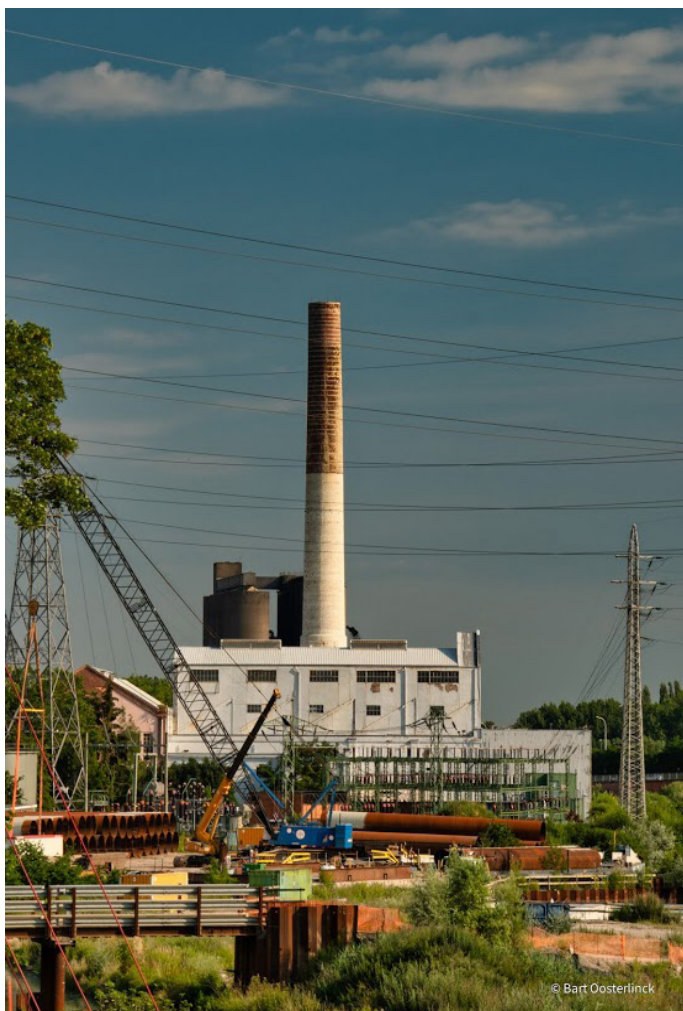


AALST

DE KAAIEN



EUROPAN 16

Living cities

CARE

Reinventing Productive Heritage

1. SYNTHESIS

2. BRIEFING

2.1. SPATIAL AND PROGRAMMATORY SITUATION

2.1.1. TERRITORY – AALST

2.1.2. STUDY SITE – DE KAAIEN

2.1.3. PROJECT SITE - TRAGEL ZUID

2.2. DEVELOPMENT STRATEGY

2.3. MISSION 2 x 4 – the design competition on 2 levels and in 4 points

3. ANNEX

3.1. ZONERING PLAN

3.2. SPATIAL STRUCTURE DENDER RIVER VALLEY IN THE CITY CENTER

3.2. HERITAGE

3.3. ROBUST OPEN SPACE STRUCTURE

1. SYNTHESIS

TERRITORY - AALST

Aalst is one of the fastest growing cities in Belgium. The number of inhabitants has increased by 12% since 2005 to 86,000 and is forecasted to grow up to 90,000 future residents 2035. However, Aalst plays a less pronounced role as a regional employer, compared to other central cities in Belgium and Flanders. The number of employed residents is relatively high, however, the overall number of jobs on the territory is the lowest of all central cities, with a job ratio of merely 76%. Aalst is the only central city in Flanders with a larger outbound commute than incoming commuters. We assume that this also causes a brain drain.

Today, space for economy, and more specifically, entrepreneurship is scarce in Aalst. Existing residing companies will be given, every opportunity to facilitate their future expansions. However, the limited surfaces of business parks don't offer many opportunities for attracting new companies. How can the interweave future additional economical activities with other urban programs in other parts of the city?

STUDY SITE - DE KAAIEN

The Dender river runs in the middle of the city and collects along its quays a fascinating industrial history and heritage. These quays stretch for of 2.7 km and offer many opportunities for more interwoven economical activities.

Thanks to its large scale, several underused plots, valuable industrial heritage and its strategic location between the Dender, the station and the city center, this district in transition suits perfectly to create a vital urban mix of living, shopping, working, ecology, as well as public functions.

Currently, the city of Aalst participates in a large scale study, launched by the Flemish Government, called "From Vacancy to Interwoven Locations". In this research, the spatial integration of economical and industrial activities along the Dender quays in the city of Aalst is key and can inspire for sure the participants of this European call.

PROJECT SITE - TRAGEL ZUID

The northern part of this strategic zone along the Dender river is selected as the European site and is representative of the overall transformation of the former industrial quays in Aalst, but also many other European industrial waterfronts.

From a first exploration on the quays, a great potential for this site specifically was detected to develop a cluster of urban distribution, manufacturing, recycling and creative economics. Given the special potential to interweave economic activities in this project zone, it is essential to give the manufacturing and creative economy a place here, together with the many other urgent space needs: nature, recreation and relaxation, living, public services, education,...

During this legislature, a zoning plan will be drawn up for this site, in order to facilitate the conversion of the industrial zone into a more urban program. However, to do so, there is an urgent need for a spatial framework and creative architectural concepts that can guarantee the harmony of this high-quality urban mix. The winner of the competition will support the city in drafting up this plan and therefore will have a long-term and big impact in transforming a large and central part of the city. Are you up for this challenge?

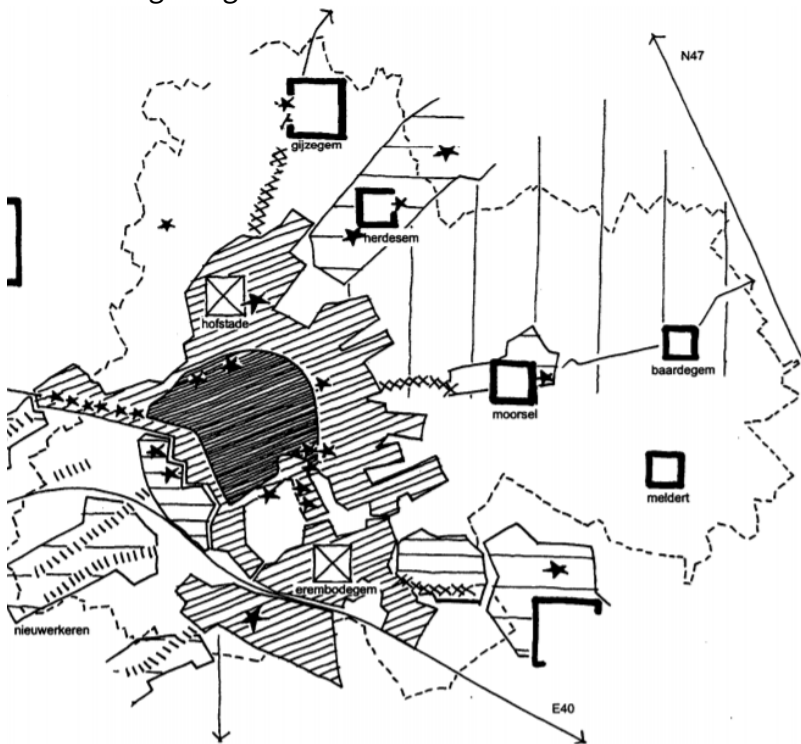
2. BRIEFING

2.1. SPATIAL AND PROGRAMMATORY SITUATION

2.1.1. TERRITORY – AALST

Aalst is located in the Province of East Flanders and is a central hub between Brussels and Ghent. The city is strategically situated within the so-called Flemish diamond, a densely urbanized landscape with finely-knit infrastructure networks, inbetween the cities of Antwerp, Ghent, Brussels and Leuven. Recently, the city of Aalst was administratively expanded with the sub-municipalities of Hofstade, Gijzegem, Moorsel, Herdersem, Nieuwerkerken, Baardegem, Meldert and Erembodegem. The total area circumsizes 7,812 ha.

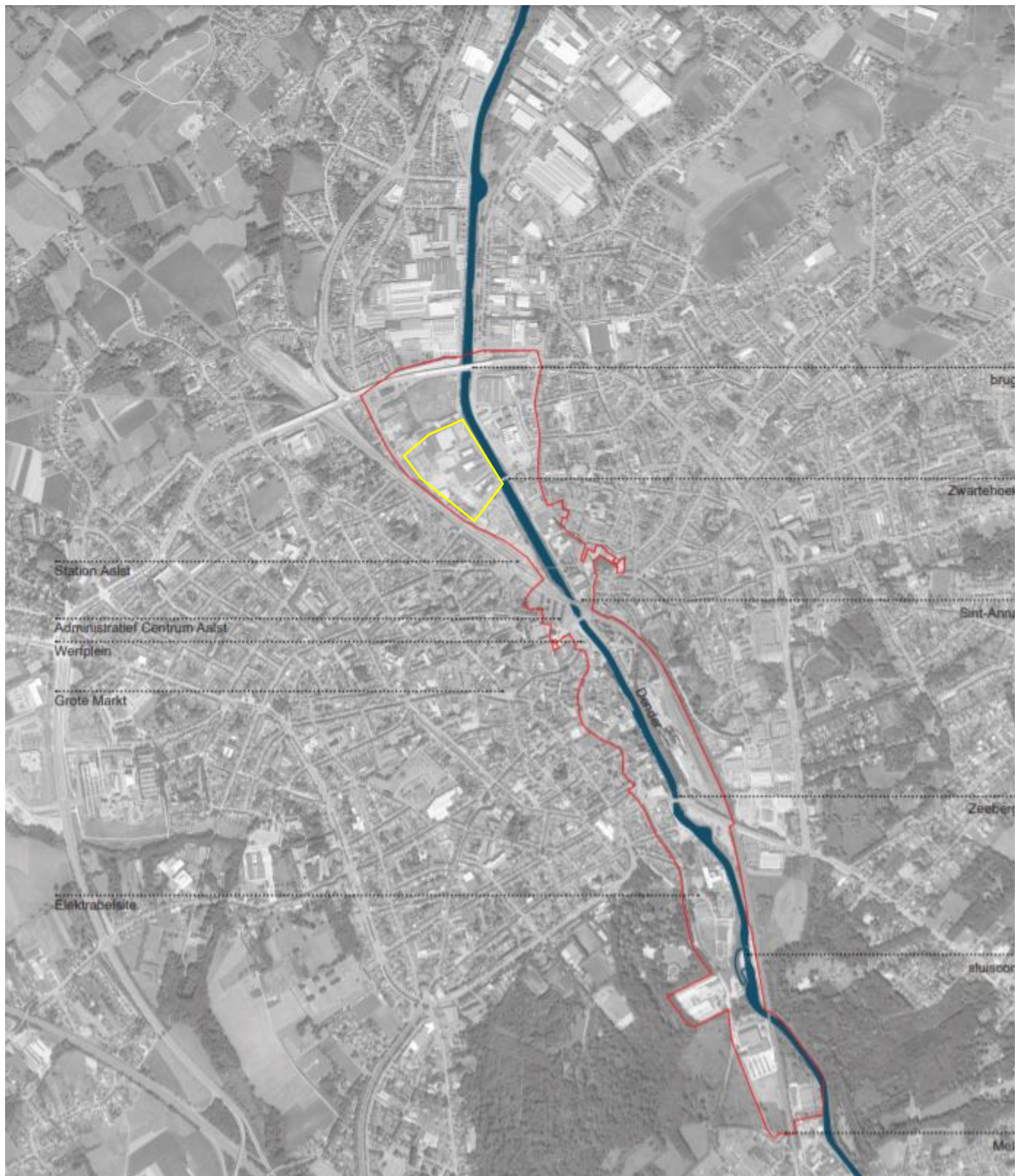
Because of its extensive industrial sites along the Dender river and its more recently developed business park along the E40 highway, Aalst has an important task in regional employment. The presence of industry in the city center has grown historically and has left the city with important heritage and other industrial relics. Aalst with its hospital, care centres and schools, the city is also a care center for the entire Dender region. The surrounding villages have retained a rather rural character and have mainly residential developments.



Spatial Structure Plan Aalst - existing spatial structure.

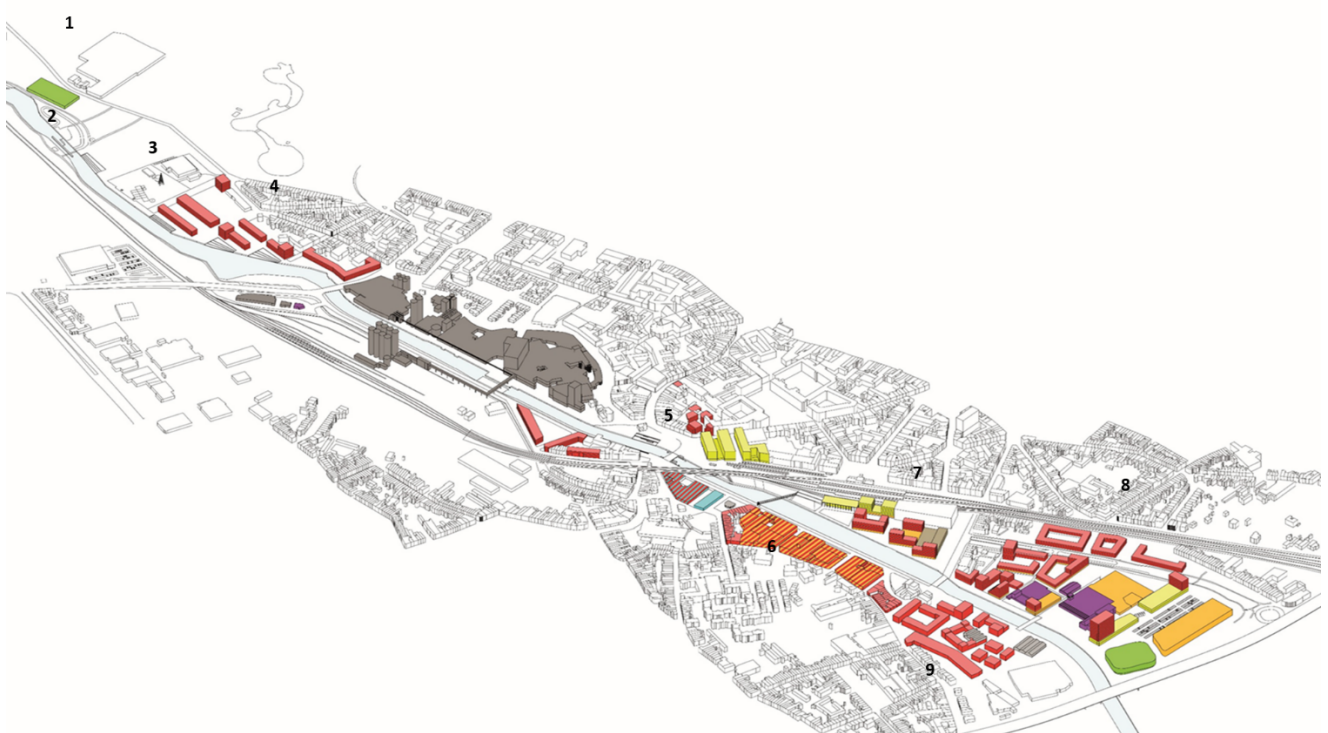
2.1.2. STUDY SITE – DE KAAIEN

The strategic project of ‘De Kaaien’ (the quays) stretches between a former industrial site in the north to the city’s park in the south, for over a distance of approximately 2.7 km along both banks of the Dender and covers approximately 90 hectares.



The strategic zone of the quays can be considered as a necklace of several smaller projects, with diverse and varied programs:

1. Multifunctional sports complex 'Schotte' and recreation site 'Du Parc'
2. New canal lock with bicycle bridge
3. Electrabel site: a former turbine hall, housing development and extension of the city park
4. Housing developments Zeebergkaai
5. Administrative Centre at Werfplein, combined with residential development
6. Redevelopment of the SME zone into mixed development project
7. Reconversion of commuter car parks with offices, services and housing
8. EUROPAN project site
9. 'Pier Kornel': new residential development along the water, residential care cluster and service flats



Overview of development sites within the strategic project "De Kaaien" © ORG²

The project site also has a lot of valuable patrimony and industrial iconic buildings. These buildings were inventoried and in detail described in the so-called 'heritage files', which the participants of Europan can use.



Location of iconic heritage along the Dender river © ORG²

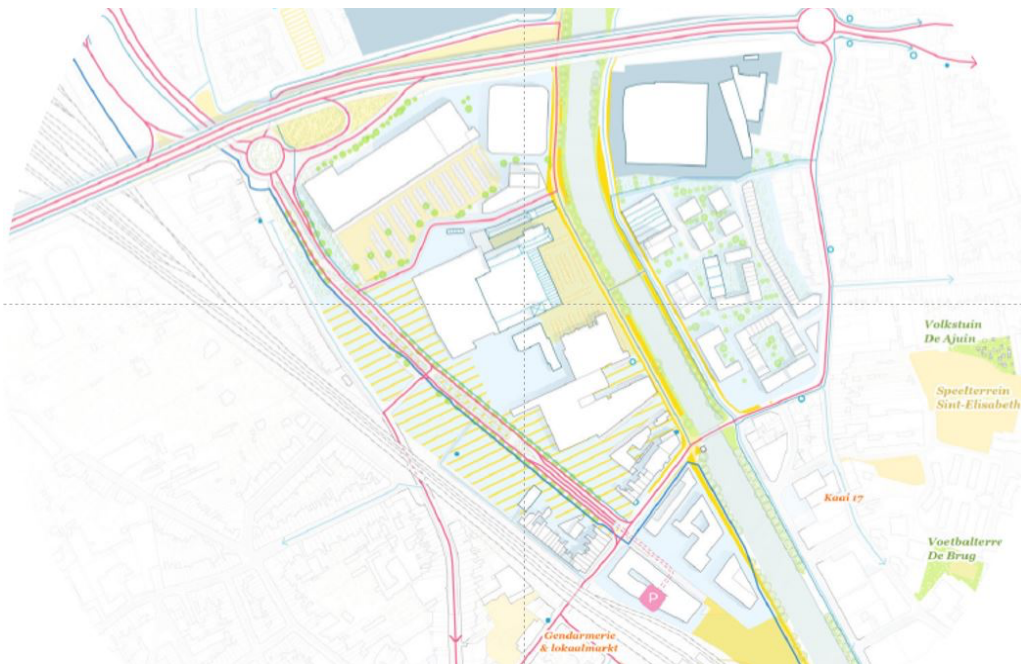
2.1.3. PROJECT SITE - TRAGEL ZUID

The European site in Aalst disposes of a very unique location and combines different landscapes. The Tragel site is close to the city center, enjoys the Dender riverscape, is framed by the railway network, and counts in its immediate vicinities several industrial estates and connects the city's main roads.



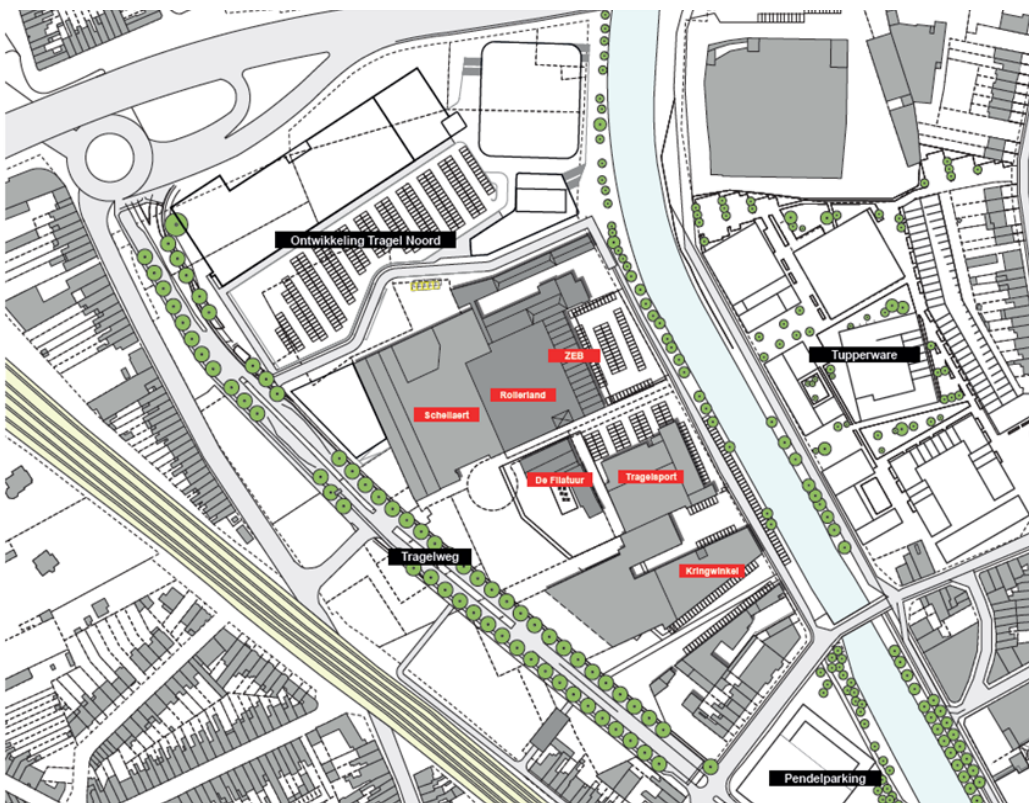
Situating the site within the Dender Riverscape, framed by railroads, an urban ring road and hosting several industrial relics . A new service road, connecting the site to the urban highway is under construction. (dd 2015)

The European site is demarcated by Dendermondsesteenweg (west), Denderstraat (souther), the Dender river (easter) and urban ring road R41-Heilig-Hartlaan (north).



More sustainable and active mobility along the green river quays and a new service road, guaranteeing a better connection of the site with the ring road © BUUR

The historical industrial activities moved away, but the patrimony was still partly preserved. The industrial heritage hosted an indoor playground, roller skate track, bowling alley, a large paint shop, a postal sorting center, a number of retail warehouses (Leenbakker, Blokker, Zeb), a second-hand furniture shop,... and especially a lot of parking space for all these functions.



The new service road (Tragelweg) and the existing programs within the industrial sheds.

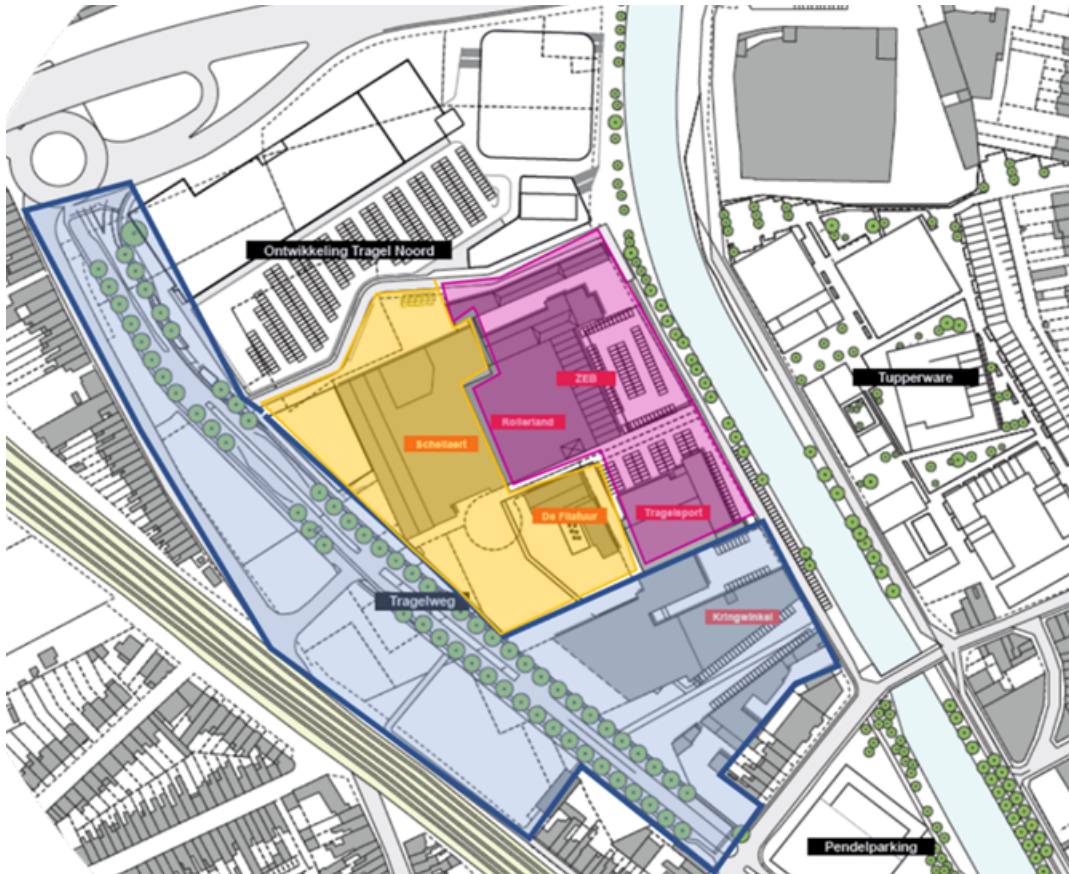
Ownership

The European site of Trigel Zuid encompasses approximately 7.5 ha. Its ownership is divided among three main proprietors:

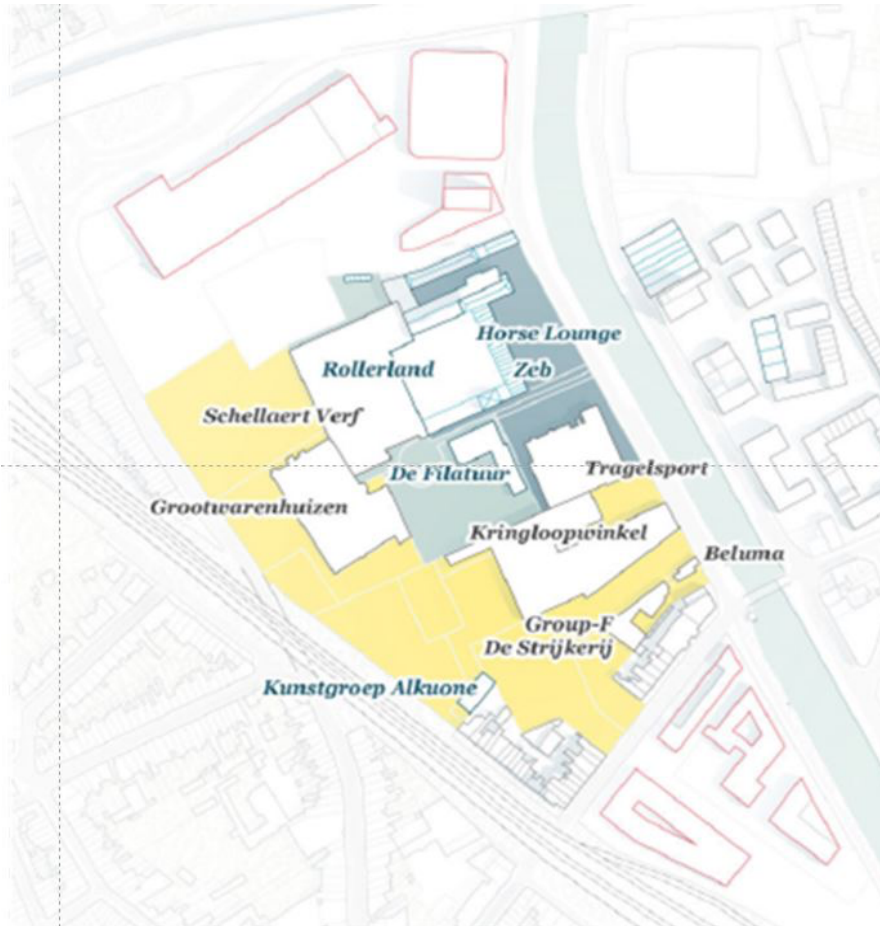
1. City of Aalst: the warehouses of the thrift shop (STROOM vzw), the land for the construction of the new Trigelweg, the retail warehouses along this new road route, rented by Blokker, Smatch, Leenbakker. (43,000m²)
2. Retail group, hosting Trigel sport, Rollerland, Zeb. (17,850m²)
3. NV Matim: the buildings, rented by Schellaert, - a wholesaler of paint products -, and 'the Filatuur', a well-known event and conference location. (15,207m²)

The city retains control of the drafting of the zoning plan, however, it aims to involve also the private partners from the start. To support this, possible cooperation agreements can be drawn up about the mutual commitments within the project. Who will take care of the greenery and public space? What facilities and economic activities will be developed? Who will pay for what and how can both benefits and burdens be shared between all stakeholders.

In regard to the existing buildings on Trigel South, there is today currently approximately 6092m² of unused space, which is owned by the city and managed by the autonomous municipal company (AGSA), so on which European participants can reflect how this can be used on short term and maybe reappropriated by temporal activities.



Plots and ownership of the European site - Trigel Zuid



Current activities on the European site Tragel Zuid © BUUR

The other buildings are currently still rented out (Zeb, Rollerland, bowling, thrift store) - some have a low-value use as storage space. A number of buildings are already occupied by creative entrepreneurs, artists, craftsmen,... Unfortunately, the industrial heritage is in urgent need of renovation. Moreover, the dilapidated sheds and buildings are unknown to the general public. However, thanks to its low rent and spacious buildings, the site attracted artists and other creatives to find their place here.



Aerial of the Tragel site, located between Dender and rail, near the train station, before the demolition of several industrial sheds. The red lined buildings are landmarked (dd 2015).

History

In 1867, the textile company Filatures et Filteries Réunies (F.F.R.) built its first factory on Tragel-South, a steam yarn twinery. Through a number of mergers, the factory expanded enormously over the years. The inexpensive land and proximity to other factories in the area were initially the decisive factors for the choice of this location. In addition, the location along the Dender was also an important factor. On the one hand, the river water was necessary for the production process and was filtered on site in the water tower. On the other hand, the river provided an important means of transportation, guaranteeing a low-cost and continuous supply of raw materials and export of finished products. Not all buildings on the site dispose of a great architectural value, however, the ensemble has an important historical value. The buildings are characterised by their typical 19th century industrial brick architecture. The site is one of Flanders largest remaining industrial sites and displays a large variety of buildings and warehouses and therefore offer many possibilities for different types of activities and uses.

An overview of the main historical buildings on the site:



Past: a former warehouse for machine parts and the workshop for maintaining the mechanics and electricity.

Present: the 'Filatuur', a business and conference center. The warehouse is a brick building of one storey height and counts seven bays under one roof, emphasized by brick columns.

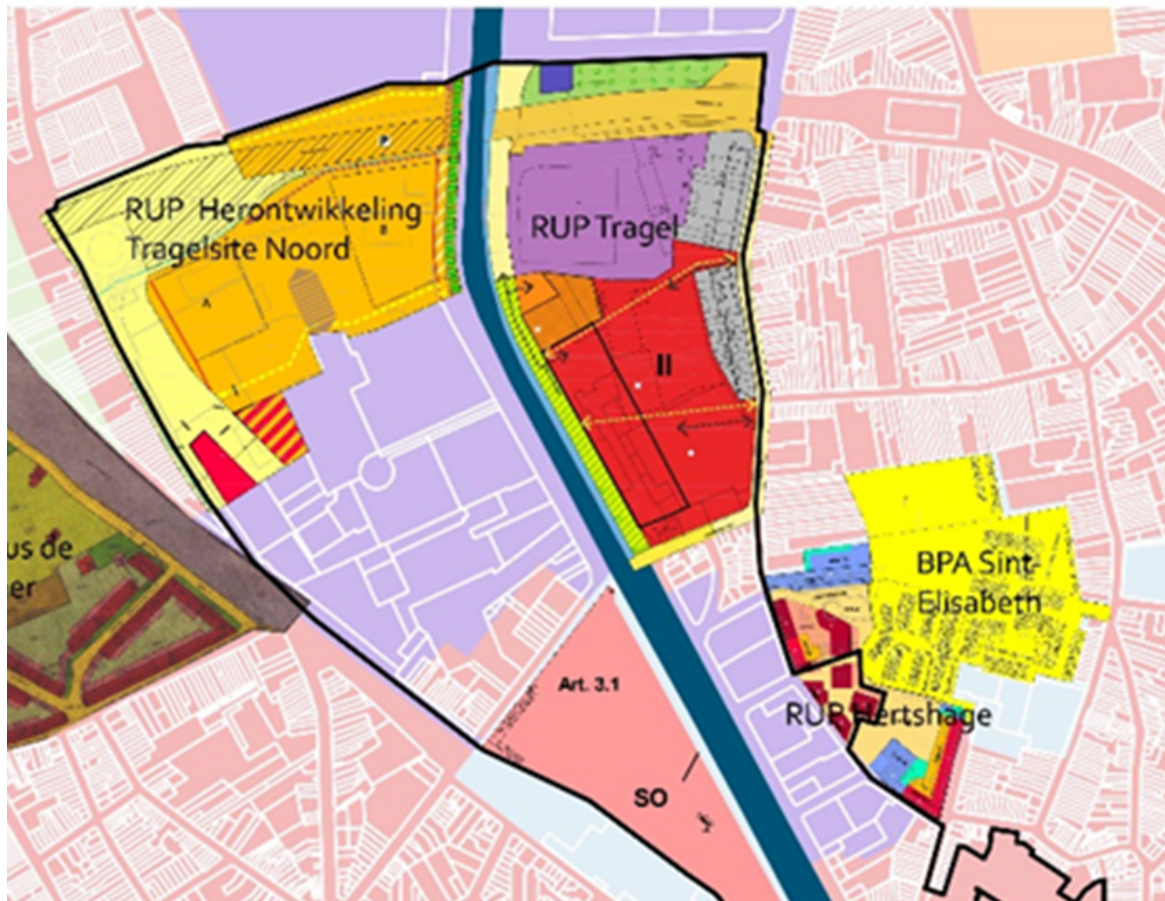


Past: former printing and flax warehouses

Today: It is a typical rhythmic facade of a brick masonry factory building, one storey high and 20 bays with a round arch window in each bay. The pitched roof structure of this building is remarkable.

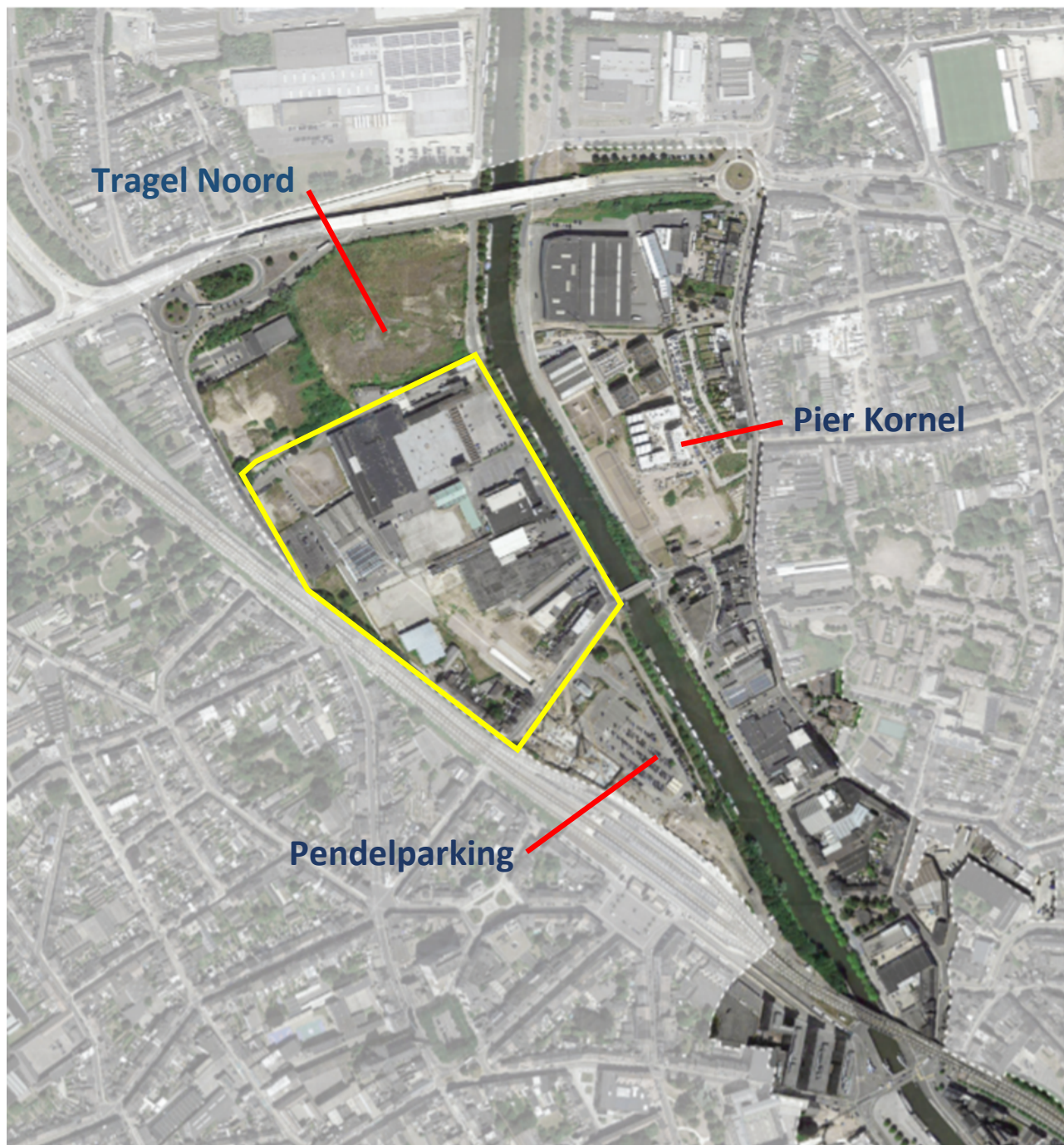
Zoning and planning

Legally, the site is located in an industrial zone, according to the Flemish Regional Zoning Plan. North of the site, a new zoning plan is drafted for the redevelopment 'Tragel Noord'.



Recently, the city drew up an ordinance for the entire planning area of "De Kaaïen". With this new planological instrument, the city aims to regulate the creation of a vital city district, consisting of a qualitative densification and integrating the historical patrimony together the realization of new sustainable developments.

Context



South of the site a new commuter car park is combined with a new housing development, a neighborhood supermarket, offices, a grand café and fitness.



Project development 'Kaai District' © Cepezed

On the other side of the Dender river, a new housing development project 'Pier Kornel', by Revive / Matex encompasses approximately 450 housing units.

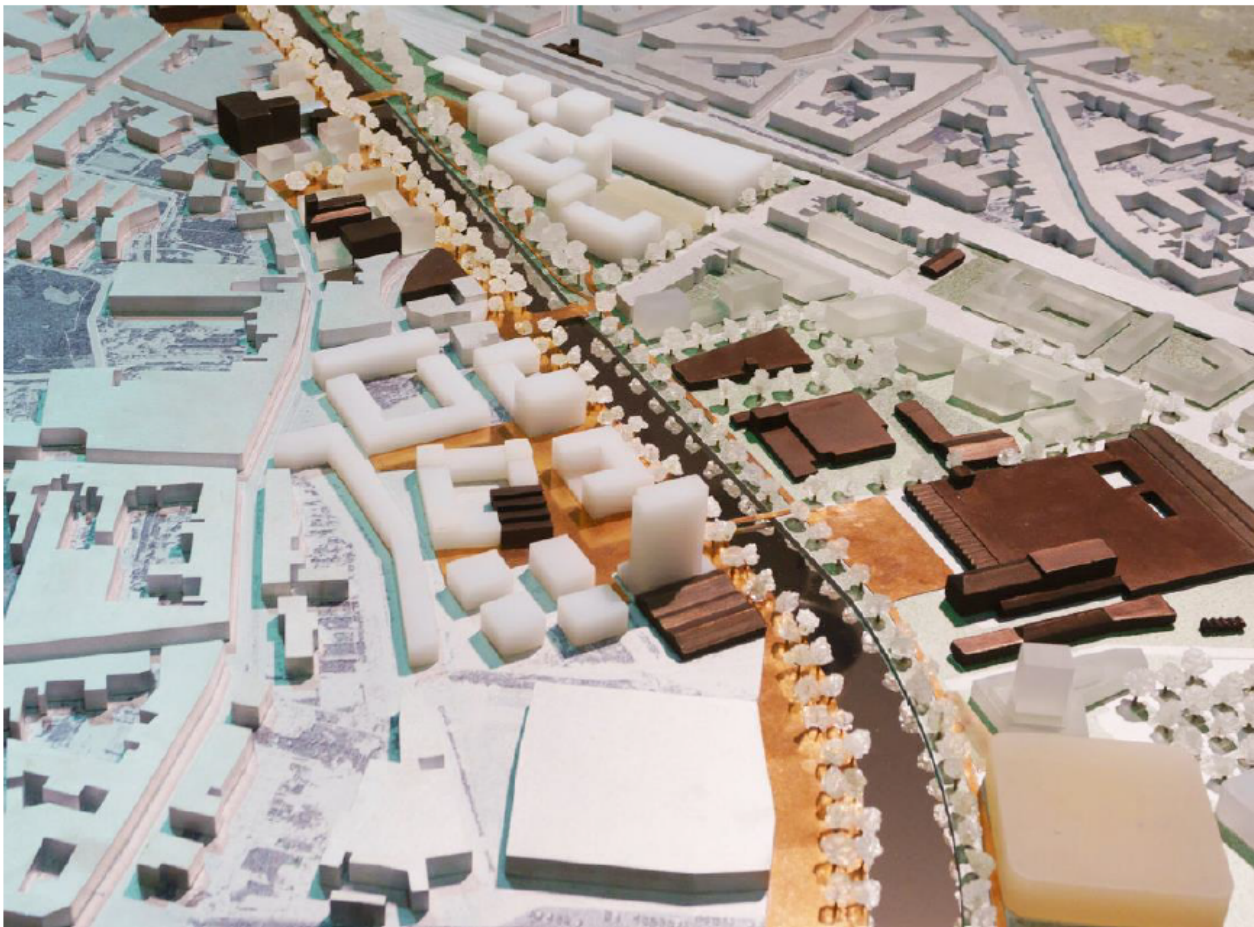


Housing development project 'Pier Kornel' © Re-vive / Matexi

2.2. DEVELOPMENT STRATEGY

Aalst is known for its rich industrial past along the Dender river. However, after most industrial activities have left, dilapidated buildings and vacant plots leave the river quays today feel desolate and unknown. Several historic buildings were demolished over the years and developers, who were active here, focused often merely on their individual site. The redevelopment of the Dender area was therefore initially rather ad hoc and fragmented.

In order to turn the tide and transform the deteriorated Dender environment into a central, coherent and vital city district, the city of Aalst, had ORG² draw up a global vision in 2017 for the entire river quay area.



Model of the strategic redevelopment plan for the Dender quays © ORG²

This vision was translated into a development framework, which determines the most crucial principles that guarantee the desired urban quality and the coherence of the whole. In other words, this development strategy is not so much a definitive master plan, but indicates the most important spatial qualities:

- (1) Introducing additional large-scale public squares along the river, creating more openness and visual connections across the water.
- (2) New public space along the entire quays, strengthening the relationship with the water.
- (3) Enforcing linear connections with the aim of experiencing the Dender more as a continuity and bringing the green landscape into the city.

(4) Introduction of the 'Aalst building block': a base of 4 to 6 storeys with accents up to 30m high, as a measure and scale for the new buildings along the Dender, with materials that refer to the past, and strategic use of exceptional height accents (up to 60m).

In addition to these four spatial guidelines, a number of preconditions define the necessary level of facilities, architecture, the public space and the preservation of historically valuable heritage and also apply to the European site:

- (1) A various and varied program with the emphasis on living, but a wide range of other facilities for sports and culture, education, catering and shops, facilities, offices and new forms of activity, providing a vital city district.
- (2) Flexibel buildings with sufficient size and ceiling height, open floor plans and simple facade compositions, easily transformable to accommodate a multitude of programs.
- (3) The inbuild and open space between the building blocks is elaborated with durable and high-quality materials and must be accessible to the public.
- (4) The existing heritage and landmarked buildings are preferably redeveloped with cultural, social and public functions, accessible and experienced by the entire community.



Bird view of the Tragelsite within the strategic plan displays a diverse and rich programming © ORG²

2.3. MISSION 2 x 4 – the design competition on 2 levels and in 4 points

We ask the European participants to develop a masterplan for the Trigel Zuid site, in relation to the overall strategic redevelopment of the Dender quays. The competition is launched to get scenarios and proposals for a development that will take place on this site. These proposals must necessarily be up-to-date and take account the specific context and the criteria selected by the overall strategic plan of the Dender river quays. This consultation is intended to re-appropriate this area, to find new usages, to create qualified and qualifying public spaces that face the contemporary challenges of climate change, sustainable mobility, resilience, new economies,... Proposals are expected on these two levels.

2.3.1 QUAYS

A first level of reflection is to be made on the urban scale, more specifically on the scale of the strategic project of the Dender quays. We ask the teams to discover the unknown potential of the Dender quays and thus form a compelling image for a co-productive (spatial) organization of the total project.

1. We ask the team to devise a smart and adaptive phasing strategy that ensures the site becomes vibrant as soon as possible within the overall strategic plan of the Dender quays.
2. How can the site develop proper public space in relation to the overall framework of open robust public space and organize temporary and experimental activities that can already work, independently of the progress in the further development phases?
3. Propose smart programming of the various existing and new buildings, complementing the surrounding urban tissue and address the existing lack of several functions on both regional and urban scale.
4. Drastically adjust the dominance of car traffic on the entire quay area, using a multimodal approach. Enhance walking and cycling venues, green shortcuts, clustered parking, sharing systems, collective waste transport, loading and unloading, ...

2.3.2 TRIGEL SOUTH

On the level of the site, we ask for a second reflection, resulting in a masterplan. Four critical issues should be addressed and reflected in the layout of the plan.

1. Green and blue

Develop the Trigel site as a lively green city district along the water, bringing the city of Aalst closer to the water. Further integration of biodiversity and nature is necessary, given the existing shortages of greenery within and around (certainly the northern) part of the plan area. Vegetable shortages were identified within the plan area and the surrounding zones, and opportunities are being sought throughout the plan area to meet these shortages through additional greenery in the various sub-zones. Much attention is paid to ecological added value through green banks, water-permeable surfaces, high-quality climate-robust public space, which also takes into account a changing climate, such as an increase in the number of heat wave days, more intense rainfall, etc. Maintaining and strengthening good water management in the area are essential. To this end, additional paving is being used smartly and opportunities are being sought for maximum infiltration and for buffering rainwater within the plan area. The principles of harmonious park and green management and extensive management are applied.

2. Architecture and program

How can this site develop into a unique location for economic activities, mainly for recycling, manufacturing and creative economics. Some examples of potential economic implementation for Trigel-South:

- A logistics hub, given its location along various mobility infrastructures
- A circular hot spot, given the direct proximity of 3 business zones and ± 150 companies that produce a huge amount of raw materials and waste.
- A dispatch center: delivery of parcels that arrive via by road, rail or water and from there can be dispatched to the city and surroundings.
- Social economy companies, given the historical presence of both tailor-made companies such as local services economy projects such as a recycling center, a B2B company focused on industrial processes and enclave operation, a bicycle courier project, and so on.

Heritage buildings should be preserved, yet re-programmed. Less valuable buildings can be retained to provide cheap space for pioneering entrepreneurs, however, in later stages, these buildings could be replaced by new volumes.

3. Public space and mobility

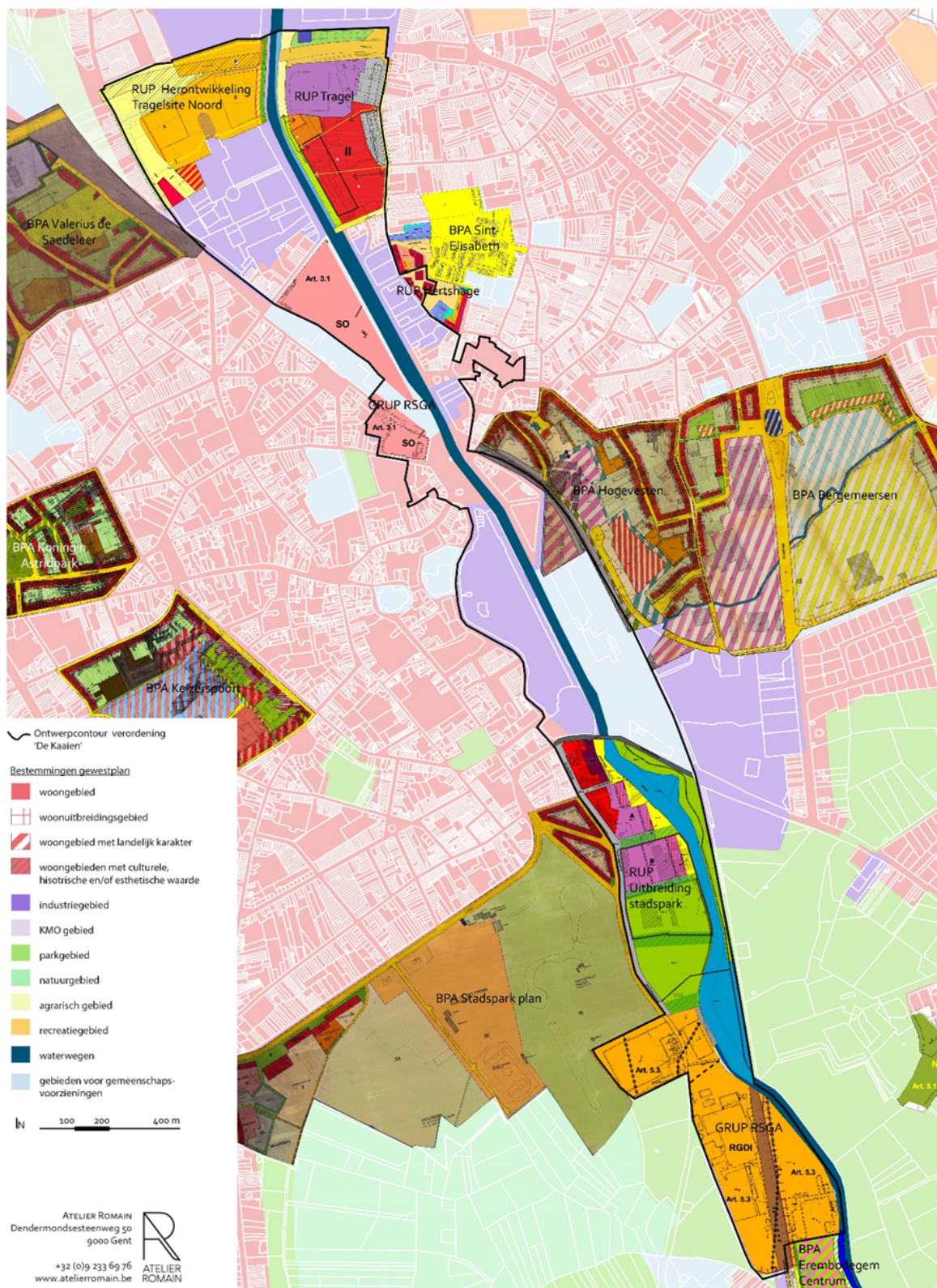
How can the masterplan coordinate the daily urban systems of its new users (cyclists, walkers, residents, recreationists, fauna and flora, ...), induced by the proposed functions (living, working, shopping, resting, playing, sports, moving, ...)? An active mobility network within and around the project area, which connects to the Dender quays, should be one of the main constituting frameworks of the masterplan. Combine these roads with green missing links, which contribute to the overall biodiversity and which develops the quays into a robust green system. The design should embrace the 8-80 adagium: a child-friendly space and designed to be age-friendly. Accessibility for young, old, people with disabilities, cyclists, pedestrians, is key. Also health-protecting measures (including air quality, noise pollution, heat) and health-promoting measures (exercise, mental well-being, etc.) non-smoking public space, cooling) can inspire the design.

4. Participation & coproduction

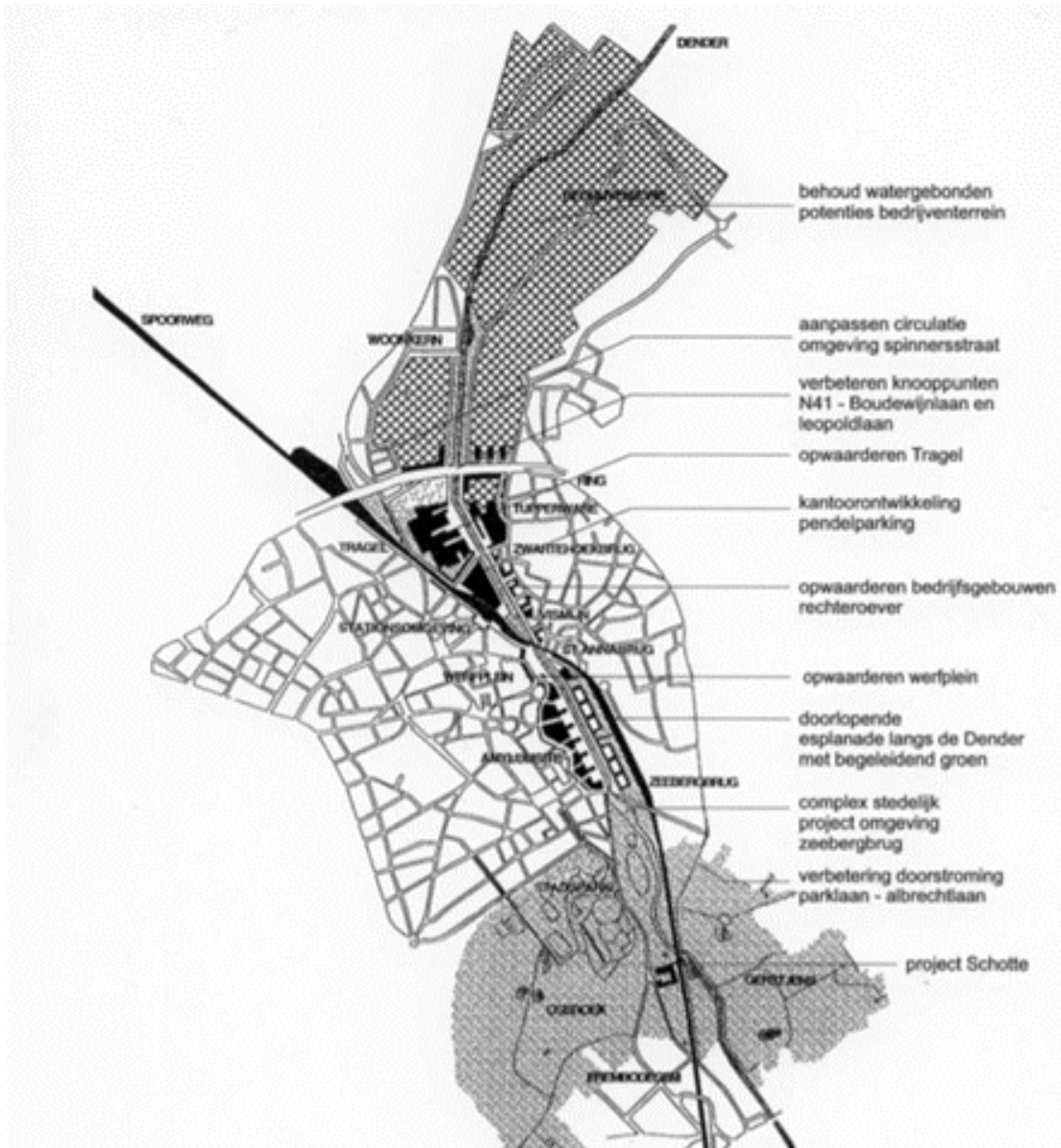
Participation and co-creation is crucial for building sufficient societal support, and given the numerous stakeholders involved in the project area. Draw up a vision of the spatial structure, transcending the boundaries of private and public. There is a need for an integrated strategy that not only focuses on creating 'space' for new forms of economy (e.g. circular economy) or functions (social program), but also enhances the creation of a network of actors and stakeholders. Which spatial conditions can ensure the support for sustainable urban development with a strong social cohesion and identity? Demonstrate how the masterplan enables a smart and adaptive phasing strategy, involving temporary uses. We long for a masterplan that handles ownership in a flexible way. How can we working with shared buildings and plots, without cutting up the overarching vision?

3. ANNEX

3.1. ZONERING PLAN

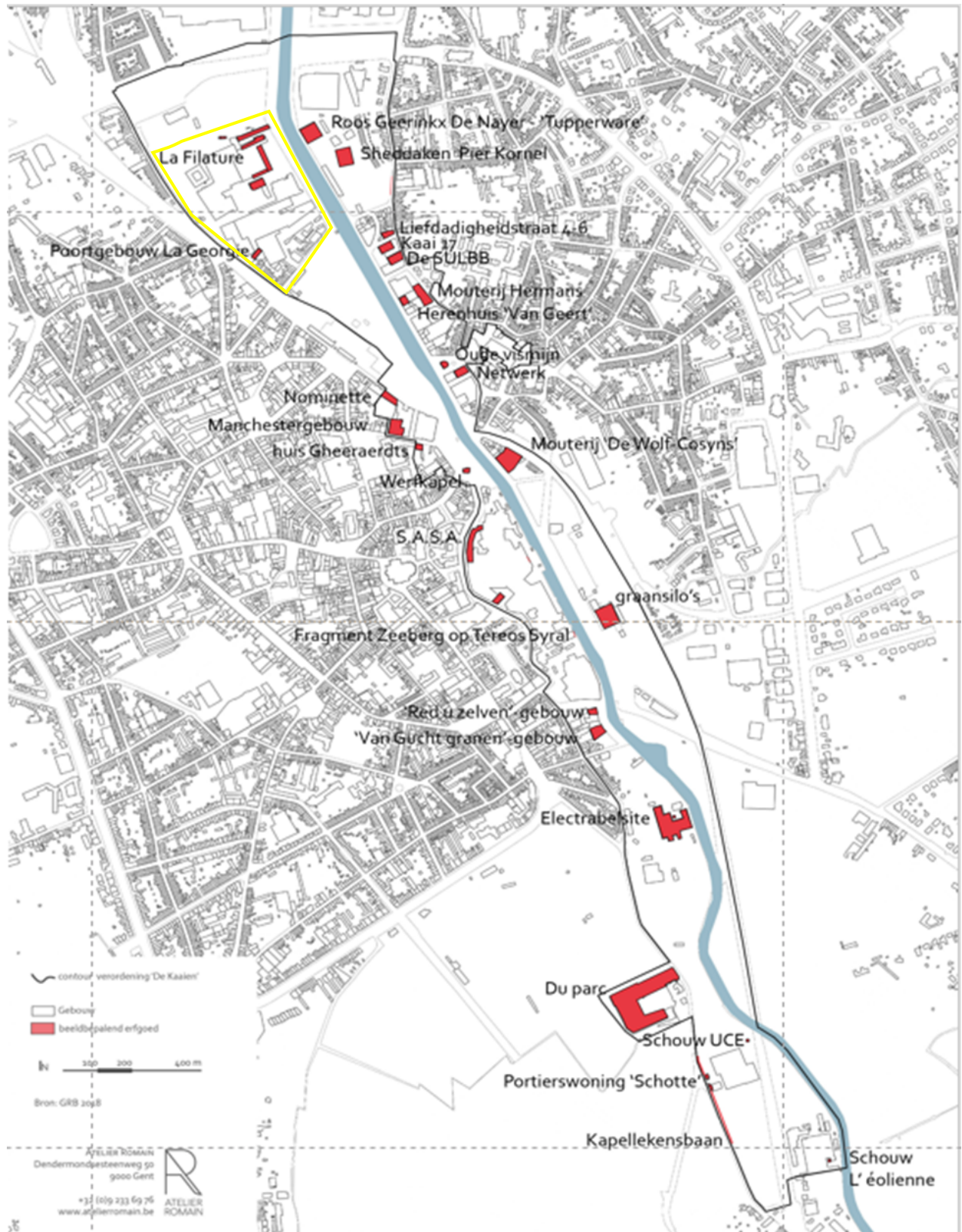


3.2. SPATIAL STRUCTURE DENDER RIVER VALLEY IN THE CITY CENTER



Spatial structure plan city of Aalst

3.2. HERITAGE



Location of image-determining and to be preserved buildings within "De Kaaïen". A heritage file was created for each selected building © Atelier Romain

LA GEORGIE



Adres: Gheeraertsstraat 15 en Tragel 5, Aalst
Kadastraalnummer: Afd. 2, sect. C, 948f2 en 948c2

BESCHRIJVING

De N.V. 'La Georgie' werd opgericht op 21 februari 1905. Tot de belangrijkste aandeelhouders behoorden leden van de Aalsterse families Moens de Hase en Borremans. De zetel van het bedrijf bevond zich in de Gheeraertsstraat 15, maar de productie vond plaats in de achtergelegen fabriek aan de Tragel nummer 5. De fabriek omvatte een katoenspinnerij en -twillerij. Volgens het stamboek van de textielcentrale bezat 'La Georgie' rond 1940 40.000 spoelen in de spinnerij en 4.000 spoelen in de twillierij. Niettegenstaande deze respectabele omvang had de onderneming toenemend te lijden onder de (buitenlandse) concurrentie. Na een korte heropbloei in de tweede helft van de jaren '40, moest het bedrijf in 1956 zijn deuren sluiten. Het complex werd afgebroken, enkel het poortgebouw is nog bewaard gebleven en het torengebouw aan de Tragel.

Bron:

Geweven, geklost en gesponnen. Het rijke textielverleden van Aalst, Erfgoedcel Denderland, Aalst, 2014, pp. 111-112.

RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

Culturele waarde:

De restanten vormen stille getuige van de NV 'La Georgie'. De elementen hebben een historische, een industrieel-archeologische en een architecturale waarden.

Het poortgebouw beschikt over een zeer waardevolle voorgevel die als een klokgevel opgetrokken werd uit baksteen metselwerk met een segmentboogvormig fronton op een arduinen plint. In de gevel zijn twee arduinen cordonlijsten aangebracht. Het middenrisaliet wordt benadrukt door twee pilasters in baksteen metselwerk. In het fronton staat er op het timpaan "Filature La Georgie" vermeld. Er is een rondboogvormige poort, de poort zelf is recent. De ontlastingsboog bestaat uit baksteen metselwerk afgewisseld met blauwe hardsteen en is afgewerkt met een arduinen sluitsteen.

Verder is er nog een fragment van de voormalige spinnerij bewaard. Het betreft een torengebouw uit baksteen metselwerk dat zich aan Tragel situeert. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen en is een travee breed. De gelijkvloerse verdieping is geschilderd en heeft een rechthoekige vensteropening met een stalen sierlaten. Daarboven bevindt zich een tandlijst. Op de eerste en tweede verdieping zijn er blinde rondbogen met een arduinen lekdorpel eronder.

Locuswaarde:

De samenhang tussen de verschillende restanten die deeltitmaakten van La Georgie is verdwenen, door de recentere industriële en prefabricconstructies. De locatie van het poortgebouw maakt duidelijk dat de toegang tot La Georgie voorheen via Gheeraertsstraat verliep.

Belevingswaarde:

Het poortgebouw heeft (ondanks het storende materiaal in de poortopening) een **esthetische waarde** omwille van verzorgde uitwerking van de monumentale voorgevel. Ondanks het feit dat het poortgebouw nogal ingesloten ligt, heeft hij toch een beeldbepalende waarde, zeker gezien vanaf de verhoogde spoorwegbedding. Het torengebouw vormt een baken in de omgeving. Het gebouw is beeld bepalend voor De Kaaïen, zeker vanaf de Tragel.



Zicht op poortgebouw 'La Georgie'



Zicht op torengebouw 'La Georgie'

SELECTIECRITERIA

- Zeldzaamheid (enige restanten van het voormalige industrieel complex N.V. La Georgie),
- Authenticiteit (vrij gaaf bewaarde elementen),
- Representativiteit (industriële baksteenarchitectuur)
- Contextwaarde (beeldbepalend poortgebouw dankzij zichtbaarheid vanuit de hogergelegen spoorwegbedding)

FILATURES ET FILTERIES RÉUNIES (F.F.R.) - 1/4



Adres: Tragel 7 en 8-22, Aalst
Kadastraalnummer: Afd. 2, sect. C, 975f2 en 97552

BESCHRIJVING

De oorsprong van dit bedrijf gaat terug tot 1886. In dat jaar fuseerden de Aalsterse firma's "J.B. Jellie", "Borremans - Van Melckebeke & Cie." en "Druwé en Hendrickx" tot de N.V. "Filature et Filteries Jellie". Het bedrijf legde zich toe op de productie van de meest diverse soorten (naai)garens, die intern werden gebleekt, geverfd en veredeld. De handelsnaam van de onderneming werd gewijzigd in "Filature et Filteries Réunies". In 1891 ging ook "Cumont-De Clercq" op in de "F.F.R.". Op 30 maart 1898 werd het bedrijf na een reorganisatie omgedoopt tot de N.V. "Filature du Canal". Het productenassortiment werd uitgebreid met kunstvezelgarens. Gedurende de Tweede Wereldoorlog stonden de activiteiten binnen de onderneming op een laag pitje door het chronische gebrek aan grondstoffen. Na de oorlog zette de onderneming haar bedrijvigheid

verder. De steeds groter wordende druk van de buitenlandse concurrentie noopte de firma ertoe om zich in de jaren '70 te integreren in de multinational "Coats". Dit bedrijf met hoofdkwartier in Groot-Brittannië is intussen uitgegroeid tot de grootste naaigarenproducent ter wereld met een marktaandeel van 22% en meer dan 42.000 werknemers. In de vestigingen, die verspreid zijn over 64 landen, worden garens vervaardigd voor tal van toepassingen gaande van kleding en schoeisel tot producten voor de auto- en kabelindustrie. In de fabriek aan de Tragel werden de activiteiten eind de jaren '80 echter stopgezet.

Bron:

K. Mainz, Over bouwen en verbouwen. De textielnijverheid in het arrondissement Aalst (1914-1944) een industriële archeologie, RUG, 2001, onuitgegeven licentiaatsverhandeling. Geweven, geklost en gesponnen. Het rijke textielverleden van Aalst, Erfgoedcel Denderland, Aalst, 2014, pp. 49-53.

RUIMTELIJKE ERFGOEDWAARDEN

Culturele waarden:

De site heeft een **historische, architecturale en industrieel-archeologische waarde**. De gebouwen hebben een architecturale waarde omwille van hun typerende industriële baksteenarchitectuur en de aanwezigheid van elementen die verwijst naar de industriële activiteiten die hier in het verleden werden uitgevoerd.

- filatuur
- watertoren
- drukkeij
- vlammagazijn
- magazijn
- vrijstaand bijgebouw

"De filatuur", is het voormalige magazijn voor machineonderdelen en het atelier voor het onderhouden van de mechaniek en elektriciteit. Het magazijn is een bakstenen gebouw van een bouwlaag en zeven traveeën onder een plat dak. De traveeën worden benadrukt door bakstenen pilasters. In elke travee zit een rechthoekige venster- of deuropening met een gietijzeren latei met bloemmotief op. Het atelier is een bakstenen constructie met een zadeldak. De korte voorgevel bestaat uit vier traveeën, de lange zijgevel bestaat uit acht traveeën. Bij de beide gevels worden de traveeën benadrukt door een boogfries. Bij de lange zijgevel is er ook een tandlijst aanwezig onder de kroonlijst. In deze gevel zijn ook rechthoekige venster- en deuropeningen aanwezig onder een gietijzeren



Zicht op voorgevel van de 'filatuur' vanuit oostzijde



Zicht op achtergevel van de 'filatuur' vanuit westzijde

latei met bloemmotief. Een aantal openingen zijn achteraf dichtgemetseld. Het dak is zowel bij het atelier als het magazijn recent vernieuwd. De overgang tussen het atelier en het magazijn bestaat uit één travee onder een lessenaarsdak. Het is vooral het voormalige magazijn dat een architecturale waarde heeft.

De **watertoren** bestaat uit twee delen. Het onderste deel is een gebouw uit baksteen metselwerk van drie bouwlagen en drie traveeën. De tweede bouwlaag heeft drie rechthoekige vensteropeningen. In de bovenste verdieping zijn er drie

FILATURES ET FILTERIES RÉUNIES (F.F.R.) - 2/4

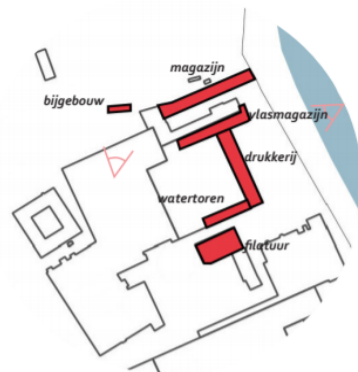


rondboogvormige vensteropeningen. Hier bevond zich de infirmerie en de toiletten. Boven deze verdieping zich nog een boogfries. Het bovenste deel is de watertoren zelf en is een betonnen constructie. De watertoren was nodig voor de ververij.

In het deel waar vroeger de *finishing* (het bobinieren van de garens) gebeurde zit nu Rollerland. De gevel naast de watertoren is zeker waardevol. Het is een typische geritmeerde gevel van een fabrieksgebouw in baksteenmetselwerk.

De voormalige *drukkerij* is een bakstenen gebouw van één bouwlaag hoog en zo traveeën met in elke travee een rondboogvenster. De ramen zijn in hout, maar de roedeverdeling is in metaal. Een aantal van deze vensteropeningen zijn in de loop der jaren aangepast. Opmerkelijk bij dit gebouw is de dakstructuur. Het is een combinatie van een sheddak met een schilddak. Het dak bestaat uit meerdere kleine daken zoals bij een sheddak, waarbij er ook een zijde steiler is dan de andere. Maar zoals bij een schilddak heeft elk dak vier schilden. De daken zijn bedekt met pannen, wat ook niet zo gebruikelijk is voor een sheddak.

FILATURES ET FILTERIES RÉUNIES (F.F.R.) - 4/4



Locuswaarde:

De eerste textielfabriek is er op deze site gekomen om 1867. Dit was een stoomgarentwinderij. Door een aantal fusies is de fabriek enorm uitgebreid. De goedkope gronden en de nabijheid van andere fabrieken in de omgeving waren in eerste instantie de doorslaggevende factoren in de keuze van de locatie. Daarnaast was de ligging aan de Dender ook een belangrijke factor. Enerzijds voor het water dat uit de rivier werd gehaald en gefilterd werd in de watertoren. Anderzijds voor de aanvoer van grondstoffen en de uitvoer van afgewerkte producten. Dit was een belangrijke factor in de groei van de fabriek.

Belevingswaarde:

Verskillende panden hebben een *esthetische waarde* omwille van de verzorgde uitwerking van de gevels. Niet alle gebouwen op de site hebben elk afzonderlijk



Zicht op de watertoren vanuit zuidzijde



Zicht op gebouw waar vroeger finishing gebeurde vanuit zuidzijde



Zicht op de straatgevel van de drukkerij vanuit de oostzijde



Zicht op de zuidgevel bijgebouw met vijf traveeën



detail drukkerij



detail watertoren



Zicht op F.F.R.-site vanuit de Dender

en vlagsmagazijn hebben geen functionele waarde meer, maar hebben wel een zeer grote beeldbepalende waarde en kan als een landmark beschouwd worden. De meest waardevolle gevels richten zich naar Dender, zodat de site gezien vanaf de Dender een grote belevingswaarde heeft.

SELECTIECRITERIA

- Authenticiteit (vrij gaaf bewaarde fragmenten),
- Ensemblewaarde (samenhangend complex van industriële gebouwen),
- Contextwaarde (beeldbepalend vanwege rechtstreekse ligging aan de Kaaien)

FILATURES ET FILTERIES RÉUNIES (F.F.R.) - 3/4



In het voormalige **vlasmagazijn** is nu een "Horse Lounge" gevestigd. Het magazijn is een bakstenen gebouw dat bestaat uit dertien traveeën en drie bouwlagen onder een schilddak. Ook de dragende structuur (eiken balken) van het vlasmagazijn kan als waardevol beschouwd worden. In de eerste zes traveeën zijn er op de bovenste verdieping rondboogvormige vensteropeningen. In de daaropvolgende drie traveeën zijn er op alle verdiepingen rondboogvormige vensteropeningen en in de volgende drie traveeën zijn er segmentboogvormige openingen. Binnen zijn er nog troggewelven en een aantal zuilen aanwezig. In de noordgevel zijn nog acht traveeën duidelijk zichtbaar op de eerste verdieping. Hier zijn segmentboogvormige vensteropeningen aanwezig. De gebouw waar onder andere nu de kunstgalerie zit bestaat uit 3 delen:

1. een **eerste deel** (westzijde) van zestien traveeën en twee bouwlagen onder een schilddak dat opgetrokken is uit baksteen. In elke travee zit een segmentboogvormige vensteropening. Een aantal ramen zijn in de loop der jaren vervangen door poorten. De vensteropeningen hebben een omlijsting in grijze baksteen. Langs de noordgevel zijn er zowel op de gelijkvloerse als op eerste verdieping kleine



Zicht op het vlasmagazijn vanuit zuidzijde



Zicht op de zuidgevel van driediedig magazijn



Zicht op de zuidgevel van magazijn voor synthetische wol

- halfronde vensters aanwezig. In dit deel was het magazijn voor de synthetische wol gevestigd. Dit deel is architecturaal het meest waardevol.
2. Vervolgens is er een soort **middenrisaliet** dat bestaat uit drie traveeën met een schermgevel. De gevel werd op een later moment verhoogd tot een schermgevel.
3. tot slot is aan de **oostzijde** nog een deel van zeven traveeën onder een mansardedak. De eerste verdieping en het mansardedak zijn er later bijgebouwd. Dit is zichtbaar door het gebruik van een andere baksteen en ook de druiplijst en



Zicht op noordgevel driediedig magazijn

tandlijst die nog aanwezig zijn bij de gelijkvloerse verdieping. Iets meer achteraan op de site aan de kant van de Dendermondse Steenweg, bij de verfwinkel Schellaert, staat nog een kleiner vrijstaand bakstenen **bijgebouw** van vijf traveeën en één bouwlaag. Het gebouw beschikt over een waardevolle structuur en gevelpartij: elke travee bestaat uit een puntgevel met een zadeldak. In de eerste travee zit een deur onder een gietijzeren latei met bloemmotief en een rondboogvormig bovenlicht. In de andere traveeën zijn rondboogvormige vensters aanwezig. In elke travee is een oculus aanwezig. De plint is een gecementeerde plint

3.3. ROBUST OPEN SPACE STRUCTURE



New main public spaces on city level along the Dender river © OMGEVING



