

Gavere – januari 2019

PERSBERICHT: <https://www.zalm.biz/referenties/ResidentieVanSimaey>

Herbestemming industriële site Voeders Van Simaey

1. Historiek

Op 15.3.1929 stichtte Camiel Van Simaey (1854-1934) het veevoederbedrijf 'Van Simaey broeders en zuster'. De fabriek was een gevolg van zijn zeer expansieve kippenkwekerij in Ouwegem, waar hij al een maalderij integreerde en zo aan de basis lag van het ontstaan van zeer veel kippenhangers in de regio.

De ligging van de fabriek aan de Schelde was ideaal voor nieuwe, betere en meer efficiënte aanvoermogelijkheden van granen. Er werd een treinspoor (aftakking van de spoorlijn Gent-Oudenaarde-Ronse) aangelegd tot in de fabriek, nieuwe machines en silo's werden geïnstalleerd en opslagplaatsen werden gebouwd.

Antwerpen was sinds de 19^{de} eeuw de voornaamste graanimporteur van Europa. Gavere was via de Schelde en het spoorwegnet verbonden met de havenstad. De firma Van Simaey koos dus bewust voor een locatie vlak aan de spoorweg en op korte afstand van de Schelde. Bevoorrading via water- en spoorwegen was mogelijk.

'Van Simaey broeders en zuster' was klaar voor de moderne veevoederhandel in de 20^{ste} eeuw en het bedrijf werd zeer snel een begrip in België op gebied van veevoer en pluimvee.

Op 12 juni 1970 werd de vennootschap Van Simaey overgenomen door de gebroeders Silvaan, Hugo en Willy Leroy. De productie werd onder de nieuwe eigenaars gewijzigd naar varkens- en rundveevoer en de fabriek werd vrij grondig verbouwd en uitgebreid.

In 2000 verkocht Hugo Leroy zijn aandelen aan zijn twee broers. In 2007 stopte Silvaan en verkocht hij zijn aandelen aan firma Dobbels Quality uit Pittem. In 2008 is door Willy Leroy en Dobbels Quality het bedrijf te koop aangeboden. De 18 personeelsleden werden tewerkgesteld bij Vanden Avenne in Ooigem en de groep Dobbels in Pittem. Het bedrijf kon onmogelijk nog dienst doen als bedrijfssite, daarvoor was het te verouderd en te verwaarloosd. Een herbestemming drong zich op.

In 2009 kocht De Goaverse Statie bvba de bedrijfsgebouwen.

2. Onroerend erfgoed

De silotoren is door zijn beeldbepalend karakter en zijn iconische betekenis voor de bedrijven Voeders Van Simaey en Voeders Leroy een belangrijk element als getuige van het industrieel verleden van Gavere en is daarom formeel opgenomen in de Inventaris van Onroerend Erfgoed (november 2012).

De toren was altijd het centrale punt van de site en de trots van het bedrijf. In de bedrijfscommunicatie werd dit beeld vaak gebruikt.

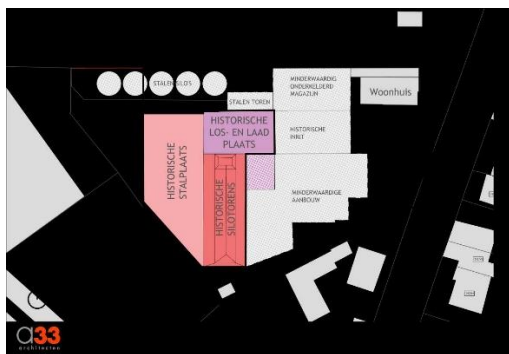
De site met zijn bewaarde elementen (silotoren en villa in cottagestijl) representeert de veevoederhandel sinds het interbellum tot eind 20^{ste} eeuw als belangrijke industrietak voor Gavere. Om de historische gelaagdheid van de gemeente te behouden, dient een getuige – de silotoren – bewaard te blijven.

3. Ontmanteling, afbraak van de bedrijfssite - circulatie en signalisatie plan

Midden januari 2019 starten de werken door aannemer Verhelst in opdracht van de De Goaverse Statie bvba.

Onderstaande schets verduidelijkt alle delen van de bedrijfssite en de omvang van de werken

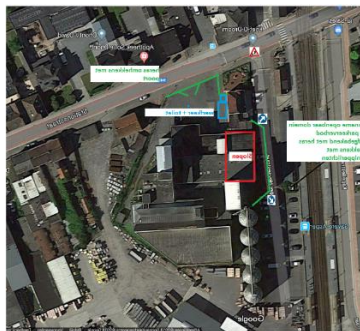
Doorheen de gehele exploitatieperiode werden steeds weer toevoegingen gedaan onder de vorm van bijkomende gebouwen en constructies. Deze worden allemaal ontmanteld en afgebroken. Hierdoor blijven enkel de originele silotoren en de productiehal over. Deze worden voor het grootste deel behouden en krijgen hun nieuwe invulling.



In een eerste fase worden alle nutsvoorzieningen afgekoppeld en alle metalen structuren verwijderd.

In een tweede fase worden de burelen en de stockage ruime langs de spoorweg afgebroken.

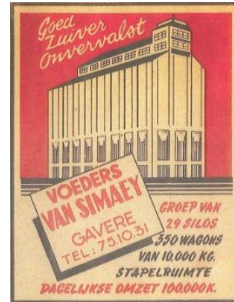
In een derde fase wordt het bestaande silogebouw gestabiliseerd en de toegangswegen en uitgangen binnen en buiten de toekomstige woonsite gerealiseerd.



4. Bouwplannen

A. Bouwaanvraag – context

De volledig hoog dicht gebouwde site van het voormalig veevoederbedrijf Van Simaey langs de sporen wordt grotendeels gesloopt. Enkel welbepaalde delen worden behouden: de markante silotoren, zijn aanbouw met los- en laadplaats en de overdekte stalplaats achteraan.



De historisch en landschappelijk waardevolle toren wordt weer zichtbaar gemaakt en verbouwd tot 20 woningen. Met de inplanting van dit complex bij het station, zullen de woningen gemakkelijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Het opschrift ‘Goed Zuiver Onvervalscht’ op de affiche uit 1929 van Voeders Van Simaey verliest met het nieuwe bouwproject geenszins aan kracht. Integendeel. Het opschrift wordt zelfs alle eer aangedaan door de authentieke bouwstijl en het respect voor het verleden. Residentie Van Simaey wordt een puur en onvervalst bouwproject, waar wonen en werken een extra dimensie krijgt.

Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd ingediend voor:

- de afbraak van de constructies op de site, uitgezonderd de silotoren, westelijke annex (bijgebouw), zuidelijke annex (loods) en de woning
- verbouwen van de silotoren en twee annexen tot 20 woningen, handelsruimte, parkeerplaatsen (14 st) en garageboxen (8 st)
- bovengrondse parking met parkeerplaatsen (37 st) en fietsenstalling
- groenaanleg
- extra rijstrook/bus stop op verzoek van de gemeente

De vergunning werd goedgekeurd door de gemeente op 22/03/2017 en definitief bevestigd door de Raad voor vergunningenbetwistingen op 20/11/2018.

B. Verbouwen silotoren

De silotoren fungeerde jarenlang als symbool van het belang van landbouw en veevoederindustrie voor Gavere en omgeving. Vandaag is hij helemaal ombouwd, onzichtbaar, verdwenen in een grootschalig stalen complex. Het voorgestelde project maakt de silotoren terug vrij en zichtbaar van op grote afstand (inkom Gavere/terugkeer uit centrum/...) en ook dichtbij met:

- een volledig vrijgemaakte statische achtergevel, zichtbaar vanaf sporen en vanaf de semipublieke ruimte tussen toren en sporen
- een representatieve voorgevel, met opengewerkt gelijkvloers, zichtbaar vanaf de Stationsstraat, met grote terraspartijen en een nieuwe lift

- een gedeeltelijk vrije kopgevel (vanaf 11 m) naar de sporen (zie verder), met herstel van het opschrift “ VOEDERS VAN SIMAEY”
- een volledige vrije zijgevel aan de andere kant

De herbestemming kwam tot stand na overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed (Industrieel Erfgoed).

Tussen de gedeeltelijk zichtbare silowanden zullen in de toekomst op 4 niveaus telkens 4 appartementen huizen met ruime terrassen richting Stationsstraat. Boven de los-en laadplaats worden in de lage aanbouw 3 woningen met patio's geïntegreerd. En bovenop de silo's onder het specifieke hoofddak komt een bijzondere, grote loft. Onder de silomonden tenslotte komt 850m² beschikbaar voor een commerciële ruimte of een kantoor met voldoende parkeerplaatsen.

De ruimte is 5,5m hoog en wordt daardoor een uniek pand in de regio. Zowel qua ruimte als locatie als architectuur.

Het project wordt sterk gewaardeerd door het Agentschap omwille van zijn respectvol omgaan met de specifieke elementen van het complex :

- met het heel specifieke massieve gesloten volume onder hellende daken, met een bijzonder koptorentje, EN op palen;
- met de verticale geleiding in de gevels, typisch voor de silostructuur van weleer; zij blijft overeind na de noodzakelijke isolatiewerken
- met het gedeeltelijke behoud van de silowanden, zichtbaar in de leefruimtes van de nieuwe woonunits
- met het open gelijkvloers getekend door kolommen en silomonden; zij blijft maximaal open en behouden in de nieuwe commerciële ruimte
- met de specifieke bovenbouw bovenop de silo's waar het graan werd verdeeld; zij zal ondanks zijn mindere bouwfysische toestand volledig worden hersteld en zichtbaar blijven in een luxueuzere loft



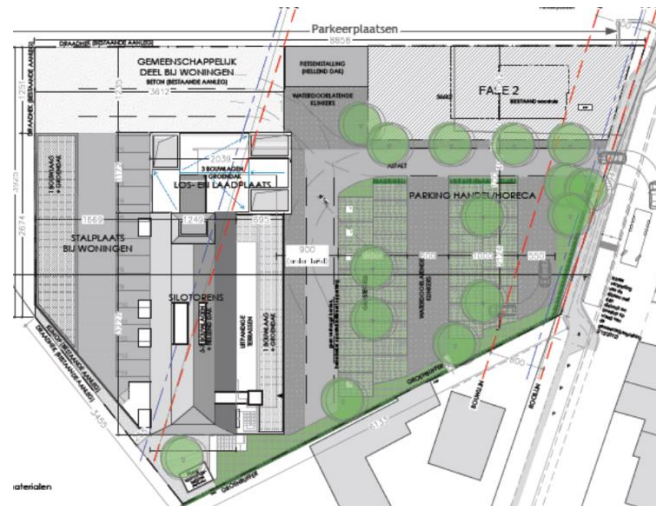
In zijn nieuwe verschijningsvorm zal de historische toren terug herkenbaar aanwezig zijn in het Gaverse landschap. De nieuwe terrassen en lift richting Stationsstraat zijn licht en transparant ontworpen om ook van daaruit het gebouw terug volop te kunnen beleven, als een historisch baken verwijzend naar de geschiedenis van Gavere, als een hedendaagse baken in een vernieuwde stationsomgeving.



C. Omgevingswerken

Aansluitend op de bouwwerkzaamheden en in samenhang met de nieuwe functies van de behouden architecturale volumes wordt ook de omgeving aangepakt. De ruimte rond de te behouden volumes wordt vrijgemaakt worden van de in onbruik geraakte volumes.

De bekomen open ruimte zal een semi openbaar karakter krijgen. Er wordt een invulling gedaan in twee zones.



De zone in aansluiting met de Stationsstraat krijgt een open karakter. Hierbij wordt gekozen voor een invulling als circulatiezone voor brandweer en in functie van de commerciële invulling op het gelijkvloers gedeelte van het gebouw.

Er wordt gekozen voor een integrale waterbalans, door het gebruik van water doorlaatbare verharding en een duurzaam gebruik van de vrijgekomen beton en puinvolumes in het wegenisontwerp van de circulatie en parkeerzones. Tevens wordt een groen invulling gedaan met het aanplanten van streekeigen bomen in grote maat en een invulling van de bufferzones met een beplanting die gericht is op duurzaam onderhoud en ecologische diversiteit (waardplanten voor bijen en vogels).

Achter het gebouw en aan de langsijde van de Kapellestraat zijn de invullingen samengebracht in functie van de residentiele invulling. Hierbij wordt het privaatieve bewaard en gescheiden van de openbaar toegankelijke ruimte. Er worden zowel open stalplaatsen voor wagens en fietsen voorzien als een overdekt gedeelte. Het groen dak krijgt een gemengde beplanting , met grassen en bloemplanten.



Ook hier wordt gekozen voor een maximale invulling van waterdoorlaatbare verharding voor de circulatie en parkeerplaatsen.

5. Residentie Voeders Van Simaey: een zeldzame parel om te wonen en werken in de Vlaamse Ardennen

Zelden was een herbestemmingsproject van een industriële site naar een woon-werkproject zo uniek als dat van Residentie Voeders Van Simaey in Gavere, Oost-Vlaanderen.

De oude fabriek wordt grotendeels afgebroken en worden 20 mooie, grote appartementen en woningen vlak aan het station. Onderaan wordt ook een handelsruimte voorzien van 850m²; ideaal voor een stijlvolle winkel of een kantoor op een zeer visibele, bijzondere locatie.

De visie van de nieuwe eigenaar de Goaverse Statie bvba, gepassioneerd door vakkundige renovatie en conversie van oude industriële panden, is uniek.

Het resterend deel van de fabriek - de befaamde silotoren, wordt volledig geïntegreerd in de moderne, ruime wooneenheden. Dat maakt dat er een sublieme combinatie van industrieel erfgoed met nieuwe woonstijlen zal ontstaan. De silotoren die jarenlang fungeerde als symbool van landbouw en veevoederindustrie voor Gavere en omgeving, wordt in het nieuwe project een landmark direct zichtbaar van op grote afstand aan de inkom van Gavere.

De unieke locatie aan het station, de maximale bereikbaarheid en parkeerruimte creëren een zeldzame parel om te wonen en werken in de Vlaamse Ardennen.

Geïnteresseerden kunnen nu reeds terecht via www.residentievensimaey.be

Contact

- www.residentievensimaey.be
- De Goaverse Statie bvba – Hendrik en Bert De Keukeleire - Stationsstraat 115 - 9890 Gavere - +32(0)9 386 15 71
- Architectenvennootschap a33 – Johan Cokelaere - +32(0)479 68 98 64 – johan.c@a33.be
- Avalon Landscape en Engineering - Philippe Vermeulen - +32(0)474 98 31 26 - info@avalonl-e.be
- Aannemingsbedrijf Verhelst – pieterjan.vandenabeele@verhelst.be - Stijn.VanOpstal@verhelst.be
- Agentschap Onroerend Erfgoed - dhr. Jan Mortier en mevr. K. Moermans - +32(0)2 553 16 50
- Zalm.biz, bureau voor zakelijke communicatie – Yannic Demeyer - +32(0)497 480 657 – yannic.demeyer@zalm.biz – voor alle teksten en beelden vrij van rechten (enkel copyright op beelden Balder Deschildre en Pol De Frene): <https://www.zalm.biz/referenties/ResidentieVanSimaey>