

# KWALITEITSKAMER KEMPEN

## PRAKTISCHE WEGWIJZER VOOR DE GEMEENTE 2023

Dit document omvat praktische informatie voor de gemeente voor als ze beroep wensen te doen op de Kwaliteitskamer Kempen en IOK plangroep voor een kwaliteitstoets op maat in kader van projectontwikkelingen. Er worden hierbij linken opgenomen met de inspirerende modeldocumenten van het platform Atelier Ruimte Kempen. Een aantal van deze modeldocumenten zijn handige tools voor zowel de gemeente als de initiatiefnemer en de ontwerper van een project.

[https://atelierruimtekempen.be/Kwaliteitskamer Kempen](https://atelierruimtekempen.be/Kwaliteitskamer_Kempen)

Elk van deze modeldocumenten kan door IOK plangroep op maat van uw gemeente vertaald worden.

Versie: 9 maart 2023

## INHOUD

1	Hoe kan de Kwaliteitskamer Kempen de gemeente ondersteunen? .....	4
1.1	Ondersteuning van lokale besturen .....	4
1.2	Mogelijkheden van ondersteuning.....	4
2	Advies bij projectaanvragen.....	5
2.1	Welke projecten laten adviseren door de Kwaliteitskamer Kempen? .....	6
2.2	Adviestraject of éénmalig advies .....	6
2.2.1	Adviestraject .....	7
2.2.2	Eénmalig advies .....	7
2.3	Aanleveren informatie: welke, wanneer, door wie?.....	8
2.4	Communicatie .....	8
3	Organisatie van een Kwaliteitskamer .....	9
4	Organisatie van een projectatelier .....	10
5	Aanvullende opvolging en advisering door IOK plangroep .....	12
6	Selectie- en wedstrijdprocedures .....	12
7	Proactieve aanpak projectontwikkelingen .....	12
8	Team Kwaliteitskamer Kempen.....	13
8.1	Vaste expertenpool.....	13
8.2	Bijkomende expertise .....	13
9	Kostprijsraming .....	13
9.1	Kostprijs adviesvraag .....	13
9.2	Kostprijs projectatelier .....	14
10	Hoe ondersteuning Kwaliteitskamer Kempen financieren .....	15
11	Opvolging na de realisatie van het project.....	15

# 1 Hoe kan de Kwaliteitskamer Kempen de gemeente ondersteunen?

## 1.1 Ondersteuning van lokale besturen

Lokale besturen zijn de belangrijkste vergunningverlenende overheid in Vlaanderen op vlak van omgevingskwaliteit. Complexe projecten vereisen vaak een multidisciplinaire aanpak en grondige expertise die de kennis van lokale besturen uitdaagt. Deze uitdagingen worden vandaag alsmat complexer.

Het adviseren en realiseren van ruimtelijke kwaliteit is steeds maatwerk. Elke omgeving, locatie, projectvraag- en inhoud is anders. Bepaalde projecten vragen hierbij om een uitgebreider begeleidings- en ontwerpproces, een extra kwaliteitstoets en de betrokkenheid van bijkomende experts. Dit kan zijn omwille van de schaal, de complexiteit, de specifieke locatie, de dynamiek die het project teweegbrengt,... Deze projecten hebben dan ook een grote impact op de omgeving.

Juridische instrumenten, zoals bijvoorbeeld stedenbouwkundige verordeningen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, zijn niet altijd voldoende om in te zetten op dit 'maatwerk'. Een verordenend instrument creëert wel een kader, maar garandeert nog geen kwaliteit van een specifiek project op een specifieke locatie. Een evenwichtige combinatie van verordenende instrumenten en richtinggevende instrumenten of tools, in combinatie met een kwaliteitstoets en projectbegeleiding op maat voor specifieke projectaanvragen, is een goede combinatie.

## 1.2 Mogelijkheden van ondersteuning

### *Kwaliteitskamer Kempen*

De Kwaliteitskamer Kempen biedt de gemeenten ondersteuning bij de begeleiding en advisering van projectaanvragen. Men kan de Kwaliteitskamer Kempen hierbij zien als een verlengstuk van de lokale expertise van de gemeente in kader van het realiseren van kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwikkelingen.

De Kwaliteitskamer Kempen kan, buiten het begeleiden en adviseren van projectaanvragen, ook ingezet worden in kader van andere ruimtelijke vragen en opdrachten zoals: de ondersteuning bij ontwerpend onderzoek (projectateliers, masterplannen,...), begeleiding en jurering bij selectie- en wedstrijdprocedures, advisering bij de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke visies en instrumenten,...

### *Planologische ondersteuning door IOK plangroep*

IOK plangroep biedt verschillende types van maatwerk aan aan de gemeenten zoals planologische ondersteuning, stedenbouwkundig onderzoek, de opmaak van masterplannen, richtinggevende en verordenende ruimtelijke instrumenten. Ook hierbij kunnen er bijkomende experts betrokken worden.

## 2 Advies bij projectaanvragen

De Kwaliteitskamer Kempen geeft, op vraag van het lokale bestuur, een advies over architecturale, landschappelijke, stedenbouwkundige projecten van om het even welke schaalgrootte en projectinhoud. Het kan gaan om zowel private als om publieke ruimtelijke ontwikkelingen.

Het doel van het advies is om te komen tot een efficiënter ontwerpproces en een hogere ruimtelijke kwaliteit. Een kwalitatief ontwerpproces, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, is cruciaal om kwalitatieve ruimtelijke ontwikkelingen te bekomen.

De Kwaliteitskamer Kempen bekijkt elke projectaanvraag en projectsite binnen een ruimere context. De nadruk wordt in eerste instantie gelegd op de integratie binnen de omgeving, de relaties met de omgeving en de meerwaarde die het project biedt voor deze omgeving. Vervolgens zoomt men in tot op het niveau van de concrete inrichting van de gebouwen en de buitenruimten.

Er wordt door de Kwaliteitskamer Kempen een uitgebreid advies opgemaakt dat door de gemeente als leidraad kan gebruikt worden in de goedkeurings- en vergunningsprocedure. Het advies kan integraal deel uitmaken van het advies 'goede ruimtelijke ordening' van de gemeente en zal voorgelegd worden aan het CBS.

In navolging van dit advies kan de besluitvorming uitgebreider (sterkere motivering) en eenvoudiger verlopen voor de gemeente. Het advies kan éénmalig zijn maar de advisering kan ook de vorm aannemen van een trajectbegeleiding, waarbij het project opgevolgd wordt vanaf het eerste ontwerpvoorstel tot aan de vergunningsaanvraag. Een adviestraject geniet steeds de voorkeur.

### Vlugschets

Het advies is voldoende concreet en duidelijk, zodat de bouwheer/architect/ontwikkelaar en het lokaal bestuur hierop verder kunnen werken. Indien het wenselijk is, wordt er bij het advies een 'vlugschets' opgenomen om de adviespunten te illustreren of te verduidelijken. De schets richt zich op de integratie van het project in zijn omgeving, de relaties met de aanpalende percelen/bebouwing/functies en de meerwaarde die het project kan realiseren ten opzichte van deze omgeving. Deze schets vereenvoudigt en verduidelijkt het gesprek en het advies maar moet dus niet als een ontwerpvoorstel beschouwd worden.



### Opbouw van het advies

Het advies van de Kwaliteitskamer wordt gestructureerd op basis van de 6 ruimtelijke thema's van het ['Menu kwalitatieve woonomgeving'](#) van Atelier Ruimte Kempen. Deze thematische structuur brengt op een overzichtelijke manier in beeld welke aspecten tezamen van belang zijn om tot een kwalitatieve projectontwikkeling binnen de woonomgeving te komen. Tevens kan er op basis van deze structuur ook een concrete link gelegd worden met de andere modeldocumenten van Atelier Ruimte Kempen.



## 2.1 Welke projecten laten adviseren door de Kwaliteitskamer Kempen?

### Keuze door de gemeente

De gemeente kiest zelf, eventueel in samenspraak met de ontwikkelaars van projecten, welke projecten er voorgelegd en geadviseerd worden door de Kwaliteitskamer Kempen.

Hierbij zijn er verschillende werkwijzen mogelijk. Bijvoorbeeld:

- De gemeente neemt in samenspraak met de ontwikkelaar de beslissing ‘ad hoc’ per projectaanvraag die zich aandient en gaat deze beslissing telkens formaliseren via het CBS. Er kan een overeenkomst tussen de aanvrager van het project (projectontwikkelaar, bouwheer) en de gemeente opgemaakt worden.
- Het college legt een ‘afsprakennota’ vast waarbij generiek wordt bepaald welke type van projecten ‘bij voorkeur’ aan de Kwaliteitskamer Kempen worden voorgelegd. De gemeente beslist in samenspraak met de ontwikkelaar wel nog ‘ad hoc’ over elk dossier.
- Het college neemt een beslissing over welke projecten er zeker aan de Kwaliteitskamer Kempen voorgelegd worden. Er kan hierbij een link gelegd worden met een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (waarin een formulering m.b.t. projectaanvragen opgenomen is), een stedenbouwkundige verordening, een belastingreglement omgevingsvergunningsaanvragen met bepalingen m.b.t. projectaanvragen. Voor deze projecten zijn er geen ad hoc beslissingen nodig.
- Andere mogelijkheden kunnen steeds op maat van de gemeente onderzocht worden in samenwerking met IOK juridische dienst.

### Het definiëren van specifieke projectaanvragen

Het formuleren van welke projectaanvragen voorgelegd moeten worden aan de Kwaliteitskamer Kempen voor advies, is niet altijd eenvoudig. Het is daarom belangrijk dat de gemeente definieert wat men als ‘specifieke projectaanvragen’ beschouwt. Dit kan gelinkt worden aan gemeentelijke ruimtelijke instrumenten (verordenende en/of richtinggevend) zoals bijvoorbeeld een draaiboek of handboek projectaanvragen, een ruimtelijke uitvoeringsplan, een verordening ...waarbij deze ‘specifieke projecten’ omschreven worden.

De gemeente kan ook belangrijke of strategische locaties aanduiden op een plan zoals bv. een ruimtelijk uitvoeringsplan of bij een ruimtelijke beleidsvisie. Het zijn locaties die bij ontwikkeling bijzondere aandacht vragen en dus ook een uitgebreide kwaliteitstoets. Voorbeelden zijn:

- binnengebieden die nog niet bebouwd/ontwikkeld zijn of om een herbestemming/herinrichting/ontharding vragen
- (herbestemmings)projecten binnen een waardevolle historische context of met aanwezigheid historisch waardevol gebouw of landschap
- projecten binnen een waardevolle landschappelijke context
- sterk beeldbepalende locaties
- locaties waar bv. een belangrijke dorpskernversterking gerealiseerd moet worden
- grootschalige en/of complexe projecten

Een voorbeeld van de inhoud van ‘specifieke projectaanvragen’ vindt u ook terug bij de modeldocumenten van het Atelier Ruimte Kempen zoals bij het [‘Menu kwalitatieve woonomgeving’](#), het model [‘Belastingreglement omgevingsvergunningsaanvragen’](#), ...

De modeldocumenten van het Atelier Ruimte Kempen kunnen op maat van uw gemeente vertaald worden door IOK plangroep.

## 2.2 Adviestraject of éénmalig advies

Er zijn verschillende mogelijkheden om beroep te doen op de Kwaliteitskamer Kempen in kader van de adviesverlening van projectaanvragen:

- organisatie van een adviestraject
- het verlenen van een éénmalig advies
- combinatie met een projectatelier
- combinatie met een aanvullend projectadvies door IOK plangroep

Een adviestraject, al dan niet in combinatie met een projectatelier, geniet steeds de voorkeur.

## 2.2.1 Adviestraject

Het is belangrijk dat het ontwerpvoorstel in een vroeg stadium aan de Kwaliteitskamer Kempen wordt voorgelegd. Hierdoor kan het ontwerp van in het begin (analyse + visie) opgevolgd en begeleid worden, kunnen er meer kwaliteiten bekomen worden en worden grote aanpassingen aan reeds ver uitgewerkte dossiers en gedetailleerde plannen voorkomen. Dit traject biedt ook van bij de start duidelijkheid voor de aanvrager en ontwerper van de projectaanvraag, waardoor ook tijd en werk bespaard kan worden. Ook de gemeente kan het project goed opvolgen van bij de start.

Een adviestraject omvat 3 Kwaliteitskamers:

1. Kwaliteitskamer Kempen 1: advies m.b.t. de ruimtelijke visie – structuur (op basis van een goede analyse)
2. Kwaliteitskamer Kempen 2: advies m.b.t. volumestudie, globale inrichtingsstudie, ontwerpend onderzoek
3. Kwaliteitskamer Kempen 3: advies m.b.t. het inrichtingsontwerp van de gebouwen en de buitenruimten

Een adviestraject kan uitgebreid worden met:

- een 'projectatelier' (zie verder)
- tussentijdse adviezen door de betrokken experts van de Kwaliteitskamer zonder dat er een voltallige Kwaliteitskamer georganiseerd wordt (bv. bij beperkte tussentijdse aanpassingen)
- een ondersteuning tot en met de opmaak van het advies in kader van de vergunningverlening zelf door IOK plangroep (zie verder)

Andere trajecten op maat kunnen steeds uitgewerkt worden samen met de gemeente.

Het is bij een traject belangrijk dat:

- er per stap duidelijke ontwerpkijlijnen, inrichtingsvoorwaarden worden geformuleerd en er hierover beslissingen door het CBS genomen worden voordat men naar de volgende stap gaat (bv. van visie naar volumestudie of van volumestudie naar gedetailleerd inrichtingsplan)
- de aanvrager van een project op voorhand weet welke informatie er van hem verwacht wordt

Het modeldocument 'draaiboek projectaanvragen' toont de verschillende stappen van het ontwerpproces en de mogelijke betrokkenheid van de Kwaliteitskamer Kempen. Het 'draaiboek' omvat tevens een 'checklist te bezorgen informatie' in kader van zowel de analyse van de projectsite, als voor het ontwerpvoorstel zelf.

De 'checklist' wordt door de Kwaliteitskamer Kempen aangeboden aan de gemeente en wordt bij voorkeur steeds voorafgaand aan de aanvrager van een project overgemaakt. De gemeente kan het model van de checklist, aangeboden door het Atelier Ruimte Kempen, door IOK plangroep op maat van de gemeente laten vertalen. Dit geldt ook voor het 'draaiboek' en de andere aangeboden modeldocumenten.

Zie modeldocument '[Draaiboek projectaanvragen](#)' dat via het platform Atelier Ruimte Kempen aangeboden wordt aan de gemeente.

Bij een adviestraject wordt er aan de gemeente gevraagd om de tussentijdse beslissingen van het CBS m.b.t. het advies van de Kwaliteitskamer (en aanvullend advies van o.a. de omgevingsambtenaar) steeds aan de Kwaliteitskamer over te maken voordat er met de volgende stap gestart wordt.

## 2.2.2 Eénmalig advies

De gemeente kan ook 'ad hoc' vragen om een éénmalig advies tijdens het ontwerpproces. Dit kan bijvoorbeeld omdat er geen vooruitgang geboekt wordt wat betreft de kwaliteit van de voorgestelde ontwerpen door de initiatiefnemer. Of er kan bijvoorbeeld enkel om advies gevraagd worden in kader van de projectvisie, waarbij een team binnen de gemeente vervolgens de verdere uitwerking van het projectontwerp zal opvolgen.

Een 'adviestraject' geniet echter steeds de voorkeur voor een goed ontwerpproces. Een éénmalige adviesvraag moet eerder als uitzondering beschouwd worden.

## 2.3 Aanleveren informatie: welke, wanneer, door wie?

In functie van de organisatie van een adviestraject met de Kwaliteitskamer Kempen, is er voldoende informatie nodig. De hoeveelheid informatie en de detailleringsgraad ervan, is afhankelijk van de fase waarin het ontwerp zich bevindt.

De informatie heeft betrekking op:

- een grondige analyse van de projectsite en zijn omgeving
- informatie m.b.t. het ontwerpvoorstel
- de toets aan het lokale en bovenlokale ruimtelijke kader (verordenend en richtinggevend)

### Aan te leveren info door de aanvrager

*De initiatiefnemer en ontwerper van het project begeleiden bij het aanleveren van de nodige informatie*

- Het is aangewezen dat de gemeente aan de initiatiefnemer van de projectaanvraag op voorhand een overzicht bezorgt van de informatie die aangereikt moet worden tijdens het ontwerpproces in functie van de organisatie van een Kwaliteitskamer Kempen.
- Hiervoor kan het modeldocument 'Checklist te bezorgen informatie', dat aan de gemeente aangeboden wordt via het platform Atelier Ruimte Kempen, inspirerend zijn of gehanteerd worden. Deze checklist biedt zowel een overzicht van de informatie m.b.t. de analyse van de projectsite en zijn omgeving als de informatie m.b.t. het ontwerpvoorstel. De gemeente kan dit modeldocument op maat/vraag van de gemeente laten aanpassen door IOK plangroep.

*De initiatiefnemer en ontwerper van het project begeleiden bij het ontwerpen van (woon)projecten*

- Het is aangewezen dat de gemeente aan de initiatiefnemer op voorhand ook al informatie meegeeft met betrekking tot de kwaliteitsaspecten die belangrijk zijn bij het ontwerp en die ook geadviseerd zullen worden.
- Hiervoor kan het modeldocument 'Leidraad bij het Menu Kwalitatieve Woonomgeving', dat aan de gemeente aangeboden wordt via het platform Atelier Ruimte Kempen, inspirerend zijn of gehanteerd worden. Deze leidraden bieden een overzicht van de aandachtspunten die bij het ontwerp gehanteerd kunnen worden.

De modeldocumenten 'Checklist' en 'Leidraad' van het Atelier Ruimte Kempen kunnen op maat van uw gemeente vertaald worden door IOK plangroep.

### Aan te leveren info door de gemeente

De gemeente levert zelf bijkomend volgende informatie aan aan de Kwaliteitskamer Kempen:

- een overzicht van de historiek van het dossier (bv. eerdere besprekingen, ontwerpen, vergunningen en vergunningsweigeringen,...)
- de toets aan het ruimtelijk planologisch kader dat van toepassing is: bv. RUP, verordening,...

De Kwaliteitskamer toetst het ontwerpvoorstel niet aan de lokale ruimtelijke instrumenten die van toepassing zijn. Op vraag van de gemeente kan deze taak door IOK plangroep opgenomen worden en wordt dit bijkomend aangerekend in regie.

### Wanneer informatie bezorgen aan de Kwaliteitskamer Kempen

- De initiatiefnemer van het project bezorgt de gevraagde informatie aan de betrokken omgevingsambtenaar van de gemeente. Deze geeft de informatie door aan de organisator van de Kwaliteitskamer Kempen, samen met de gevraagde informatie vanuit de gemeente.
- Al de informatie moet tenminste 3 weken voorafgaand aan de Kwaliteitskamer aan de organisator van de Kwaliteitskamer bezorgd worden. Deze kijkt of er voldoende informatie aangereikt werd in functie van een goede beoordeling/advisering. Indien de organisator van de Kwaliteitskamer niet voldoende informatie ontvangt, zal hij de gemeente hiervan op de hoogte brengen. De organisatie van een Kwaliteitskamer is enkel mogelijk indien de informatie toereikend is.

## 2.4 Communicatie

Communicatie met de leden van de Kwaliteitskamer Kempen en IOK plangroep kan enkel gebeuren via de gemeente. Dit houdt in dat private personen zoals bv. bouwheren, ontwerpers en projectontwikkelaars zelf geen contact kunnen opnemen met de leden van de Kwaliteitskamer Kempen of met andere betrokkenen van IOK (telefonisch, per mail).



## 3 Organisatie van een Kwaliteitskamer

### Een Kwaliteitskamer agenderen

Er wordt voor een volledig jaar een agenda voor de Kwaliteitskamer Kempen vastgelegd. Uitgangspunt hiervoor is 1 dag per maand. De vergaderagenda kan worden uitgebreid indien het aantal dossiers toeneemt of er geen geschikte datum is voor de gemeente.

- Standaard wordt er maandelijks 1 dag voorzien voor het adviseren van 2 projecten.
- Per dag worden er 2 projecten geadviseerd. In de voormiddag worden beide projecten voorbesproken met de leden van de Kwaliteitskamer Kempen en in de namiddag vinden er 2 Kwaliteitskamers plaats met de betrokkenen van de gemeente en de initiatiefnemer en ontwerper(s) van het project.
- Voor de agendering van projectateliers of andere formules op maat, wordt een agenda bepaald in overleg met de gemeente en andere betrokkenen.

De agenda en contactinfo kunnen geraadpleegd worden via het platform Atelier Ruimte Kempen:

<https://atelierruimtekempen.be/kwaliteitskamer>

### Aanwezigen bij de Kwaliteitskamer Kempen

Voor de Kwaliteitskamer Kempen zelf (bespreking met de initiatiefnemer in kader van de advisering) is het belangrijk dat tenminste onderstaande betrokkenen aanwezig zijn:

Van de gemeente:

- tenminste 1 persoon van het lokale bestuur (bv. schepen RO of burgemeester)
- tenminste 1 gemeentelijke omgevingsambtenaar

Van de initiatiefnemer van het project:

- de ontwikkelaar/bouwheer
- de ontwerpers:
  - de architect(en)
  - de landschapsarchitect (en)
  - de stedenbouwkundige
  - andere specifieke experts (bv. m.b.t. erfgoed)

Van de Kwaliteitskamer Kempen:

- 2 of 3 externe experts van de vaste expertenpool (afhankelijk van de schaal en complexiteit van het project of projectsite)
- 1 of 2 ruimtelijke planners van IOK plangroep (afhankelijk van de schaal en complexiteit van het project of projectsite)
- bijkomende experts van IOK of bijkomende externe experts (afhankelijk van de schaal en complexiteit van het project of projectsite)

Indien er niemand van het gemeentebestuur bij de Kwaliteitskamer aanwezig kan zijn, wordt deze bij voorkeur verplaatst naar een ander moment. Een andere mogelijkheid is dat de Kwaliteitskamer het advies nadien aan het CBS komt toelichten. Hiervoor wordt er een meerprijs gevraagd in regie.

### Verloop van een Kwaliteitskamer

- Bij de Kwaliteitskamer wordt de nadruk gelegd op 'het gesprek'. Er wordt tijd genomen voor de interne voorbespreking met de experts onderling en het gesprek met de gemeente en de aanvrager en ontwerper(s).
- Per dag worden er 2 projecten geadviseerd. In de voormiddag worden beide projecten besproken met de leden van de Kwaliteitskamer Kempen en in de namiddag vinden er 2 Kwaliteitskamers plaats met de betrokkenen van de gemeente en de initiatiefnemer en ontwerper(s) van het project.

### Bezorgen van het advies aan de gemeente

- Het advies van de Kwaliteitskamer wordt binnen een termijn van 3 weken aan de gemeente bezorgd.
- Het advies wordt aan het CBS voorgelegd, eventueel aanvullend met adviespunten van o.a. de omgevingsambtenaar.

- De beslissing van het CBS en het advies van de Kwaliteitskamer worden vervolgens aan de aanvrager overgemaakt.
- Op basis hiervan kan de aanvrager de volgende ontwerpstep opstarten.
- Het CBS beslist of een bijkomende Kwaliteitskamer of andere begeleiding ingepland moet worden (deze beslissing kan ook genomen worden nadat er een aangepast ontwerpvoorstel is).
- De beslissingen van het CBS worden steeds overgemaakt aan de contactpersonen van IOK – Kwaliteitskamer.

## 4 Organisatie van een projectatelier

Bij projectateliers gaat de Kwaliteitskamer Kempen niet enkel adviseren maar van bij de start (een leeg blad) mee op terrein en aan de ontwerptafel zitten om de belangrijkste krijtlijnen i.k.v. een projectontwikkeling te formuleren. De gemeente kiest zelf voor welke projecten en/of projectsites/terreinen er een projectatelier georganiseerd zal worden.

### Wanneer een projectatelier

Er kunnen zich verschillende situaties voordoen waarbij de gemeente kiest voor een 'projectatelier':

- Er wordt een combinatie van een projectatelier (als start) en vervolgens een adviestraject met de Kwaliteitskamer Kempen toegepast voor een projectaanvraag. Hierdoor kunnen belangrijke krijtlijnen i.k.v. een kwalitatieve projectontwikkeling, op voorhand (of tijdens) het ontwerpproces geformuleerd en in beeld gebracht worden. Dit zal resulteren in een korter en beter ontwerpproces.
- De gemeente beslist pas tijdens het ontwerpproces of tijdens een lopend adviestraject om een projectatelier in te lassen, omdat er geen positieve evolutie is wat betreft de ontwerpqualiteiten van het projectvoorstel of omdat men ook alternatieven wil onderzoeken.
- De gemeente wenst op voorhand de ontwikkelingspotenties en krijtlijnen, in kader van kwalitatieve projectontwikkelingen, te onderzoeken van bv. eigen gronden of private gronden. Dit kan bijvoorbeeld:
  - voor strategische locaties
  - wanneer men kennis heeft dat een bepaalde site verkocht zal worden en er al dan niet al geïnteresseerde kopers zijn
  - voorafgaand aan de opmaak van een concreet masterplan
  - in functie van het formuleren van een goede projectdefinitie- en ambitie in kader van selectie- en wedstrijdprocedures of andere opdrachten

### Projectatelier op maat

Op basis van de specifieke vraag van de gemeente wordt een projectatelier op maat voorgesteld. Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen een Projectatelier Plus en een Projectatelier Light. De keuze voor een bepaalde formule is afhankelijk van de specifieke vraag van de gemeente en van het doel van het projectatelier.

#### *Projectatelier Plus*



Het verloop van een Projectatelier Plus:

- Voorbereiding door de gemeente zoals het aanleveren van informatie (o.a. contour plangebied/studiegebied, ruimtelijk kader dat van toepassing is, historiek dossier,...), het voorzien van een atelierruimte ter plaatse, communicatie met de betrokken ontwikkelaar en ontwerper.

- Voorbereiding door het ontwerpteam van IOK plangroep en de externe experts van de Kwaliteitskamer Kempen.
- Atelierdag ter plaatse (nabij het projectgebied):
  - voormiddag: voorbespreking en gezamenlijk terreinbezoek en overleg met de Kwaliteitskamer Kempen, de gemeente, de ontwikkelaar, de ontwerper en eventuele andere betrokkenen
  - namiddag: ontwerpend onderzoek door de Kwaliteitskamer Kempen (dit kan ook naar een andere dag verplaatst worden of op IOK georganiseerd worden om praktische redenen)
- De resultaten van het atelier worden door de betrokkenen van IOK plangroep vertaald in een nota die bestaat uit een ontwerpvisie met een vlugschets en een overzicht van belangrijke krijtlijnen in functie van de verdere uitwerking van het ontwerp.

#### *Projectatelier Light*

Het verloop van een Projectatelier Light:

- Voorbereiding door de gemeente zoals het aanleveren van informatie, communicatie met de betrokken ontwikkelaar en ontwerper.
- Voorbereiding, terreinbezoek en ontwerpend onderzoek door het ontwerpteam van IOK plangroep (2 pers.).
- De resultaten van het atelier worden door het ontwerpteam van IOK plangroep vertaald in een nota die bestaat uit een ontwerpvisie met een vlugschets en een overzicht van belangrijke krijtlijnen in functie van het ontwerp.
- Beperkte terugkoppeling met de externe experts van de Kwaliteitskamer Kempen.

#### *Andere formules en bijkomende expertise*

Er kunnen ook andere formules op maat uitgewerkt worden.

In specifieke gevallen kunnen er bijkomende externe experts betrokken worden.

Voorbeelden van situaties waarbij bijkomende experts betrokken worden:

- Projecten met waardevol historisch erfgoed binnen of grenzend aan het projectgebied.
- Projecten met bestaande of potentiële landschappelijke waarden binnen of grenzend aan het projectgebied.

### **Advies en vlugschets**

Het resultaat van een projectatelier is een advies met krijtlijnen en richtlijnen in functie van de verdere uitwerking van het ontwerp. Dit advies wordt verduidelijkt met een vlugschets. Een vlugschets is geen gedetailleerd inrichtingsplan voor gebouwen of buitenruimten en ook geen uitgewerkt masterplan. De schetsen tonen in hoofdzaak de relaties met de omgeving en de meerwaarde die voor deze omgeving gecreëerd kan worden. Projectateliers richten zich dus op 'ontwerpend onderzoek' en nemen niet de taak van architecten of landschapsarchitecten op zich.

Voorbeelden van 'vlugschetsen' vindt u op het platform Atelier Ruimte Kempen.

### **Bezorgen van het advies aan de gemeente**

- Het advies van de Kwaliteitskamer wordt binnen een termijn van 3 weken aan de gemeente bezorgd.
- Het advies wordt aan het CBS voorgelegd, eventueel aanvullend met adviespunten van o.a. de omgevingsambtenaar.
- De beslissing van het CBS en het advies van de Kwaliteitskamer worden vervolgens aan de aanvrager overgemaakt.
- Op basis hiervan kan de aanvrager de volgende ontwerpstep opstarten.
- Het CBS beslist of een bijkomende Kwaliteitskamer of andere begeleiding ingepland moet worden (deze beslissing kan ook genomen worden nadat er een aangepast ontwerpvoorstel is).
- De beslissingen van het CBS worden steeds overgemaakt aan de contactpersonen van IOK – Kwaliteitskamer.

## 5 Aanvullende opvolging en advisering door IOK plangroep

Wanneer een project een adviestraject met de Kwaliteitskamer doorlopen heeft en/of er een projectatelier georganiseerd werd, kan er aanvullend nog een verdere opvolging door de betrokken experts van IOK plangroep georganiseerd worden. Deze opvolging of begeleiding is mogelijk tot en met de vergunningsaanvraag.

De gemeente kan kiezen voor een aanvullend projectadvies wanneer het projectontwerp werd aangepast op basis van het advies van de Kwaliteitskamer Kempen maar het toch wenselijk is om het aangepaste ontwerpvoorstel samen met de gemeentelijke omgevingsambtenaar en eventuele andere betrokkenen verder te bekijken en adviseren. Het is in dit geval niet nodig om een bijkomende Kwaliteitskamer of een projectatelier te organiseren.

Indien het aangepaste ontwerp grote wijzigingen bevat ten opzichte van het eerder geadviseerde ontwerpvoorstel en/of indien het nieuwe ontwerp door een ander ontwerp bureau en/of ontwikkelaar wordt ingediend, is de betrokkenheid van tenminste 2 externe experts van de Kwaliteitskamer Kempen aangewezen. De betrokken experts van IOK plangroep zullen in dat geval het advies terugkoppelen met de externe experts van de Kwaliteitskamer voordat dit aan de gemeente wordt bezorgd.

Een toelichting van de Kwaliteitskamer aan de gemeente en de ontwerper en ontwikkelaar is steeds optioneel mogelijk.

## 6 Selectie- en wedstrijdprocedures

De Kwaliteitskamer Kempen kan betrokken worden bij de begeleiding van wedstrijd- en selectieprocedures. De experts kunnen ondersteuning bieden van bij de start van dit proces zoals het formuleren van een goede projectdefinitie en projectambitie, in samenwerking met de gemeente en andere betrokkenen. Vervolgens kan de Kwaliteitskamer Kempen deel uitmaken van de jury of expertenpool bij het selecteren van ontwerpers en ontwerpvoorstellen.

De Open Oproep Vlaams Bouwmeester:

In kader van het organiseren van een selectieprocedure voor ontwerpers van publieke opdrachten kan de gemeente ook gebruik maken van het instrument 'De Open Oproep' van Vlaams Bouwmeester. De Open Oproep is één van de instrumenten die de Vlaams Bouwmeester aanbiedt bij het zoeken naar architecturale kwaliteit voor projecten van de Vlaamse en lokale overheden. Naast een voorbeeldige opdrachtgever is immers de juiste keuze van een ontwerper voor elk project van doorslaggevend belang.

## 7 Proactieve aanpak projectontwikkelingen

Voor strategische of belangrijke locaties is het belangrijk om in te zetten op een 'proactieve aanpak' in plaats van enkel het organiseren van een adviestraject. Bijvoorbeeld de opmaak van een masterplan of inrichtingsstudie voor een binnengebied waarbij de te realiseren ruimtelijke kwaliteiten in beeld worden gebracht en beschreven. Dit kan gebeuren voordat er een concrete projectaanvraag zich voordoet of wanneer men kennis heeft genomen van komende projectaanvragen. De projectaanvraag zelf kan vervolgens begeleid en geadviseerd worden door het ontwerpteam van IOK plangroep en/of de Kwaliteitskamer Kempen.

Voorbeelden van strategische locaties:

- binnengebieden die nog niet bebouwd/ontwikkeld zijn of om een herbestemming/herinrichting/ontharding vragen
- (herbestemmings)projecten binnen een waardevolle historische context
- projecten binnen een waardevolle landschappelijke context
- sterk beeldbepalende locaties
- locaties waar bv. een belangrijke dorpskernversterking gerealiseerd moet worden

Mogelijkheden proactieve aanpak:

*Opmaak masterplan*

Door het ontwerpteam van IOK plangroep wordt er voor een specifieke locatie een masterplan opgemaakt. Dit kan in samenwerking met de externe experts van de Kwaliteitskamer Kempen. Er wordt op basis van een analyse en ontwerp onderzoek een ruimtelijke visie uitgewerkt. Deze ruimtelijke visie wordt geconcretiseerd in structuurschetsen of inrichtingsvoorstellen en bijhorende inrichtingsbepalingen.

### Organisatie projectatelier

Voordat de ontwikkelaar/ontwerper start met het ontwerpproces, wordt er een projectatelier georganiseerd.

## 8 Team Kwaliteitskamer Kempen

### 8.1 Vaste expertenpool

De Kwaliteitskamer Kempen bestaat uit een vaste multidisciplinaire pool van 3 externe experts en 2 ruimtelijke planners van IOK plangroep. Hierdoor wordt er steeds een continuïteit gecreëerd en kennis en relaties met de gemeenten versterkt.

Het team is samengesteld op basis van expertise en praktijkervaring uit verschillende beleidsdomeinen zoals architectuur & ruimtelijk ontwerp, stedenbouw, landschapsarchitectuur, ...

De vaste expertenpool bestaat uit:

- De vertegenwoordiging vanuit IOK:
  - An Vandeplass: architect en ruimtelijk planner
  - Hannelore Thoelen: architect
  - Annick Sprengers: administratief medewerker
- De externe vertegenwoordiging:
  - Bart Biermans – HUB architecten (voorzitter Kwaliteitskamer Kempen)
  - Filip Lagiewka – LUX Landscape Urbanism – Diensthoofd Team Wonen provincie Antwerpen
  - Maarten Van Acker – Prof. dr. ir. arch. Stedenbouwkundige - doc. Stedenbouw & Ruimtelijke Planning en Architectuur van de Faculteit Ontwerpwetenschappen Universiteit Antwerpen

### 8.2 Bijkomende expertise

- Afhankelijk van de specifieke locatie en projectinhoud, kan de vaste expertenpool uitgebreid worden met bijkomende experts. Bijvoorbeeld specifieke expertise m.b.t. waardevol erfgoed of landschap, mobiliteit, ...
- Op maat van de opdracht, zal in dat geval een uitgebreid expertenteam voorgesteld worden aan de gemeente.
- Een overzicht van externe experts die betrokken kunnen worden, kan opgevraagd worden bij de Kwaliteitskamer.

## 9 Kostprijsraming

Er wordt hier een kostprijsraming toegelicht voor 4 verschillende formules van kwaliteitsbegeleiding in kader van projectontwikkelingen:

- Kostprijs adviesvraag:
  - Adviestraject met 3 Kwaliteitskamers
  - Eénmalige adviesvraag
- Kostprijs projectatelier:
  - Projectatelier Plus
  - Projectatelier Light
- Kostprijs aanvullende ondersteuning door IOK plangroep.

Combinaties van verschillende formules en trajecten op maat zijn steeds mogelijk.

### 9.1 Kostprijs adviesvraag

De kostprijs van een advies(traject) is afhankelijk van de schaal en complexiteit van de specifieke projectaanvraag en de te doorlopen stappen die hierbij nodig zijn.

Indien er bijkomende expertise betrokken moet worden, zal een kostprijs op maat voorgesteld worden.

De totale kostprijs bestaat uit de som van:

- Het basistarief met 2 en 3 externe experts.
- Inschatting kost IOK plangroep met 1 en 2 ruimtelijk planners. De kost van de ruimtelijk planner(s) wordt in regie aangerekend op basis van het uurloontarief dat van toepassing is.

Tabel kostprijsberekening:

<b>Basistarief 2 experts</b>	<i>aantal dagdelen</i>	<i>tarief dagdeel (max.4u)</i>	<i>tot kost excl BTW</i>	<i>tot kost incl BTW</i>
éénmalig advies	1	425	850	1028,5
adviestraject 3KK	3	425	2550	3085,5
projectatelier light	1	425	850	1028,5
projectatelier plus	4	425	3400	4114
<b>Basistarief 3 experts</b>				
éénmalig advies	1	425	1275	1542,75
adviestraject 3KK	3	425	3825	4628,25
projectatelier light	1	425	1275	1542,75
projectatelier plus	4	425	5100	6171
<b>Inschatting kost IOK plangroep - 1 planner bij KK</b>	<i>tot aantal uren</i>	<i>uurloontarief feb 2023</i>	<i>tot kost</i>	
éénmalig advies	21,5	104,47	2246,105	
adviestraject 3KK	50	104,47	5223,5	
projectatelier light	32	104,47	3343,04	
projectatelier plus	32	104,47	3343,04	
<b>Inschatting kost IOK plangroep - 2 planners bij KK</b>	<i>tot aantal uren</i>	<i>uurloontarief feb 2023</i>	<i>tot kost</i>	
éénmalig advies	25	104,47	2611,75	
adviestraject 3KK	62	104,47	6477,14	
projectatelier light	32	104,47	3343,04	
projectatelier plus	32	104,47	3343,04	

Tabel raming totale kostprijs (basistarief + ruimtelijk planner IOK) per adviseringsformule met 2 en 3 externe experts:

	<b>Inschatting totale kost 1 planner bij terreinbezoek en KK</b>	
	<i>inschatting tot kost incl BTW 2 experts</i>	<i>inschatting tot kost incl BTW 3 experts</i>
éénmalig advies	3274,605	3788,855
adviestraject 3KK	8309	9851,75
projectatelier light	4371,54	4885,79
projectatelier plus	7457,04	9514,04
	<b>Inschatting totale kost 2 planners bij terreinbezoek en KK</b>	
	<i>inschatting tot kost incl BTW 2 experts</i>	<i>inschatting tot kost incl BTW 3 experts</i>
éénmalig advies	3640,25	4154,5
adviestraject 3KK	9562,64	11105,39
projectatelier light	4371,54	4885,79
projectatelier plus	7457,04	9514,04

## 9.2 Kostprijs projectatelier

De kostprijs van een projectatelier of ander begeleidingstraject is afhankelijk van de specifieke vraag van de gemeente. De hier voorgestelde kostprijs is een raming.

De informatie m.b.t. de projectsite en het bestaande ruimtelijke kader wordt aangereikt door de aanvrager en de gemeente. Het analyseren van de locatie en zijn omgeving maakt geen deel uit van de kostenraming.

## 10 Hoe ondersteuning Kwaliteitskamer Kempen financieren

[Indien de organisatie van een projectatelier deel uitmaakt van het adviestraject, kan dit ook via onderstaande financieringsmogelijkheden.]

- De gemeenten financiert zelf.
- Door toepassing van een ‘belastingreglement omgevingsvergunningaanvragen met verhoogde tarieven voor specifieke projectaanvragen’. Zie modeldocument op het platform Atelier Ruimte Kempen: [‘model belastingreglement omgevingsvergunningaanvragen met verhoogde tarieven voor specifieke projecten’](#). Dit modeldocument kan op maat van uw gemeente vertaald worden door IOK plangroep i.s.m. IOK juridische dienst.

## 11 Opvolging na de realisatie van het project

IOK plangroep en de experts van de Kwaliteitskamer Kempen blijven graag op de hoogte van het verdere verloop van de vergunningsprocedure en van de concrete realisatie van het project. Het is leerrijk om te kijken hoe het advies van de Kwaliteitskamer Kempen doorwerkt tot en met de vergunningverlening (advies RO, formuleren van voorwaarden), de projectrealisatie en nadien het effectieve gebruik door o.a. de bewoners. De Kwaliteitskamer Kempen zal op geregelde tijdstippen een aantal projecten, die werden geadviseerd door de Kwaliteitskamer Kempen, bezoeken.

Projecten kunnen na realisatie ook geselecteerd worden voor de Ruimte Kempenkaart. Ook zal de thematische fotocatalogus van het ARK-platform gevoed worden met foto’s van projecten binnen de Kempen.

Zie [‘Ruimte Kempenkaart’](#) op het platform Atelier Ruimte Kempen.