



gent:

## Cities and Historic Textile Complexes

Typology, Good practice, and Global Perspectives for Conservation  
International Workshop

# Future of mills in Ghent

April 24, 2020

Kathleen Moermans



© collectie Archief Gent

The Castle of Counts around 1880 – donjon converted in a cotton spinning mill - City Center

The beginning of the 1st industrial revolution in Ghent.

- a cotton spinning mill in the former Carthusian monastery in 1800 by Lieven Bauwens,
- first textile factories were established in existing buildings such as monasteries, churches and even in the Castle of Counts, in centre of the city.



The Castle of Counts around 1880 – view of the gatehouse

© collectie Archief Gent



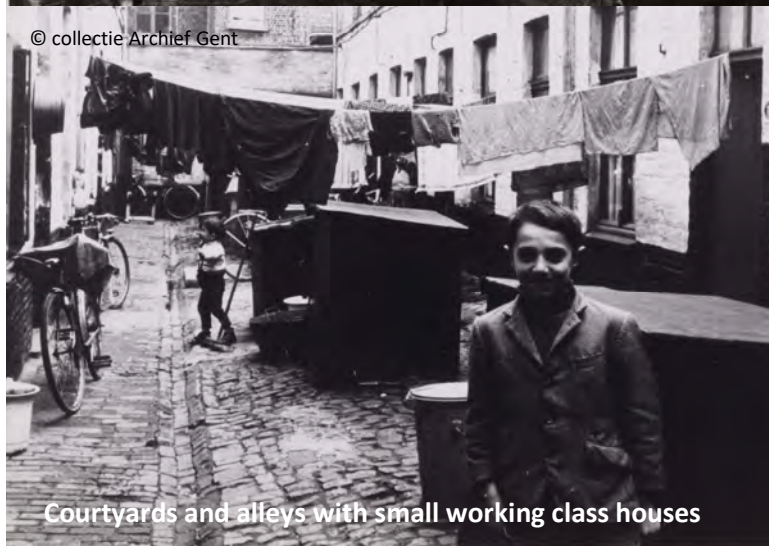


Top view on alleys with working-class houses

© collectie Archief Gent

The beginning of the 1st industrial revolution in Ghent.

- rapid growth of the city between 1792 and 1814
- uncontrolled, speculative construction boom within the city walls until approx. 1850
- overcrowded inner city

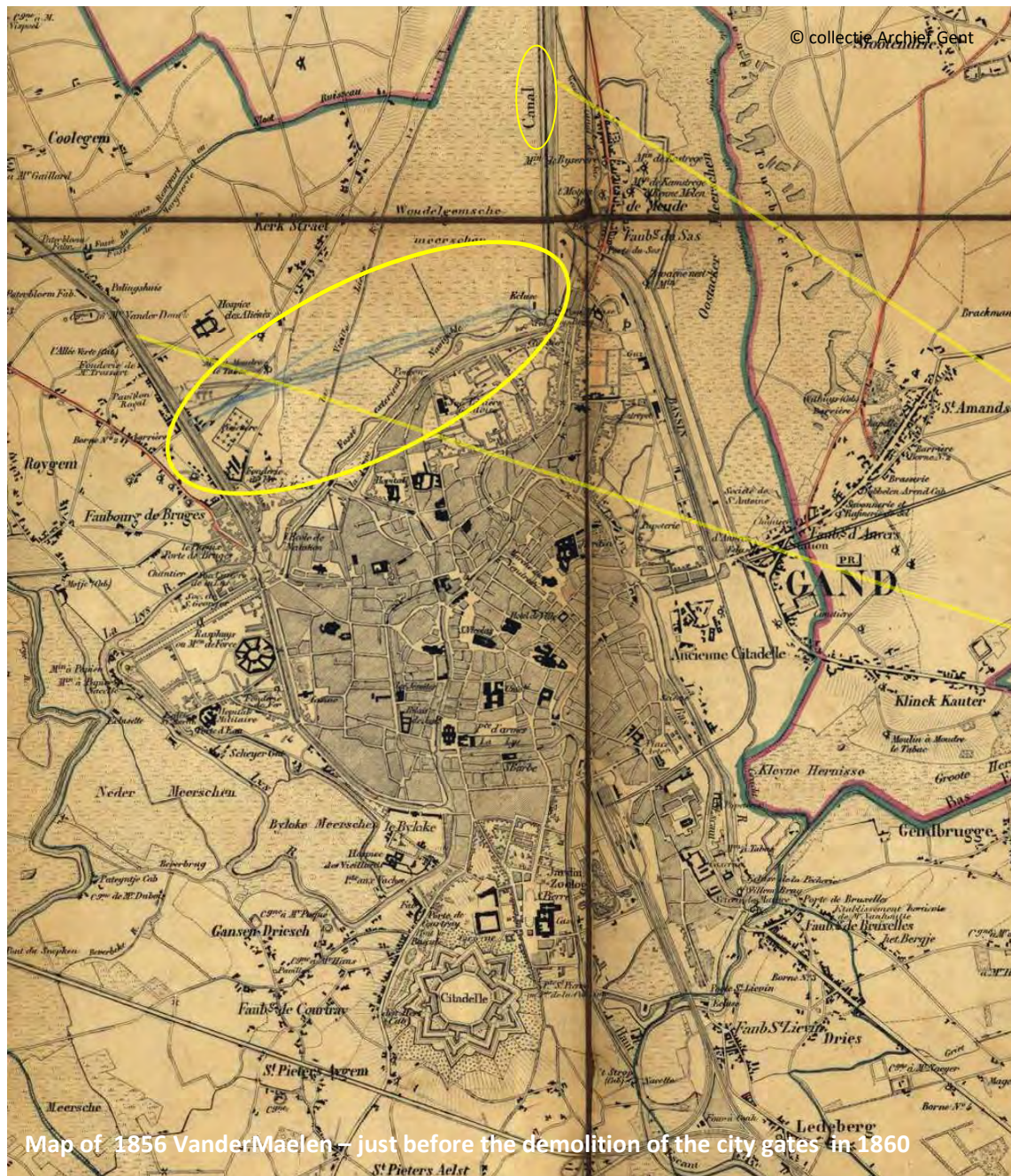


Courtyards and alleys with small working class houses



© collective Archief Gent





Map of 1856 VanderMaelen – just before the demolition of the city gates in 1860

Start of the horizontal expansion of the city

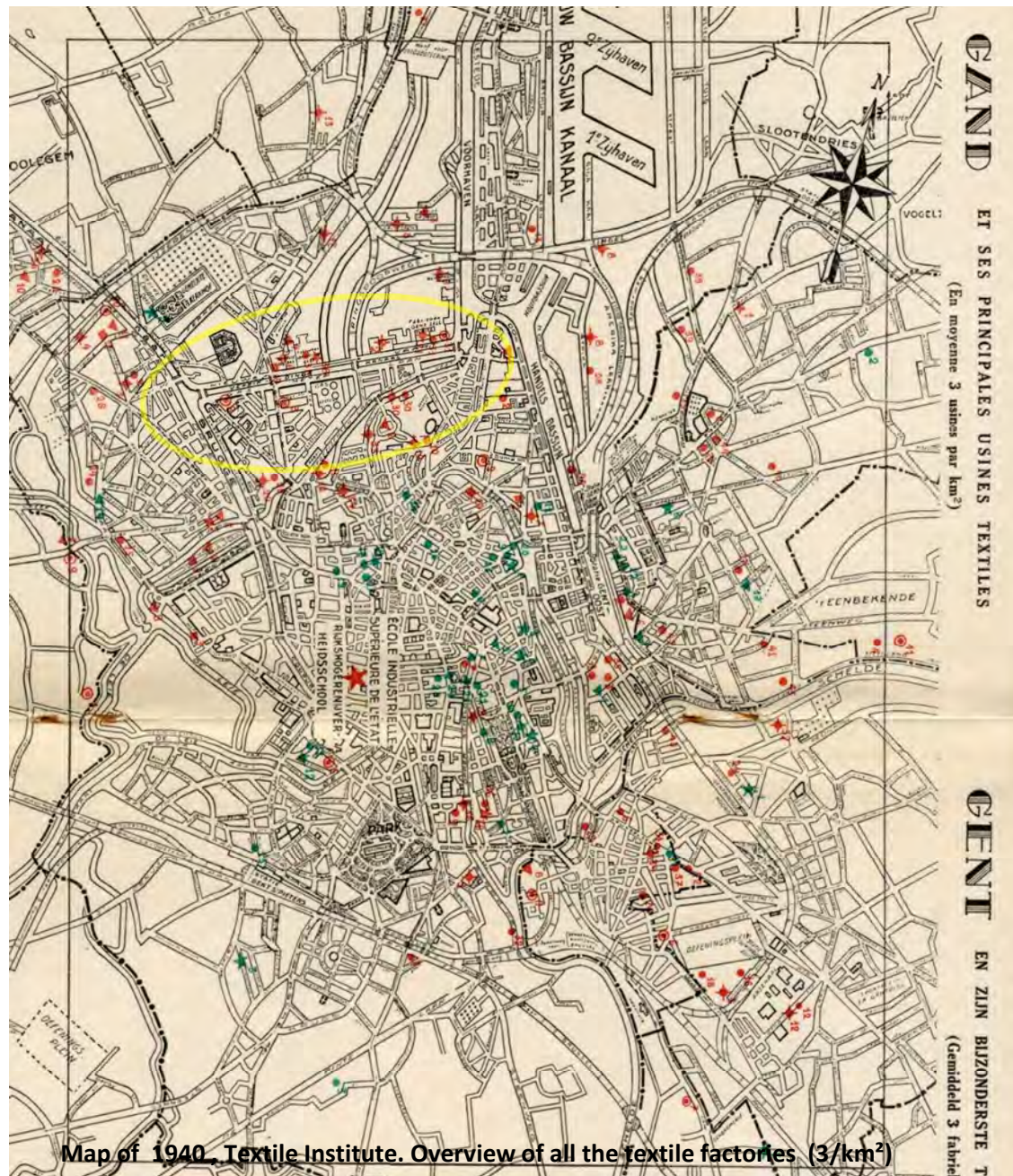
- abolition of patent law and the demolition of the city gates and city fortifications

Area north of Ghent

- swampy uninhabited area
- cheap grounds
- nearby water
- between newly built canal Ghent-Terneuzen (direct connection to the North Sea) and the canal to Bruges
- in 1863 the connection between those two canals is built: the Verbindingsvaart (2km)

= development from 1863 to new industrial area and working class-residential area





## Textile industry versus the city

- Until the 1950s, the textile industry was interwoven throughout the city, from the centre to the periphery. Approx. 3/km<sup>2</sup> in 1940.
- After 1950, textiles moved away from the city centre.
- The increasing interest and recognition of the value of industrial heritage in Flanders started in Ghent from the 1970. It led to an awareness in Ghent to preserve this heritage as an important relic which shaped the history of our city.





## First reconversion-projects

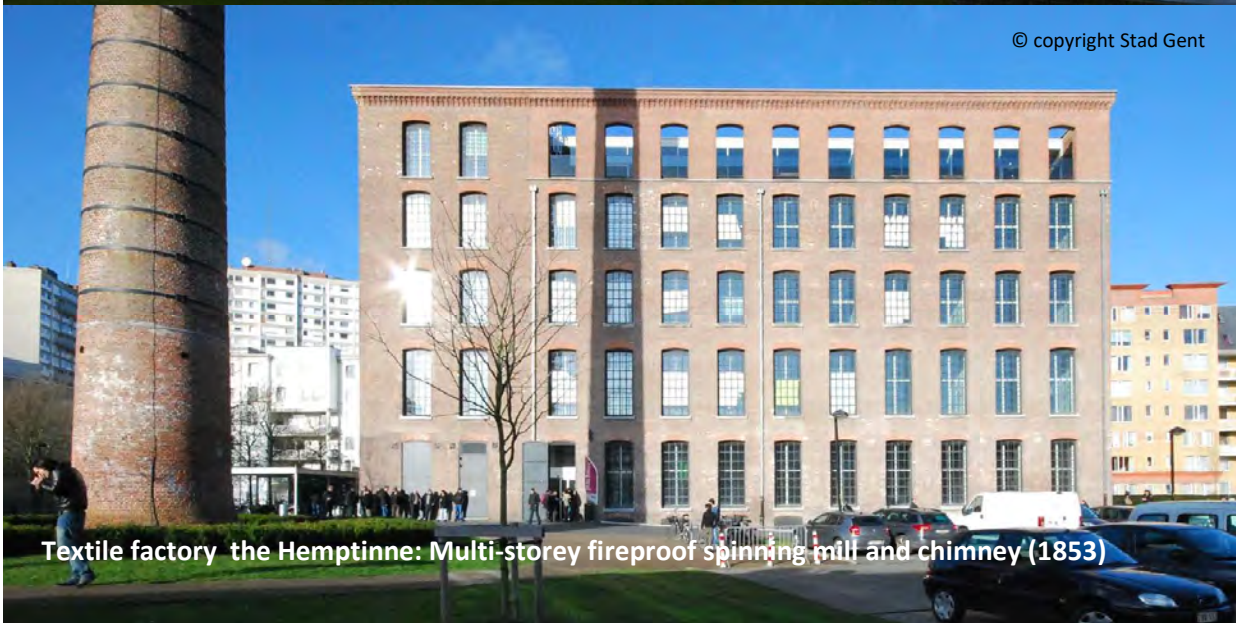
- First reconversions of textile mills in city centre ('90).
- Important role of the Industriemuseum.





Van Acker-Vanden Broecke Cotton Spinning Mill: the boiler room (1896), machine room and chimney (1850)

© copyright Stad Gent



© copyright Stad Gent

Textile factory the Hemptinne: Multi-storey fireproof spinning mill and chimney (1853)

Remaining fragments - the most representative, architecturally aesthetic or most practically reused buildings remained.





Textile Factory De Porre, redeveloped into a neighbourhood park, and community centre





Cotton sheds from 1880 at the former 19th century harbour, were 10 years ago reconverted into homes and offices.







Major infrastructure works  
between 1860-1880

1. Canal "Verbindingsvaart" - 1863
2. Connection to the railway and Rabotstation - 1872
3. Cotton harbour – 1880
4. Urban gasworks – 1880
5. Urban development plan for the Rabot district - 1874

Textile factory's along the Canal Verbindingsvaart (still remaining)

- A. Jute spinning and twine Mill Filature du Rabot -1899
- B. Cotton Mill La Nouvelle Orléans - 1896
- C. Textile Mill Union Cottonnière (UCO) - 1948
- D. Textile factory T. Vercoutere - 1880
- E. Cotton Mill Pipyn - 1923
- F. Textile mill Parmentier, Van Hoegaerden & Cie - 1860
- G. Textile Mill "grasfabriek" - 1910
- H. Spinning Mill S.A. Galveston - 1910





Aerial photo anno 2006

© copyright Stad Gent



Photo office building exterior and first floor - before the reconversion-programme – anno 2006

## Filature du Rabot - jute spinning and twine Mill – 1899 – Reconversion 2003-2017

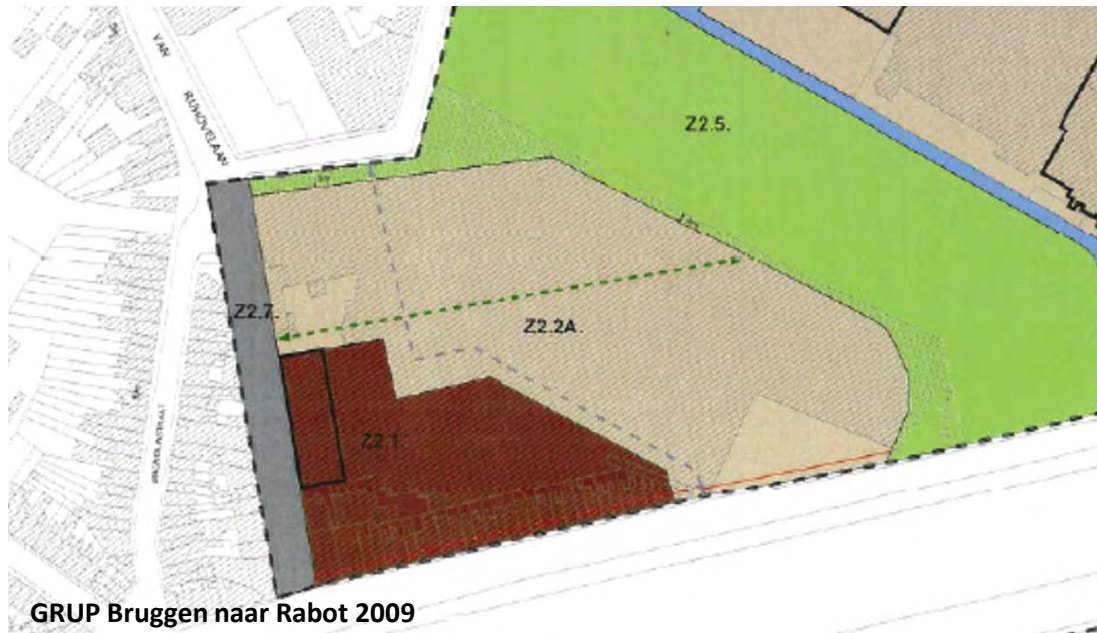
High industrial archaeological value:

- the offices building (1912) with an art-nouveau facade
- the warehouses for jute and yarn (1910),
- chimney (36m high) with boiler room (1910).



© copyright Stad Gent





## Filature du Rabot - jute spinning and twine Mill – 1899 – Reconversion 2003-2017

- 2009 - municipal spatial implementation plan: only office building should be maintained
- 2014- the site was purchased by a property developer
- 2017 – 2019 – redevelopment into a mixed residential/retail office project. The offices were transformed into lofts and office or shops. The chimney was preserved and restored as a landmark.







## La Nouvelle Orléans

- Founded in 1896 - in use until '80s – sold in 1990
- The site is quite intact and complete, but in a very neglected state.
- Protected as a monument in 1995.

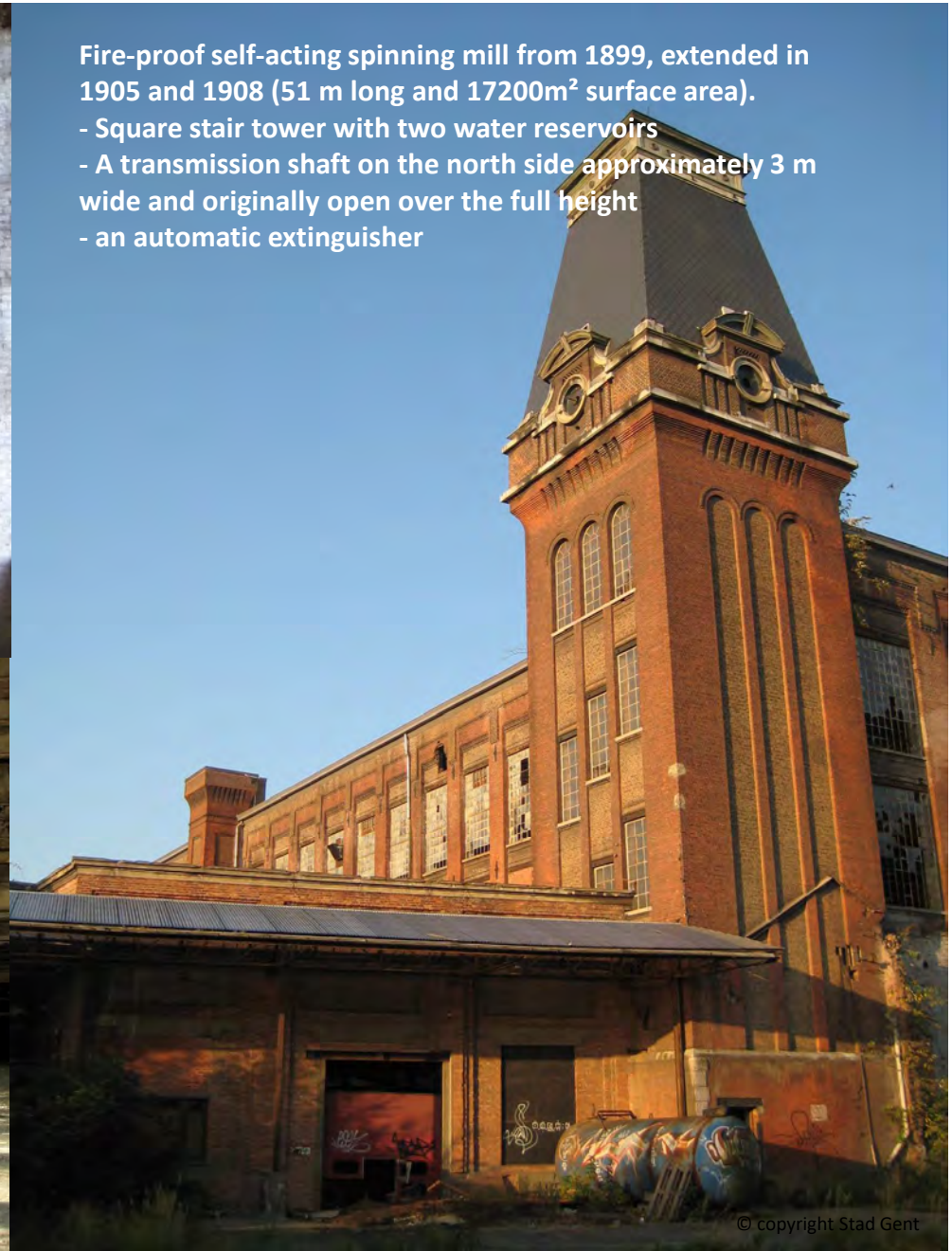






Fire-proof self-acting spinning mill from 1899, extended in 1905 and 1908 (51 m long and 17200m<sup>2</sup> surface area).

- Square stair tower with two water reservoirs
- A transmission shaft on the north side approximately 3 m wide and originally open over the full height
- an automatic extinguisher







Office buildings - 1907

© copyright Stad Gent



Office buildings – 1907  
Chimney in the background - 1947

© copyright Stad Gent



Ground floor spinning mill - 1896

© copyright Stad Gent



Cotton warehouses - 1896 1899 1954

© copyright Stad Gent

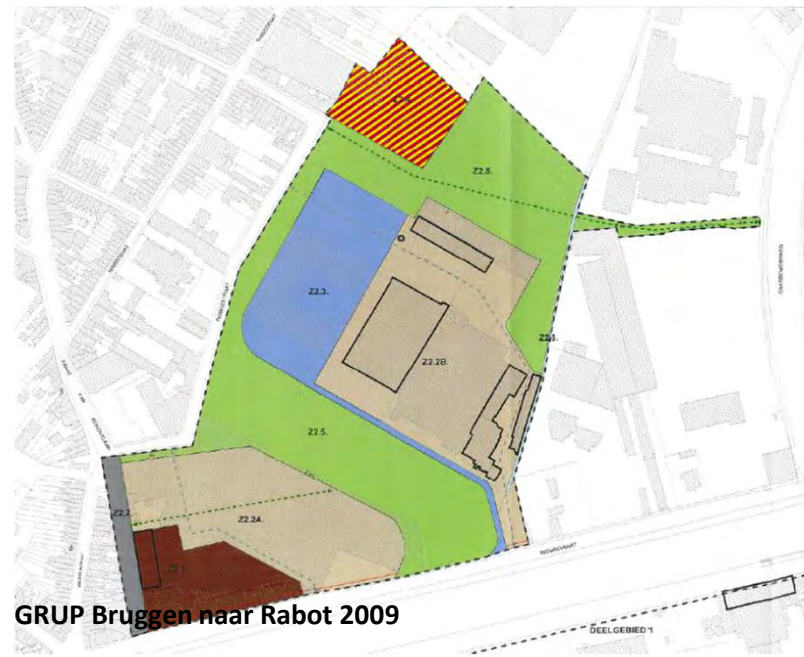




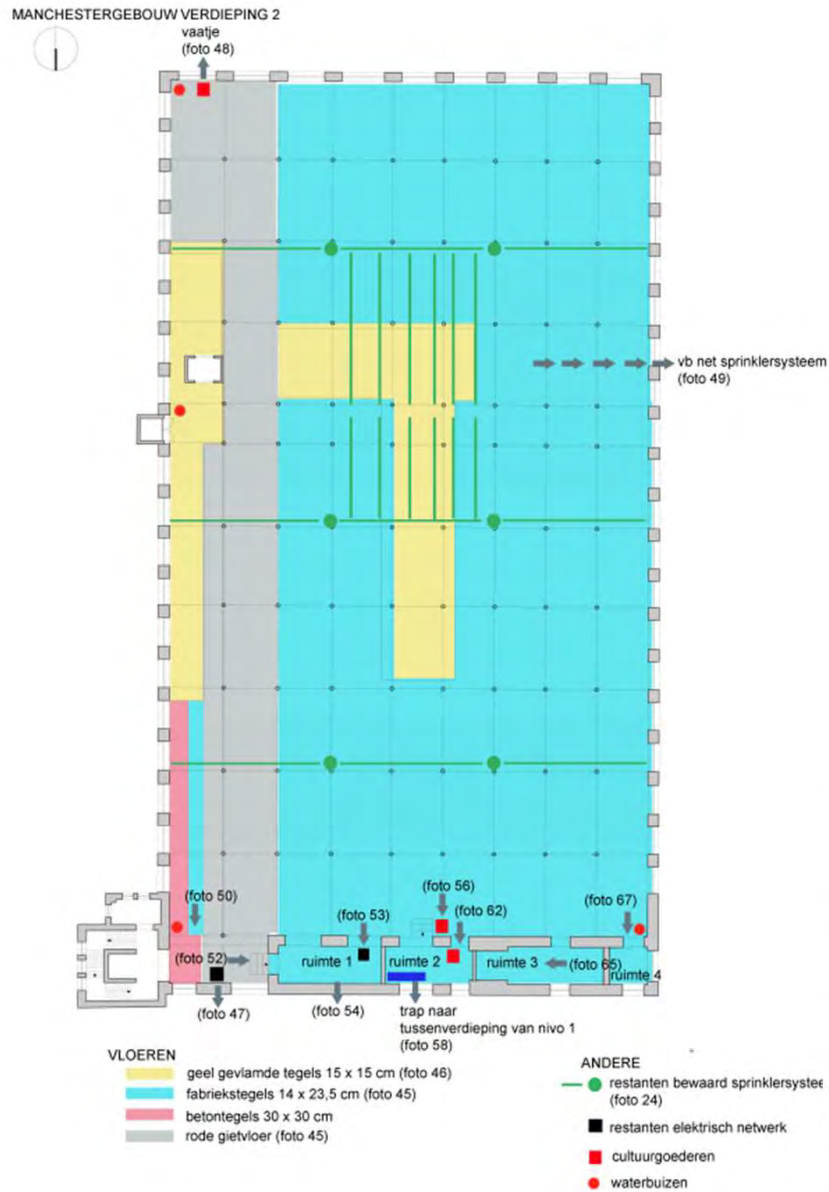
2004 - construction of a new fire station about 15 m from the fire-proof mill.

2009 - municipal spatial implementation plan

2013 - Study for the development of a spatial planning strategy covering the remaining industrial estates along the Nieuwevaart.





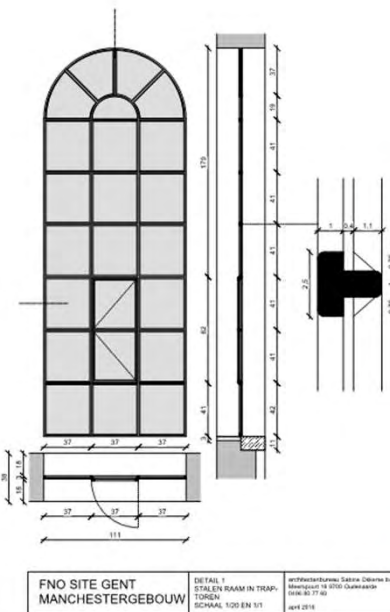


Site is very well documented:

- historical analysis
- inventory
- details and survey plans

Although no current redevelopment plans:

- a fire station next to the site has a major impact on the redevelopment possibilities.
- the spatial implementation plan did not offer any additional possibilities for the optimal redevelopment of this site.







### Vynckier-site

- developed between 1830 and 1923 by several textile companies.
- 3 multi-storey fire-proof mills, each with its own stair and water tower. The surface area of these mills is more than 50.000 m<sup>2</sup>.
- 1937 – Property of Vynckier - electrical switch equipment
- protected as a monument in 1996







### Parmentier, Van Hoegaerden & Cie

- Spinning and weaving mill
- Four storey - spinning mill from 1860
- Combined cast iron columns and wooden beams
- stair- and watertower (later addition)
- dust tower





Parmentier, Van Hoegaerden & Cie

Engine and boiler room 1911  
Five Lancashire type boilers Piedboeuf





Parmentier, Van  
Hoegaerden & Cie,  
later “Grasfabriek”

Spinning mill 1910







Spinning mill Pipyn – 1923





## Synthesekaart



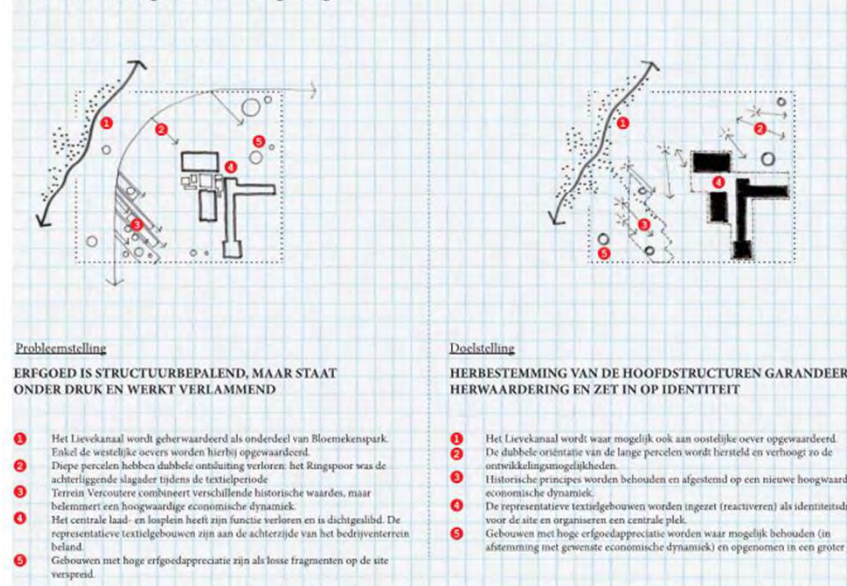
## The future?

2013: study that develops a spatial vision for the existing industrial site on the corner of the Nieuwe Vaart-Wiedauwkaai.

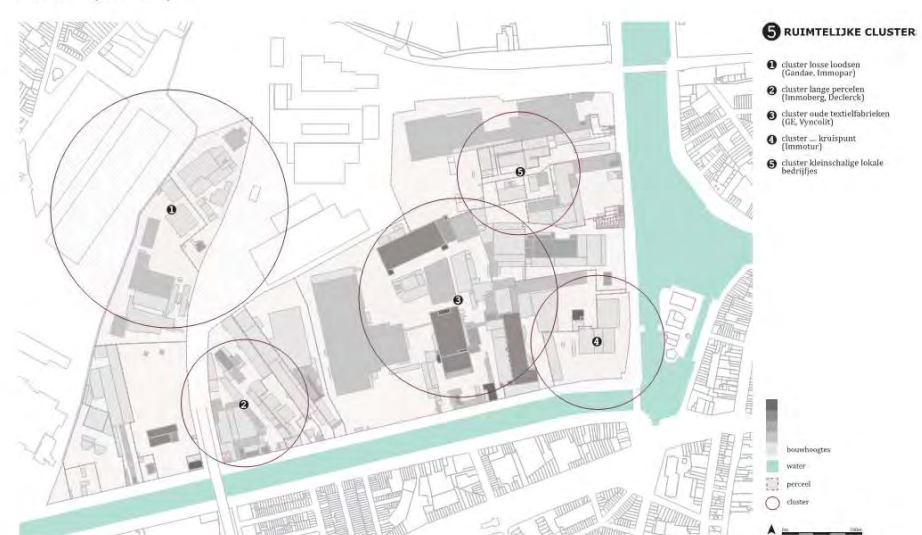
### Analysis:

- spatial
- heritage
- economy
- mobility
- environment and sustainability

## Probleemstelling & Doelstelling: Erfgoed



## Ruimtelijke analyse





# VYNCOLIT

ADRES:  
Wiedaankaa, 6, 9000 Gent  
www.vyncolit.be

CONTACT:  
Wim Boogaerts (Financieel Directeur)  
wboogaerts@sumitobakelite.com

## FOTOREPORTAGE



Zicht op de hoofdingang van het bedrijf. Rechts op de voorgrond, het kantoorgebouw van Ziegler.



Centraal gelegen kantoorgebouw.



Zicht op de productiehallen. De loodsen op de voorgrond behoren tot het aanpalend bedrijf.



Zicht n de as van de logistieke ingang. Links in beeld het waterreservoir voor het even-tuurl blussen. De muren zijn voorheen werden recent verwijderd.



Interieur productiehallen getipten kolommen.

## VASTGOEDKENMERKEN

historisch gegroeid  
nabijheid afzetmarkt  
nabijheid transport  
nabijheid stad  
goede werving

De activiteiten op het terrein zijn historisch gegroeid. Alhoewel de locatie en de gebouwen niet ideaal zijn voor dit type van bedrijvigheid (stapeling), is er in de voorbije jaren grondig geïnvesteerd in de automatisering van het bedrijf. Om deze reden heeft het bedrijf een sterke verbondenheid met de site.



Los van enkele renovatiewerken zijn de gebouwen in een goede staat. E.v. het productieproces zijn er in de vloerplaten verschillende doorgangen gemaakt.



De indeling van het patrimonium zorgt voor beperkingen in het uitbouwen van een efficiënt machinepark.



Het bedrijf heeft twee toegangen, dat zorgt voor verwarring (leveranciers vs bezoekers). Een dubbeldeur signaleert een pluspunt zijn. De kantoren komen tevens tegemoet aan de idee om een meet zichtbaar te zijn naar de straat.

## MOBILITEIT



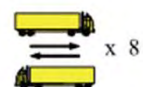
Het bedrijf telt 106 werknemers.



Een beperkt aantal werknemers komen met het openbaar vervoer, het gros komt met de wagen, enkele met de fiets.



Op het terrein zijn in totaal 90 parkeerplaatsen voorzien, het bedrijf maakt geen gebruik van de openbare weg om op te parkeren.



Per dag rijden er 8 vrachtwagens op en aan.

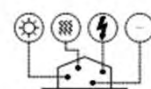


De bestemmingen en de herkomsten van de in- en uitgaande goederen overschrijven de lokale schaal, Gentse regio, België, internationaal.

## ENERGIE / DUURZAAMHEID



Het huidige jaarlijkse energieverbruik



Het bedrijf heeft momenteel geen initiatieven lopen rond duurzame energie.



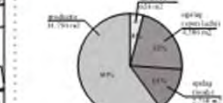
Het hemelwater op het terrein wordt opgevangen in een bassin. Het water wordt hergebruikt voor het sanitair.



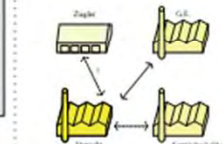
Het afval wordt gescheiden opgehaald, er is momenteel geen behoefte aan een collectieve afvalophaling.

## RUIMTELIJKE KENMERKEN

- toegangen
- verharding
- parking
- groenzone
- wateropvang
- bestaande bebouwing
- recente bebouwing
- opslag (+0)
- productie (+0/+1)
- productie (+0/+4)
- laad & losszone (+0)
- kantoren
- strategische grondreserve



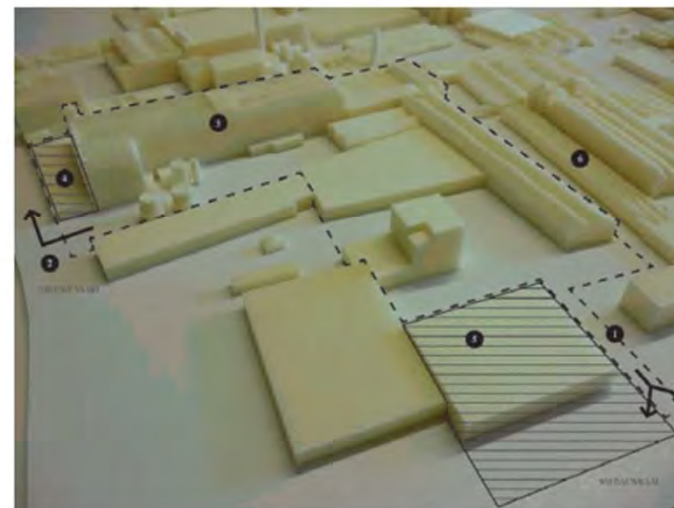
## SAMENWERKINGSVERBANDEN



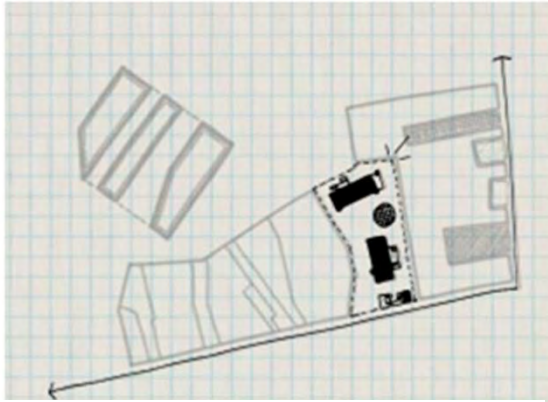
Het bedrijf heeft geen andere vestigingen in de Gentse regio, maar werkt actief samen met haar zustermaatschappij in Gent. Tussen G.L.E. en Vyncolit bestaat een directe (fysieke) link, via deze worden producten aan G.L.E. geleverd.

## KNELPUNTEN & POTENTIES

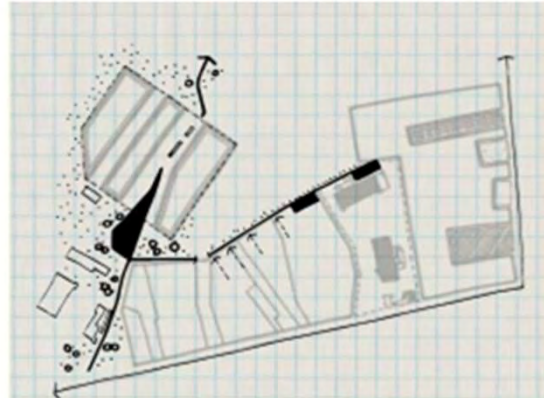
- De in en uitrit wordt belemmerd door de verkeersbewegingen van het aanpalend bedrijf (Ziegler).
- Het vrachtwagen kan enkel via de Nieuwevaart het bedrijf verlaten en dient daarbij een aanzienlijke omweg te maken.
- Het productieproces werd in de loop van de tijd sterk geautomatiseerd. De bestaande bebouwing is beschermd. De productielijn wringt zich in bochten binnen de bestaande structuur.
- Het productieproces vraagt om een hoger volume, dat blijkt niet mogelijk vanwege het beschermingsbehoef.
- Het bedrijf zit in de kavel aan de Wiedaankaa de mogelijkheid om een gericht te krijgen aan de straat.
- Ziegler moderniseert, een samenwerking met dit bedrijf lijkt een mogelijk toekomstscenario.



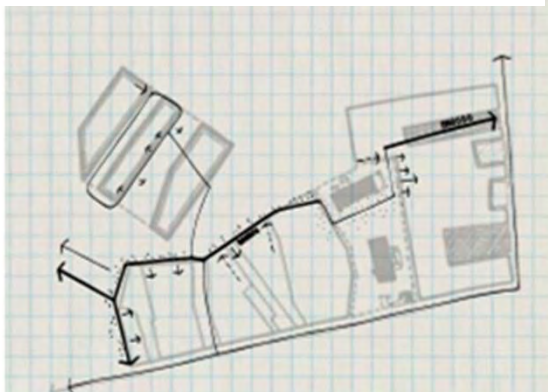




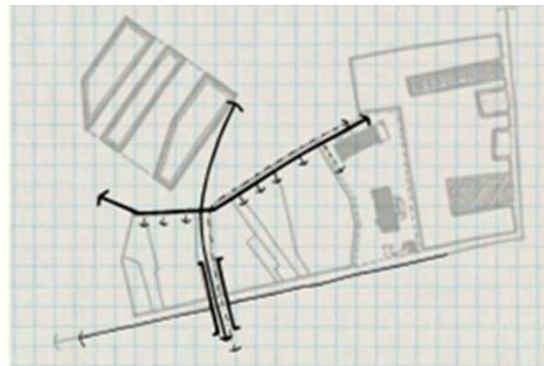
**Reactivation of the textile mills**



**The Lieve, small ancient river, as a blue-green axis**



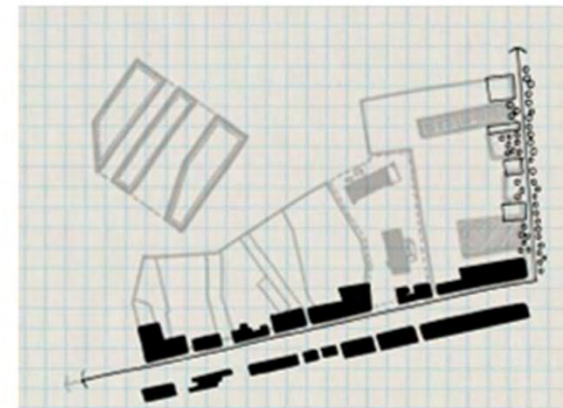
**New connection and improved accessibility**



**Circularity and link with the city (circular economy)**

### The results:

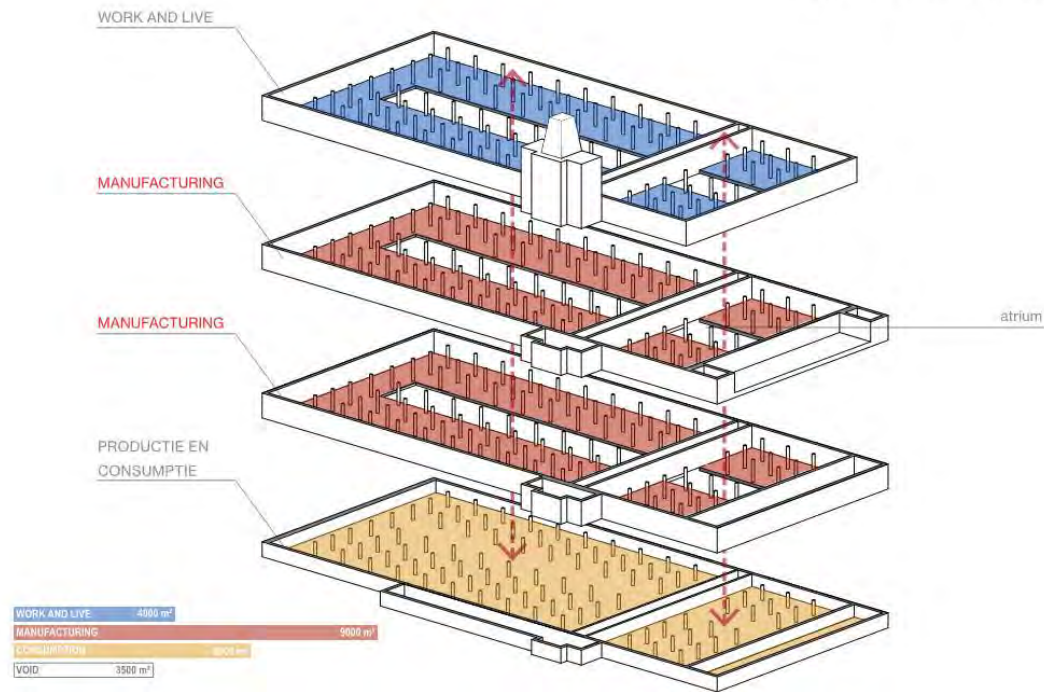
- Two development scenario
  - > Creative economy (cfr. Le Blancs lafont (France)
  - > Circular economy
 BUT area stays industrial area
- Spatial: 5 concepts



**Urban facade on the Nieuwevaart**



## INVULLING MANCHESTER? A HYBRID LARGE-SCALE BUILDING



### Study of possible functions in one of the fire-proof mills

#### Recent developments

- hybrid living-working area versus industrial area – optimal for project developer?
- 48.000m² manufacturing industry?
- adaptations to contemporain industry versus heritage values?



Facade Nieuwevaart today



Facade Simulation





© copyright Stad Gent

- 3 examples
- 3 textile factories
- 3 different urban approaches

=> Urban planning decisions have influenced and will influence the conservation and redevelopment possibilities of these valuable buildings in this area.

Still lots of opportunities and challenges for the future!



gent:

Filature Nouvelle Orleans – 50's

© collective Industriemuseum

Thank you!