

SITE LAUWERS

Van een verlaten fabriekssite naar een plek voor de buurt

Voorstelling van stand van zaken van het
masterplan en gesprek met de omgeving

BUURTINFOMOMENT
19 oktober 2026



*Alle plannen, beelden en visualisaties zijn indicatief en niet definitief.
Overname, verspreiding of hergebruik is enkel toegestaan na
voorafgaande toestemming en met vermelding van de bron en
presentatiedatum.*

Ontwerpteam: AWG architecten, A-Space en Kollektif



**Partners in
redevelopment.**

in f i y
www.brocap.be



DE OPGAVE

Waarom niets doen geen optie is

De huidige toestand vraagt een structurele oplossing.



2003



2009



2015



2023

PROBLEMATIEKEN

LEEGSTAND

Gebouwen verliezen kwaliteit en bruikbaarheid.

ASBEST EN RISICO'S

De site bevat technische en milieukundige aandachtspunten.

SLUIKSTORT

Afval en achtergelaten materialen vragen opruiming.

VANDALISME

Een moeilijk controleerbaar terrein blijft kwetsbaar.



DE OPGAVE

Waarom niets doen geen optie is

De huidige toestand vraagt een structurele oplossing.



PROBLEMATIEKEN

LEEGSTAND

Gebouwen verliezen kwaliteit en bruikbaarheid.

ASBEST EN RISICO'S

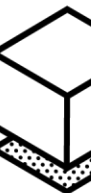
De site bevat technische en milieukundige aandachtspunten.

SLUIKSTORT

Afval en achtergelaten materialen vragen opruiming.

VANDALISME

Een moeilijk controleerbaar terrein blijft kwetsbaar.



Hoe gaan we dat oplossen?

Vier samenhangende doelen voor één complexe site.

SANERINGSAMBITIE - PUBLIEKE AMBITIE - ERFGOEDAMBITIE

1

Opruimen en saneren



2

Verval stoppen



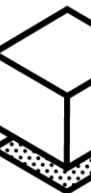
3

De site openen



4

Identiteit bewaren



Aanvullende bebouwing maakt de ambities haalbaar

MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE VOOR DE BUURT en BOOM



SANEREN

Afval, asbest en vervuiling aanpakken



ERFGOED

Waardevolle gebouwen veiligstellen



PUBLIEKE MEERWAARDE

Groen, verbindingen en ruimte creëren



AANVULLENDE BEBOUWING

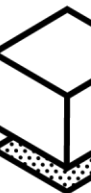
= kosten voor maatschappelijke meerwaarde worden gedragen door **bijkomende inkomsten op de site zelf**

MAAR

Doordacht
Na onderzoek
Ruimtelijk kwalitatief

MET

Planvisie wordt
onderschreven door
gemeente en erfgoed



Hoe kwam het masterplan tot stand?

Na 3 jaar:

- Studiewerk en 1^{ste} onderzoeken
- Buurtinfomomenten
- Overleg met erfgoed, gemeente, ovam, ...



Ambities definiëren

SANERINGSAMBITIE
PUBLIEKE AMBITIE
ERFGOEDAMBITIE



Concreter maken

Zoeken publieke
meerwaarde
(gemeente, buurt,
...)

Erfgoed respecteren en
toetsing erfgoedbeheerplan

Na veel
inventarisatie, onderzoek &
overleg

Verhardingsgraad,
waterinfiltratie-en beheer

Saneringsvraagstukken

Haalbaarheidsberekeningen

Vlekkenplan =>
MASTERPLAN
als richtinggevende
basis



www.brocap.be



3 AMBITIES IN 1 EVENWICHTIG EN
HAALBAAR MASTERPLAN

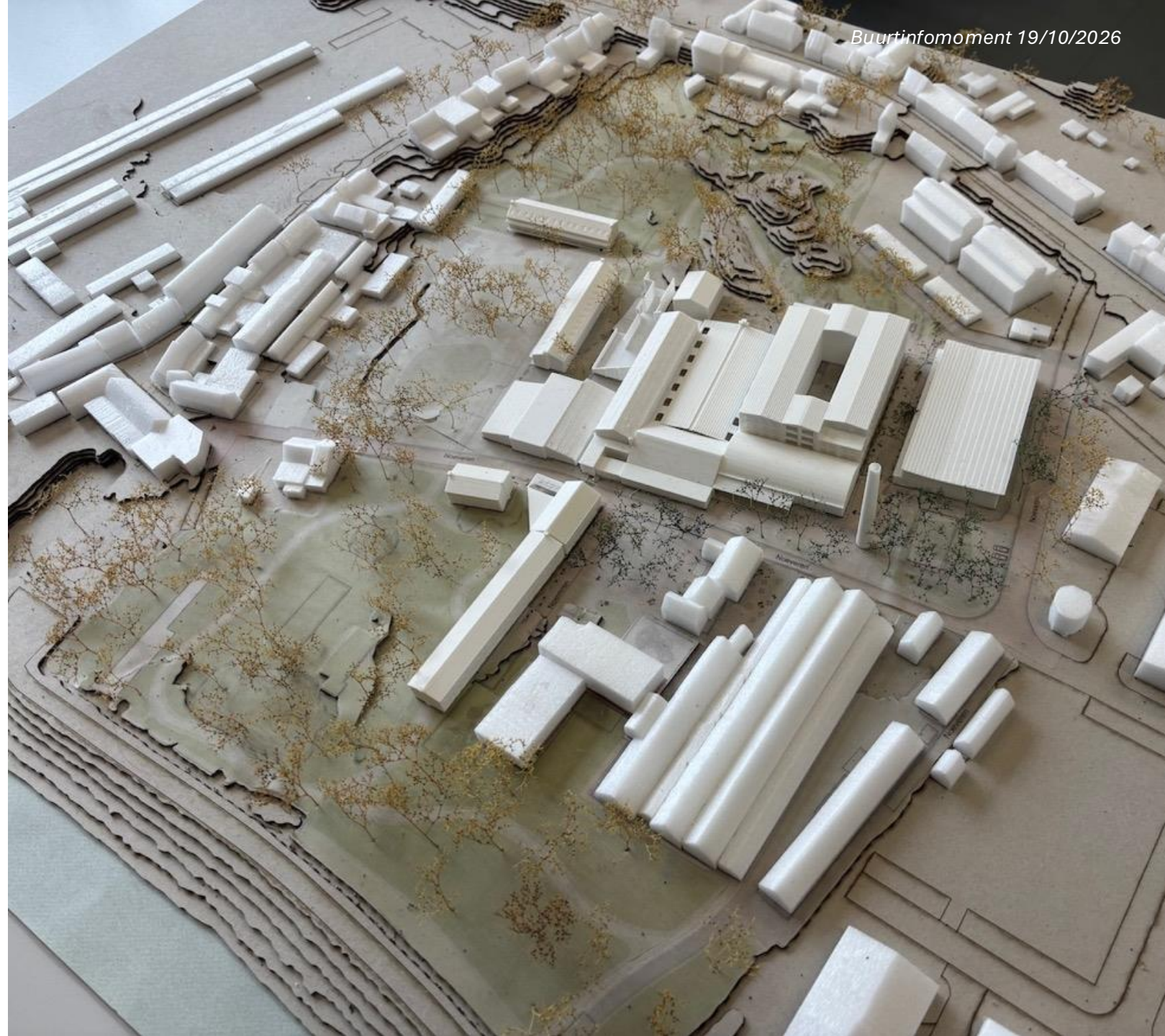
PUBLIEKE AMBITIE

ERFGOEDAMBITIE
SANERINGSAMBITIE



Partners in
redevelopment.

Buurtinfomoment 19/10/2026



AMBITIE "NOEVEREN IS éÉN EN ONDEELBAAR"

De site wordt opnieuw onderdeel van haar omgeving.

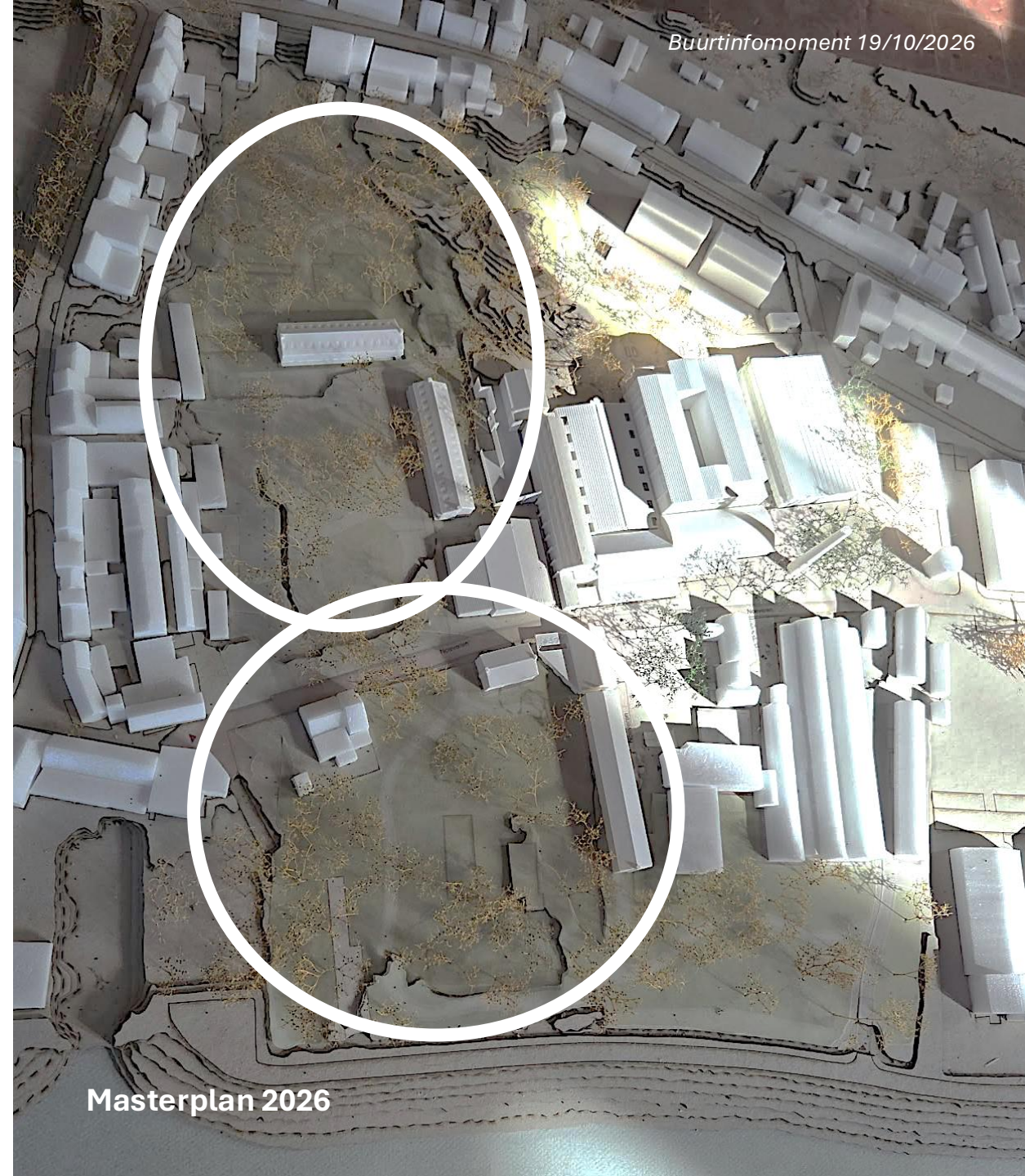
Van een afgesloten probleemsite naar een

HERKENBARE, TOEGANKELIJKE PLEK voor Noeveren.





1971



Buurtinfomoment 19/10/2026

Masterplan 2026

PUBLIEKE MEERWAARDE

AMBITIE "NOEVEREN IS één EN ONDEELBAAR"

De site wordt opnieuw onderdeel van haar omgeving.



Van een afgesloten probleemsite naar een
HERKENBARE, TOEGANKELIJKE PLEK voor Noeveren.

Groen, water en verblijfsruimte

De open ruimtes worden leesbaar,
bruikbaar en gekoppeld aan de omgeving.



PUBLIEKE MEERWAARDE

AMBITIE "NOEVEREN IS één EN ONDEELBAAR"

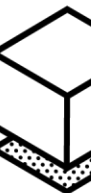
De site wordt opnieuw onderdeel van haar omgeving.



Van een afgesloten probleemsite naar een
HERKENBARE, TOEGANKELIJKE PLEK voor Noeveren.

Nieuwe verbindingen

Veilige routes voor voetgangers en fietsers doorheen en langs de site. Verbinden van sloepkes met landschappelijke routes



PUBLIEKE MEERWAARDE

AMBITIE "NOEVEREN IS één EN ONDEELBAAR"

De site wordt opnieuw onderdeel van haar omgeving.

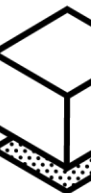


1. Evergreen Brick Works, Toronto - 2. Atoll, Atelier Paul Arène - 3. Evergreen Brick Works, Toronto

Van een afgesloten probleemsite naar een
HERKENBARE, TOEGANKELIJKE PLEK voor Noeveren.

Sociale controle

Dagelijks gebruik en beheer maken de plek veiliger en levendiger voor bewoner en bezoeker



3 AMBITIES IN 1 EVENWICHTIG EN
HAALBAAR MASTERPLAN

PUBLIEKE AMBITIE

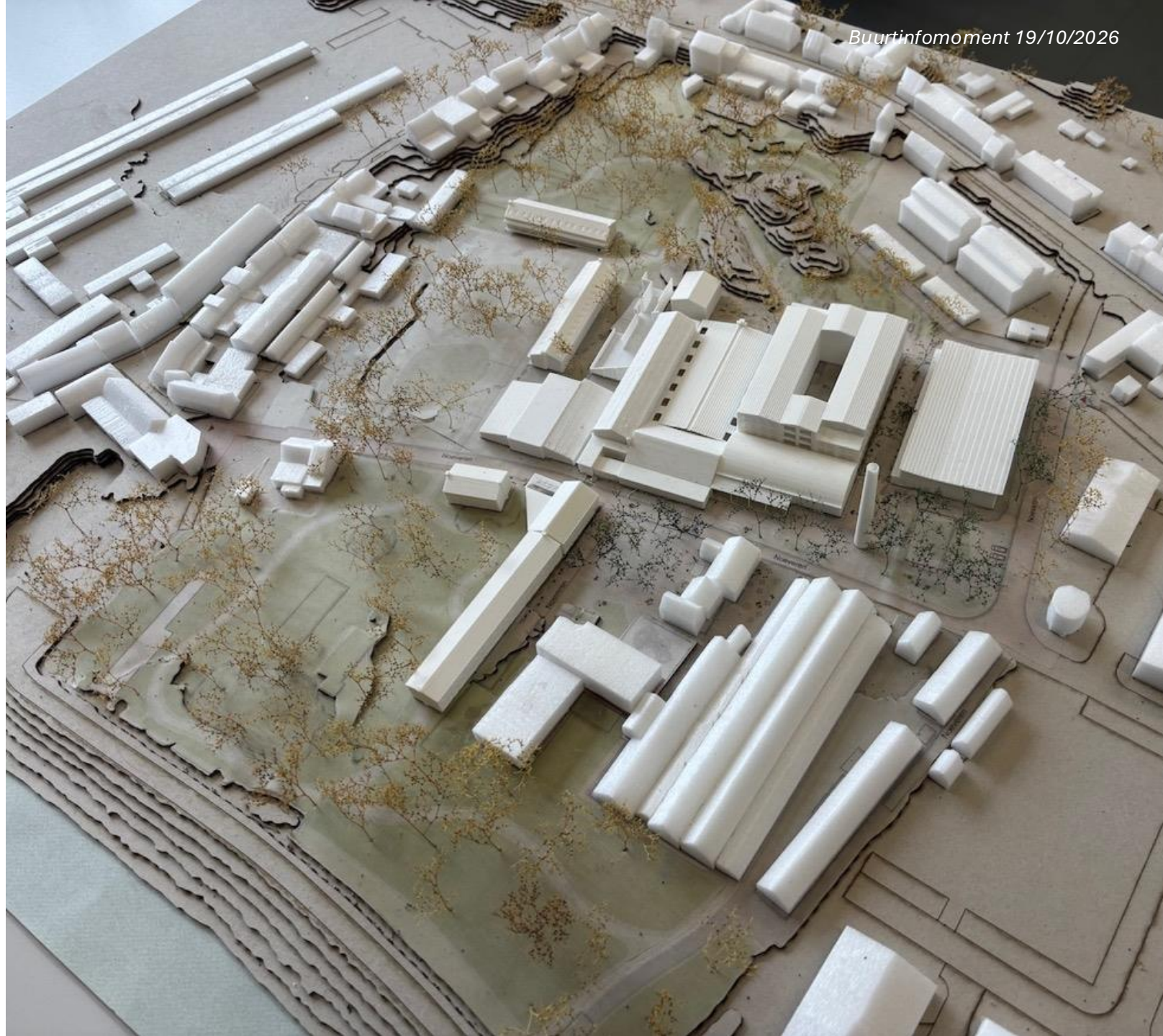
ERFGOEDAMBITIE

SANERINGSAMBITIE



Partners in
redevelopment.

Buurtinfomoment 19/10/2026



Behoud vraagt keuzes

Niet elk gebouw heeft dezelfde erfgoedwaarde, technische toestand of gebruiksmogelijkheid.

1.



BEHOUDEN EN RENOVEREN

De gebouwen worden zoveel mogelijk behouden en hersteld.



IN STAND HOUDEN

Beschermd monument paapoven wordt instandgehouden en gevrijwaard van verder verval.

2.



HERBOUWEN MET KARAKTER

De gebouwen worden afgebroken en nieuw opgebouwd. De vormgeving en hoogte blijft gelijk. De gevels palend aan straatzijde blijven qua materiaalgebruik en opbouw gelijk. In de andere gevels en intern kunnen wel aanpassingen komen ifv. hedendaagsgebruik als woningen of ateliers.

3.



VERVANGEN EN AANVULLEN

De gebouwen worden afgebroken. Er komen nieuwe gebouwen met een andere vormgeving en hedendaagse functie.

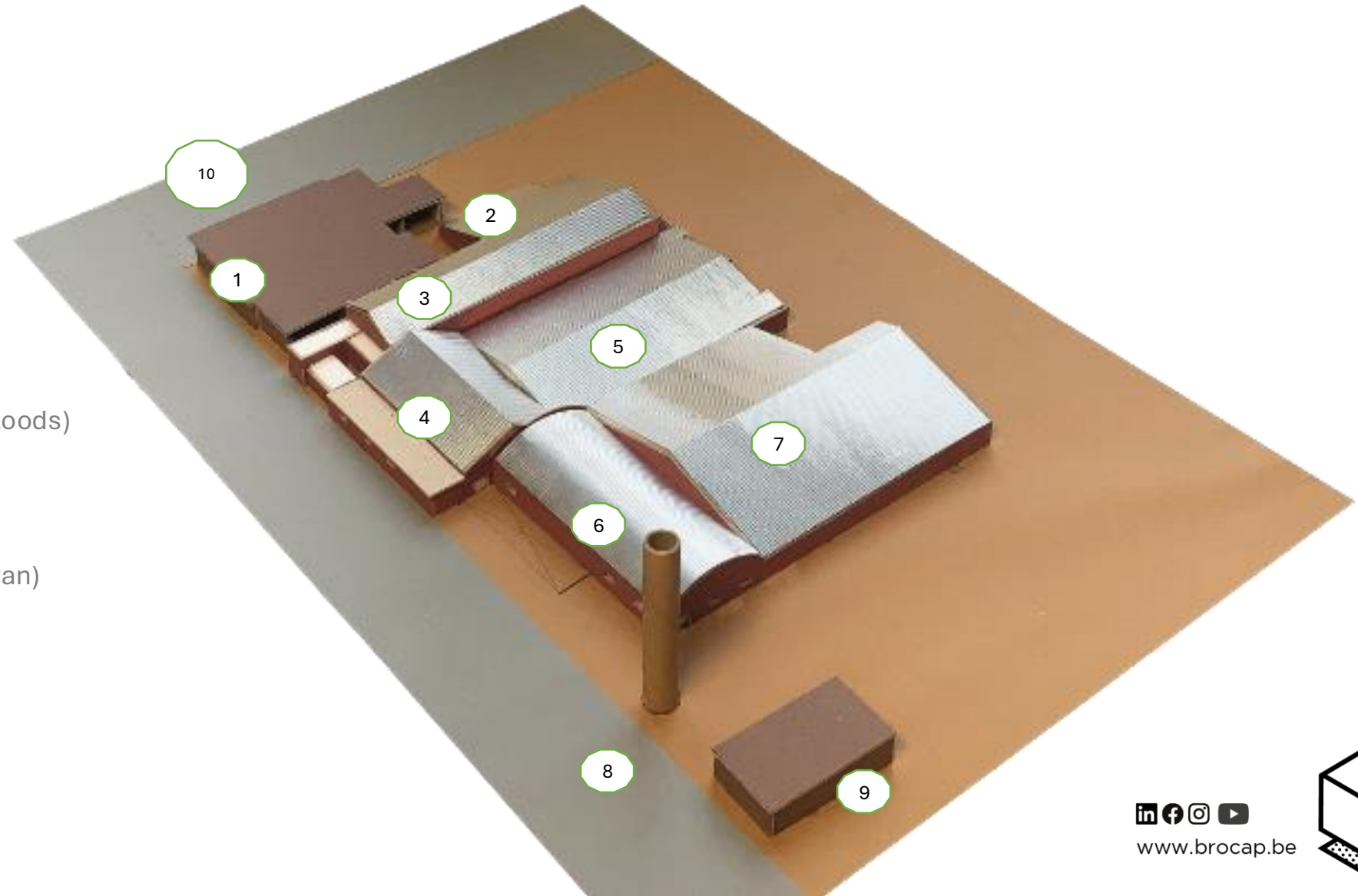
De keuze wordt per bouwdeel gemaakt, niet met één algemene regel voor de hele site.



De fabriek blijft herkenbaar

De erfgoedwaarde ligt in de
samenhang van gebouwen van de
fabriek als geheel

1. De grote paapoven
2. De kleipers
3. De kleischuur
4. De vormingshal
5. De drooggangen
6. De fabriekshal novobrick (boogloods)
7. De compartimenten novobrick
8. De schoorsteen
9. De kleine paapoven (restant ervan)
10. Het Kleiplein



Wat blijft, wat verandert?

Een genuanceerde aanpak per onderdeel van de fabriek



BEHOUDEN EN RENOVEREN



IN STAND HOUDEN

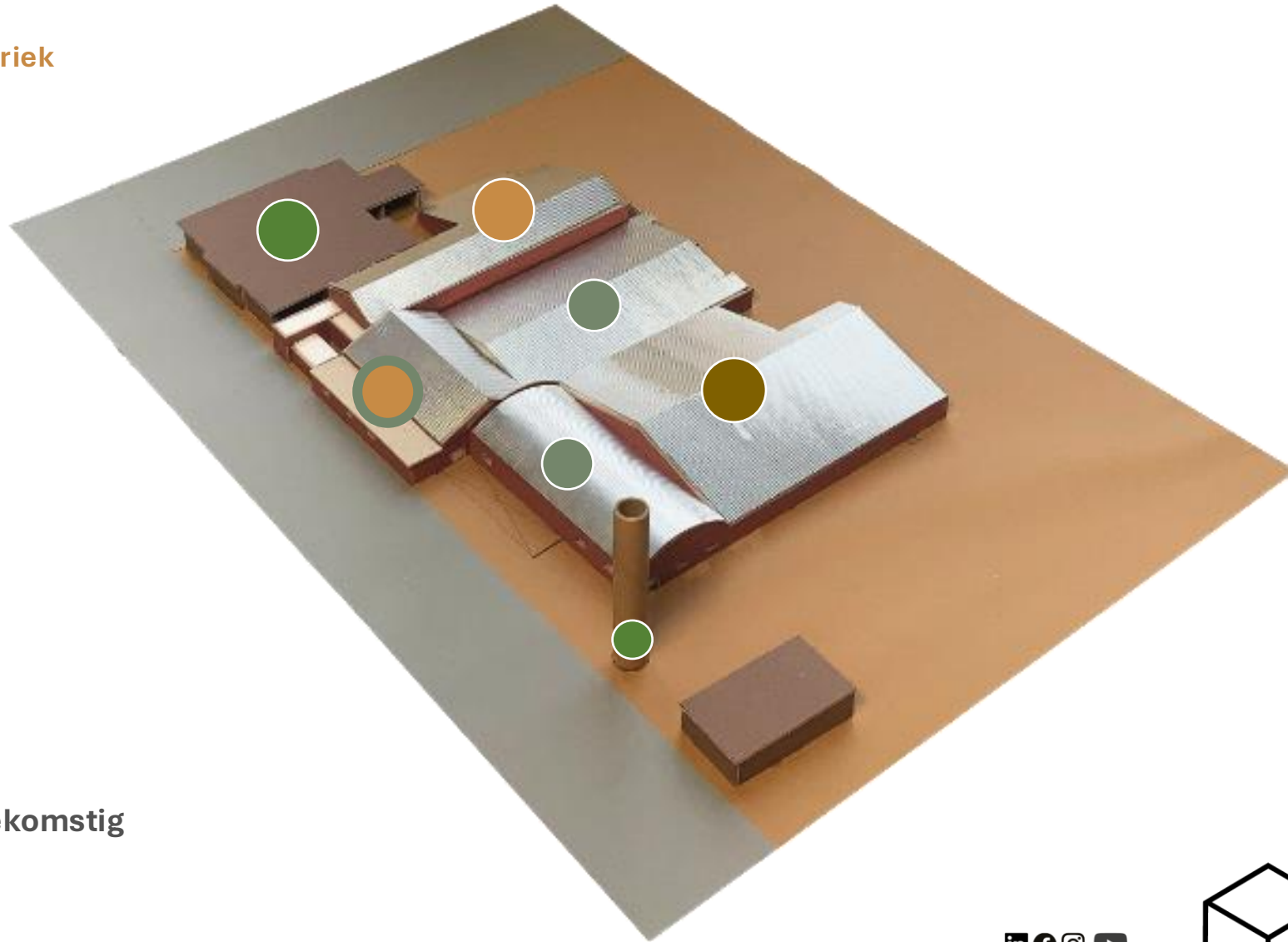


HERBOUWEN MET KARAKTER



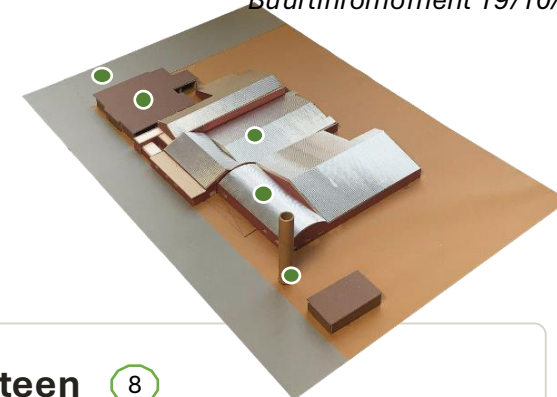
VERVANGEN EN AANVULLEN

Technische toestand, erfgoedwaarde en toekomstig gebruik worden samen beoordeeld.

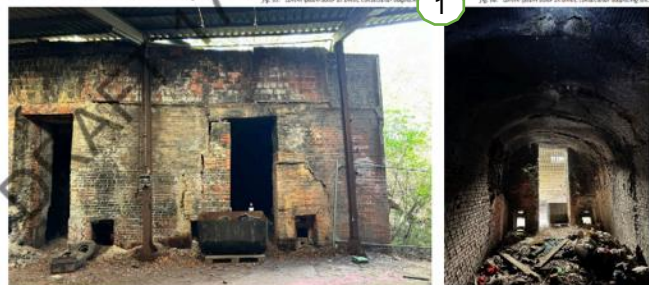


De fabriek blijft niet enkel aan de buitenkant herkenbaar

Bijzondere onderdelen blijven afleesbaar



1



1



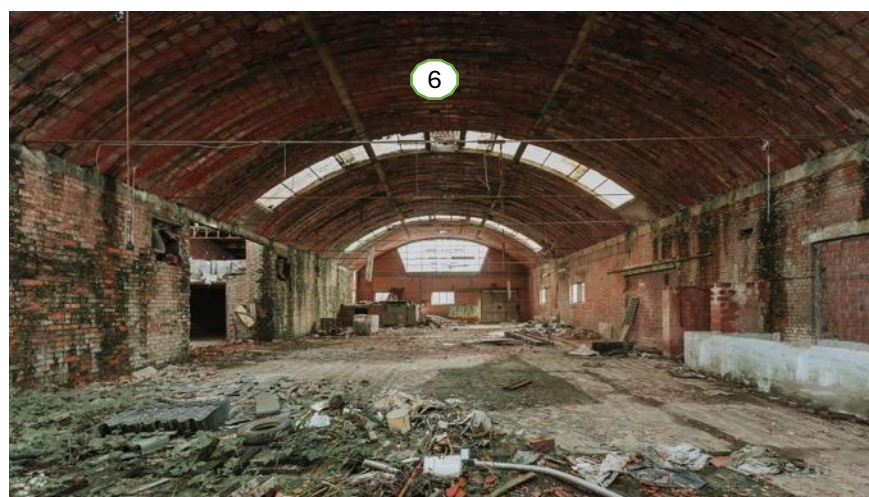
8



5



6



Schoorsteen

8

Een herkenningspunt in het landschap.

Boogloods en drooggangen

6

5

Kenmerkende ruimtes die het industriële verhaal zichtbaar maken.

Paapoven

1

Een beschermd monument met een bijzondere waarde en complexe zoektocht naar herbestemming.

De geschiedenis blijft afleesbaar tot binnen.



3 AMBITIES IN 1 EVENWICHTIG EN
HAALBAAR MASTERPLAN

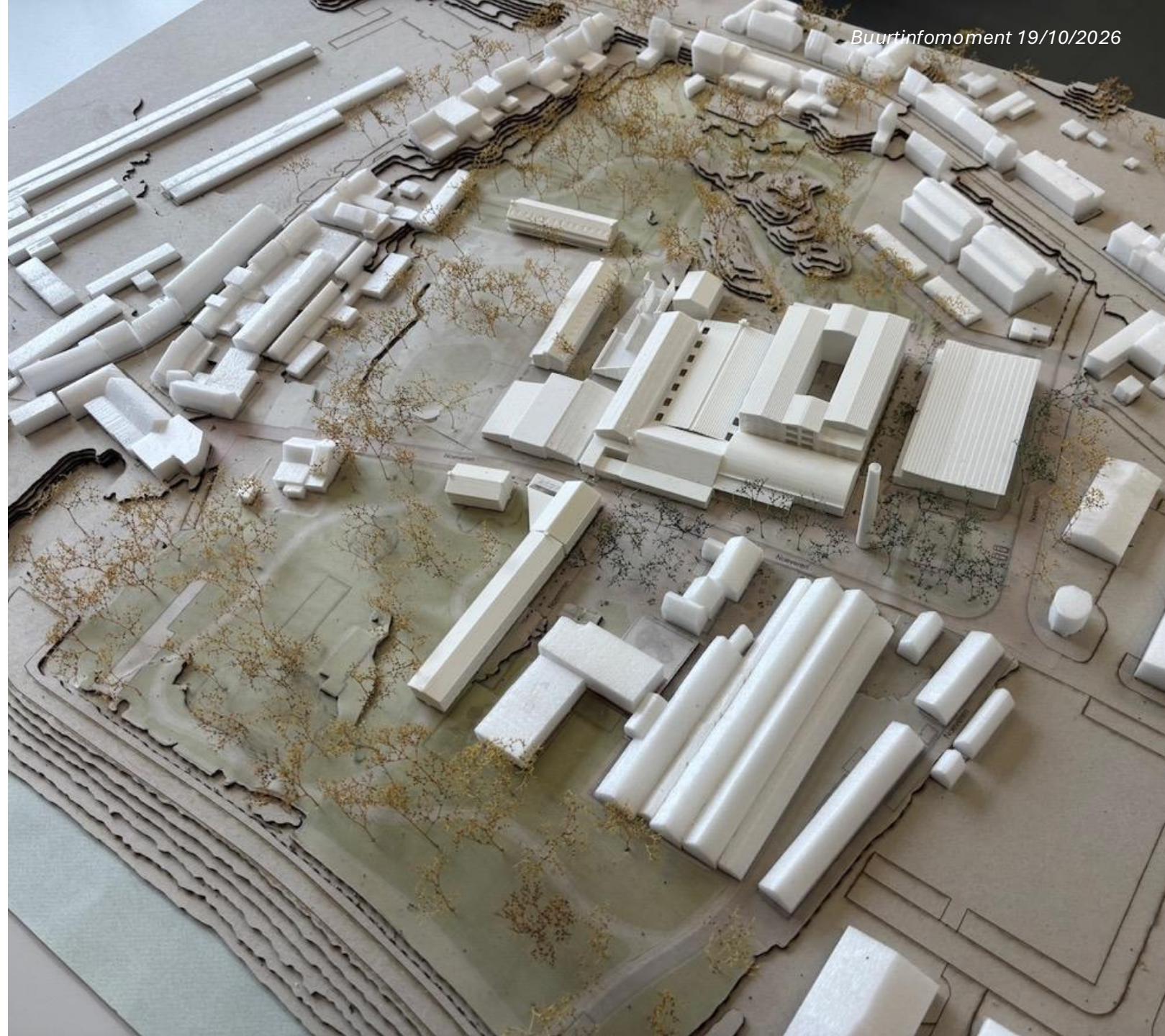
PUBLIEKE AMBITIE
ERFGOEDAMBITIE

SANERINGSAMBITIE



Partners in
redevelopment.

Buurtinfomoment 19/10/2026



SANERING

DE SITE WORDT OPGEKUIST

De kwaliteit van het leefmilieu wordt nu verhoogd voor een veilige toekomst

ASBEST

Daken, bouwelementen, steenpuin en restanten worden correct verwijderd van de site

OUDE TANKS

Oude bovengronds of ondergrondse tanks worden gereinigd en gesaneerd

BODEM

Bodem onderzoek, grondverzet en afvoer van vervuilde grond wordt voorzien cfr. wettelijke verplichtingen van het bodemdecreet.

OVAM regisseert en legt onderzoeken op op de juiste momenten



Heeft u een
technische vraag,
contacteer
iris@brocap.be



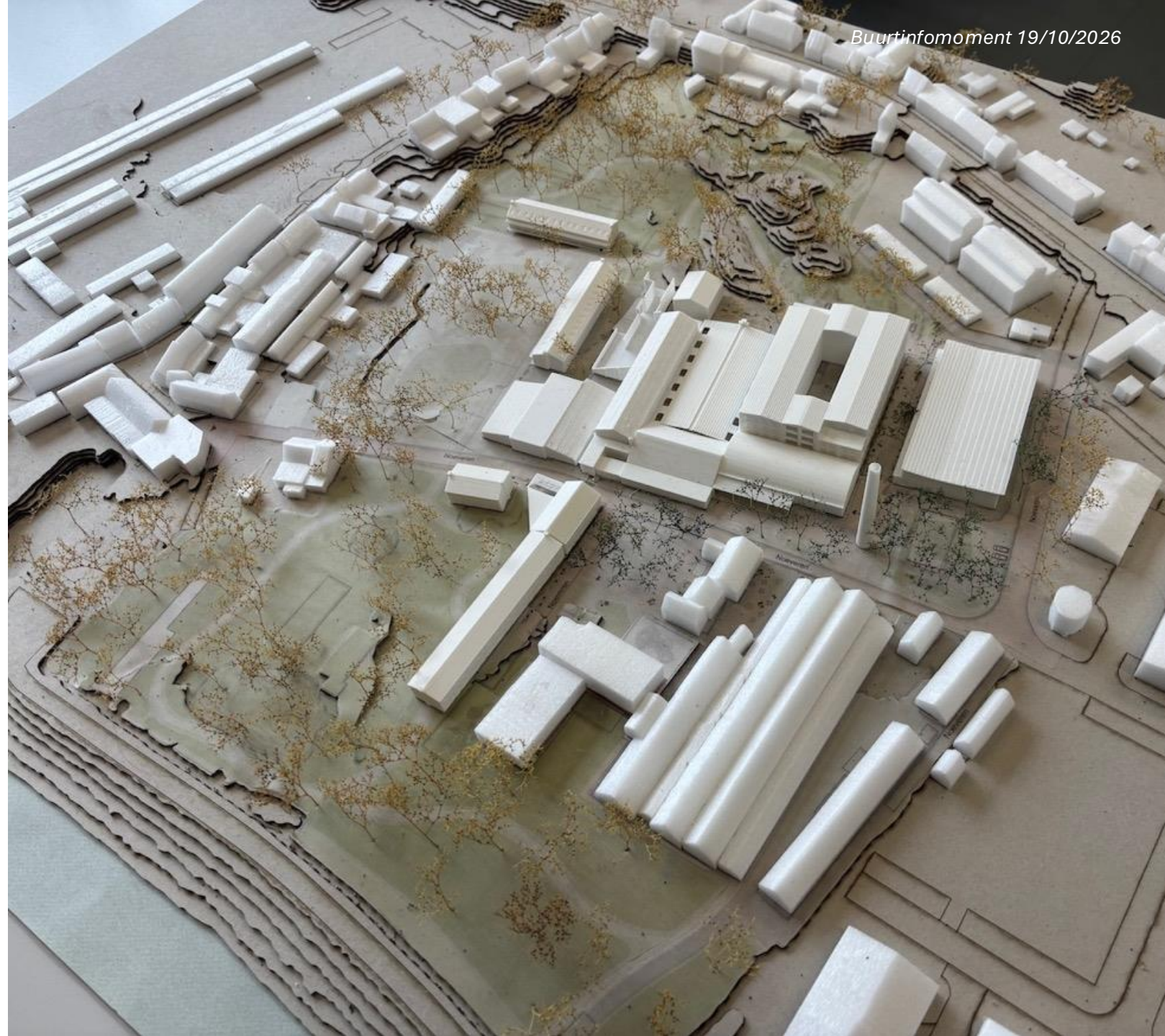
3 AMBITIES IN 1 EVENWICHTIG EN
HAALBAAR MASTERPLAN

AFWEGING EN ONDERZOEK



Partners in
redevelopment.

Buurtinfomoment 19/10/2026



Hoe kwamen we tot dit voorstel?

01

ALLES BEHOUDEN

Maximaal behoud, maar onvoldoende zekerheid op een veilige, bruikbare en duurzame toekomst.

02

ALLES VERVANGEN

Eenvoudiger uitvoerbaar, maar verlies van identiteit en historische samenhang.

03

GERICHT BEHOUDEN EN AANVULLEN

Waardevolle structuren bewaren, vervallen delen aanpakken en nieuwe functies zorgvuldig inpassen.

VOORLIGGEND EVENWICHT

Aanvullende bebouwing is noodzakelijk om erfgoed-, sanerings- en publieke ambities te realiseren.

Het masterplan is het resultaat van afwegen, vergelijken en begrenzen.



Waar bouwen we bij, en waarom daar?

EVENWICHT ZOEKEN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT

De zoekzones sluiten aan bij de bestaande structuur en **vermijden verspreide verdichting.**

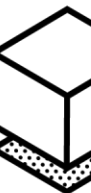
plaats voor groen
ruimte en water?

dakvorm en
schaal?

ondergronds vs.
bovengronds
parkeren?

Wat doen we met
de paapoven?

Wat kan er als
de hal groot
moet blijven?
Bedrijven met
camion?



RUIMTELIJKE AFWEGINGEN

Waar bouwen we bij, en waarom daar?



KLEIPLEIN

Kleinschalig wonen
aan het kleiplein

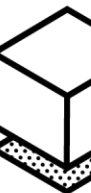


KLEISCHUUR

Kleinschalig wonen naast de kleischuur



Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd waar ze ruimtelijk kan worden ingepast

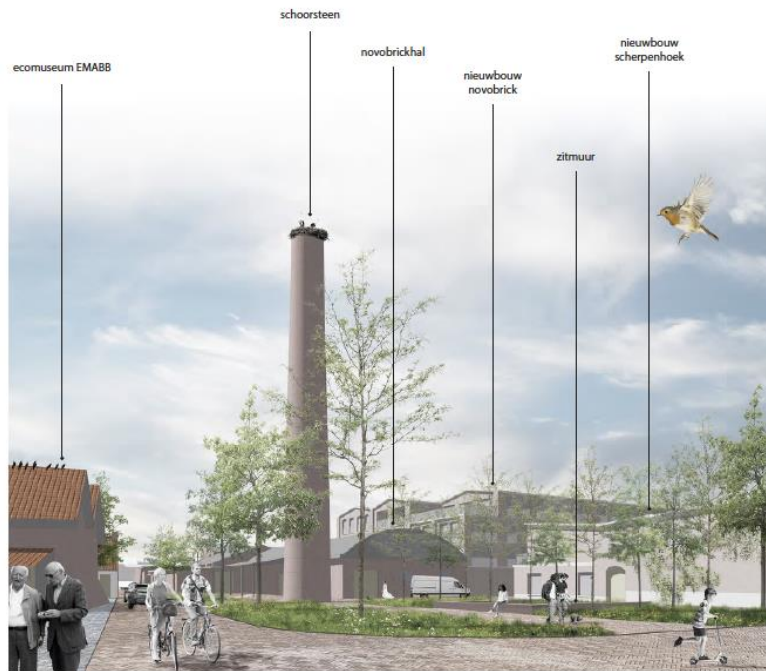


RUIMTELIJKE AFWEGINGEN

Waar bouwen we bij, en waarom daar?

appartementen
Compact rond een binnenhof
3 verdiepingen

COMPARTIMENTEN
NOVOBRICK



Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd waar ze ruimtelijk kan worden ingepast



RUIMTELIJKE AFWEGINGEN

Waar bouwen we bij, en waarom daar?

Woningen met atelier
1 verdieping

Nieuwbouw
scherpenhoek



Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd waar ze ruimtelijk kan worden ingepast



RUIMTELIJKE AFWEGINGEN

Waar bouwen we bij, en waarom daar?

Woonerf

Meesterwoning
en plein



1.-2. Plaza Mayor - Bayona



Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd waar ze ruimtelijk kan worden ingepast



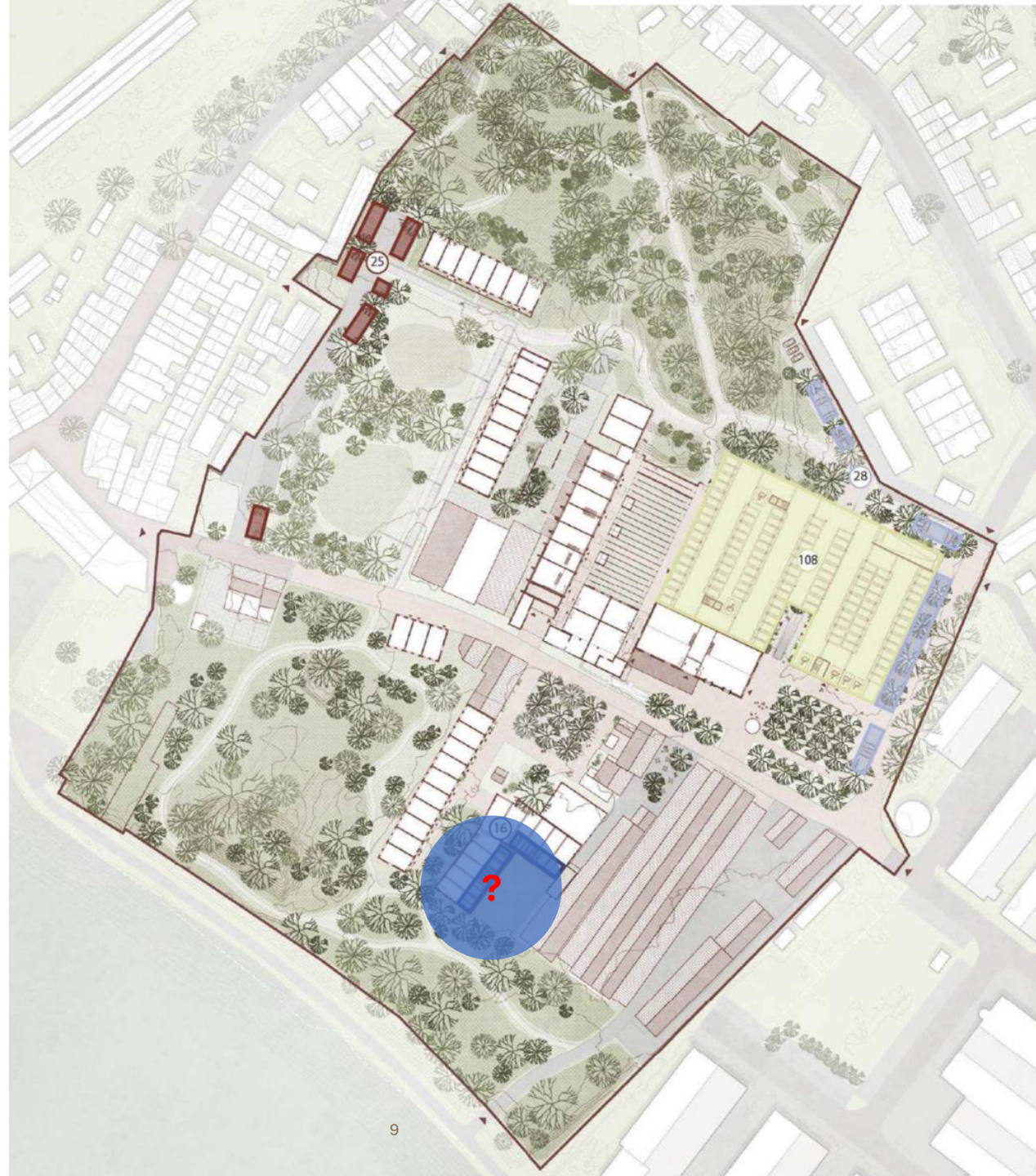
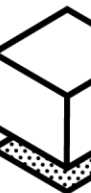
This satellite map shows a residential area in Nieuwegein, The Netherlands. The map is centered on a large green area, likely a park or forest, which is surrounded by residential buildings. Several white rectangular boxes are drawn on the map, highlighting specific areas of interest. These boxes are located in the central green area, near the bottom left, and in the bottom right corner. Labels on the map include 'Strijkpunt Boom en omgeving' (top left), 'Nieuwegein' (top left and bottom left), 'N148' (top center and right), 'Nieuwstraat' (right), and 'Café De Koophandel' (bottom center). A red location pin is also visible on the left side of the map.

Parkeren

- Voldoen aan de parkeernorm
- Ontwikkeling parkeert volledig op eigen privaatief terrein
- Deels ondergronds
1 zone
- Deels bovengronds
meerdere clusters
aansluitend bij
bestaande clusters

zone scherpenhoek
zone kleiplein
zoekzone zuid

=> Klankbordgroep



Specifiek monument, specifiek
onderzoek

DE PAAPOVEN



Partners in
redevelopment.



Bijzondere opgave

De paapoven: beschermen en verder onderzoeken

Een beschermd monument zonder eenvoudige gebruiks- of beheeroplossing.

UNIEK MONUMENT MET HOGE ERFGOEDWAARDE

De laatste paapoven in Vlaanderen

ZWARE SCHADEPATRONEN

Bomen groeien op het dak, grote scheuren, schimmels, asbest, stookolietank, ...

HOE HERBESTEM JE EEN OVEN?

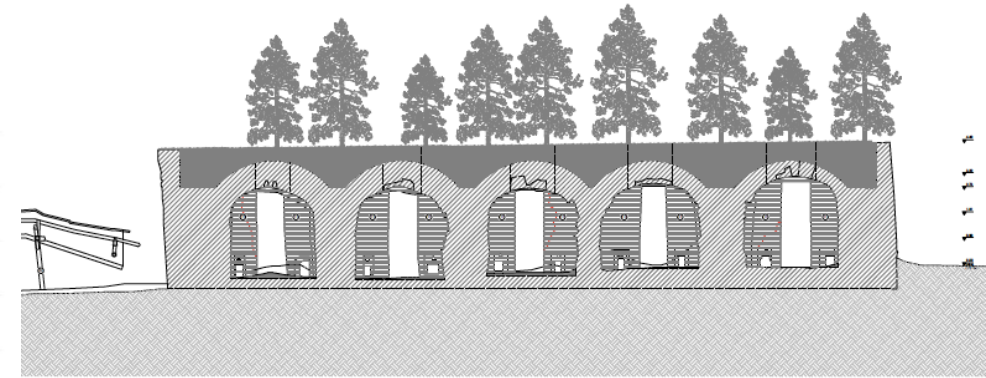
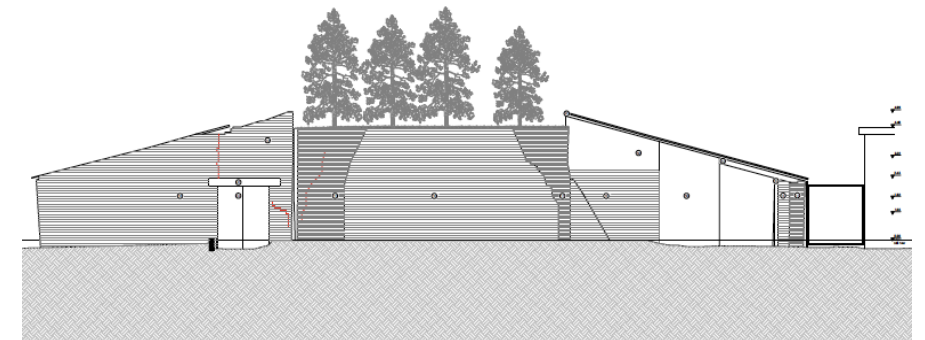
Investeren in toekomstig gebruik en beheer is complex

Een herbestemmingsonderzoek is in opmaak ism.
Restauratie architect Origin



De paapoven: beschermen en verder onderzoeken

Een herbestemmingsonderzoek inventariseert en brengt de problemen en mogelijk scenario's in kaart .



BIJZONDERE OPGAVE

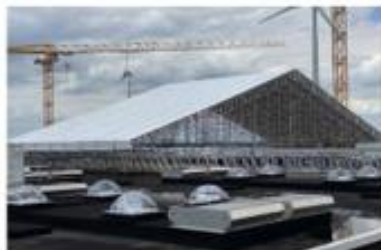
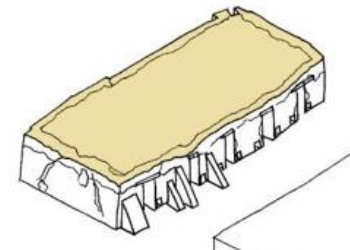
De paapoven: beschermen en verder onderzoeken

Een herbestemmingsonderzoek inventariseert en brengt de problemen en mogelijk scenario's in kaart .

1

Tijdelijk beschermen

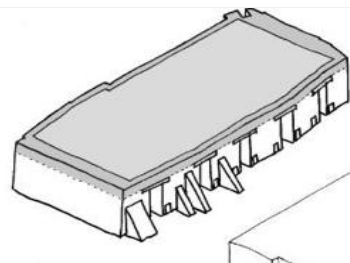
Waterinsijpeling en verdere schade beperken.



2

Consolideren

Stabiliteit, regendichting en gecontroleerde toegankelijkheid.



Eerst beschermen tegen verval, daarna duurzaam verder bouwen aan de toekomst.

3

Toekomst onderzoeken

Privaat of gemeenschap? Wat zijn de noden en hoe is dat haalbaar?



Samen zoeken naar passend gebruik, beheer en verdere restauratie.

Klankbordgroep

? Wat is haalbaar ?



Wat betekent dit voor de omgeving?

Een probleemsite verandert in een beheersbare en verbindende plek.

VANDAAG

- Afgesloten terrein
- Verval en veiligheidsrisico's
- Sluikstort en vandalisme
- Weinig relatie met de omgeving
- Erfgoed zonder duurzaam gebruik
- Splitst verhaal Frateur en Brik Boom

TOEKOMST

- ✓ Opgeruimde en gesaneerde site
- ✓ Veilige en beheerde omgeving
- ✓ Opwaardering voor de hele buurt en Boom
- ✓ Publieke verbindingen
- ✓ Levendige verbinding tussen 2 museale gegevens (frateur en Brik)
- ✓ Functioneel groen
- ✓ Dagelijks gebruik en sociale controle
- ✓ Erfgoed opnieuw zichtbaar en bruikbaar
- ✓ Mogelijkheden voor de buurt!

*(honden) ontmoetingsplekken,
energiedelen, waterbeheer ...*

**Samen toekomst
maken in uw
buurt**

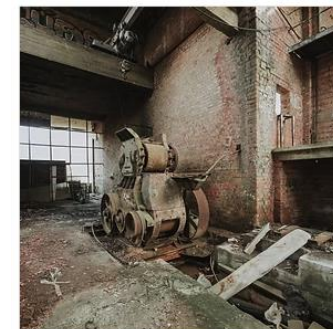
Klankbordgroep



Groen en publieke ruimte



Tijdelijke invulling



Erfgoed en paapoven



Parkeren op Noeveren



TRANSPARANTIE

Inspraak naast klankbordgroepen

Het masterplan geeft **RICHTING**, maar is nog geen afgewerkt bouwdoos.

RUP nodig om te herontwikkelen tot een project met maatschappelijke meerwaarde



Ideeën, problemen, bezorgdheden, contacteer **isabel@brocap.be**

NU.
Masterplan

Klankbordgroepen en buurtmomenten

Infomarkten en buurtmomenten



1. Gemeente start op

2. **Startnota en eerste inspraak**

3. Onderzoek en uitwerking

4. Voorlopige vaststelling

5. **Openbaar onderzoek**

6. Definitieve vaststelling en inwerking-treding

1. Indiening

2. **Adviezen en openbaar onderzoek**

3. Beslissing



Partners in redevelopment.



DIALOOG

Facebookgroep
“De steenfabriek in dialoog”

www.desteenfabriekboom.be

[Het laatste nieuws lees je hier](#)



De Steenfabriek
In dialoog

Home Nieuws Denk mee Over Inlog...

Samen toekomst maken

Welkom op de website van De Steenfabriek, de start van dialoog

Hoog tijd om Site Lauwers een nieuw leven te geven. Hier zullen wij:

- inwoners informeren over het project en de timing
- ideeën, feiten en bezorgdheden verzamelen
- samenwerken rond thema's zoals erfgoed, groen en tijdelijke invullingen
- updates delen over buurtmomenten, workshops en de vooruitgang

Nieuws in uw mailbox

Let's Chat!

klankbordgroepen



Partners in
redevelopment.



DIALOOG

Facebookgroep
“De steenfabriek in dialoog”

www.desteenfabriekboom.be

Groepen

Indelen op: Recente activiteit

Alle (4) Mijn groepen Voorgestelde groepen



Erfgoed en paapoven
Openbaar · 1 lid

Aanmelden



Parkeren op Noeveren
Openbaar · 1 lid

Verzoek om lid te worden



Groen en publieke
ruimte
Openbaar · 1 lid

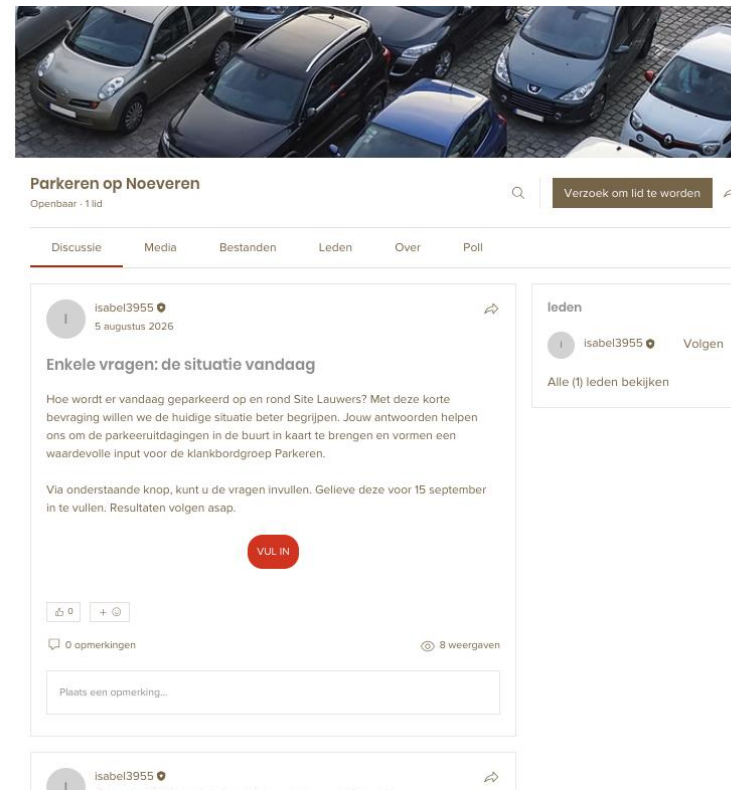
Verzoek om lid te worden



Tijdelijke invulling
Openbaar · 1 lid

Aanmelden

- Inloggen
- meedoen met bevestigingen
- meningen delen
- Ideeën posten
- Meewerken aan een site waar de publieke ruimte er ook van jou komt



- Data verzamelen
- Raadplegen
- Informeren
- Samenwerken en versterken

Naar een gedragen
open gemaakt
stukje Noeveren
Met
maatschappelijke
meerwaarde



Dank je wel!

Vragen?

