



gent:

# FNO site: samenvatting van het eindrapport

scenario-onderzoek en analyse



# Haalbaarheidsonderzoek

2022-2023

1. Waarom?
2. Ambities
3. voorkeursscenario
4. Aanbevelingen
5. Krachtlijnen





24/05/2023

Projectgebied  
FNO-site



# Waarom?

## Een haalbaarheidsstudie

- De FNO-site staat sinds 1996 leeg. De **Stad Gent heeft** het westelijke deel van **de FNO-site**, met het als monument beschermde Manchestergebouw, de katoenloodsen, de schoorsteen en de kantoorgebouwen, **aangekocht in 2002** en het oostelijk deel in 2006. Het merendeel van de aangekochte gebouwen zijn beschermd.
- De Stad Gent heeft al heel wat stappen ondernomen om deze site opnieuw in gebruik te nemen. **In mei 2020 werd beslist in te zetten op een nieuwe verweven invulling** die kan bufferen t.a.v. de brandweerkazerne.
- **Sogent werd in 2021 aangesteld** om de restauratie en herbestemming van de voormalige fabrieks- en textielgebouwen op de FNO-site, in samenspraak met de stadsdiensten, in goede banen te leiden. Hierbij wordt ingezet op een verweven invulling: de FNO-site wordt geen monofunctionele ontwikkeling en vormt geen eiland meer in de buurt. De site stelt zich zoveel mogelijk open en wordt zowel ruimtelijk als programmatorisch een toevoeging voor de wijk.
- **De complexiteit is enorm** door de vele soorten type invullingen, type gebruikers, ruimtelijke vraagstukken en de financiële gevolgen van hieraan gekoppelde ontwerpkeuzes, dus **een grondige analyse was noodzakelijk** zodat sogent en Stad Gent een weloverwogen keuze te maken over de mogelijkheden en invulling van deze site.

# Ambities

- **EEN VERWEVEN SITE:** De FNO-site is een toonbeeld van verwevenheid voor Gent en daarbuiten en wil daarbij bovenal een wijkversterkende invulling beogen.
- **EEN 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:** De FNO-site biedt een passend antwoord binnen een (plaatselijk) moeilijke plaatselijke mobiliteitscontext en wordt gekenmerkt door een slim en doordacht ontsluitingsprincipe.

### 3. Ruimtelijk kader



#### OPEN RUIMTE:

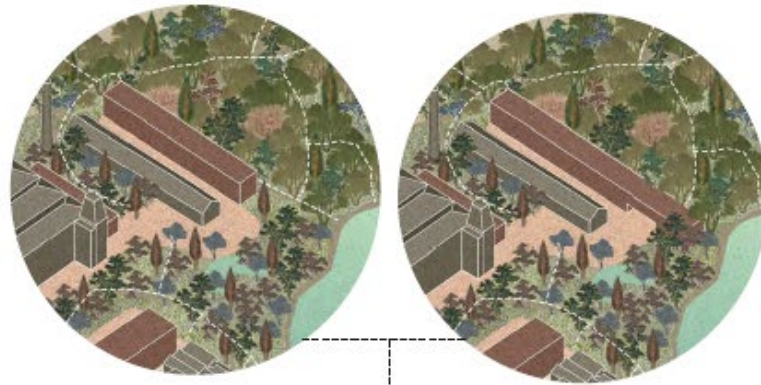
0. Bloemekenspark fase 1 en 2
1. Uitbreiding park
2. Aandacht voor water (de Lieve)
3. Centrale open ruimte / plein
4. Voetgangersbrug legt de verbinding via de groene corridor
5. Toegangsweg (nieuw)
6. Brandweerweg (bestaand)

#### 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. Aanbevelingen



- 1 - **MANCHESTERGEBOUW**  
gemengde functie: school / maakindustrie
- 2 - **BESCHERMDE NOORDELIJKE DROOGLOODS**  
buurtvoorziening / cultuur / open hall
- 3 - **NIET BESCHERMDE NOORDELIJKE LOODS**  
*beleidskeuze te maken*  
A. buurtvoorziening / cultuur / open hall  
= ruimtelijk het meest gewenst  
B. huisvesting (onder welke vorm dan ook)  
= grondwaarde realiseren
- 4 - **BUREELGEBOUW**  
economische functie bvb. co-working
- 5 - **NIEUWBOUWZONE SPINNERIJ**  
*beleidskeuze te maken*  
A. 100% marktconforme woningen  
= realiseren van opbrengsten  
B. mengvorm marktconform - betaalbare huur - sociaal  
= streven naar budgetneutraliteit  
C. mengvorm betaalbare huur - sociaal  
= begroting kan bijpassen / ander uitgifte model
- 6 - **OOSTELIJKE DROOGLOODS**  
(open hall / buurtvoorzieningen) of  
betrekken bij coworking / economische functie
- 7 - **VEILIGE OVERSTEEK BRANDWEERWEG**  
voetgangersbrug verder te onderzoeken
- 8 - **GOEN BLAUW LANDSCHAPSONTWERP**



**1. DE FNO-SITE WORDT HERBESTEMD TOT EEN GEMENGD GEBIED, REKENING HOUDEND MET DE BESTAANDE MEER GROOTSCHALIGE FUNCTIE VAN DE NIEUWE BRANDWEERKAZERNE**

Hoewel de site een primaire focus heeft op wonen en groen, zal bij de ontwikkeling ook ruimte voor economie voorzien worden. De FNO site moet een voorbeeld van verweving worden voor Gent en daarbuiten.

Wat de eventuele economische activiteiten aangaat, worden niet-hinderlijke maakbedrijven of beperkte kantoren zonder loketfunctie, of andere economische activiteiten en ondersteunende voorzieningen (nutsbedrijven, buurtgerichte winkels, horeca, recreatieve voorzieningen, scholen... ) niet uitgesloten.

**2. DE FNO-SITE WORDT EEN LEVENDIG VERWEVEN STADSDEEL**

De Stad Gent wil (op deze site) afstappen van monofunctionele ontwikkelingen en streeft naar verweving op verschillende aspecten. Deze verwevingsstrategie willen we ook op deze site toepassen zodat een leefbare woonkorrel kan gecreëerd worden. Het is dus absoluut noodzakelijk de juiste (rand) voorwaarden te benoemen om het wonen mogelijk en waardevol te maken. Wonen is immers enkel mogelijk (op de site) als dit wordt ingebed met voldoende voorzieningen en dus verweefbaar is met de economische spelers op de site en in de omgeving.

**3. DE FNO-SITE WORDT EEN OPENBARE PLEK MET TOEGANKELIJK GROEN**

Door de uitbreiding van de brandweer en de smalle toegang vanop de Nieuwe Vaart heeft de site nood aan verbinding met haar omgeving. Dit kan grotendeels gerealiseerd worden door verbinding via groen- en fietssassen en anderzijds via een verbreding van de toegangsweg aan de Nieuwevaart. De connectie met de buurt wordt verzekerd, zodoende van de FNO-site een verweven en levendig stadsdeel te maken. De belevingswaarde van de omliggende parken moet worden doorgetrokken naar de site en via een groen-blauw openbaar domein de site dooraderen.

**4. DE HERBESTEMMING VAN DE FNO-SITE RESPECTEERT EN VERSTERKT HET MONUMENTAAL EN HISTORISCH KARAKTER**

Het historisch erfgoed bepaalt het karakter van deze site en zal ook als troef worden uitgespeeld. De contouren waarbinnen de uitgiftecriteria worden bepaald, gaan sterk samen met de wensen vanuit Dienst Stadsarcheologie en Monumentenzorg en het Agentschap Onroerend Erfgoed. De site zal een voorbeeldfunctie zijn waarbij erfgoed en nieuwe ontwikkelingen samengaan en elkaar versterken. Het erfgoed moet de motor worden van deze nieuwe ontwikkeling en de identiteit van dit nieuwe stadsdeel.

**5. DE GEBRUIKERS VAN DE FNO-SITE HEBBEN EEN DUURZAAM VERVOERSMODEL**

De site wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Nieuwe Vaart. De studie heeft aangetoond dat op een verkeersveilige manier een nieuwe ontsluitingsweg, parallel met die van de brandweer, ingepast kan worden. Deze ontsluiting zorgt voor helderheid, en maakt de rest van de site autoluw.

**6. DE UITGIFTE VAN DE FNO-SITE ZORGT VOOR EVENWICHT TUSSEN OPBRENGSTEN EN REALISEREN VAN BELEIDSDOELSTELLINGEN**

De volledige FNO-site is in handen van de Stad Gent en er werden reeds veel kosten gemaakt voor de instandhouding van het historische erfgoed. De studie schuift een gefaseerd uitgiftemodel naar voor waarbij het optimum tussen (korte termijn) opbrengsten en lange termijn beleidsdoelstellingen gerealiseerd kunnen worden.