

**HERBESTEMMING SITE
VOEDERS VAN SIMAEY**

PROGRAMMA



Introductie: burgemeester Denis Dierick

Korte historiek: Hendrik en Bert De Keukeleire, De Goaverse Statie bvba

Fases ontmanteling, sloop, circulatie en signalisatie: Philippe Vermeulen, Avalon Landscape + Engineering

Bouwproject: Johan Cockelaere, architectenvennootschap a33

Omgevingswerken: Philippe Vermeulen, Avalon Landscape + Engineering

Afsluiten met koffie en zoet

Alle teksten en beelden vrij van rechten (enkel copyright op beelden Balder Deschildre en Pol De Frene):
<https://www.zalm.biz/referenties/ResidentieVanSimaey>

- De site Van Simaey krijgt nieuwe bestemming in Gavere.
- Een nieuwe uitdaging, ook voor het gemeentebestuur.
- De stationsomgeving van Gavere krijgt eindelijk een nieuw gezicht.



- Burgemeester, Denis Dierick

INTRODUCTIE

KORTE HISTORIEK

Veevoeders Van Simaey broeders en zuster gesticht in 1929

Ideale ligging aan de Schelde (graanaanvoer via het water) en langs de spoorweg (een aftakking van de spoorlijn Gent-Oudenaarde-Ronse werd gelegd tot in de fabriek)

Overname door gebroeders Leroy in 1970

Hugo Leroy verkocht in 2000 zijn aandelen aan zijn broers

Silvaan Leroy verkocht in 2007 zijn aandelen aan Dobbels Quality uit Pittem

In 2008 is door Willy Leroy en Dobbels Quality te koop aangeboden

De Goaverse Statie bvba kocht in 2009 de gebouwen en geeft er nu een nieuwe bestemming aan



ONROEREND ERFGOED

- De silotoren is door beeldbepalend karakter en zijn iconische betekenis voor de veevoederbedrijven Van Simaey en Leroy opgenomen in de inventaris van Onroerend Erfgoed (november 2012)
- Silotoren getuige van industrieel verleden en vaak gebruikt in bedrijfscommunicatie – historische gelaagdheid van de gemeente behouden





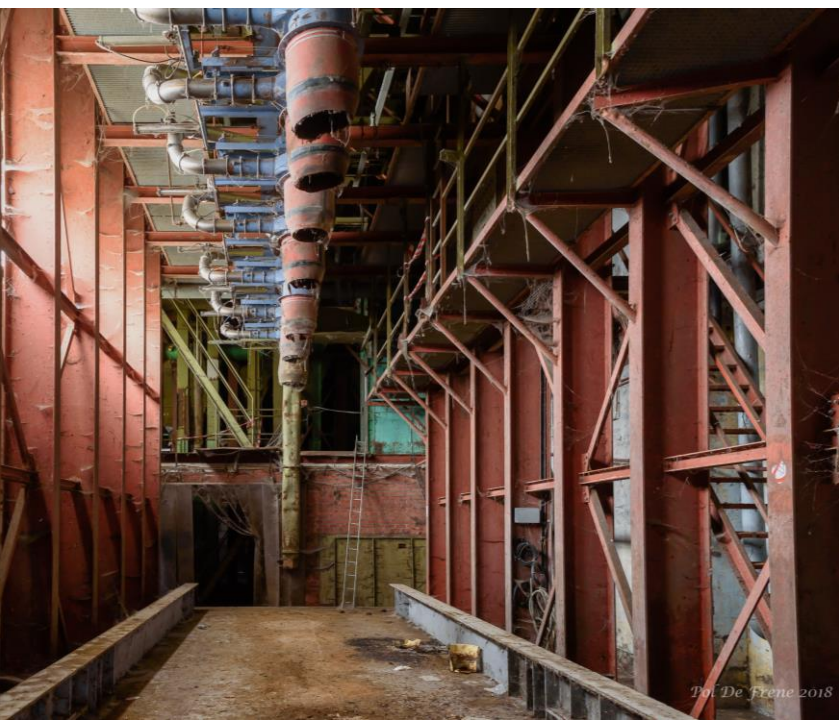
SFEERBEELDEN HUIDIGE BEDRIJFSSITE

LERROY

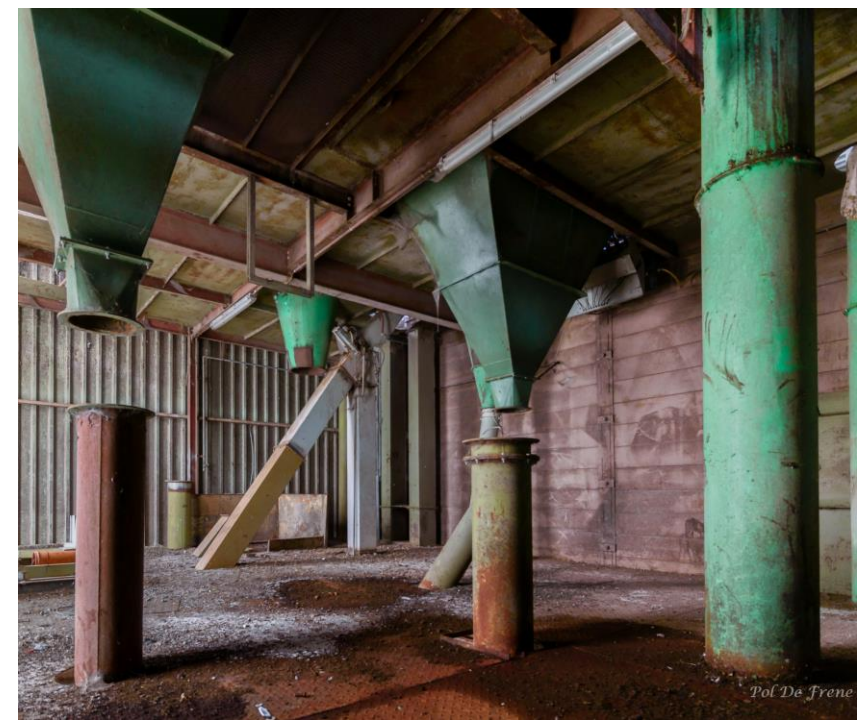




Pol De Frene 2



Pol De Frene 2018



Pol De Frene

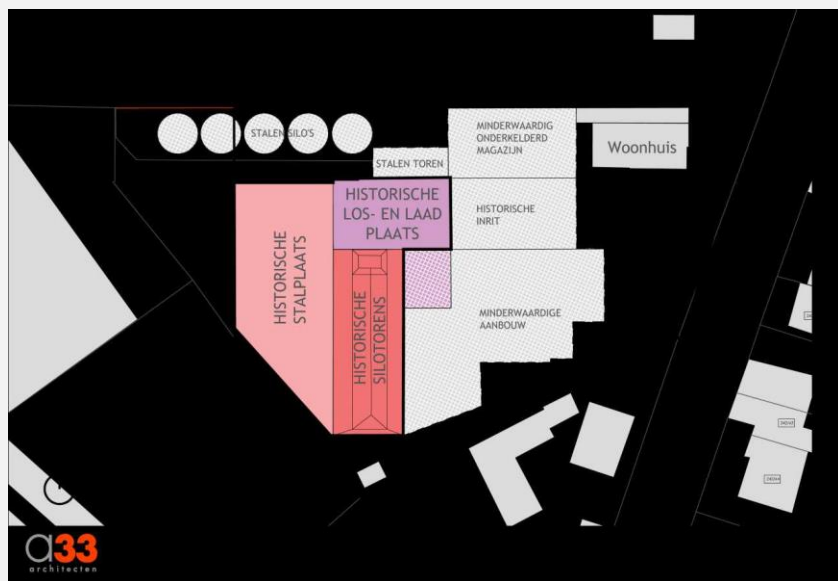


VOEDERS VAN SIMAEY LUCHTBEELEN



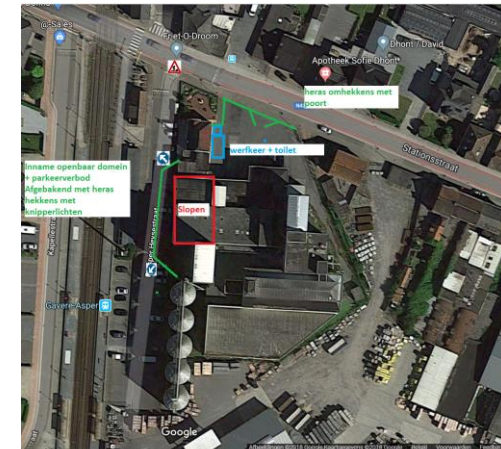
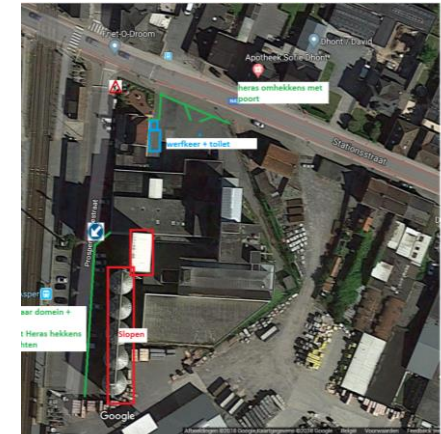
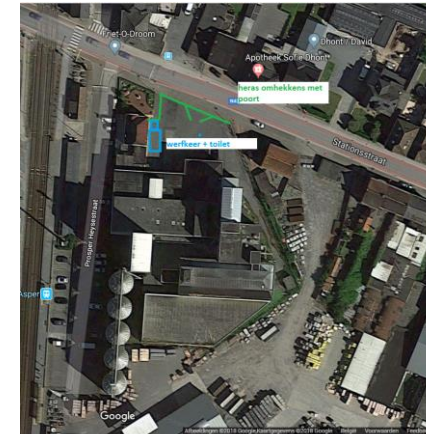
FASES ONTMANTELING – AFBRAAK – CIRCULATIE - SIGNALISATIE

Midden januari 2019 start door aannemer Verhelst
Enkel originele silotoren en productiehal blijven
overeind, rest krijgt een nieuwe invulling
Schets verschillende delen bedrijfssite en omvang
van de werken



STAPPENPLAN

- 1. afkoppeling nutsvoorzieningen en verwijderen metalen structuren
- 2. afbreken burelen en stockageruimte langs de spoorweg
- 3. stabilisatie bestaande silogebouw en realisatie toegangswegen binnen en buiten toekomstige site



BOUWPLANNEN – CONTEXT EN VERGUNNING

- Grotendeels slopen van de volledig hoog dicht gebouwde site van het voormalig veevoederbedrijf Van Simaey langs de sporen
- Historische kern wordt 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 her bestemd met 20 comfortabele en duurzame wooneenheden boven een handelsruimte in een kwalitatieve buitenruimte
- Transformatie en integratie van de site op een hoogkwalitatieve manier in zijn woonomgeving van vandaag



BOUWPLANNEN VERGUNNING

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.



VERBOUWINGSWERKEN SILOTOREN

- Jarenlang hét symbool van het belang van landbouw en veevoederindustrie voor Gavere en omgeving
- nu helemaal ombouwd, onzichtbaar, verdwenen in een grootschalig stalen complex
- Het project maakt de silotoren terug vrij en zichtbaar van op grote afstand (inkom Gavere/terugkeer uit centrum/...) en ook van 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 11m) naar de sporen (zie verder), met herstel van het opschrift “VOEDERSVAN SIMAEY”
 - een volledige vrije zijgevel aan de andere kant



VERBOUWINGSWERKEN SILOTOREN

- 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 hoofd dak komt een bijzondere loft.
- Onder de silomonden tenslotte komt ruimte voor handel of horeca
- 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



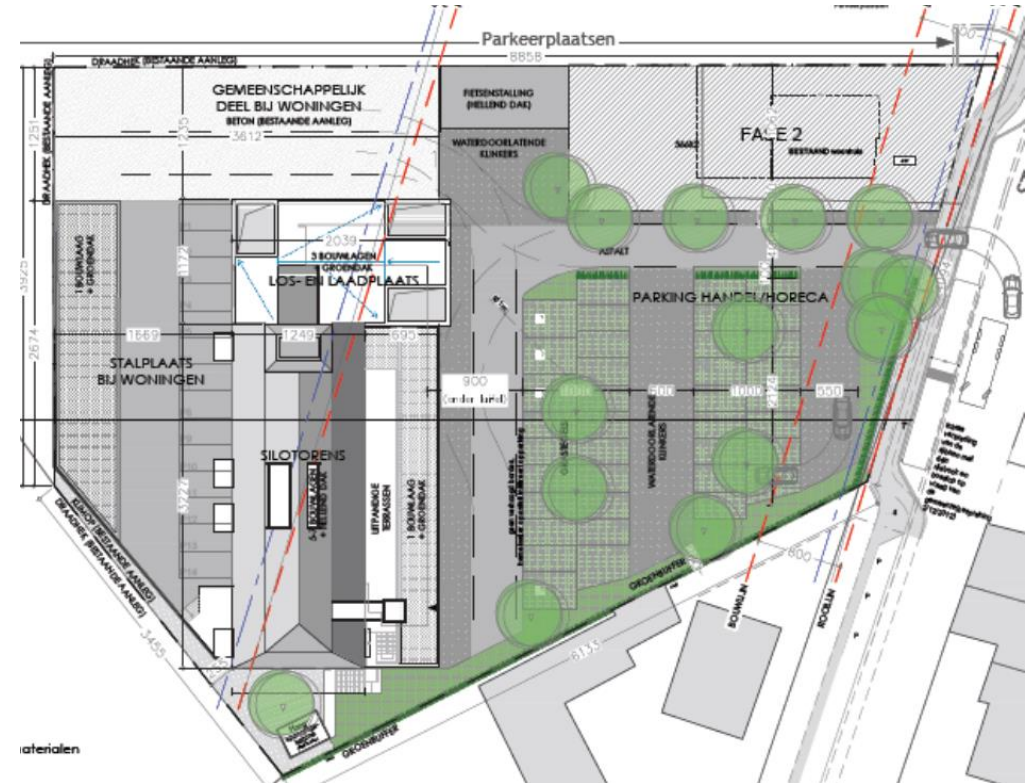
EEN TOREN ALS LANDMARK VOOR GAVERE

- 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 .



OMGEVINGSWERKEN

- Aansluitend op de bouwwerkzaamheden - en in afstemming met de nieuwe functies - wordt ook de omgeving aangepakt
- De bekomen open ruimte krijgt een semi-openbaar karakter
- Een invulling in twee zones
- De zone in aansluiting met de Stationsstraat wordt een kwalitatieve, representatieve, meer open en vooral groene voorruimte. Een formele inrit langs een bomenrij – toegankelijk voor de brandweer - richt er zich op de overdekte los-en laadplaats (de inkom van weleer) naast een semi publieke parkeerruimte voor de commerciële functie op het gelijkvloers



OMGEVINGSWERKEN

- 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.
- De groene aankleding wordt gerealiseerd met streekeigen bomen in grotere maat en met een invulling van de bufferzones met een beplanting die gericht is op duurzaam onderhoud en ecologische diversiteit (waardplanten voor bijen en vogels).
- Achter en langs het gebouw wordt de buitenruimte ingevuld in functie van de woningen. Zij krijgen in de voormalige stalplaats opnieuw een overdekte stalplaats voor wagens en fietsen onder een verzorgd groendak met grassen en bloemplanten.



RESIDENTIE VAN SIMAEY: EEN ZELDZAME PAREL OM TE WONEN EN TE 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.
- 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.
- 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.
- Bouwplannen voor geïnteresseerden nu reeds bespreekbaar: zie www.residentievensimaey.be

CONTACTEN

- www.residentievansimaey.be
- De Goaverse Statie bvba – Hendrik De Keukeleire - Stationsstraat 115 - 9890 Gavere - +32 9 386 15 71
- Architectenvennootschap a33 – Johan Cokelaere - +32(0)479 68 98 64 – johan.c@a33.be
- Avalon Landshape 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 - 02 553 16 50 info@onroerenderfgoed.be
- Zalm.biz, bureau voor zakelijke communicatie – Yannic Demeyer - +32(0)497 480 657 – yannic.demeyer@zalm.biz

PERSTEKSTEN EN BEELDEN: <https://www.zalm.biz/referenties/ResidentieVanSimaey>