

Stadsvernieuwing  
oproep 2022

# Aanvraagformulier projectsubsidie

Stad **Gent**

Project

**Filature Nouvelle Orléans**

**FNO**

Akkoord voor de indiening van de aanvraag voor projectsubsidie bij de Vlaamse overheid in het kader van de oproep naar stadsvernieuwingprojecten binnen het Vlaams Fonds voor (groot)stedelijke en plattelandsinvesteringen,

Datum 30 Juni 2022

Burgemeester,

Stadssecretaris,

## **Opgelet**

Op verschillende plaatsen in dit document is een maximum aantal woorden per onderdeel aangegeven. Let op deze limiet nergens te overschrijden,

# 1 Projectomschrijving (max. 700 woorden)

Geef een zo duidelijke mogelijke schets van het stadsvernieuwingsproject.

Voeg hierbij een aantal informatieve beelden die het project situeren binnen de stad: kaarten, (lucht)foto's, duidende grafieken, ... (max. 2 pagina's).

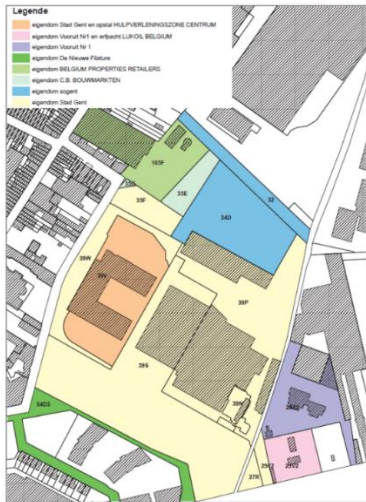
De FNO-site is een historische industriële site van 2,4 ha die **uitstekend gelegen** is nabij het centrum van Gent: ontsloten op de R40 (binnenring), verbonden met het centrum via de Gaardeniersbrug (fiets- en trambrug) en goed bediend door het openbaar vervoer. Desondanks ligt de site **sterk verscholen** tussen het Bloemekenspark en de Bloemekenswijk.

Het karakter van de omgeving wordt sterk bepaald door de **vroegere industriële activiteiten**, enerzijds door de aanwezigheid van nog in gebruik zijnde en verlaten industrieterreinen en anderzijds door de typische opbouw van de 19<sup>de</sup> eeuwse gordelwijk Bloemekenswijk.

De buurt rondom de FNO-site is een dynamische zone waar braakliggende terreinen en fabrieken met herontwikkelingsprojecten werden/worden omgevormd: Filature Du Rabot (Tribeca) met wonen, detailhandel en kantoren, U-Connect als sociale economie-cluster, Jan Yoens als sociaal woonproject, Tondelier als gemengd woonproject met historisch karakter, bedrijvenzone Wondelgemse Meersen, ...



De benaming van het projectgebied is afkomstig van 'Filature Nouvelle Orléans', de voormalige katoenspinnerij die op het terrein was gevestigd. De katoenspinnerij bestond uit verschillende gebouwen, gebouwd tussen 1896 en 1956, die vandaag voor een deel zijn behouden. De meest waardevolle industriegebouwen werden in 1995 opgenomen op de **lijst van beschermde monumenten**. De FNO-site staat sinds 1996 **leeg**.



De site is in het **bezit van Stad Gent** gekomen in 2002 en 2006. Na enkele jaren werd een deel van de grond toegewezen aan de brandweer (erfpacht) en werd het eerste deel van het Bloemekenspark aangelegd.

Er werden plannen uitgewerkt voor het 'resterende' deel als tentoonstellingsplaats voor autoverzamelaar Mahy, erfgoeddepot,, garage voor Stad Gent, Syntra, volledige woonontwikkeling, uitbreiding van de brandweer, VDAB. Steeds schoot de site tekort. Te moeilijk bereikbaar voor de auto, te dure of historisch ongewenste renovaties, te veel lawaai van de sirenes, te groot, te klein, te duur, te duur en te duur.

Na 15 jaar werd het duidelijk dat er geen makkelijke, snelle oplossing voorhanden is. Het streven naar een verkoop, een quick-win waarbij het potentieel van de site door een private ontwikkelaar wordt

gerealiseerd, loopt vast op de zeer hoge risico's en de vele randvoorwaarden die aan de ontwikkeling verbonden zijn.

Het sinds 2008 geldende **RUP** duidt de site aan als 'stedelijk wonen' wat een veelheid aan programma toelaat. Onder leiding van sogent werd medio 2021 gestart met **een programmastudie** die de ontwikkelingspotentie van de site uitwerkt als nauw samenspel van ruimtelijke en financiële aspecten.

Deze programmastudie toont dat Filature Nouvelle Orléans de mogelijkheid heeft om **vele stedelijke doelstellingen** op te nemen en op een **uitgebalanceerde manier** plaats **kan** bieden aan een combinatie van wonen, werken, studeren, ontspannen en verpozen voor de aangrenzende **wijk** en voor de **stad** aan de hand van 4 ambities.

Op korte termijn willen we de gebouwen op de site aanpakken met aansluitend de open ruimte die openbaar wordt na afwerking. We mikken daarbij op een procesmatige aanpak waarbij het definitieve programma van eisen van elk projectonderdeel vorm krijgt op basis van voortschrijdende inzichten uit het project, de wijk en de stad. We zetten in op sociale, ecologische en economische duurzaamheid op inhoudelijk en organisatorisch vlak en op samenwerking met publieke partners en wijkbewoners om de site mee vorm en inhoud te geven.

Er wordt actief gezocht naar **subsidies** en **samenwerking met publieke partners**. Enkel op die manier kan de stad afzien van een zuiver commerciële verkoop (met verlies) en kan er ingezet worden op zo groot mogelijk **stedelijk eigenaarschap op lange termijn** met partiële uitgiftes in functie van maatschappelijke meerwaarde.

Stad Gent neemt samen met sogent zowel de **regie** als de projectleiding op.

Via het stadsvernieuwingsfonds willen we deze plannen haalbaar maken en zetten we in op:

- de integrale **restauratie en renovatie** naar hedendaagse gebruikers- en energienormen van de **erfgoedgebouwen**
- de integrale **aanleg** van de **open ruimte** tot een nieuw stukje openbaar domein passend in de omgeving met oog voor natuurlijke en menselijke noden
- het oplossen van **ruimtenoden** van maatschappelijke **partners** uit buurt, onderwijs, economie, cultuur, jeugd en sport
- de huisvesting van een **conciërge** ter beheer van de gehele site

## 2 Projectinzet

### 2.1 Diagnose/visie (max. 500 woorden)

Schets uw visie op de stad als geheel op basis van een degelijke diagnose en analyse. Geef een duidelijke beschrijving van de problematieken/uitdagingen die de stad wil aanpakken met de gevraagde projectsubsidie.

Filature Nouvelle Orléans is geen onbeschreven blad. Haar rijke industrieel historische verleden vertaalt zich in een specifieke site-indeling en een prachtig ensemble van historische gebouwen wat een moeilijk te evenaren stedenbouwkundige en architecturale rijkdom oplevert.

De site bevat unieke natte natuur die als een puzzelstuk past in het, recent voor het publiek ontsloten, Bloemekenspark als natuurlijk groene omgeving rondom De Lieve.

In Gent zijn er slechts weinig onbestemde onontgonnen plaatsen met een dergelijk poëtisch vermogen.

Lange tijd werden oprechte pogingen gedaan om Filature Nouvelle Orléans een

dienstverlenende invulling te geven. De site liet zich niet plooiën naar het keurslijf van deze invullingen met hun hoge parkeernoden, intensieve bouwkundige ingrepen of zware ontsluitingseisen.

Vermarkten dan maar?

Ook deze vis wou niet bakken. Recente becijfering toont een uiterst negatieve residuele grondwaarde: Stad Gent zou financieel veel moeten bijpassen om private ontwikkelaars tot interesse te bewegen. De risico's zijn te groot. De risicowinstmarge navenant.

#### **Filature Nouvelle Orléans staat buiten de markt ...**

In nieuwe ontwikkelingen wordt elke (private) vierkante meter omgezet in financieel gewin op korte termijn. 'Natuurlijke' marktregulatie is door de voortdurende groeimodus van Gent niet aan de orde. Ruimte voor Gent, RUP's, het stedelijke bouwreglement en de bouwblokvisie proberen kwetsbare functies zoals o.a. groen en economie te beschermen, wooneenheden voldoende groot te houden, studentenhuysvesting te stimuleren,...

Verskillende **inhoudelijk verrijkende maatschappelijke functies** die, door hun specifieke ruimtenood, gebrek aan financiële draagkracht of nood aan een organische aanpak niet passen binnen een markt-gestuurde ontwikkeling vallen echter uit de boot.

Jeugd, cultuur, sport, kleinschalige bedrijvigheid en zelfs onderwijs vinden hun **plaats voor groei** in de stad steeds vaker **in tijdelijkheid**. Door het steeds fijnmaziger ontwikkelen van die stad verdwijnen zelfs de potentiële plekken voor tijdelijkheid zienderogen. Tijdelijke huysvesting is zelden van hoogwaardige kwaliteit wat tot behelpen, overlast en sinds kort ook zeer hoge energiefacturen leidt.

**Filature Nouvelle Orléans staat buiten de markt en dat is geen vloek maar een zegen!**



De recent afgewerkte programmastudie voor de site verbindt ontwerpend onderzoek naar de ruimtelijke **draagkracht** van de site, zijn gebouwen en zijn natuur met de financiële consequenties en de programmatorische invulling van de gebouwen. Op die manier kan het stadsbestuur weloverwogen keuzes maken over de na te streven **maatschappelijke impact** en **totstandkoming** van het project.

De studie formuleert **4 hoofdambities** voor de ontwikkeling van de site:



**VERWEVEN SITE:** De FNO-site is een toonbeeld van verwevenheid voor Gent en daarbuiten en wil daarbij bovenal een wijkversterkende invulling beogen

**ERFGOEDSITE:** De FNO-site is één van de meest volledige textielsites in Gent. De geest van dit bewaard monument is sturend in de opmaak van het ontwikkelingskader.

**NATUUR EN ECOSYSTEEM:** De ontwikkeling van de FNO-site vertrekt vanuit de unieke blauw-groene eigenschappen van de plek

**MOBILITEIT EN ONTSLUITING:** FNO biedt een passen antwoord binnen een (plaatselijk) moeilijke mobiliteitscontext en wordt gekenmerkt door een slim en doordacht ontsluitingsprincipe.

De stad wil op de FNO-site plaats bieden aan meerdere **maatschappelijke functies**. De functies moeten complementair zijn zowel naar elkaar, naar de buurt als naar de stad toe. Denk daarbij aan buurtontmoeting, groen, water en natuur, cultuur, jeugdvoorzieningen, (urban)sports, betaalbaar wonen, (maak)economie en horeca.

## 2.2 Verwachtingen (max. 200 woorden)

Schets de verwachte impact en hefboomfunctie van het project op de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling van het (ver)nieuw(d)e stadsdeel en dit op korte, middellange en lange termijn.

Op **korte termijn** realiseren we het raamwerk van gebouwen :

- voorbereidend werk, aanvullend site-onderzoek, beheerplan
- We installeren een conciërge op de site in een tijdelijke woonst
- Er wordt samenwerkingsverband gesmeed met een publieke onderwijspartner voor de restauratie en het beheer van het Manchestergebouw op basis van een gedeeld programma voor onderwijs en economie.
- Er wordt een ontwerper en een uitvoerder aangesteld voor de realisatie van betaalbare huurwoningen (sociaal en budgethuur). We selecteren een woonpartner voor het vormgeven, realiseren en beheren van 2 à 3 specifieke woonunits voor diverse vormen van begeleid wonen.
- In overleg met jeugd- en cultuurpartners wordt het programma voor de andere historische bouwen uitgewerkt. Er wordt een ontwerper en een uitvoerder aangesteld.

Op **middellange termijn** :

- (Her)aanleggen van de open ruimte en deze opnemen in het openbaar domein.
- Afsluiten van overeenkomsten met verschillende publieke of private partners voor het beheer van de economische, culturele, jeugd en ontmoetingsinfrastructuur.

Op **lange termijn** behoudt Stad Gent zoveel als mogelijk zijn **eigenaarspositie** en **beheert het openbaar domein via regulier beleid**. De **conciërge** woont op de site. De stad behoudt de mogelijkheid om de site in te zetten voor variërende maatschappelijke doeleinden.

**Samenwerkingsverbanden** kunnen naar voortschrijdend inzicht wijzigen, stoppen of verdergezet worden.

## 2.3 Vernieuwend karakter/sleuteluitdagingen *(max. 200 woorden)*

Geef kernachtig aan wat het project bijzonder maakt, wat er vernieuwend aan is voor de stad, waaruit zijn voorbeeldfunctie (vb. ruimtelijk, economisch, sociaal, ecologisch, andere...) blijkt voor andere steden.

De programmastudie verbindt van in de **conceptfase** gedetailleerd **historisch** onderzoek en onderzoek naar de **erfgoedwaarde** van de gebouwen met doorgedreven **financieel** onderzoek.

Ruimte voor **voortschrijdend inzicht** in alle facetten van de projectafwikkeling gebaseerd op het **raamwerk** van gebouwde omgeving en sitekenmerken.

- Het eigenaarschap blijft zoveel als mogelijk bij Stad Gent zodat de site inzetbaar is voor maatschappelijke noden van vandaag, morgen én overmorgen
- De programmering per projectonderdeel kan veranderen in functie van de resultaten het vorige project.
- De realisatie van de projectonderdelen gebeurt ten dele onafhankelijk zodat de aanpak en de snelheid kunnen worden bijgestuurd.
- Het inhoudelijk beheer krijgt vorm via partnerschappen, verhuur en erfpachten met het middenveld en publieke spelers.
- Het technische en sociale sitebeheer wordt opgenomen door een conciërge met een veranderlijke taak over de tijd heen. Van bewaker en controleur naar facilitator van het gedeeld gebruik in zijn vele vormen.

Uitdagend **verduurzamen** van de site

- Gebaseerd op de bestaande bodemcondities ligt de ecologische nadruk op het **'blauwe verhaal'** gekoppeld aan de revitalisering van De Lieve als Stedelijke Groenas 8. Dit blauwe verhaal krijgt mee vorm vanop gebouwniveau.
- Het project streeft naar **energieneutraliteit** en **waterneliteit** op **siteniveau** ondanks de energetische problematiek van de historische gebouwen.

## 3 Projectregisters

Hieronder kan u schetsen welke registers u met het project wil opentrekken. Naast de bijdrage van het project tot integrale duurzaamheid en coproductie dient uitgebreid aandacht te gaan naar de kwaliteit van ruimtelijke planning en ontwerp.

### 3.1 Integrale duurzaamheid

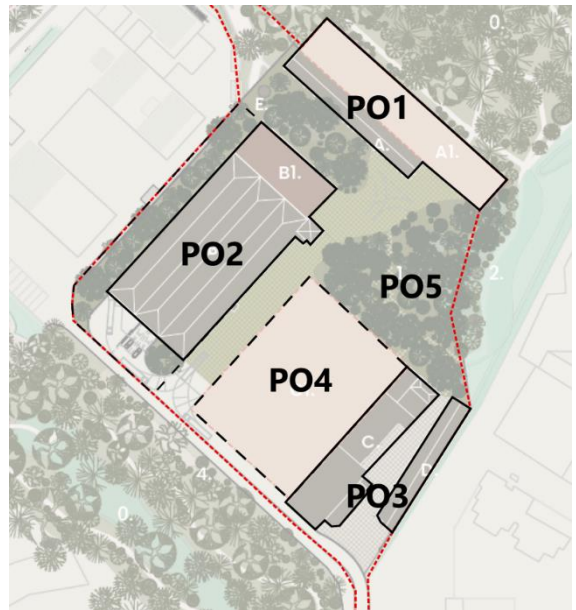
De term “duurzaamheid” kent een sociale, ecologische en economische component. Hoe manifesteren deze zich in uw projectvoorstel?

#### 3.1.1 Samenleven, sociale mix en leefbaarheid (max. 350 woorden)

Op welke sociale uitdagingen focust het project?

We maken het **samenleven** tussen site, buurt, en stad mogelijk door

- elke functie meerwaarde te laten bieden op wijkniveau.
- opleiding op hogeschool, middelbare school in duaal leren en volwassenonderwijs (PO2)
- woontypologie die bereikbaar is voor de wijkbewoners (PO4)
- toegankelijke recreatie en verpozing (sport, natuur, jeugd) (PO1)
- dienstverlening voor de wijk (welzijnsbureau) (PO4)
- plaats voor kleinere bedrijven, co-working en horeca in de nabijheid van de wijk (PO2 en 3)
- polyvalente cultuuruimte voor creatie, realiseren en tonen (PO3)
- gedeeld gebruik van ruimte te faciliteren (conciërge, locatie te delen ruimtes)
- overlast van in het ontwerp te beperken
- laden en lossen slechts langs 1 zijde van de site
- akoestische maatregelen tegen van overlast van brandweersirenes
- gemotoriseerd verkeer enkel via de Nieuwevaart
- sociale controle door de fiets- en voetgangersverbindingen
- jeugd- en sportactiviteiten komt aan de parkzijde, weg van de bewoning (PO1)



We garanderen **de sociale mix** van sitegebruikers en bezoekers door

- Een combinatie van stedelijk georiënteerde functies én wijkgeoriënteerde functies
- een verweven programma
- buurtbewoners een eigen plek voor ontmoeting te laten inrichten op de site (PO1)

We verhogen de **leefbaarheid** van de wijk en de stad door :

- Het uitbreiden van de groene ruimte ter ontspanning, verpozing en verkoeling (PO5)
- De site doorwaadbaar te maken (PO5)
- De site klimaatneutraal te ontwerpen
- Te mikken op functies met een laag mobiliteitsprofiel

### 3.1.2 Ecologische uitdagingen *(max. 350 woorden)*

Op welke ecologische bekommernissen focust het project?

#### Natuur en ecosysteem

De site ligt in een **meersengebied**, grenst aan een natuurlijke **kwelzone** en aan **De Lieve** (Groenklimaatas 8). De site vormt het sluitstuk tussen 2 onderdelen van het Bloemekenspark. Door **deze connectie** wordt de natuurlijke verbinding voor fauna, flora en bewoners hersteld.

De ontwikkeling van de FNO-site verhoogt de **biodiversiteit** door veel te ontharden (sponswerking bodem), het connecteren van fauna en flora (kruinverbinding, amfibieverbinding) en door natuurinclusief te bouwen (bv groene gevels, nestplaatsen...).



#### Klimaatadaptatie

De Stad Gent wil tegen **2030 klimaatrobuust** zijn. De FNO-site dient dus **hemelwaterneutraal** te zijn: op jaarbasis wordt 95% van het hemelwater ter plaatse gehouden. Bronmaatregelen zoals hergebruik en infiltratie zijn essentieel zowel bij nieuwbouw als bij erfgoedgebouwen. Er zal een collectief beheersysteem worden uitgewerkt over de verschillende gebruikers heen.

#### Klimaatneutraliteit

De Stad Gent streeft naar **klimaatneutraliteit** in 2050. Voor FNO-site maken we toekomstgerichte keuzes op siteniveau.

Het **energiezuiniger** maken van de gebouwschil van de te behouden erfgoedgebouwen is een uitdaging. De daken kunnen geïsoleerd worden, het isoleren van gevels gebeurt met ontdubbelde buitenwanden en ramen. Een **box-in-box**-benadering is energetisch gunstig en maakt aanpassingen in de tijd mogelijk. De nieuwbouw wordt zeer energiezuinig.

Het streefdoel van een **fossielvrije warmtevoorziening** wordt op **siteniveau** bekeken. Onder de nieuwbouwzone zal hernieuwbare energie opgewekt worden in BEO-velden. Dit zal niet voldoende zijn om ook de erfgoedgebouwen te bedienen; combinaties van verschillende bronnen zijn nodig aangezien warmteafgifte op lagere temperatuur niet overal afdoende is.

De warmtevoorziening wordt zodanig ontworpen dat er aangetakt kan worden op het **stadsverwarmingsnet van Luminus** eens dit het Verbindingskanaal oversteekt. De FNO-site vormt dan een stapsteen voor verdere uitbreiding naar sites in de buurt (U-Connect-, PC Dr. Guislain, nieuwe sociale woningen Jan Yoens, Vynckier-site...).

De nieuwbouwzone en de erfgoeddaken zullen benut worden voor **zonnepanelen en collectoren**.

De **collectieve benadering van de energievoorziening** brengt juridische vragen met zich mee die parallel met de technische kant uitgewerkt worden.

### Circulair bouwen

Hergebruik van bestaande gebouwen is zeer gunstig. De veranderingsgerichte benadering van de renovaties zorgt ervoor dat bijkomende of gewijzigde functies opgevangen worden. Bv. bij een box-in-box kunnen demonteerbare en moduleerbare constructies gebruikt worden.



### 3.1.3 Economische uitdagingen *(max. 350 woorden)*

Hoe beoogt de stad met het project een brede economische meerwaarde te genereren?

Door in te zetten op economische herontwikkeling draagt de site bij aan een **dynamische meerlagige stad** met wonen en werken in elkaars nabijheid.

Bezoekers-intensieve en/of sterk verkeersgenererende voorzieningen worden uitgesloten omwille van het **gewenste lage mobiliteitsprofiel**. Verboden bestemmingen zijn dan ook: groothandel, infrastructuur voor grootschalige evenementen en kantoren met loketfuncties.

Volgende uitgangspunten gelden op de volledige economische ontwikkeling:

- geen geïsoleerde economie, noch in activiteit noch in tijd; wel **interactie** met de **buurt** en **het wonen** op de site.
- **Interactiviteit tussen gebruikers** van de site o.a. door type activiteit, gedeeld gebouwbeheer en **actieve community-vorming**.
- Publieksvoorzieningen zoals parkeerplaatsen, laad- en loszones, ontmoetingsplaatsen, horecavoorzieningen en de buitenruimte worden maximaal gedeeld.
- Voldoende dichtheid van **tewerkstelling** als hefboom voor wijkactivatie.

Concreet krijgt economie plaats op minstens één bouwlaag van het Manchestergebouw (PO2) in de vorm van kleinschalige (maak)bedrijven (200-300 m<sup>2</sup>). Een incubator, die sterk inzet op investeringsreductie, samenwerking, begeleiding en advies, al dan niet gelinkt aan een bepaalde nichemarkt, kan er alleen komen in onderlinge samenspraak en met een financieel draagkrachtige partner.

In de Bureelgebouwen (PO3) zien we kleinschalige bedrijvigheid, aan de site gelinkte kantoren en/of een co-working landen. Op verschillende locaties op de site bestaat de mogelijkheid om kleinschalige horeca te voorzien.

Mogelijks hebben bepaalde bedrijven financiële ondersteuning in opstartfase nodig. Dat kan via een degressieve **huurtegemeetkoming**.

Er wordt een **beheerder** aangesteld om de economische ruimtes op een open en transparante manier toe te wijzen en te faciliteren.

## 3.2 Coproductie

Een project komt tot stand in samenspraak en samenwerking tussen verschillende stakeholders: stad, buurtbewoners, maatschappelijke groepen, gebruikers, andere overheden, private partners (ondernemers), kinderen.

### 3.2.1 Publiek-publieke samenwerking *(max. 350 woorden)*

Toon aan hoe het project de samenwerking met andere overheden vorm geeft en mogelijk maakt.

Geef tevens aan welke inbreng u hierbij van de accountmanager Stadsprojecten van het team Stedenbeleid verwacht?

De sleutel tot ontwikkeling van de site ligt in de **samenwerking** van Stad Gent met **publieke partners** om de maatschappelijke, economische en ecologische doelstellingen te realiseren.

- Onderwijspartner om te investeren in het Manchestergebouw
- Economische partner om de economische ruimtes te beheren
- Cultuurpartner om te investeren in de culturele ruimtes en om deze te beheren.
- Onroerend Erfgoed Vlaanderen ter begeleiding in de restauratie van het erfgoed, het afstemmen van de herbestemming op de beleving van het erfgoed en het aanreiken van financiële ondersteuning via erfgoedsubsidies.
- Sociale Huisvestingsmaatschappij om de sociale woningen over te nemen (evt. via erfpacht of aankoop) en te beheren.
- Speler uit de Jeugd- en sportwerking om de ruimtes voor jeugd en sport te beheren

### 3.2.2 Publiek-private samenwerking *(max. 350 woorden)*

Toon aan hoe het project cofinanciering en coproductie met private partners organiseert.

Voor de **totale realisatie** gaven private ontwikkelaars verstek.

We mikken op **private actoren** om de site in zijn maatschappelijke verwevenheid te bevolken en te beheren:

- (Maak)bedrijven die ruimtes huren
- Spin-offs van de onderwijspartner
- Lokale horecaspelers
- Co-working collectieven
- Kunstenaarscollectieven
- Jeugd- en sportverenigingen
- Woonorganisaties (voor aandeel betaalbaar wonen)

### 3.2.3 Samenwerking met civiele maatschappij *(max. 350 woorden)*

Bespreek hoe de communicatie en interactie doorheen heel het projectproces met alle betrokkenen verloopt en nog zal worden gerealiseerd en welke de beoogde impact is op de besluitvorming. Beschrijf de wijze waarop de samenspraak met de bewoners, de gebruikers en de maatschappelijke groepen georganiseerd wordt en/of zal worden en welke stedelijke actoren hiervan de dragers zijn.

Met de courante werkwijzen van communicatie en samenspraak worden heel wat betrokkenen niet aangesproken. Toon aan hoe het project oog heeft voor de aanwezigheid van alle maatschappelijke

groepen. Geef aan welke de verwachte en/of gerealiseerde impact is van deze samenspraak op de besluitvorming.

Filature Nouvelle Orléans is vanuit de wijk **zeer onzichtbaar** en **ontoegankelijk**. Slechts enkelen doorkruisen de site op hun dagelijks wandeling ter verpozing.



Op deze site zetten we bewust **niet** in op de methodiek van tijdelijke invulling die vaak gebruikt wordt om voeling te krijgen met wat leeft bij de wijkbewoners. Het is niet de bedoeling om volk aan te trekken door gevaarlijke situatie op het terrein (glas, vallende stenen, gladde betonnen ondergrond).



We hebben ingezet op andere methodieken om de noden uit de wijk die op de site kunnen landen te capteren.

De programmastudie kwam tot stand in rechtstreekse samenwerking met de buurtbewoners.

- Een **wijkprojectgroep** van bewoners met diverse expertise (jeugdwerker, landschapsarchitecte, museumwerker, de deken, medewerker socio-culturele vereniging...) en wijkprofessionals (buurtwerker, ..) voedde de studie vanuit specifieke wijkkennis gelinkt aan hun expertise en insteken van hun "achterban". Zij konden ook ruimer dan de wijk linken leggen naar opportuniteiten die zich aandienen. De wijkprojectgroep is net als de projectgroep van stedelijke diensten adviserend naar het college en wil de ambities in verdere ontwikkelingsfasen mee vorm geven waardoor FNO een plek wordt waar iedereen kan/wil/durft komen.
- In het traject van de studie zaten 2 uitwisselmomenten voor alle **wijkbewoners/(wijk)partners** via de methodiek van **infomarkt** en **activiteiten op de site**

waardoor alle types bewoners zowel individueel als in groep geholpen en te woord kunnen gestaan worden bij het geven van hun inbreng.

- We plannen **specifieke trajecten met jongeren** waarbij tieners niet alleen aangesproken werden op eigen initiatief maar ook inzicht geven in wat er nodig is opdat ook hun (groot)ouders naar deze plek zouden komen.

Het hele bewonersproces i.k.v. mensgericht plannen wordt aangestuurd/gefaciliteerd door **de wijkregisseur** vanuit de dienst beleidsparticipatie als deeltraject in een globale co-creatieve wijkontwikkeling.

### Communicatie:

- Via wijk e-zines en de(wijk)website, de projectpagina van Stad Gent en sogent wordt de wijk geïnformeerd over de ontwikkeling en de daaraan gelinkte activiteiten en documenten.
- Omdat we op digitale wijze niet iedereen bereiken, wordt er ook via affiches en uitnodigingen op papier gecommuniceerd.
- Op het terrein zelf worden infoborden voorzien.
- Via sleutelfiguren in de wijk worden (anderstalige) bewoners bijkomend geïnformeerd.

06 ANALYSE – Programma

Na een presentatie aan de Wijkprojectgroep werd een oproep gelanceerd in de wijk om te weten welke functies inwoners van de Bloemekenswijk missen:

**ONDERWIJS**

- KU Leuven
- Syntra
- KTA Gito Groenkouter (hout, mechanica, elektriciteit)
- domeinschool (ASO, TSO, BSO in domein STEM)
- volwassenenonderwijs / avondonderwijs
- gekoppeld aan studentenhuysvesting

**VOEDSEL VOOR DE STAD**

- cfr. PATAT Brugse Poort, Buurtkeuken / maaktelier
- stadslandbouw
- serres
- ev. op dak

**SOCIALE ECONOMIE**

- de punt – noord?

**LOKALE ONDERNEMERS**

- horeca (laagdrempelig)
- ateliers

**SPORT**

- parkour
- boksen
- crossfit
- klimmen
- indoor skatepark
- ...

**CULTUUR**

- workshops ambacht/kunst
- kinderen- en jongerenwerking
- ateliers
- artistieke vrijhaven
- installatiekunst
- muziek
- expo
- ontwikkeling en productie

**BUURONDERSTEUNENDE FUNCTIES**

- ruimte voor verenigingen
- buurtschuur
- voedselteams
- ...

**ZINGEVING**

**! BETAALBAAR WONEN**



sfeerbeelden van verweven sites

**Nieuw leven in de FNO-site**

**FNO**

Opdracht: scenario-onderzoeker voorbereiding van de herbestemming van de FNO-site

termijn: 03/2021 > 02/2022

doel: een voorbeeld van 'verweving'

**FNO**

?

welke functies moeten volgens jou voorzien worden?

**FNO**

wonen  
+  
werken  
+  
voorzieningen (voor jong én oud)  
+  
toegankelijk groen

op één site

verweving?

**FNO**

mail je ideeën/vragen tot 11 mei '21 naar

wim@humble.eu  
en/of  
karolien.lecoutere@stad.gent

**FNO**

### 3.3 Kwaliteitsvolle ruimtelijke planning en ontwerp *(max. 700 woorden + max. 4 pag. afbeeldingen)*

Motiveer de kwaliteit van de ruimtelijke planning en van het stadsontwerp.

Filature Nouvelle Orléans ligt volgens het Gewestplan ten dele in zone voor gemeenschapsvoorzieningen (Manchestergebouw en Bloemekenspark fase 1) en ten dele in KMO-zone.



Het RUP 136 'Bruggen Naar Rabot, deelgebied 2 Nieuwevaart' werd eind 2008 goedgekeurd en legt op een vrij gedetailleerde wijze de bestemming vast. Het vormt een belangrijk basis voor de herontwikkeling van het gebied.



Krachtlijnen uit het RUP

1. Een kleinhandelszone op de hoek van de Frans Van Ryhoveaan en Nieuwe Vaart
2. Herbesteding van een relatief onderbenut gebied tot gemengd woongebied
3. De aanwezige groengebieden worden verbonden en toegankelijk gemaakt
4. Bijkomende relaties voor zacht verkeer verbinden de Bloemekenswijk, de groengebieden, de fietsbrug en de Frans Van Ryhoveaan
5. De gebouwen van de FNO en bepaalde onderdelen van FDR bepalen als industriële getuigen de identiteit van dit deelgebied

Met de invoering van twee zones voor woongebied wordt aangestuurd op stedelijke verwevenheid voor de vroegere historische sites van Filature Du Rabot en Filature Nouvelle Orléans. De eerste site werd ondertussen privaat ontwikkeld tot Tribeca.

De bescherming van het bestaande groen als 'zone voor park' speelt in op de grote nood aan groen van de dense Bloemekenswijk. De verordenende voorschriften leggen daarbij de vereiste tot de realisatie van een ecologische verbinding vast.

Deze voorschriften worden vertaald in een groenstructuurschets en uitvoeringsplannen. De ecologische verbinding wordt ten dele gerealiseerd aan de Roggestraat.

De voorschriften voorzien een weg die de Nieuwevaart met de Roggestraat verbindt. Deze doorgang werd niet weerhouden om de wijk te vrijwaren van sluipverkeer en de site veilig te ontsluiten voor zacht verkeer.



## Programmastudie :

Midden 2021 werd gestart met een **programmastudie**. Deze studie onderzoekt en verfijnt de potenties en randvoorwaarden voor de herontwikkeling van Filature Nouvelle Orléans.

De studie start vanuit de **draagkracht van de site** en **specificiteit van de historische gebouwen**. De meerwaarde en onderlinge samenhang van de beschermde gebouwen wordt vakkundig verweven met de bestaande en nieuwe open ruimte. De studie linkt de site aan haar plaats in de nabije omgeving, de wijk en de stad.

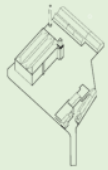
De site wordt benaderd vanuit 4 ambities:

<b>EEN VERWEVEN SITE</b>	De FNO-site is een toonbeeld van verwevenheid voor Gent en daarbuiten en is daarbij bovenal een wijkversterkende actie.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een verweven site connecteert wonen, werken en voorzieningen dicht bij elkaar.</li> <li>• Een verweven site verknoopt bovenlokale noden met noden uit de wijk.</li> <li>• De FNO-site is op vandaag een unieke en karaktervolle plek in de Bloemekenswijk die zich in de toekomst open en ontvankelijk opstelt naar de wijk.</li> <li>• Een verweven site is bovenal een inclusieve site waar de programmatie een divers publiek aantrekt.</li> <li>• Een verweven site is robuust in de tijd en kan diverse functie-mixen aan, zowel nu als in de toekomst.</li> <li>• Een verweven site omvat naast het mengen van functies ook een ruimtelijke component: bestaande gebouwen, nieuwe gebouwen en open ruimte vormen samen een geheel.</li> </ul>
--------------------------	---	--

Binnen de voorgestelde contouren geeft de programmastudie o.a. aan waar potentieel ruimte is voor nieuwbouw. Ook daarvan worden de financiële consequenties i.f.v. het voorziene programma uitgewerkt.



4. ELEMENTENMATRIX/nieuwbouwzones


<b>EEN ERFGOEDSITE</b> 	De FNO-site is één van de meest volledige textielsites in Gent. De geest van dit bewaard monument is sturend in de opmaak van het ontwikkelingskader.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De erfgoedwaarde van de FNO-site wordt bepaald door de individuele de gebouwen en door de site als geheel. Ingrepen moeten gericht zijn op het behouden en zoveel mogelijk versterken van de erfgoedwaarde.</li> <li>• De ontwikkeling van de FNO-site heeft alles te maken met de omvorming van een industriële site naar een multifunctionele site die optimaal gebruikt wordt.</li> <li>• De FNO-site bouwt verder op het industriële karakter en maximaliseert de relatie met de Lieve en de wijk.</li> <li>• De ruimtelijke ingrepen vertrekken steeds vanuit de intrinsieke waarde van de gebouwen.</li> </ul>
--	---	---

De studie onderzoekt de draagkracht van de erfgoedgebouwen en

- hun inpassing en ontsluiting in de nabije en ruimere omgeving
- het samenspel tussen deze erfgoedgebouwen en de natuurlijke omgeving
- de gebouwonderdelen

De historische gebouwen werden onderzocht op hun meerlagige historische totstandkoming, hun huidige staat en hun mogelijke nieuwe bestemming.



<p><b>NATUUR EN ECOSYSTEEM</b></p> 	<p>De ontwikkeling van de FNO-site vertrekt vanuit de unieke blauw-groene eigenschappen van de plek.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De site verbindt Bloemekenspark fase 1 met Bloemekenspark fase 2</li> <li>• De site verhoogt actief de biodiversiteit van de plek</li> <li>• De site wordt gericht onthard en verder ontwikkeld rekening houdend met de hydro-ecologische karakteristieken van de site.</li> <li>• Het groen spectrum wordt integraal ingezet waarbij de verschillende schalen beantwoord worden: gebouw groen, buurt groen en stads groen.</li> <li>• De Lieve – en water in het algemeen – wordt zichtbaar gemaakt op de site.</li> </ul>
--	--	--



Het Bloemekenspark wordt ontwikkeld als een **aaneengesloten wijkpark**. Het project beoogt een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het park waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan en dit in relatie tot de Bloemekenswijk.



De Lieve

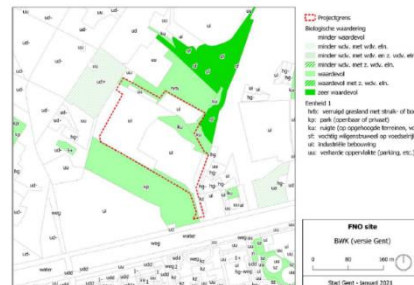
De FNO site is een project aan groenklimaatas 8 'De Lieve'. Deze groenklimaatas verbindt het centrum van Gent met het open landschap ten Noorden van Gent.

Op de FNO-site passeert De Lieve aan de Oostelijke zijde. Deze waterloop wordt sinds enkele jaren opnieuw op zoveel mogelijk plaatsen opengelegd. Gezien er enkel kwelwater en regenwater van een beperkt gebied worden afgevoerd, is het debiet van De Lieve zeer beperkt.

**Biologische waarderingskaart:**

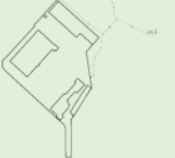
Het projectgebied komt voor op de biologische waarderingskaart.

De projectontwikkeling mag geen negatieve impact hebben om het Bloemekenspark of de omliggende (waardevolle en zeer waardevolle) vegetaties. De waardevolle vegetaties binnen de projectperimeter dienen zoveel als mogelijk behouden te worden.

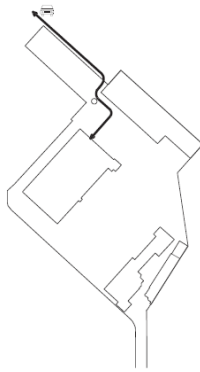


Een (fiets)**padennetwerk** verbindt de drie delen van het Bloemekenspark met elkaar. Daarnaast kunnen fietsers van de Gaardeniersbrug door het park naar de Bloemekenswijk (Roggestraat en Maisstraat) rijden.

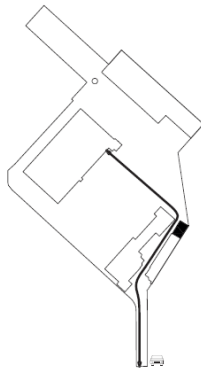
Ondertussen is de zone voor park uit het RUP gerealiseerd als unieke natuurzone in het Bloemekenspark fase 1 (2009) en 2 (2018) en ontsloten voor bewoners. Een derde fase van het Bloemekenspark is onderdeel van de ontwikkeling van U-Connect, de Sociale Economiesite gelegen ten noorden van FNO. Deze wordt in 2024 afgerond.

<p><b>MOBILITEIT EN ONTSLUITING</b></p> 	<p>De FNO-site biedt een passend antwoord binnen een moeilijke plaatselijke mobiliteitscontext en wordt gekenmerkt door een slim en doordacht ontsluitingsprincipe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De site is een veilige plek waar zachte verkeersmodi de voorkeur krijgen op gemotoriseerd verkeer.</li> <li>• De site is autoluw en zet in op collectieve mobiliteitsoplossingen</li> <li>• De site sluit aan op bestaande fietspaden en is geconnecteerd met de veilige wegen gekoppeld aan de wijkklimaat.</li> <li>• De site genereert geen of zo weinig mogelijk bijkomende verkeersdruk op de wijk.</li> <li>• De parkeervolumes worden maximaal bedacht met het oog op een toekomstige andere invulling.</li> </ul>
---	---	--

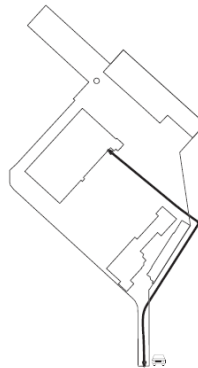
↖



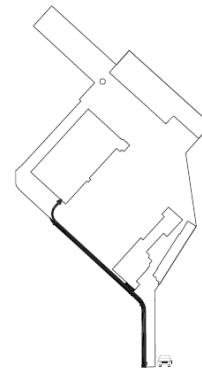
1. via de Roggestraat



2. Tussen bureelgebouw en Oostelijke droogloods



3. Via terreinen COOP



4. Parallel met de Brandweerweg

De programmastudie onderzoekt de best passende ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (nr 4). Ze onderzoekt en biedt een gedragen oplossing aan de consequenties voor het historisch erfgoed en toont de verkeerstechnische haalbaarheid van het alternierend in- en uitrijden.

In de volgende stappen zullen de ontwerpplannen van de open ruimte en van de verschillende gebouwen het sluitstuk vormen van het kwalitatieve ruimtelijk-juridische kader.

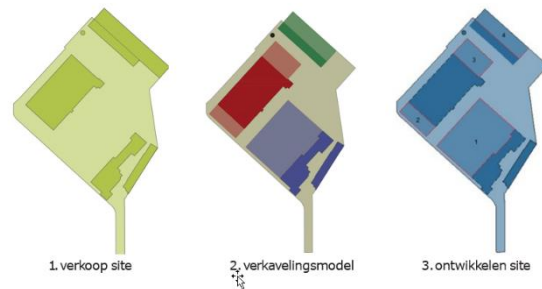
## 4 Realiseerbaarheid/haalbaarheid

Omschrijf het ambitieniveau van de stad met betrekking tot het project.

### 4.1 Projectorganisatie *(max. 350 woorden)*

Beschrijf hoe de projectorganisatie vormgegeven wordt en hoe de stad haar regiefunctie omschrijft en concreet waar maakt

Naar aanleiding van de inzichten van de programmastudie is de rol van de stad in **de ontwikkeling** van de site grondig gewijzigd: van 'verkoper' die via sogent de beste verkoop wilde sluiten tot grotendeels blijvende eigenaar die vanuit **een sturende en regisserende rol** actief de verschillende projectonderdelen naar herontwikkeling begeleidt.



De **masterprojectleiding** wordt gedragen door **sogent**. Zij houden overzicht over de gehele site en de verschillende onderdelen van de ontwikkeling. Voor deze samenwerking werd in 2020 een bijzondere samenwerkingsovereenkomst **[BSO]** opgemaakt tussen Stad Gent en sogent.

De masterprojectleider vormt met de **programmaregisseur** en de **wijkregisseur** van de **Bloemekenswijk een kerngroep**. De programmaregisseur focust op de geïntegreerde realisatie van de stedelijke doelstellingen. De wijkregisseur staat in voor de connectie met wijk, buurtbewoners en buurtverenigingen. De **communicatieverantwoordelijken** van stad en sogent staan samen in voor de projectcommunicatie.

Pas bij een volledige overdracht van het beheer van alle projectonderdelen naar het **reguliere beleid** laat de kerngroep de site los.

De kerngroep wordt ondersteund door de **Masterprojectgroep** die bestaat uit vertegenwoordiging van Wonen, Economie, Monumentenzorg, Ruimtelijke Planning en de stadsbouwmeester.

Het project wordt van nabij opgevolgd **door experts** van Groendienst, Wegendienst, Vastgoed, Themagebouwen, Financiën, Milieu en Klimaat, Strategische Subsidies, brandweer en Agentschap Onroerend Erfgoed.

Deze diensten werden in de loop van de programmastudie aangevuld met Jeugdendienst, Preventie voor Veiligheid, Cultuurdienst, Sportdienst, Coördinator European Youth Capital en Coördinator Cultuurplatform.

Het College fungeert als **stuurgroep**. Zij worden, afhankelijk van de openstaande issues, geconsulteerd via het SOC (Stadsontwikkelingscomité) of via het PAO (Politiek Ambtelijk Overleg).

In de strategische cascade wordt de herontwikkeling van de FNO-site als **Projectoperationele doestelling [POD]** opgenomen. Budgetten zijn dus departement-overschrijdend en portfolio-overschrijdend opgenomen in de stadsbegroting.

**Realisatieperiode :**

De verschillende projectonderdelen krijgen een eigen projectleider (sogent en Stad Gent) die wordt bijgestaan door de kerngroep.

**Beheerperiode :**

Het beheer van de site wordt opgenomen in **het reguliere beleid van de betrokken diensten**. De nodige **middelen voor het beheer** (zowel voor de hardware als de software) wordt van bij aanvang van het project opgenomen in Sirius, het projectbeheersingssysteem van Stad Gent.

**OPEN RUIMTE:**

0. Bloemekenspark fase 1 en 2
1. Uitbreiding park
2. Aandacht voor water (de Lieve)
3. Centrale open ruimte / plein
4. Voetgangersbrug legt de verbinding via de groene corridor
5. Toegangsweg (nieuw)
6. Brandweerweg (bestaand)

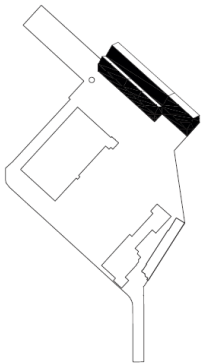
**GEBOUWEN**

- A. Noordelijke droogloods (beschermd)**  
A1. Zone mogelijke nieuwbouw (Variabel)
- B. Manchestergebouw (beschermd)**  
B1. Zone mogelijke nieuwbouw
- C. Bureelgebouw (beschermd)**  
C1. Zone mogelijke nieuwbouw (variabel)
- D. Oostelijke Droogloods (beschermd)**
- E. Schouw (beschermd)**

## 4.2 Projectfasering met financiering en timing

Hieronder omschrijven we hoe de algemene visie op de site wordt vertaald naar de verschillende projectonderdelen. We vertrekken daarbij van de morfologie van de gebouw (*Historiek*), hun erfgoedwaarde en de verschillende opties die in de programmastudie onderzocht werden (*programmatorisch maatwerk*). Er wordt ook per projectonderdeel een mogelijke invulling opgenomen (*toekomstige bestemming*) die natuurlijk telkens nog onderhevig is aan verder onderzoek. Elementen van die invulling kunnen nog schuiven, maar de puzzel moet kloppen op niveau van de hele site. Tenslotte gaan we per projectonderdeel ook nog in op de aspecten van realisatie (*realisatie en beheer, Financiële analyse en Timing*).

### Projectonderdeel 1 > Noordelijke droogloodsen

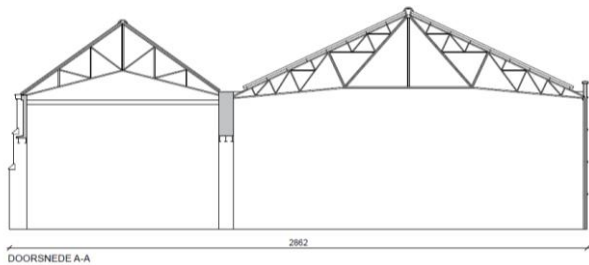
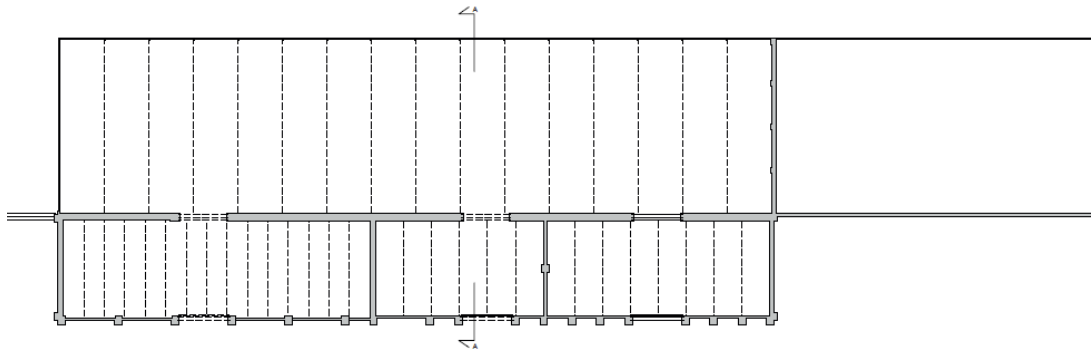


#### Historiek

De cluster van droogloodsen ten noorden van de site bestaat uit twee aanéengrenzende langwerpige volumes naast het Bloemekenspark. De loods aan site-zijde werd gebouwd in 1899 - gelijktijdig met het Manchestergebouw (zie projectonderdeel 2) - en is beschermd als monument. Deze loods werd vroeger gebruikt als plaats waar het katoen kon drogen en als stapelplaats. De achterliggende loods werd ruime tijd later bijgebouwd, in 1954, eveneens als opslagplaats en is niet beschermd. De loods wordt wel vermeld op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Beide loods zijn eenvoudige rechthoekige volumes met eenvoudige zadeldaken.



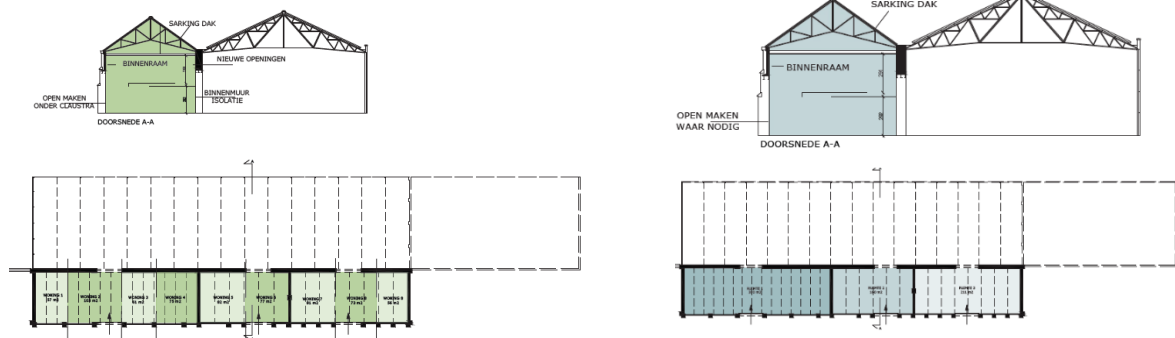
De beschermde loods bestaat uit massieve bakstenen muren en een pannendak gedragen door stalen spanten. De gevels zijn geritmeerd door steunberen met daartussen invulmetselwerk; vanaf een bepaalde hoogte wordt dit invulmetselwerk vervangen door claustra-metselwerk. Deze gaten zorgden voor verluchting in functie van het drogen van het katoen.

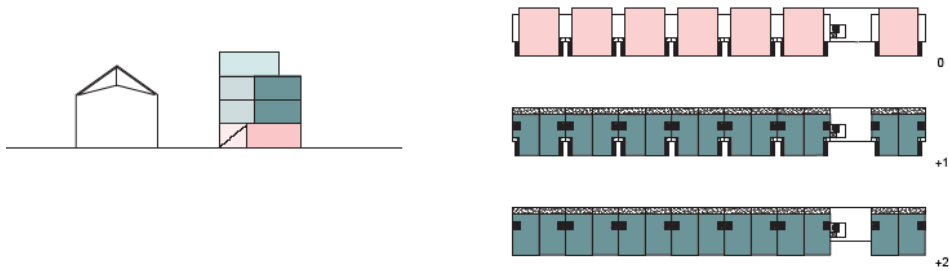


De achterliggende loods is langer en breder. De muren bestaan uit een stalen skelet opgevuld met baksteen. Het dak bestaat uit vezelcementplaten op een stalen draagstructuur. De achtergevel van de loods ligt op de grens met het Bloemekenspark en is daar sterk als wand aanwezig. De loods is onderverdeeld in twee grote zalen. In de grote zaal valt enkel licht binnen via enkele doorschijnende golfplaten in het dak. De kleine zaal heeft achteraan en opzij een strook ramen in de muren. Tussen beide loodsen zijn drie openingen, telkens in het verlengde van de openingen in de gevel van het beschermde deel.

Beide loodsen zijn structureel in vrij goede staat. Vandaag worden deze loodsen verhuurd aan carnavalverenigingen en wordt de indigomachine er gestockeerd.

*Programmatorisch maatwerk*





Het onderbrengen van de evidente marktproducten, zoals woon- of kantooreenheden in het beschermde deel van noordelijke katoenloods is ruimtelijk noch financieel realistisch. Dergelijke functies vragen veel bijkomende lichtinval en dus wandopeningen wat indruist tegen het historische karakter. Het opdelen van de grote open ruimtes verstoort de leesbaarheid van het oorspronkelijke gebouw.

Deze cluster van gebouwen ligt op een strategische plek voor het realiseren van de verwevenheid tussen de FNO-site en het Bloemekenspark. De bestaande volumes leveren unieke ruimtes op die we nog zelden onbestemd tegenkomen in de stad; grote open en kolomvrije ruimtes die kunnen fungeren als stedelijke karkassen. Uit de wijkbevragingen is gebleken dat er een grote nood is aan ruimte om te ontmoeten en (overdekt, beschermt) te verblijven op publiek toegankelijke plaatsen. Deze cluster van loodsen zou kunnen dienen als 'open' plek, een buurtschuur, waar ruimte is voor kleinere en grotere functies en activiteiten. Voor het niet-beschermde deel van deze cluster wordt ook een sloop onderzocht, met nieuwbouw woningen (sociale huur en/of budgethuur) ter afwerking van de rand van het Bloemekenspark. Deze beide opties worden verder onderzocht en in detail uitgewerkt.

### *Toekomstige bestemming*

Op basis van huidige stedelijke en wijkgebonden ruimtevragen richten we de invulling van de noordelijke loodsen op jeugd en sport (urban sports). Vaak krijgen deze gebruikers geen of in het beste geval tijdelijk een plek toegewezen waardoor de gebruikers continu op zoek zijn en waardoor de ruimtevrage ook steeds terugkeert.

Gent wordt in 2024 European Youth Capital. Dit wordt de opportuniteit bij uitstek voor jongeren, organisaties en instellingen om een gedeeld participatief verhaal te schrijven en jongeren als belangrijke actoren van het leven in de stad van de toekomst te integreren. Een van de prioriteiten hierbij is het fysiek en mentaal ruimte geven aan jongeren.

Op FNO hebben we de kans om deze plek voor jongeren permanent te voorzien. Het profiel en de activiteiten van de gebruikers sluiten bijzonder goed aan bij de ligging, de mogelijkheden en de karakteristieken van de loodsen.

- De loodsen zijn via het Bloemekenspark goed ontsloten voor zachte verkeersmodi; gebruikers kunnen gemakkelijk te voet, per fiets, per skateboard of andere de loodsen bereiken.
- De ruimtes genereren veel vrijheid naar inrichting toe en komen tegemoet aan de sfeer die bij dergelijke activiteiten past.
- Een trekpleister voor urban sports genereert economische impulsen die compatibel zijn met de andere spelers op de site (creatieve industrie, cultuur, horeca, kleinschalige maakplekken)

De niet-beschermdede loods zou bij behoud deels opengemaakt worden en wordt daardoor een overdekte plek in de stad/in het park. Hierdoor wordt het Bloemekenspark visueel en fysiek beter geconnecteerd met de FNO-site. Onder dit stedelijk dak kan vrij bewogen worden, lokale markten kunnen er georganiseerd worden. Er wordt ook ruimte gemaakt voor een aantal voorzieningen op maat van de gebruikers, zoals kleine buurt- en sanitaire voorzieningen volgens het 'box-in-box' principe.



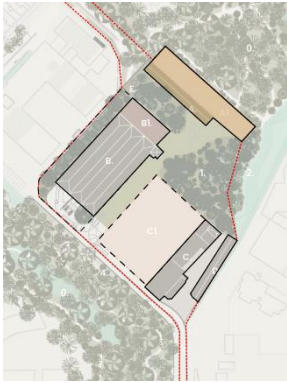
De beschermdede loods kan dan effectief ingericht worden als een afgesloten hal waar jongeren uit stad en buurt naar hartenlust kunnen skaten, basketten, dansen, rondhangen, ... . De loodsen zijn (deels) afsluitbaar zodat er geen geluidsoverlast naar de rest van de site of de buurt rondom veroorzaakt wordt en zodat het geheel een beheer kan krijgen. De typologie van de loodsen laat toe om tevens op niveau bijkomende (jeugd)lokalen te voorzien als box-in-box voor lokale jeugdgroepen of bewonersgroepen.

De loodsen energetisch performant maken (isoleren en voorzien van verwarmingssysteem) is duur, en technisch niet evident, denkend aan de claustra-wanden van de beschermdede gevels en het zichtbaar houden van de stalen spanten. We richten de loodsen in als een stedelijk dak voor invullingen die geen of geen grote warmtevraag behoeven, en bouwen onder het dak compacte geïsoleerde volumes die bijkomende voorzieningen kunnen huisvesten.



skate depot Antwerpen/hal 5 Leuven

### Realisatie en beheer



Als Stad willen we deze gebouwen zoveel mogelijk in eigendom houden. De stad treedt op als bouwheer en zet het karkas als intelligente casco op orde volgens de richtlijnen van erfgoed. Voor de invulling van de beschermde loods wordt een open oproep gedaan naar lokale en/of stadsbrede spelers die zich inzetten op jeugd, sport, recreatie en buurt. Deze speler neemt zowel de inrichting en afwerking op zich als het beheer op langere termijn.

### Financiële analyse

Stad Gent – Restauratie beschermde noordelijke droogloods	1.700.000 euro
Stad Gent – (evt) Renovatie niet-beschermde noordelijke droogloods	3.000.000 euro
<b>Totale raming projectonderdeel</b>	<b>4.700.000 euro</b>

### Timing

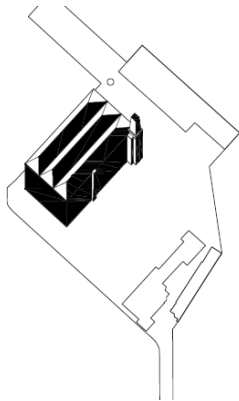
Stap 1 – oproep beheerder niet-beschermde noordelijke loods	2023	2024
Stap 2 – oproep beheerder beschermde noordelijke loods	2024	2025
Stap 3 – studiewerk niet-beschermde noordelijke loods	2024	2025
Stap 4 – studiewerk beschermde noordelijke loods	2025	2026
Stap 5 – uitvoering werken niet-beschermde noordelijke loods	2026	2027
Stap 6 – uitvoering werken beschermde noordelijke loods	2027	2028
Stap 7 – ingebruikname niet-beschermde noordelijke loods	2028	
Stap 8 – ingebruikname beschermde noordelijke loods	2029	

## Projectonderdeel 2 > Manchestergebouw

### *Historiek*

Het Manchestergebouw is het meest prominente gebouw op de site en is eveneens beschermd als monument. Het is een mastodont van bijna 80 meter lang, 43 meter breed en 25 meter hoog. Er is één half ondergrondse verdieping, drie volwaardige hoge verdiepingen en een dakverdieping met drie schilddaken. Elke verdieping telt ongeveer 3.260 m<sup>2</sup>.

De halfondergrondse verdieping diende als opslagruimte. In de andere vier verdiepingen werd het garen gesponnen. Dit gebouw is een typisch spinnerijgebouw van het Manchestertype, zoals we in er Gent een aantal kennen (het Manchestergebouw op de Galveston, de GE-site, ...).





Het gebouw is opgetrokken in 1899 en kort erna uitgebreid in 1905 met extra traveeën en een traptoren. Binnenin treffen we per verdieping één grote open ruimte geritmeerd door een grid van gietijzeren kolommen ter ondersteuning van de typische troggewelven.



Het Manchestergebouw vormde een geheel met de machinekamer en het stoomketelhuis, die helaas gesloopt werden. Hierdoor liepen de noordgevel en een deel van de westgevel nogal wat averij op. Ook de andere gevels zijn in de loop der jaren gehavend geraakt, veel elementen zijn verdwenen en

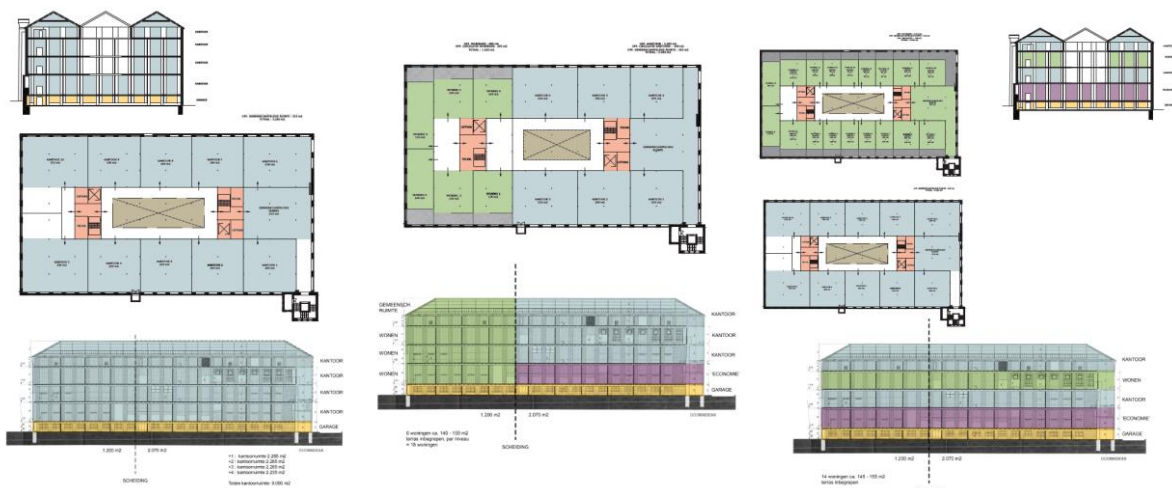
veel raamopeningen zijn dichtgemaakt. Zowel het exterieur als het interieur zijn in redelijk goede staat maar een grondige restauratie is noodzakelijk.



het Manchestergebouw met acclimatisatiekamer en ketelhuis, op de voorgrond volkstuintjes voor de werknemers ca. 1970  
© MIAT

De circulatie in het Manchestergebouw gebeurt via de trap in de toren en drie liften waarvan twee originele en een recentere. De toren bestaat uit een lift met daarrond een trap en sanitair aan de zuidkant. De spits werd later toegevoegd en bevat een waterreservoir voor het sprinklersysteem.

### Programmatorisch maatwerk



In de programmastudie werden allerlei functies en combinaties van functies uitgetest en beoordeeld. Het omvormen van de werkvloeren naar een functie met kleine units (appartementen/kantoren) is naar erfgoedbeleving, ruimtelijk en financieel geen goede zet.

De naastgelegen brandweerkazerne zorgt ervoor dat er niet voldoende akoestisch comfort kan zijn voor woningen aan de westelijke zijde. Net zoals bij de andere erfgoedgebouwen gaan we hier op zoek naar een nieuwe invulling die meer aanleunt bij de oorspronkelijke functie. We zetten in op functies die de grootte en hoogte van de ruimtes kunnen waarderen en waar de sterke ritmiek van de werkvloeren optimaal leesbaar blijft.

#### *Toekomstige bestemming*

Er blijft binnen de stad een grote ruimtevrage voor diverse types van maak-industrie verweven met het stedelijk weefsel.

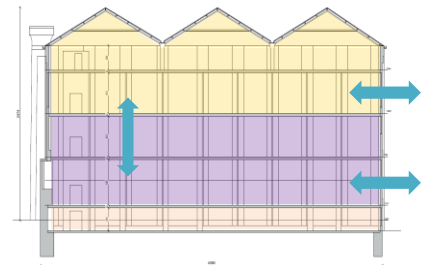
Een volledig economische invulling is niet wenselijk. Praktisch gezien zijn de bovenste verdiepingen minder logistiek toegankelijk voor maak-economie en een aanvulling met een kantoor-economische invulling genereert een te hoge parkeerlast.

De stijgende ruimtevrage voor maak-industrie komt niet alleen; er is ook nood aan meer talent en expertise. Inzetten op het creëren van expertise (=onderwijs) is dus zeker nodig.

Met FNO hebben we de kans om deze twee kaarten te trekken; we kunnen ruimte voorzien voor

- maakeconomie: ateliers en grotere (productie)ruimtes
- onderwijs i.f.v. creatief-technisch onderricht

De gelijkvloerse verdieping wordt als een open casco-ruimte voorzien voor verschillende kleinschalige maak-bedrijven. De structuur van de ruimte laat toe dat de indeling kan wijzigen naargelang de vraag verandert in de tijd. De eerste, tweede en derde verdieping wordt ingezet als ruimte voor opleiding en onderwijs. De half-ondergrondse verdieping dient als parkeergarage en/of bijkomende opslagplaats.



De aan te bouwen nieuwbouwzone wordt de 'bedienende' vleugel van het Manchestergebouw - zoals de vroegere aanbouwen ook functioneerden. Hier kan een nieuw inkomportaal voorzien worden, de nodige voorzieningen (verticale circulatie, sanitair, energie-hub, horeca), kleinschaligere ruimtes zoals kantoren, ...

Aan de zuidwestelijke zijde van het gebouw wordt ruimte voorzien voor laden en lossen met behulp van loskades.



#### *Realisatie en beheer*



Stad Gent start de uitgifte van de site met de oproep naar een publieke partner (onderwijsinstelling) die het project mee vorm wil geven en een trekkende rol wil opnemen voor de ontwikkeling van het Manchestergebouw.

We maken samen een **gemengd project** met ruimte voor

- Verhuurbare entiteiten voor (maak)-economie (200-300 m<sup>2</sup>)
- Incubator mits ondersteuning door publieke partner
- Onderwijs/opleiding van de publieke partner
- Centrum voor Leren en Werken en Centrum voor Volwassenonderwijs

Na de selectie van de publieke partner wordt in samenspraak een klassieke mededingingsprocedure met onderhandelingsprocedure opgezet door sogent met het oog op het selecteren van een studie- en uitvoeringsteam/beheerder voor de restauratie en realisatie van het Manchestergebouw met deze gemengde invulling. Een deel van het terrein wordt mee ter beschikking gesteld in functie van noodzakelijke voorzieningen.

Het beheer van het gebouw wordt opgenomen door de private partner (=uitvoeringsteam/beheerder). Het aanstellen van een beheerder voor de economische ruimtes en de eventuele incubator zal in samenspraak tussen stad en publieke partner uitgewerkt worden.

#### Financiële analyse

Publieke Partner 1 – Restauratie Manchestergebouw	10.082.000 euro
Publieke Partner 1 – Afwerkingskost Manchestergebouw	17.052.000 euro
Publieke Partner 1 – Realisatie nieuwbouwzone Manchestergebouw	3.080.000 euro
Publieke Partner 1 – Aanleg open ruimte	386.000 euro
Stad Gent – Ondersteuning onderwijspartner i.f.v. erfgoedmeerkost	500.000 euro
<b>Totale raming projectonderdeel</b>	<b>31.100.000 euro</b>

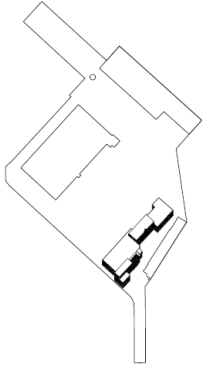
#### Timing

Stap 1 – Oproep en selectie Publieke Partner	2022	2023
Stap 1 – Studie	2024	2025
Stap 3 – Uitvoering van de werken	2026	2027
Stap 4 – Aanleg aandeel openbaar domein	2027	2028
Stap 5 – Ingebruikname door Publieke Partner	2028	...

## Projectonderdeel 3 > Bureelgebouwen en Oostelijke Droogloods

### Historiek

De cluster van bureelgebouwen en oostelijke droogloods is het oudste deel van de site. Deze gebouwen zijn de eerste die zichtbaar zijn vanop de huidige toegangsweg.



Het bureelgebouw werd in 1896 gebouwd, samen met de oude gelijkvloerse spinnerij met de sheddaken (zie Projectonderdeel 4). Het bureelgebouw is gebouwd in Vlaamse renaissancestijl en werd verschillende malen uitgebreid en aangepast in de loop van de 20ste eeuw. Dit gebouw is een aaneenschakeling van verschillende volumes, met verschillende daken en niveaus, die elk een andere functie hadden (ketelhuis, machinekamer, transmissiegang, ...). Door de eenheid in stijl en materiaal vormt het gebouw toch duidelijk een geheel.

Dit gebouw had een representatieve functie, dat blijkt duidelijk uit de ornamentatie die we in de andere gebouwen niet terugvinden. Het middelste kantoorgebouw heeft een puntgevel die bekroond wordt door een gegraveerde steen met de letters N en O, de initialen van Nouvelle Orléans.

De kantoorgebouwen werden beschermd als monument, maar zijn er slecht aan toe. De meeste houten vloeren zijn ingestort. De dakbalken gingen verloren in een brand tijdens herstellingswerkzaamheden.



De oostelijke droogloods werd eveneens gebouwd in 1896. De grotendeels blinde achterzijde werd gebouwd tegen de Lieve die de oostelijke grens vormt van het FNO-terrein. De loods werd in 1912 uitgebreid naar het noorden met een zeer gelijkaardige constructie, die later echter weer grotendeels afgebroken werd.

Doorheen de jaren werd een conciërgewoning aan de zuidelijke zijde toegevoegd, en werden er diverse gevelopeningen bijgemaakt.

De voorzijde van zowel het deel uit 1896 als dat uit 1912 bestaat uit een rij penanten in metselwerk met daartussen bovenaan houten roosters. Deze roosters maakten de verluchting van het katoen mogelijk, maar hielden de regen buiten. Onder deze roosters was de gevel volledig open, maar werd later dichtgemetseld, op twee openingen na. Deze werden nadien vergroot.



foto 3 westgevel, tot woning verbouwd deel



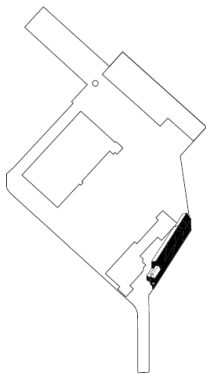
foto 4 zuidgevel woning



foto 1 westgevel, noordelijk deel



foto 2 westgevel, zuidelijk deel



De binnenruimte is verdeeld in twee ongeveer even grote delen, door een muur die bovenaan niet aan de dakspanten raakt. Het dak van de loods wordt gedragen door een reeks houten en verderop stalen spanten die aan de voorzijde op de penanten rusten en aan de achterzijde op de massieve wand. De loods is iets hoger en smaller dan de beschermde noordelijke loods waardoor de ruimte bijzonder imposant is.

Beide erfgoedgebouwen zijn in bijzondere slechte staat. De vele daken en tussenvloeren van het bureelgebouw zijn doorheen de jaren ingestort, een groot deel dient gereconstrueerd te worden. Recent is een deel van het dak van de oostelijke loods ingestort. De herstelwerken zijn intussen door de stad aangezet.



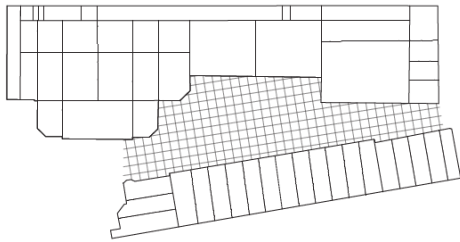
foto 5 oostgevel



foto 6 oostgevel

### Programmatorisch maatwerk

De voorzijde van de oostelijke droogloods staat schuin tegenover de gevel van het bureelgebouw. Samen bakenen ze een pleinachtige ruimte af: ideaal om rond dit stedelijk plein een aantal functies te clusteren en zo beide gebouwen als een geheel te laten werken. De nieuwe programmeringen in het bureelgebouw en in de loods vullen elkaar aan en versterken elkaar.



### De ontsluiting omleggen

De huidige toegangsweg voor gemotoriseerd verkeer loopt door deze cluster van gebouwen. Wanneer we de volledige site willen ontwikkelen moet er een meer uitgeruste ontsluiting voor gemotoriseerde verkeer voorzien worden.

Een nieuwe weg doorheen dit ensemble trekken heeft ruimtelijk een nefaste impact - er is niet veel breedte beschikbaar - en hypothekeert tevens mogelijke (clustering van) programmering van de gebouwen. Bovendien wordt deze weg door een waardevol stuk groen, dat er vandaag reeds is, getrokken en deelt het vervolgens de rest van de site op in twee delen.

Daarom is op basis van uitgebreid historisch onderzoek sterk gewerkt aan het mogelijk maken van de ontsluiting parallel

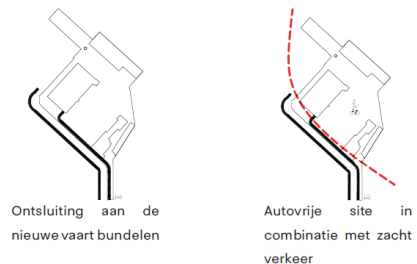
aan de brandweerweg die het Manchestergebouw en het binnengebied bedient. De rest van de site wordt op die manier autovrij gehouden.

Ook de oostelijke loods kunnen we niet met kant- en klare 'marktproducten' invullen; noch naar erfgoedwaardering, noch naar economische rentabiliteit toe. Deze ruimtes zijn zeer goed bruikbaar en multi-inzetbaar voor diverse stedelijke noden die elders moeilijk een plaats vinden; we denken daarbij aan cultuur of grotere maak-ateliers.

Het bureelgebouw levert een veelheid aan ruimtes van diverse groottes en types. Er is overal voldoende lichtinval mogelijk. Ook hier is wonen letterlijk niet te verkopen door de zeer grote renovatiekost. De kleinschaligere korrel van dit gebouw biedt de mogelijkheid om een cluster van diverse voorzieningen en/of verhuurbare ruimtes (voor co-working ruimtes, horeca, cultuur ...) te realiseren.

### Toekomstige bestemming

Vanuit de stedelijke Cultuurdienst en het Gents Kunstenoverleg wordt de nood aan een permanente plaats voor een groot aantal aspecten van het culturele gebeuren op tafel gelegd: plaats voor



optredens, testen, maken, ontwikkelen, kleine en grotere ateliers, voor het werken met wijkpartners, stedelijke partners,...

Deze vraag past perfect in de potenties van deze plek: een kleinschalige polyvalente cultuurhal in de oostelijke droogloods gecombineerd met horecavoorzieningen, repetitieruimtes en co-working/co-creatie ruimtes in de bureelgebouwen. De combinatie van plaats voor jongeren en bewonerswerking in de noordelijke loodsen, voor maak-economische en leer-activiteiten in het Manchestergebouw bieden kansen op bijzonder interessante wisselwerkingen.

De conciërgewoning wordt gerestaureerd en klaargezet om opnieuw gebruikt te worden.



#### Realisatie en beheer

De stad trekt de restauratie en renovatie tot casco. Ondertussen wordt gezocht naar een beheerder die instaat voor de afwerkingen van de gebouwen in samenspraak met de stad en die het programmatische beheer van de site op zich neemt. Via haalbare huuropbrengsten kunnen we de restauratiekosten deels recupereren, kunnen we het beheer van de gebouwen mee financieren en kunnen we blijvend beleid voeren met deze bijzondere gebouwen.

#### Financiële analyse

Stad Gent – Restauratie en afwerkingswerken aan het bureelgebouw	4.404.000 euro
Stad Gent – Restauratie en afwerkingswerken aan de oostelijke droogloods	1.611.500 euro
<b>Totale raming projectonderdeel</b>	<b>6.015.500 euro</b>

#### Timing

Stap 1 – studiewerk instandhoudingswerken <u>oostelijke droogloods</u>	2022	2023
Stap 2 – uitvoering instandhoudingswerken <u>oostelijke droogloods</u>	2023	2024
Stap 3 – oproep naar beheerder voor <u>oostelijke droogloods</u>	2024	2025
Stap 4 – oproep naar beheerder voor <u>bureelgebouwen</u>	2024	2025
Stap 5 – studiewerk <u>oostelijke droogloods</u>	2025	2026
Stap 6 – studiewerk <u>bureelgebouwen</u>	2025	2026
Stap 7 – uitvoering werken <u>oostelijke droogloods</u>	2026	2027
Stap 8 – uitvoering werken <u>bureelgebouwen</u>	2027	2028
Stap 9 – ingebruikname <u>oostelijke droogloods</u>	2028	
Stap 10 – ingebruikname <u>bureelgebouwen</u>	2029	

## Projectonderdeel 4 > Wonen in het binnengebied

### *Historiek*

In het midden van de site vinden we een grote open vlakte; hier was de voormalige gelijkvloerse spinnerij gevestigd. Samen met de bureelgebouwen en de oostelijke droogloods (zie projectonderdeel 3) was dit het oudste deel van de site. De oude gelijkgrondse spinnerij was de oorspronkelijke productieruimte van het bedrijf, maar verloor die functie later toen er meer bureauimte nodig was. Het was een grote open zaal met zenitaal licht. Het oorspronkelijke plan was een rechthoek van 78 op 55 meter verdeeld in 8 traveeën van 6,5 tot 7 meter breed, die elk met een typisch asymmetrisch sheddak overdekt werden.



De aangrenzende ruimtes in het bureelgebouw moesten deze spinnerij functioneel maken; het ketelhuis, de machinekamer, de slagzaal bevonden zich in de bureelgebouwen. De horizontale transmissiegang tussen beide vormde de functionele verbinding.

De spinnerij was niet beschermd en was in een dermate slechte staat dat de Stad besloot deze te slopen in 2020. Door het slopen van de voormalige spinnerij is een grote betonvlakte vrijgekomen. De achterkant van het bureelgebouw is hierdoor een vrije gevel geworden, wat historisch nooit zo geweest is.

### *Programmatorisch maatwerk*

#### *Ruimte voor wonen en natuur op het binnengebied*

Het realiseren van wooneenheden in de beschermde erfgoedgebouwen bleek noch financieel, noch naar erfgoedwaarde haalbaar. Daarom werd gezocht naar de best passende bouwvelden op de site in optimaal evenwicht met de ambities voor de te realiseren open ruimte.



Op het binnengebied is een maximale bouwzone gedefinieerd (zone 3) waarbinnen gebouwd kan worden. Deze maximale bouwzone laat toe dat er een aanvaardbare ruimte tussen het Manchestergebouw en het bureelgebouw openblijft voor groen. Binnen deze maximale bouwzone zijn verschillende configuraties van het wonen mogelijk.



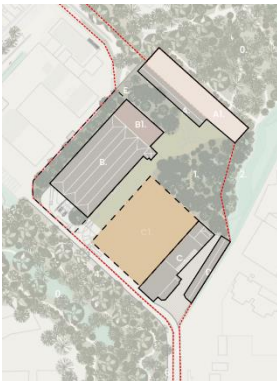


### Toekomstige bestemming

Als Stad zetten we maximaal in op betaalbaar wonen. Daarom willen we streven naar een ratio van 60% sociale woningen en 40% budgethuur woningen op FNO.

Voor het aandeel budgethuur woningen trekken we alternatieve woonvormen aan, zoals coöperatief wonen of wonen voor bepaalde kwetsbare groepen. We willen bepaalde segmenten van de woonmarkt een kans geven om een aantal entiteiten te realiseren.

Daarnaast kunnen we de plint van het gebouw programmeren met een buurtvoorziening. Het welzijnsbureau van de Bloemekenswijk is op zoek naar een nieuwe locatie en deze kan hier eventueel een nieuwe plek krijgen. Deze functie trekt veel mensen vanuit de buurt naar de site.



### Realisatie en beheer

Sogent trekt dit projectonderdeel:

- sociaal wonen
- welzijnsbureau
- budgethuurwoningen
- ruimte voor innovatief wonen
- kleinschalige ontmoetingsruimte (buurtliving)

### Financiële analyse

sogent – Realisatie nieuwbouwzone binnengebied	19.008.000 euro
<b>Totale raming projectonderdeel</b>	<b>19.008.000 euro</b>

### Timing

Stap 1 – Oproep en selectie private partners	2023	2024
Stap 1 – Studie	2024	2026
Stap 3 – Uitvoering van de werken	2027	2028
Stap 4 – Ingebruikname	2029	

## Projectonderdeel 5 > Openbaar domein

De aanleg van de open ruimte is het sluitstuk van de ontwikkeling, het verbindend element tussen de andere projectonderdelen. De gestelde ambities van het project komen samen in het ontwerp, de aanleg en het gebruik van de nieuwe gedeelde publieke ruimte:

- De FNO moet een verweven en openbare plek worden die een toegevoegde waarde is voor de buurtbewoners en de nieuwe gebruikers.
- Dit doen we door de site op een goede manier te ontsluiten en toegankelijk groen en publieke plaatsen aan de omgeving toe te voegen.
- De bijzonder waardevolle hydro-ecologische aspecten van deze plek en de omliggende parken worden doorgetrokken naar de site en zijn sturend in het ontwerp van het openbaar domein.

*Een openbare en toegankelijke plek voor de wijk*

Vanuit de wijk is er een tekort aan vrijblijvende ontmoetingsplekken en is er nood aan kwaliteitsvol groen op centrale plekken in de wijk. FNO biedt heel veel opportuniteiten om hieraan tegemoet te komen; denkend aan de open schuur en de nieuwe kleinschalige buurtvoorzieningen.

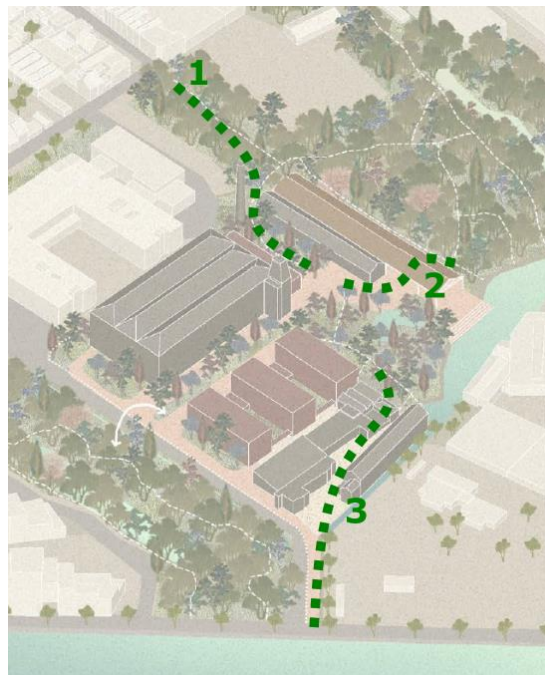
Vandaag is de site weinig zichtbaar vanuit de wijk; sporadische glimpen geven af en toe een zicht op de site. Enkel de schouw wordt op veel plaatsen in de wijk waargenomen maar deze wordt nog niet gelinkt aan de site door haar afgesloten karakter. Door de uitbreiding van de brandweerkazerne wordt het Manchestergebouw nog minder zichtbaar. Het niet-beschermde deel van noordelijke loods vormt een blinde wand aan het Bloemekenspark.



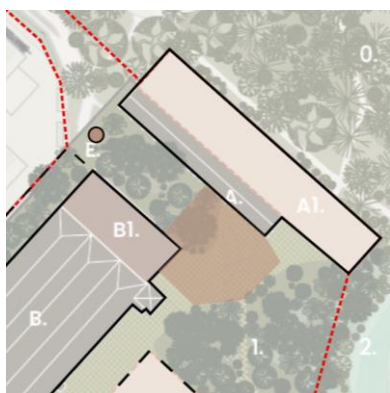
De programmatie van de site speelt maximaal in op deze zachte verkeersmodi (voetgangers en fietsers) die aan deze zijde de site betreden: het welzijnsbureau op het binnengebied (projectonderdeel 4), de invulling voor jeugd en sport in de noordelijke loodsen (projectonderdeel 1). Gemotoriseerd verkeer wordt volledig afgewikkeld aan de zuidelijke zijde van de site zodat de rest van de site autovrij gehouden kan worden. Dit zorgt dat veel ruimte vrij gemaakt kan worden voor groen en water, maar dat het zacht verkeer vrij spel krijgt in deze zones.

We zetten in op een goede toegankelijkheid voor de zachte verkeersmodi:

- (1) De groene zone aan de toegang vanuit de Roggestraat wordt verbreed.
- (2) Door het gedeeltelijk openwerken van het niet-beschermd deel van de noordelijke loods wordt het hart van de site zichtbaar vanuit het Bloemekenspark. Als stedelijk dak is dit bovendien een plek waar vrijblijvende ontmoeting, sport en spel kan plaatsvinden. Het Bloemekenspark is via de Gaardeniersbrug bijzonder goed verbonden met het centrum en de andere wijken van Gent.
- (3) Ook via de toegang aan de Nieuwevaart kan het zacht verkeer, via het stedelijk plein tussen de Bureelgebouwen de oostelijke loods het hart van de site bereiken.



De vrijstaande beschermde schoorsteen wordt gerestaureerd en wordt een element van herkenning op de site. Tussen het Manchestergebouw, de noordelijke loodsen en de wordt een centraal plein voorzien. Deze ruimte geeft ruimte aan de gebruikers van de verschillende gebouwen om te ontmoeten en te vertoeven.



### **Sluitstuk van Bloemekenspark deel 1 en deel 2**

Het openbaar domein op de FNO-site vormt de cruciale overgang van deel 1 en deel 2 van het Bloemekenspark. De site wordt ingezet als een kwalitatieve verbinding tussen beide delen, zowel als ecologische corridor voor tal van soorten, alsook de site op zichzelf als drager van een hoge natuurkwaliteit. Het Bloemekenspark (deel 1, deel 2 en deel 3) werd en wordt gefaseerd ontwikkeld als een wijkpark en krijgt door de ontwikkeling van de FNO-site de kans de continuïteiten verder te ontwikkelen.



Door de gemotoriseerde ontsluiting weg te houden van het centrale deel van de site krijgt het Bloemekenspark volop de kans om verder uit te deinen. De waardevolle vegetaties (cfr. Biologische waarderingskaart) binnen de projectperimeter willen we zoveel als mogelijk behouden.

### **De (ecologische) verbinding van de site met de omgeving**

De uitrukweg van de brandweer vormt een harde scheiding tussen de eerste fase van het Bloemekenspark en de FNO-site (en de rest van het Bloemekenspark). Deze ontsluitingsweg belemmert een rechtstreekse recreatieve verbinding (voor fietsers en voetgangers) tussen de site en de eerste fase van het Bloemekenspark.

Een nieuw aan te leggen ecologische viaduct of tunnel als 'alternatieve' ecologische verbinding is niet evident en weinig zinvol; de brandweerweg is op dit ogenblik voor dieren voldoende oversteekbaar. Het is potentieel wel zinvol dat er een kruinverbinding kan zijn tussen de FNO-site en de eerste fase van het Bloemekenspark opdat bepaalde diersoorten via het kruin van de bomen de oversteek kunnen maken. Waar de Lieve onder de brandweer weg duikt, zit een koker. Hier is een verbreding gewenst in functie van een optimale migratie van watergebonden dieren.

Er is nood aan het maximaal benutten en creëren van (bijkomende) groene vingers/verbindingen tussen beide delen:

- Ecologische verbinding via de Lieve (en de oever): inrichting met moerasplanten en riet. Dit is relevant voor o.a. padden en andere amfibieën.
- Meerdere aangepaste groene vingers/verbindingen op de projectsite zelf zodat dieren zich doorheen de FNO-site kunnen bewegen en hun weg vinden tussen beide delen van het park. Dit is relevant voor onder andere volgende dieren: hermelijn, wezel, vos, steenmarter, egel, muizen, ....
- Het optimale profiel van een dergelijke ecologische verbinding doorheen de site bestaat uit bomen, struiken en een kruidlaag en het minimale profiel bestaat uit extensief grasland/ruigte.



### **De Lieve**

De projectsite wordt aan de oostelijke kant begrensd door de waterloop De Lieve. Het kanaal werd gegraven tussen 1251 en 1269 en vormde de eerste kunstmatige waterverbinding tussen Gent en de Noordzee, met name het Zwin bij Damme. Ten gevolge van de industriële ontwikkeling is de waterloop deels overwelfd en elders volledig teloor gegaan. Sinds enkele jaren is een proces ingezet om deze historisch belangrijke waterloop in ere te herstellen. De Lieve wordt opnieuw zichtbaar gemaakt.

De FNO site is gelegen aan de groenklimaatas 'De Lieve'. Deze groenklimaatas verbindt het centrum van Gent met het open landschap ten Noorden van Gent. Een groenklimaatas vormt een recreatieve, ecologische en landschappelijke verbinding tussen het buitengebied en het stadscentrum. Ze brengen het groen tot diep in de stedelijke ruimte en zorgen voor verkoeling en verluchting, temperen het hitte-eiland effect, gaan wateroverlast en verdroging tegen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie als natuurverbinding, zowel voor fauna en flora.



De Lieve vormt de centrale as door het Bloemekenspark. Deze waterloop wordt zoveel mogelijk opengelegd: de oevers van de Lieve worden zichtbaar gemaakt en uitgebreid. Een minder steile oever en opwaardering van de zijarm met meer toegankelijkheid en zicht op het water, kan ook betekenisvol zijn voor een meer gevarieerde oeverbeplanting. Biodiversiteit en beleving gaan zo hand in hand.

### **Waterhuishouding op de site**

Het waterverhaal en de watertoets wordt integraal en vanuit een ruimere context bekeken: omliggende groenzones, kwelzones, grondwaterstromingen, verandering van infiltratie hemelwater, bemalingen i.f.v. werf worden meegenomen in de ontwikkeling.

Het hemelwater infiltreert vandaag op natuurlijke wijze ter plaatse, omdat de verouderde riolering niet meer werkzaam is. In de winter is er een vrij hoog grondwaterniveau. Wanneer de bestaande gebouwen, door de herontwikkeling van de site, worden aangesloten op het rioleringsstelsel, bestaat

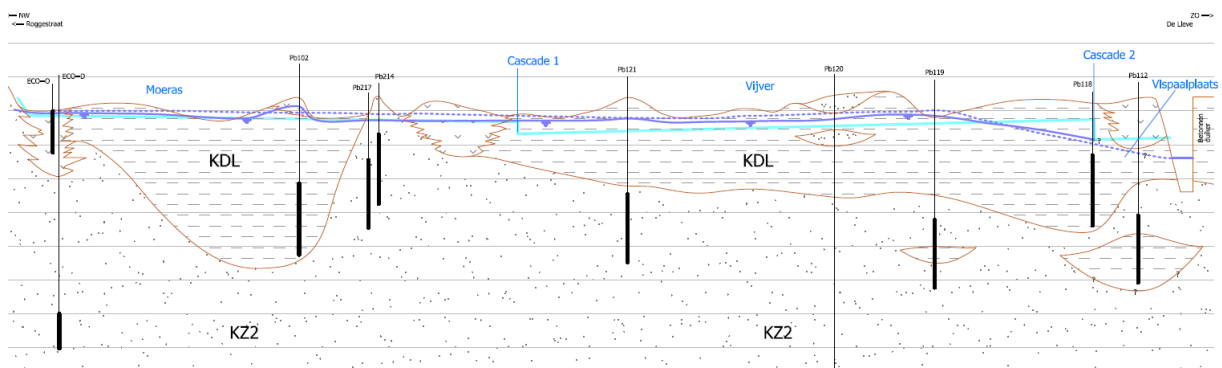
het risico dat het gebied (en de nabije omgeving) droog getrokken wordt met alle nefaste gevolgen vandien. Daarnaast is er ook veen in de bodem aanwezig. Bij onvoldoende water, kan dit veen inklinken. Daarom zal het opportuun zijn dat in het verdere proces een droogtetoets wordt opgemaakt. De aanwezigheid van veen in de bodem heeft ook belangrijke consequenties voor de stabiliteit van de (nieuwe te realiseren) gebouwen.

Er wordt maximaal onthard en vergroend. Op die manier kan de site bijdragen aan een de vernatting van het gebied en bijkomende afvloeiing richting de Lieve. De Lieve is een historisch kanaal die louter gevoed wordt door regen- en kwelwater en door verdroging is het debiet vaak heel laag.



Het cascade-systeem in de eerste fase van het Bloemekenspark van regenwateropvang en kwelzones richting nattere moeraszones en broekbosjes wordt verdergezet op de site. De groenzone wordt dusdanig ingericht dat er een natuurlijke afstroomrichting ontstaat om zo het opwellend grondwater te kanaliseren en naar de Lieve af te voeren. Dit gebeurt niet via uniforme doorvoerkanalen maar wordt ontworpen als een getrapt hydraulisch lengteprofiel (cascade-systeem); dit kan een afwisseling zijn van diepe en ondiepe zones, plasdrassituaties en doodlopende zijarmen. Dit is interessant voor het behoud van bepaalde amfibieënsoorten. Door de aanwezigheid van de erfgoed- en nieuwe gebouwen kan er ook regenwater aan het systeem toegevoegd worden.

Daarnaast kunnen ook de nieuwbouwdaken en een aantal gevels (gevelgroen) aangewend worden als buffer om het water op het eigen terrein vertraagd naar de Lieve te brengen.



### Projectregie en beheer

Projectregie voor de publieke ruimte houdt de Stad in eigen hand. Hier zit alle hydro-ecologische en bouwtechnische kennis die nodig is voor deze specifieke omgeving. Gezien de hoge realisatiekosten van de projectonderdelen draagt de stad de kostprijs van deze aanleg zelf.

Bij de fasering van het project volgen de gebouwen elk hun eigen logica. De opbouw van de open ruimte en natuurwaarden kunnen hierop inspelen. Tijdelijke en permanente ingrepen of een aangepast beheer kunnen variëren naar plaats en fase. Tijdelijke natuur, pionierssoorten en spontaniteit zijn nu reeds aanwezig op de site. Met een gericht en doordacht beheer kan een gelijkaardige spontaniteit ontstaan, maar dan met meer gewenste soorten en rijkere vegetatiestructuren. Het beheer wordt getrokken door de groen- en de wegendienst.

*Financiële analyse*

Stad Gent – Restauratie schouw	50.600 euro
Stad Gent – Voorbereidende werken	738.000 euro
Stad Gent – Aanleg openbaar domein	1.916.000 euro
<b>Totale raming projectonderdeel</b>	<b>2.704.600 euro</b>

*Timing*

Stap 1 – uitvoering voorbereidende werken terrein	2025	2026
Stap 2 – studiewerk openbaar domein	2026	2027
Stap 3 – realisatie openbaar domein	2029	2030

### 4.3 Projectverloop *(max. 500 woorden)*

Maak een chronologisch overzicht (per jaar) van het verloop van het project met daaraan gekoppeld een realistische inschatting van te volgen procedures en inzet (partnerschappen, middelen, acties, ...).

Het project is opgebouwd uit verschillende projectonderdelen die ingepast worden in **een globale tijdslijn** én die ten dele onafhankelijk in tijd gerealiseerd kunnen worden.

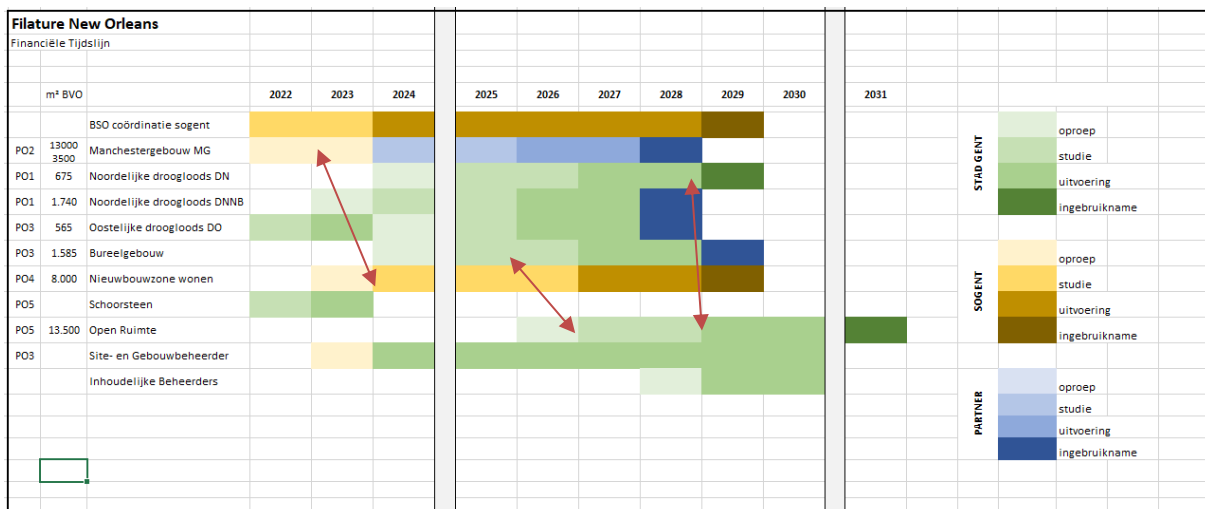
De projectonderdelen verschillen van startjaar en aanpak met de bedoeling het definitieve programma van eisen per onderdeel te kunnen maken op basis van **voortschrijdende inzichten**.

Daarbij zijn er 3 tijdsknopen waar rekening mee gehouden moet worden :

**Tijdsknop 1** : De overeenkomst voor de ontwikkeling van het Manchestergebouw (PO2) moet volledig beklonken zijn voordat de ontwikkeling van de woonzone (PO4) kan starten. Het is ruimtelijk belangrijk om de Manchester als eerste te renoveren en het is vooral financieel belangrijk om zeker te zijn van de realiseerbaarheid van het project.

**Tijdsknop 2** : De toegangsweg (PO5) kan niet gerealiseerd worden voordat de omgevingsvergunning voor het Bureelgebouw (PO3) is afgeleverd.

**Tijdsknop 3** : De Noordelijke Loodsen (PO1), het Manchestergebouw (PO2) en de nieuwbouwzone (PO4) moeten gerealiseerd zijn voordat de Oostelijke Loods (PO3), het Bureelgebouw (PO3) en de open ruimte (PO5) afgewerkt kunnen worden.



## 4.4 Overzicht financiering totale project

Een minimale private inbreng van 30% in het totaal project is niet meer noodzakelijk, maar een goede PPS-constructie blijft een belangrijk kwalitatief criterium. Het totale investeringsbudget van het project bedraagt minstens 3 miljoen euro.

Partner	Financieel aandeel	
	€	%
<b>Publieke partners</b>		
Stad Gent – Loodsen, bureelgebouw, openbaar domein	13.420.100	21 %
Publieke Partner 1 – Restauratie Manchestergebouw	31.100.000	49 %
Sogent – Realisatie nieuwbouwzone binnengebied	19.008.000	30 %
<b>Totaal publieke partners</b>	<b>63.528.100</b>	<b>100%</b>
<b>Private partners</b>		
...	...	...
<b>Totaal private partners</b>	<b>0 euro</b>	<b>0%</b>
<b>Totaal</b>	<b>63.528.100</b>	<b>100%</b>

## 4.5 Subsidieaanvraag voor projectsubsidie (max. 350 woorden)

Bij projectsubsidie worden financiële middelen toegekend voor de effectieve realisatie van het stadsvernieuwingsproject. Het maximaal mogelijke subsidiebedrag is 5 miljoen euro. De projectsubsidie heeft enkel betrekking op het publieke aandeel in het project.

- Geef op welk bedrag de stad als projectsubsidie aanvraagt.
- Geef aan waarom de stad dit bedrag vraagt. Wat is de meerwaarde van de subsidie ten aanzien van het project? Stipuleer in onderstaande tabel waaraan de stad dit bedrag wenst te besteden en motiveer.
- Wat indien de stad geen subsidie toegekend krijgt? De haalbaarheid van het project zonder de stadsvernieuwingssubsidie?

*Deze informatie zal worden gebruikt bij de opmaak van een eventueel subsidiebesluit.*

De revitalisering van de site en het reactiveren van de historische gebouwen breng **een zeer grote kost** met zich mee. De berekeningen uit de programmastudie geven aan dat een private vermarkting deze hoge kosten niet zou kunnen dragen bij een volledig economische ontwikkeling. Enkel een **woonprogramma in het luxe-segment** zou de lasten van de site kunnen dragen, maar dit zou leiden

tot een zeer exclusieve private afgesloten ontwikkeling **zonder maatschappelijke meerwaarde**. Dit is **geen gewenste ruimtelijke** ontwikkeling voor die plek.

De subsidie zorgt ervoor dat we in dit dossier als lokale overheid echt als **regisseur van de ontwikkeling** kunnen optreden. Enerzijds omdat de subsidie ons helpt om de gebouwen zoveel als mogelijk in eigendom te houden, een belangrijke randvoorwaarde om ook op lange termijn te kunnen **sturen** in de invulling van deze site. Anderzijds **versnelt** de subsidie de operatie van restaureren, afwerken en ter beschikking stellen aan eindgebruikers. Tenslotte laat een grotere publieke investering ook toe dat we niet alleen aan vermarkting moeten denken voor het invullen van de site, maar ook **gemeenschapsfuncties** kunnen realiseren.

Dit alles staat in contrast met de situatie waarin er geen subsidies worden verkregen. De verhoopte versnelling van investeringen komt er dan niet en dus verschuift ook de ingebruikname van de verschillende onderdelen (ver) achteruit in de tijd. De kans bestaat ook dat de ingrepen beperkt zullen worden tot instandhoudingwerken en dat er geen restauratieve werken zullen worden uitgevoerd.

## Bedrag aangevraagde subsidie 5.000.000 euro

Tabel besteding subsidie

Projectonderdelen / -aspecten waaraan de projectsubsidie besteed zal worden	Motivering	Bedrag (€)
PO 1 Noordelijke droogloodsen	De subsidie dient om de afwerking en ingebruikname aansluitend te kunnen uitvoeren op de restauratie en om de kostprijs voor de uiteindelijke gebruikers haalbaar te maken.	1.500.000
PO 2 Manchestergebouw	Het ontwikkelen van een school en economie in een erfgoedgebouw heeft een hoger prijskaartje dan in een minder precair gebouw.	500.000
PO 3 Bureelgebouw en Oostelijke droogloods	De subsidie dient om de afwerking en ingebruikname aansluitend te kunnen uitvoeren op de restauratie en om de kostprijs voor de uiteindelijke gebruikers haalbaar te maken.	1.500.000
PO 5 Openbaar domein	Alle gebouwen hebben reeds een zeer hoge bouwkost. Dat maakt het onmogelijk om de kosten van de open ruimte te ventileren op de verschillende projectonderdelen.	1.500.000

Contactgegevens voor het project

## Contactpersoon bij de stad

Iris Van den Abbeel	09 266 82 31
programmaregisseur, Dienst Stedelijke Vernieuwing	0474 74 08 03
Franklin Rooseveltlaan 1, 9000 Gent	iris.vandenabbeel@stad.gent

## Politiek verantwoordelijke bij de stad

Burgemeester Mathias De Clercq	Telefoon 09 266 54 00
Burgemeester	
Botermarkt 1, 9000 Gent	burgemeester.declercq@stad.gent

## 5 Bijlagen

Geef in onderstaande lijst aan welke bijlagen aan het dossier worden toegevoegd.

### Bijlage

1. Eindrapport Scenario-onderzoek en analyse voor het project Filature Nouvelle Orléans Gent
2. Bouwhistorische nota Fabriekssite Filature Nouvelle Orléans
3. Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 136 – Bruggen naar Rabot

[https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/G-VP-01-136-11\\_20090319\\_toelichting\\_en\\_voorschriften\\_WEB.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/G-VP-01-136-11_20090319_toelichting_en_voorschriften_WEB.pdf)

4. Gent, European Youth Capital in 2024

<https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/gent-kind-en-jeugdriendelijke-stad/gent-european-youth-capital-2024>

### Opmerking

Gelieve het aantal bijlagen te beperken. Voor grote beleidsdocumenten kunt u het best verwijzen naar de website van uw stad.

## 6 Praktische info

Gelieve dit ingevulde formulier en alle bijlagen **uiterlijk 30 juni 2022** elektronisch te versturen naar het team Stedenbeleid op het adres: [stedenbeleid@vlaanderen.be](mailto:stedenbeleid@vlaanderen.be).

Agentschap Binnenlands Bestuur  
Team Stedenbeleid  
VAC Herman Teirlinck  
Havenlaan 88, bus 70  
1000 Brussel

