



# | 3

## ***Stadsvernieuwingsproject: UCO-site Gent, reconversie van een bedrijventerrein zonder woonprogramma***

*Dries Druyts  
Stedelijke ontwikkeling & Woonbeleid  
LAM 1  
Academiejaar 2019-2020*

## ***Inleiding***

In januari 2009 sloot de UCO-site in de Bloemekeswijk in **Gent** definitief haar deuren. De stad had de kans om de gebouwen en omliggende terreinen aan te kopen, schakelde snel en kon de verkoop sluiten in augustus 2010. De stad ontving uit het Federaal grootstedenbeleid een aankoopsubsidie van 6 miljoen euro (Stad Gent, 2012). Voor de zoektocht naar een geschikt programma voor het 11,2 ha grote terrein ontving de stad een conceptsubsidie in 2012. Dit mondde uit in een masterplan voor de UCO-site met volgende **multifunctioneel programma**:

- Een sociale-economie cluster
- Gemeenschapsvoorzieningen (wijkgezondheidscentrum, seniorenhuis,...)
- Een buurtpark
- Ontwikkeling van een groenblauwe as.

Het gebied ligt tussen de Maisstraat, spoorlijn 58 Gent-Eeklo, de Nieuwe Vaart en de industriezone Wiedauwkaai.



**Figuur 1:** de rode cirkel situeert het stadsvernieuwingsproject in de 19<sup>e</sup>- eeuwse gordel van Gent.  
*Iris Vanden Abbeel, stad Gent.*



**Figuur 2:** Omtrek van de 11,2ha grote UCO-site.  
*Brut Architecture and urban design.*

Het gaat om een stadsvernieuwingsproject met een financiële participatie van **zowel publiek als private actoren**. Het partnerschap bestaat uit de stad Gent, het OCMW, SoGent, IVAGO en een aantal sociale economiebedrijven zoals Ateljee vzw en labeur vzw. Wanneer je kijkt naar de grondpositie van de stad en de financiële verhouding tussen de partners is het duidelijk dat het om een publiek gedreven stadsvernieuwingsproject gaat (Kenniscentrum Vlaamse Steden, 2012). **De Vlaamse Overheid investeerde 3,5 miljoen euro**. Gent als een van de twee Vlaamse grootsteden kan uiteraard beroep doen op middelen uit het stedenbeleid.

Om twee redenen is dit een interessant stadsvernieuwingsproject. Ten eerste is de ambitie om een oud bedrijventerrein in de 19<sup>de</sup>-eeuwse gordel van de stad voor een groot deel opnieuw economisch in te vullen, geen evidente optie. Ten tweede omwille van de ruimtelijke uitdaging om het massief ondoorwaadbaar volume van de fabriek te hergebruiken én te verweven met het woonweefsel van de Bloemekeswijk. Dit zijn meteen de twee aspecten van het project dat ik in dit werkstuk belicht.

## ***Van textiel naar groen en sociale economie***

Als hoofdlijnen in het multifunctionele programma zien we bedrijvigheid en groen. Dit is geen evident programma voor dit type terrein. Een herontwikkeling van 19<sup>e</sup>-eeuwse industrieterreinen is duur omwille van sloop- en saneringskosten. Wanneer men bovendien ruimte wil reserveren voor groen is een herbestemming naar wonen, kantoren, handel of een combinatie van de drie financieel vaak de meest zekere oplossing. Dit, samen met de vaak moeilijke ontsluiting van binnenstedelijke gebieden zorgt ervoor dat industrie en productie steeds meer uit de kernstad verdwijnen (Borret, 2015) (Vervloesem, 2017).

Echter, het masterplan kon voor de Bloemekeswijk een duidelijke nood aantonen voor stedelijk groen en voor laaggeschoolde arbeidsplaatsen (BRUT, 2012). De stad volgde de visie en koos ervoor om het grootste deel van het terrein te bevestigen als zone voor ambachtelijke bedrijven en Kmo's, en de resterende delen te herbestemmen naar groen. Door de sterke grondpositie van de stad, kon de stad en haar ontwikkelingsbedrijf, zelf de atypische ambities voor dit type gebied realiseren om zo een **hefboom** te creëren voor de wijk.



**Figuur 3:** Ruimte bestemd voor groen in het projectgebied.  
*Brut architecture and urban design.*



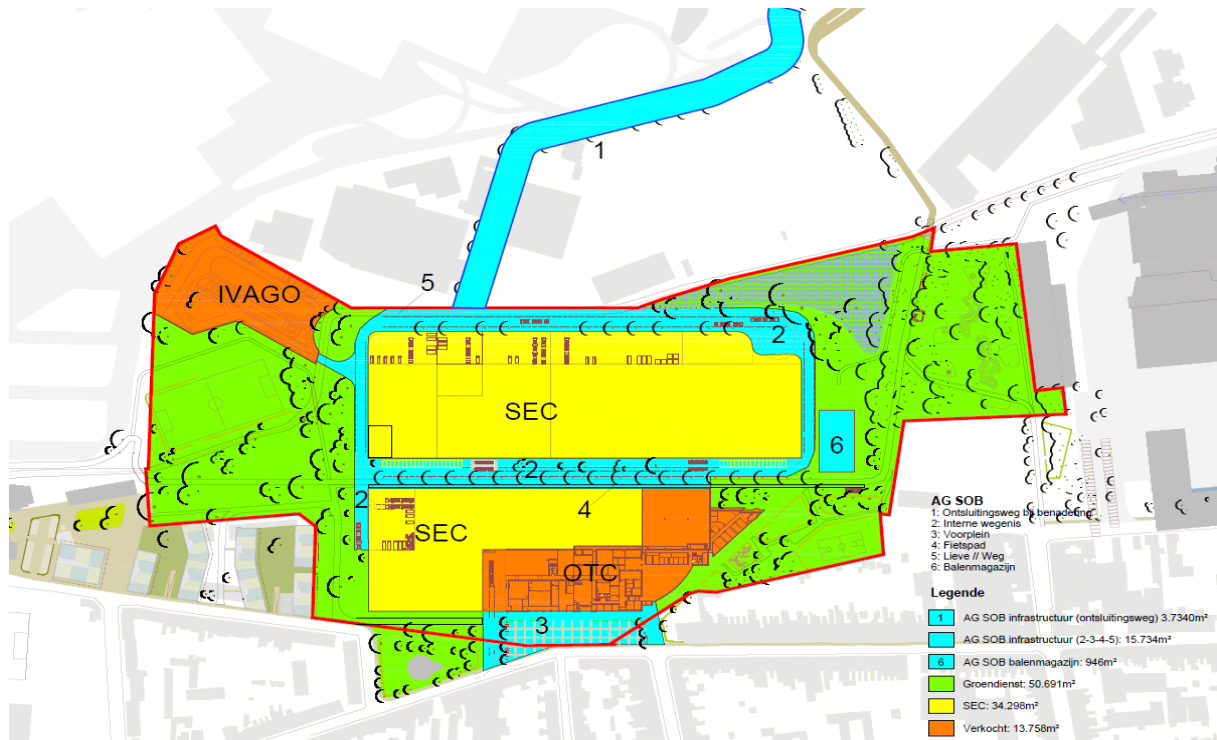
**Figuur 4:** Ruimte bestemd voor bedrijvigheid in het projectgebied en onmiddellijk omgeving.  
*Brut architecture and urban design.*

Belangrijk om het programma van de site te kunnen kaderen zijn de vele reconversieprojecten in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. De UCO-site was onderdeel van een textiel-cluster met naburige bedrijven de Filature du Rabot en de Filature du Nouvelle Orléans. Deze sites werden verlaten in de jaren 90 en kenden een herbestemming naar wonen (RUP Bruggen naar Rabot). De terreinen van Filature du Rabot zijn inmiddels volledig herontwikkeld. Er zijn dus net buiten het projectgebied al zones voor stedelijke wonen voorzien.



**Figuur 5:** Flankerende projecten van het stadsvernieuwingsproject.  
*Brut architecture and urban design*

1. Wondelgense Meersen (KMO-Zone, in ontwikkeling)
2. Stelplaats Wissenhage (Stelplaats De Lijn, op de planning)
3. Jan Yoens-site (Sociaal wonen en gemeenschapsvoorzieningen, in ontwikkeling)
4. Bloemekespark fase I en II (gerealiseerd)
5. Brandweerkazerne (gerealiseerd)
6. FNO-site (herbestemd naar stedelijk wonen, geen ontwikkelaar)
7. Filature du Rabot-site (herbestemd naar wonen, gerealiseerd)
8. Tondeliersite (herbestemd naar wonen en groen, in ontwikkeling)
9. Kanaal de Lieve
10. Fiets-, voetgangers- en trambrug over de R40 (gerealiseerd)



**Figuur 6:** partnerschap van de UCO-site.  
*Brut architecture and urban design.*

- Groen: groendienst stad Gent
- Oranje: verkocht aan IVAGO (recyclagepark) en OCMW Gent
- Geel: verhuurd aan een cluster van sociale-economiebedrijven (Weerwerk vzw, Labeur vzw, Ateljee vzw,..)
- Blauw: ontwikkeld door SoGent (infrastructuur, wegenis, publieke ruimte en Balenmagazijn)

## Verweving met de Bloemekeswijk

Interessant aan dit stadsvernieuwingsproject is de grote schaalbreuk tussen het UCO-gebouw (meer dan 5ha in een volume!) en de Bloemekeswijk met haar arbeiderswoningen. De site was gesloten en niet-doorwaadbaar. Verweven en verbinden van twee totaal verschillende stadstypologieën is hier de uitdaging.

Een eerste ingreep bestond erin om een travee van het 5ha grote fabrieksgebouw open te maken. Door het monoliet volume op te delen sluit het gebouw meer aan bij de schaal van de wijk.



**Figuur 7:** Volume van de fabriekshal. De hal is doorsneden ter hoogte van de rode lijn.  
*Brut architecture and urban design.*



**Figuur 8:** 25 meter brede as waarlangs het volume geopend werd. Op de voorgrond de bovenlokale fietsverbinding. *Eigen opname.*

Andere maatregelen om de verweving van de site te realiseren zijn de integratie van een groenblauwe as met de Lieve als drager, het aanleggen van een bovenlokale fietsverbinding dwars door het projectgebied, een buurtpark met trage verbindingen en het verder openwerken van de gebouwwolumes. De logistiek van het bedrijventerrein verloopt niet via de Bloemekeswijk, maar via een nieuwe ontsluitingsweg aan de rugzijde (zuidwest) naar de Nieuwe Vaart. Deze maatregelen zorgen ervoor dat vandaag de site binnen haar grenzen goed doorwaadbaar is.



**Figuur 9:** De Lieve is in het projectgebied terug blootgelegd. *Eigen opname.*



**Figuur 10:** Een trage verbinding in het buurtpark. *Eigen opname.*



**Figuur 11:** Opengewerkt volume aan de laad- en loszijde van de fabriekshal. Op de achtergrond de FNO-site met het beeldbepalende manchestergebouw. *Eigen opname.*

Echter, de ambitie om het terrein maximaal te verknopen met het woonweefsel is vandaag nog niet gerealiseerd. De zichtassen vanuit de woonstraten (Chrysantstraat, Klaverstraat, Maisstraat, Anjelierstraat) zijn ongewijzigd. Dat er op de site al heel wat kwaliteitsvolle ingrepen zijn gebeurd en dat er terug leven is, is niet zichtbaar in de omliggende straten. Het voorplein aan het hoofdgebouw is slecht leesbaar, rommelig, heeft geen centraliteit en doet dienst als parking. Het hoofdgebouw toont haar uitnodigende gezicht naar de wijk nog niet en het gerenoveerde balenmagazijn is nauwelijks zichtbaar buiten de site zelf. Deze tekortkomingen worden aangepakt bij de heraanleg van de Maisstraat en de derde fase van het Bloemekespark.



**Figuur 12:** Potentieel een baken voor de wijk, maar vandaag verborgen achter de tuin van de voormalige directeurswoning: het Balenmagazijn. *Eigen opname.*



**Figuur 13:** De belangrijkste aansluiting van de UCO-site met de wijk, maar vandaag nog rommelig en zonder publiek karakter. *Eigen opname.*



**Figuur 14:** De ruimte tussen de hoofdingang en de watertoren is nu nog een parking, maar moet een hoogwaardige publieke ruimte worden. *Eigen opname.*

## Referenties

- Borret, K. (2015). Brussel productieve stad: par excellence of by default. *Ruimte*, 28, pp. 26-31.
- Brut architecture and urban design. (2012). *Masterplan UCO site Gent*. Afgehaald op 25 november 2019 via [http://www.complexestadsprojecten.be/Documents/2.9\\_Gent-Uco/masterplan%20UCO\\_low.pdf](http://www.complexestadsprojecten.be/Documents/2.9_Gent-Uco/masterplan%20UCO_low.pdf)
- Kenniscentrum Vlaamse steden. (2012). *UCO-site\_Budgetten\_timing\_SVF*. Afgehaald op 12 november 2019 via [http://www.complexestadsprojecten.be/Documents/2.9\\_Gent-Uco/UCO-site\\_budgetten\\_timing\\_SVF.pdf](http://www.complexestadsprojecten.be/Documents/2.9_Gent-Uco/UCO-site_budgetten_timing_SVF.pdf)
- Stad Gent. (2012). *Tien keer beter maken. De Stad Gent en het federaal Grootstedenbeleid*. Afgehaald op 14 november 2019 via [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/De%20Stad%20Gent%20en%20het%20federaal%20Grootstedenbeleid.\\_0.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/De%20Stad%20Gent%20en%20het%20federaal%20Grootstedenbeleid._0.pdf)
- Stedenbeleid Vlaanderen. z.j. *UCO-site*. Geraadpleegd op 4 november 2019 via <http://www.stedenbeleid.vlaanderen.be/investeringsfonds/stadsvernieuwing/overzicht-project-en-conceptsubsidies/gent/uco-site>
- Vervloesem, E. (2017). De productieve stad. In J. Declerck et al. *Designing the future*, (pp. 79-98). Brussel: Architecture Workroom Brussels.