Bouwen aan dialoog in de Kempen

29 oktober 2026



NAV

atelier ruimte kempen

IOK

Welkom



Moderator

Wim De Vilder

Programma

13u30 De Kempen op een kantelpunt
Ward Kennes & Luc Vanhout

13u40 De Kempen, een regio onder druk
Glenn Lyppens

14u00 Gedeelde ambitie: wonen op maat van de Kempen
Vlaams Bouwmeester Véronique Claessens

14u30 Het spanningsveld bij projectontwikkeling
Philip Carens & Chiel Peeters

14u50 Panelgesprek

15u10 PAUZE

15u35 Van tegenstellingen naar dialoog & presentatie charter
Chiel Peeters

15u50 Bouwen aan dialoog in Stad Antwerpen
Katlijn Van der Veken

16u00 Panelgesprek over verwachtingen van het charter

16u35 Slotwoord
Luc Vanhout & Ward Kennes

16u45 Netwerkmoment en receptie



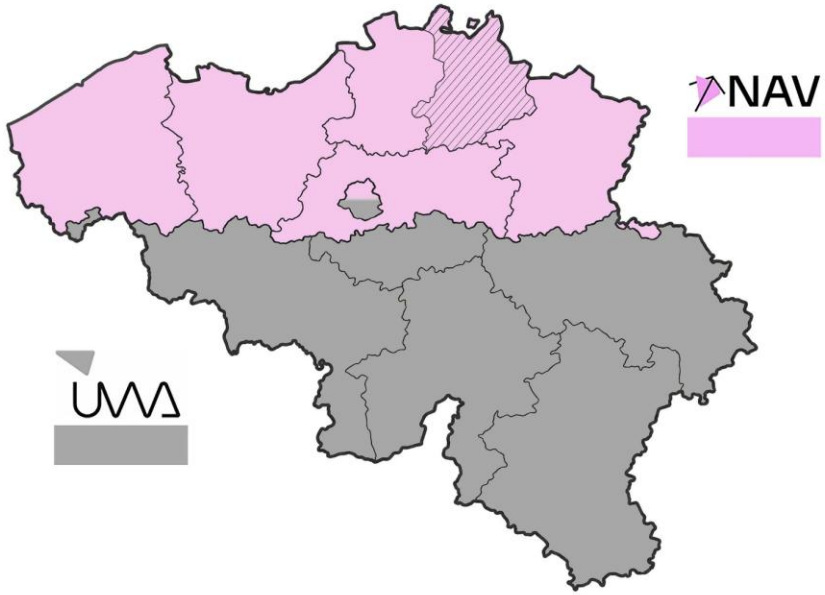
Wim Verschraegen – uit fotowedstrijd ‘Kempen in beeld’

De Kempen op een kantelpunt

Ward Kennes

Netwerk Architecten Vlaanderen

regionale werking Antwerpen



AB-BA

Architectes de Belgique - Belgische Architecten

De Kempen op een kantelpunt

Luc Vanhout

Netwerk Architecten Vlaanderen

Architect





mei 2021

Bouwen aan dialoog in stad Gent

Stadsbouwmeester Gent met de medewerking van NAV



januari 2026

Bouwen aan dialoog in stad Antwerpen

Stad Antwerpen in samenwerking met NAV

29 oktober 2026

Bouwen aan dialoog in de Kempen – 29 Kempense gemeenten

IOK ‘Atelier Ruimte Kempen’ in samenwerking met NAV



De Kempen, een regio onder druk

Glenn Lyppens

DE KEMPEN, EEN REGIO ONDER DRUK



Glenn Lyppens – 29 oktober 2026





450.000

extra woningen
tegen 2050

50.000

extra sociale woningen
tegen 2050

0 ha/dag

bijkomend ruimtebeslag
tegen 2040

Bron: Taskforce Wonen-Ruimte

Enkele cijfers...



450.000
extra woningen
tegen 2050

50.000
extra sociale woningen
tegen 2050

0 ha/dag
bijkomend ruimtebeslag
tegen 2040

Bron: Taskforce Wonen-Ruimte

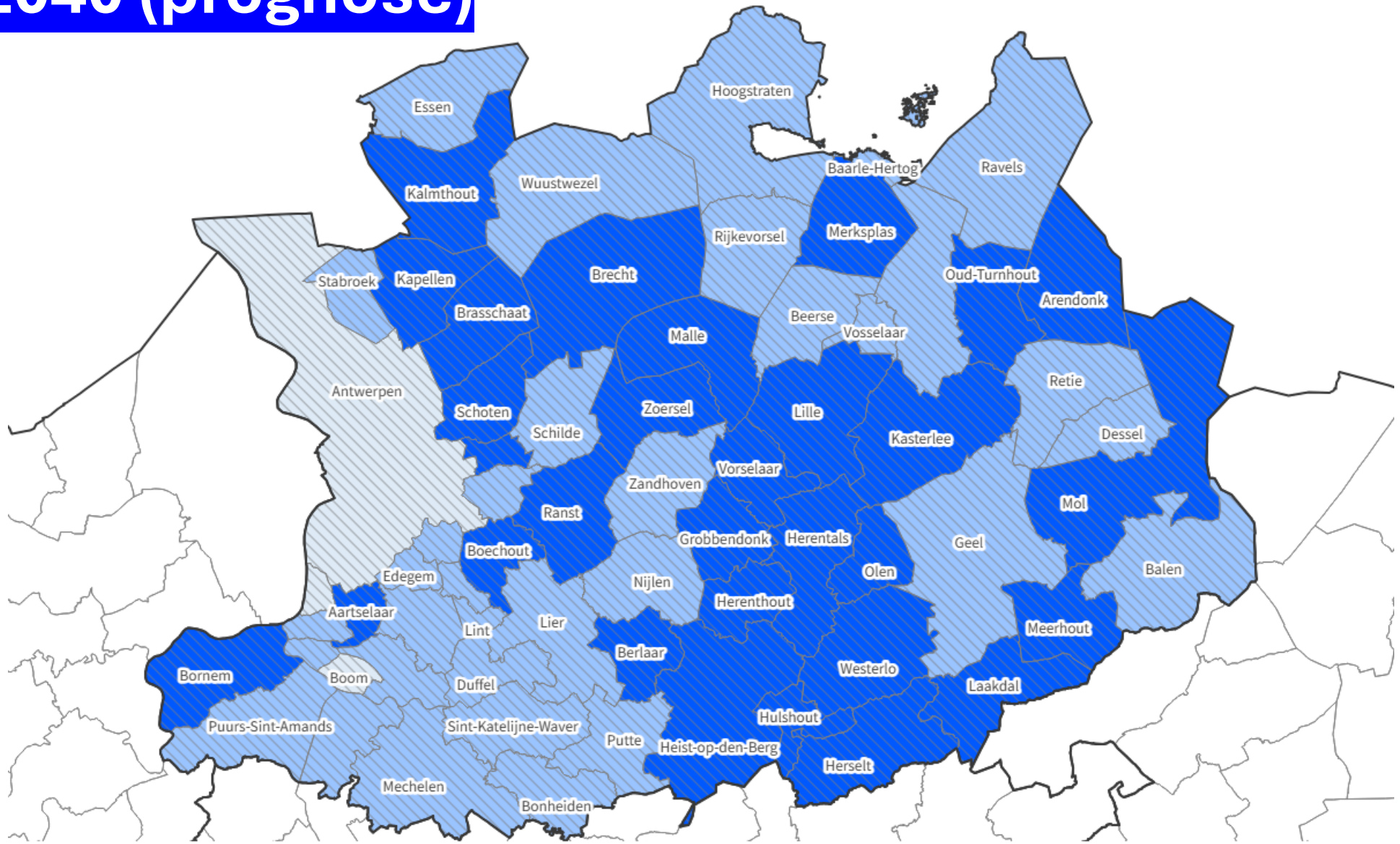
+5%
Huishoudens
tegen 2033

+8%
1-persoonshuishoudens
tegen 2033

+22%
67-plussers
tegen 2033

Enkele cijfers...

65+ in 2040 (prognose)



Statistiek Vlaanderen – Bevolkingsvooruitzichten | Provincie in Cijfers

Ondertussen in de meest vergrijzende gemeentes...



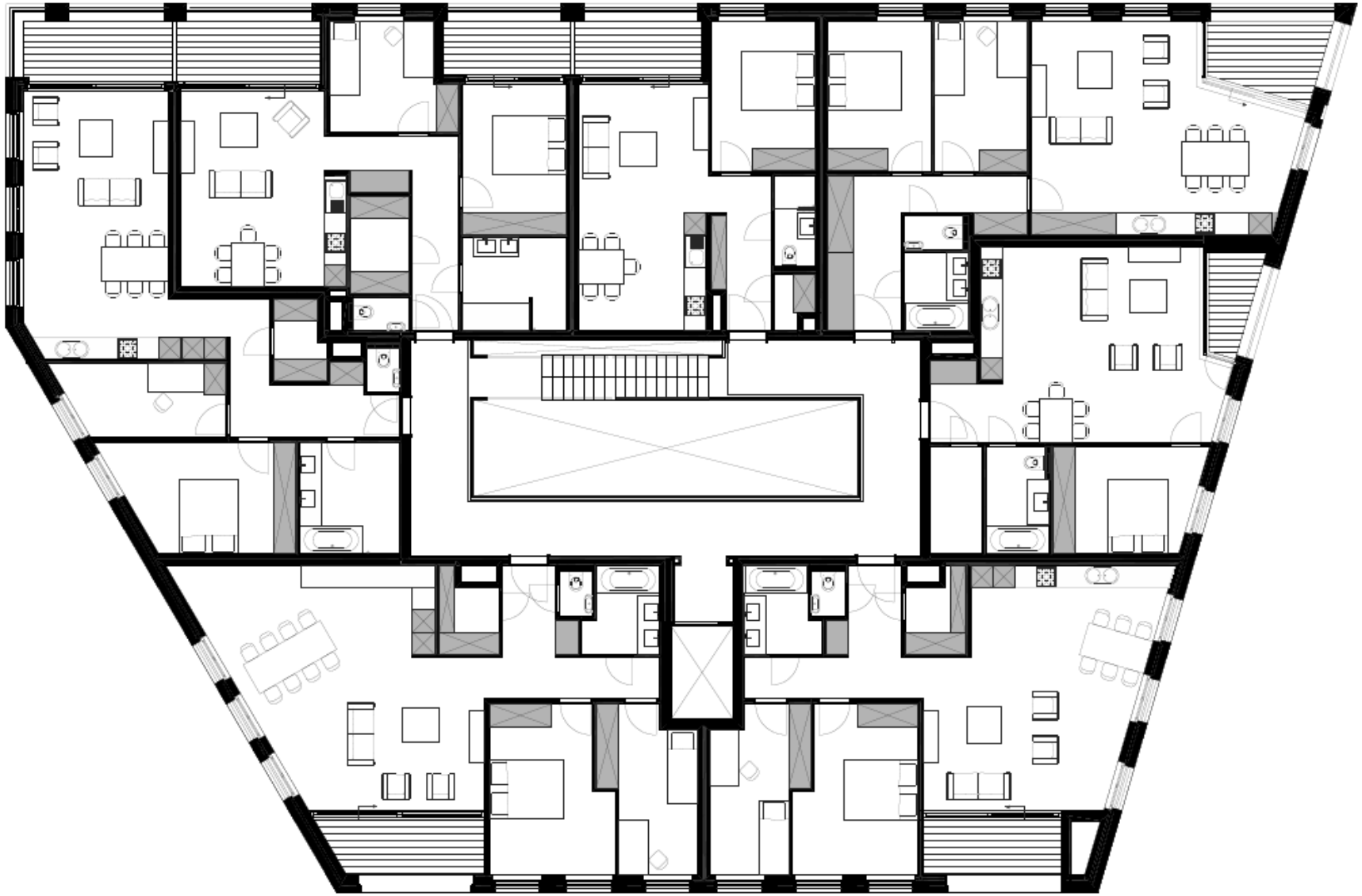
Ondertussen in de meest vergrijzende gemeentes...



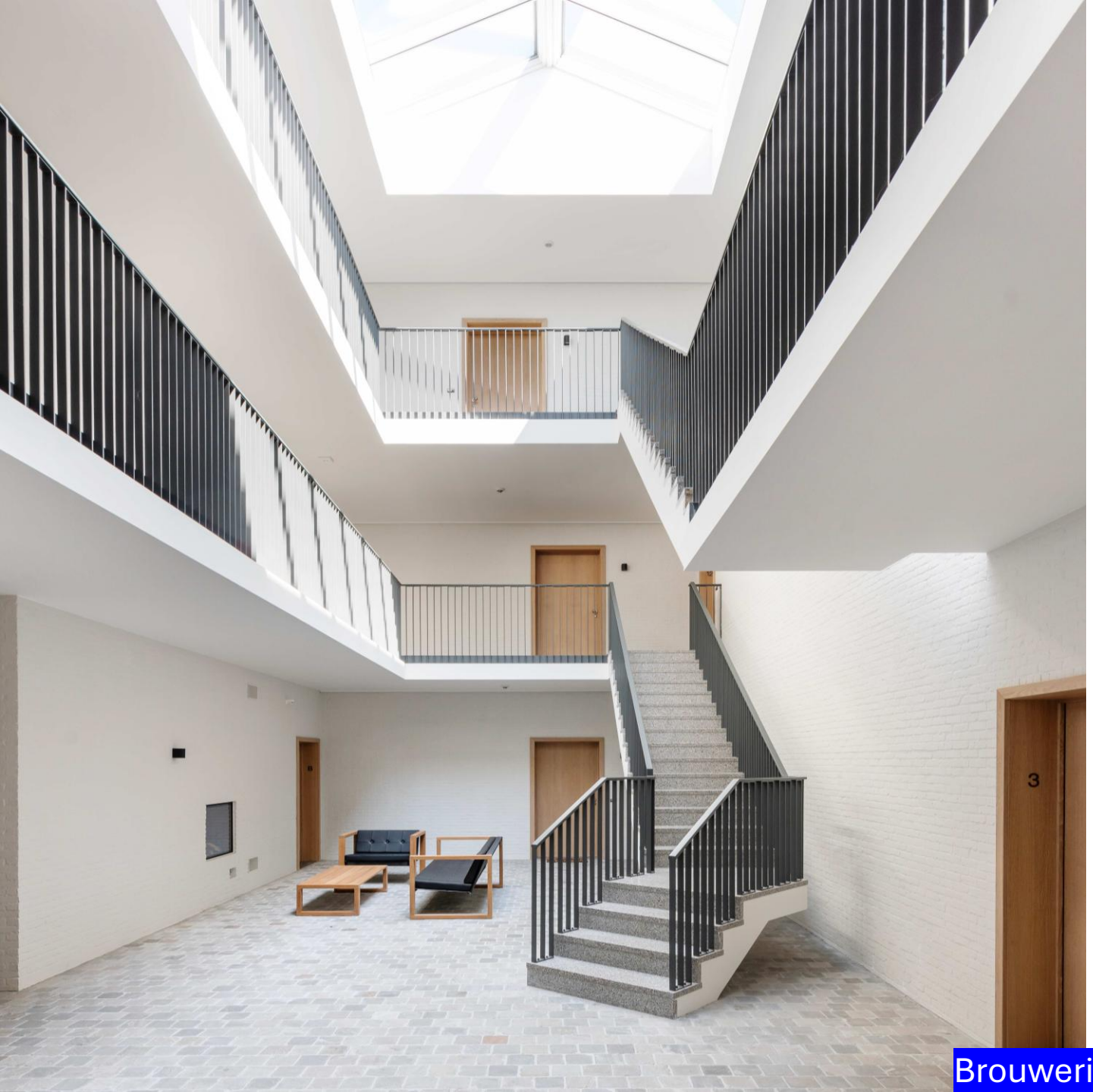

“Verappartementing is het beste wat dorpen kan overkomen.”
Leo Van Broek, gewezen Vlaams Bouwmeester
38
40



Brouwerijsite_Meer (AID architecten / Brouwerij Sterkens Immo)



Brouwerijsite_Meer (AID architecten / Brouwerij Sterkens Immo)





Brouwerijsite_Meer (AID architecten / Brouwerij Sterkens Immo)





Brouwerijsite_Meer (AID architecten / Brouwerij Sterkens Immo)





Brouwerijsite_Meer (AID architecten / Brouwerij Sterkens Immo)



Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)


Brouwerijsite Meer (Bron: DAS Architecten)
Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)



Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)



Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)



Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)



Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)



Kloostersite_Meer (DAS architecten / ANNO & vzw Klooster)



“We hebben geluk gehad.”

Ann Embrechts, omgevingsambtenaar Hoogstraten
(Bron: Toolbox Dorpse architectuur)



Victoriaplein, Meer


36
34



Glenn Lyppens • U
Architect - Beleidsadviseur wonen - Li...
5 jun. • Bewerkt

Als ik dit soort woningbouwprojecten tegenkom, stel ik mezelf altijd dezelfde vraag: zouden de ontwikkelaar, de ontwerper en vergunningverlenende... meer

366 40 4

Voeg commentaar toe...

Relevantst

Gaëtan Hannecart • 1ste (bewerkt) 5 mnd
Matexi - Executive Chair of the ...

Beste Glenn,
Elk bouwwerk is ontworpen door een architect (wettelijke verplichting) en goedgekeurd door de overheid.
De ontwikkelaar is slechts de opdrachtgever en meestal weten we echt wel hoe het beter kan.
Spijtig genoeg is datgene dat we uiteindelijk na heel veel moeite doorheen het hindernissenparkoers van (te) talrijke adviezen en beslommeringen krijgen niet altijd om fier op te zijn.
En zo blijft Vlaanderen verder aanmodderen...

26 3

Berto van ... (bewerkt) 5 mnd Volgen
Architect bij ...

Handvaten voor ruimtelijke duurzaamheid in de Kempen



#1 Ontwikkel een integrale visie



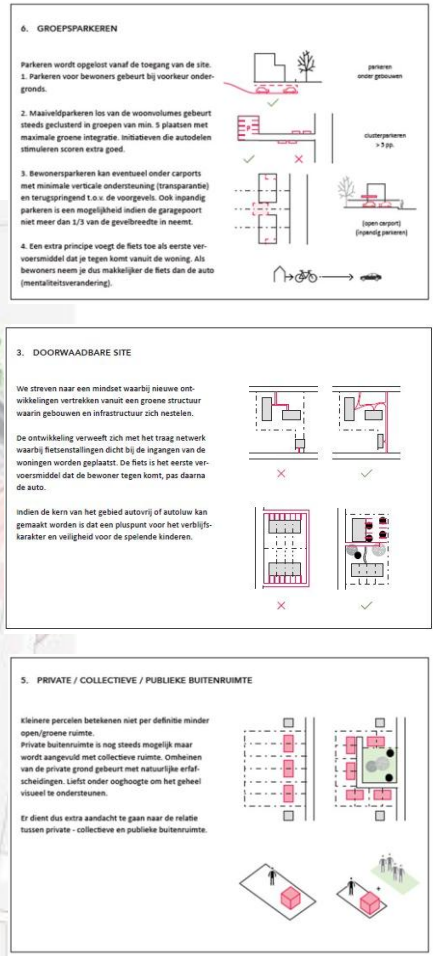
Woonscans (Dienst Wonen, Provincie Antwerpen)

#1 Ontwikkel een integrale visie



Draagkrachtstudie Rijkevorsel (IOK Atelier Ruimte Kempen)





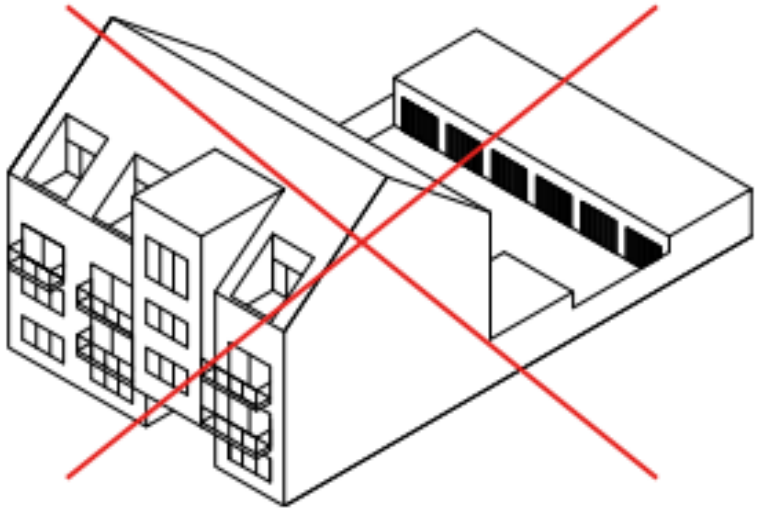
Visie op binnengebieden (gemeente Nijlen)

#2 Veranker visie…met flexibiliteit voor onderhandeling



Masterplan binnengebied Schoolstraat Olen (IOK)

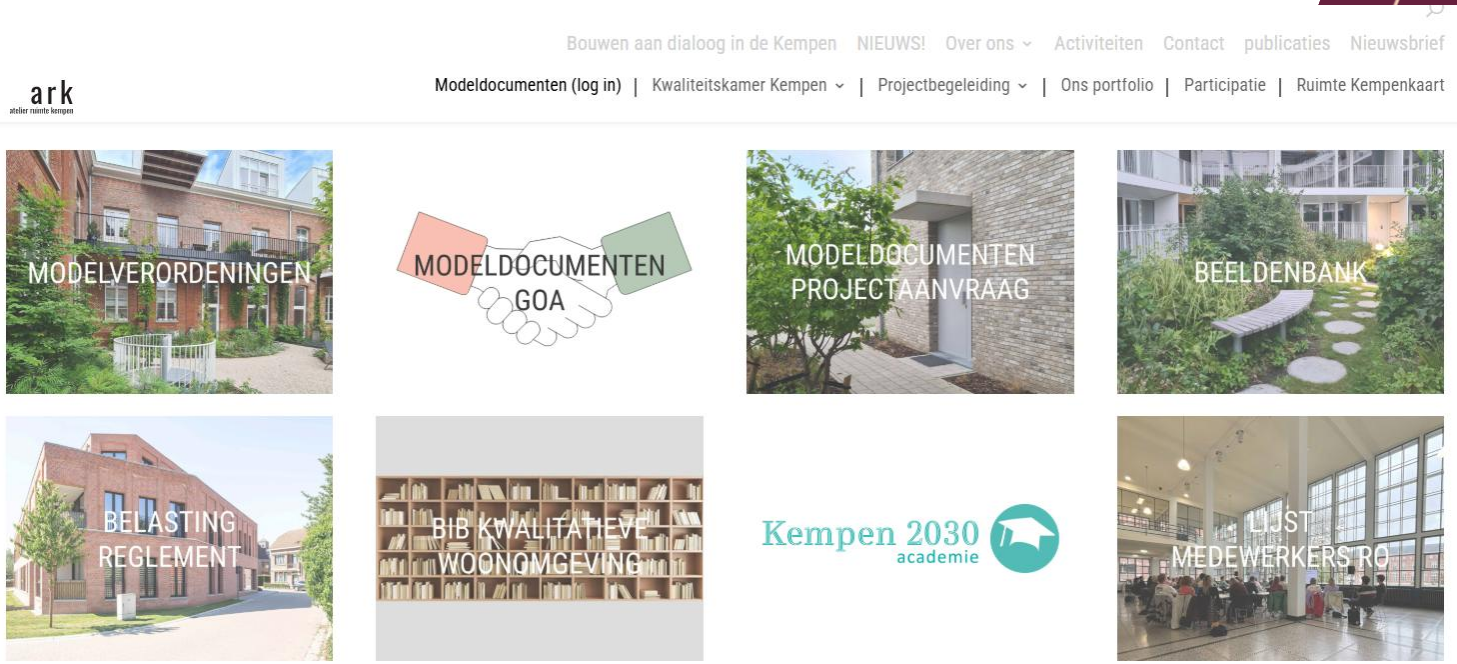




Richtlijnenkader BKP Gavere

#2 Veranker visie…met flexibiliteit voor onderhandeling







#3 Werk aan een interne ontwerpcultuur en bouw (een netwerk aan externe) expertise op

#4 Maak verwachtingen vooraf duidelijk







Nijlen, Diamantlaan

RUP zone woonwijken, grens met zone dorpskern

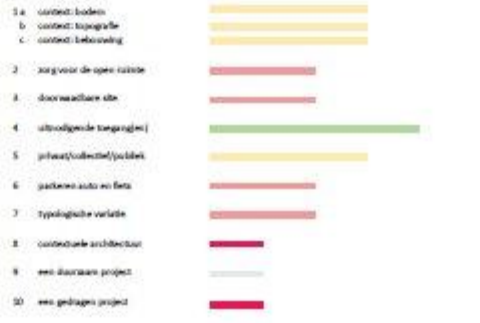




Nijlen, Hooidonkstraat - versie 2 dd. 16.09.2014

RUP zone woonwijken, grens met lappendeken





Nijlen, Klokkenlaan

zone buiten het RUP, aansluitend op zone woonwijken

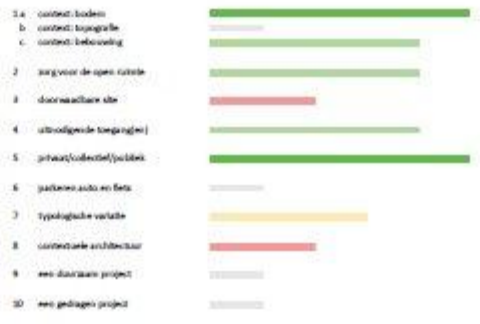




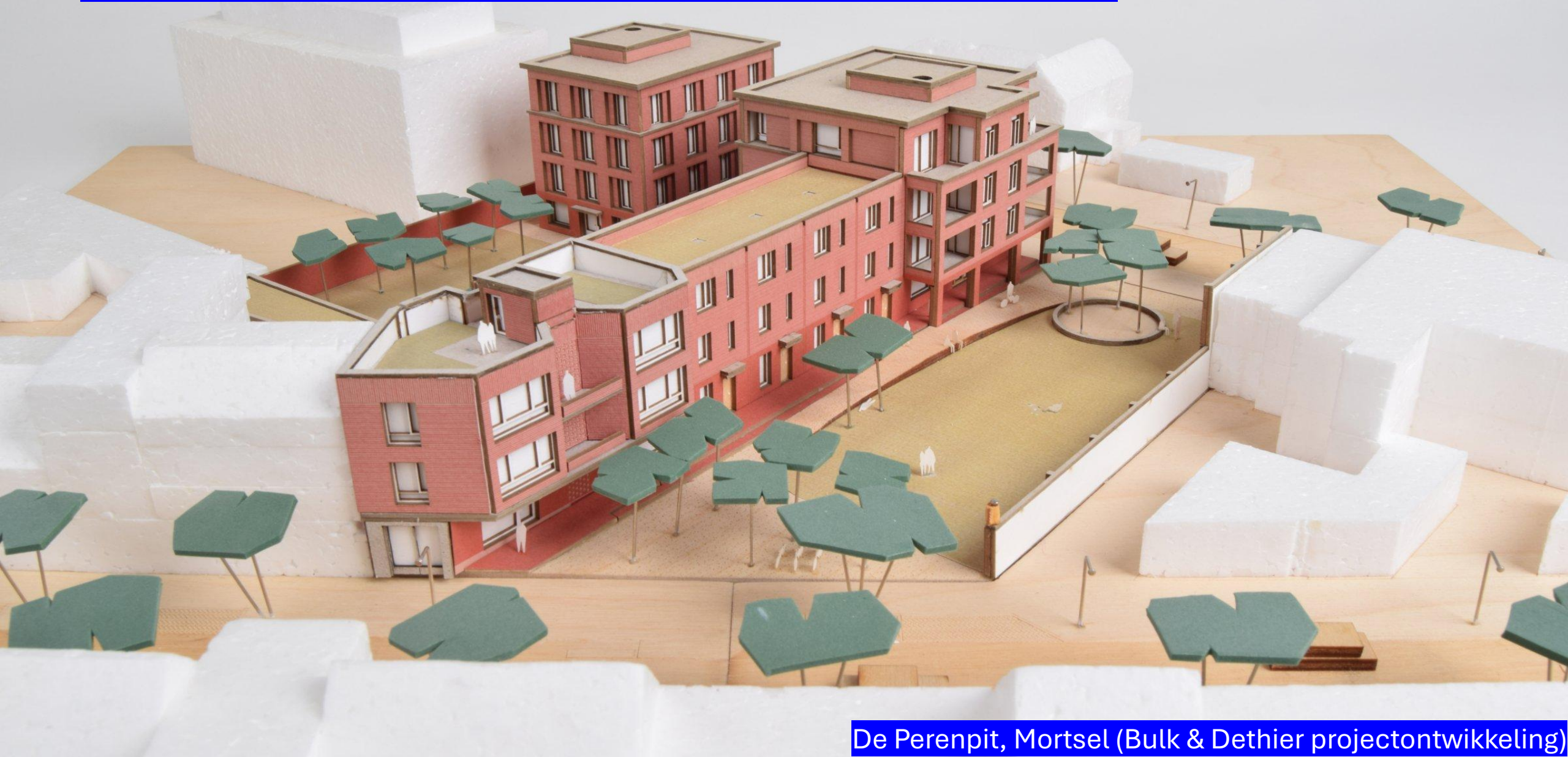
Nijlen, Notariaat

RUP zone dorpskern





#5 Stuur open en constructieve dialoog



De Perenpit, Mortsel (Bulk & Dethier projectontwikkeling)

6 Garandeer realisatie stedenbouwkundige kwaliteiten



De Perenpit, Mortsel (Bulk & Dethier projectontwikkeling)

DANK U





Kruierie Balen – Open Oproep Vlaams Bouwmeester – Ae architects, Czvek Rigby

Gedeelde ambitie: wonen op maat van de Kempen

Véronique Claessens

PUBLIEK PROJECT

Ambitienota 26-30

IOK NAV Bouwen aan dialoog

29 oktober ‘26

Véronique Claessens

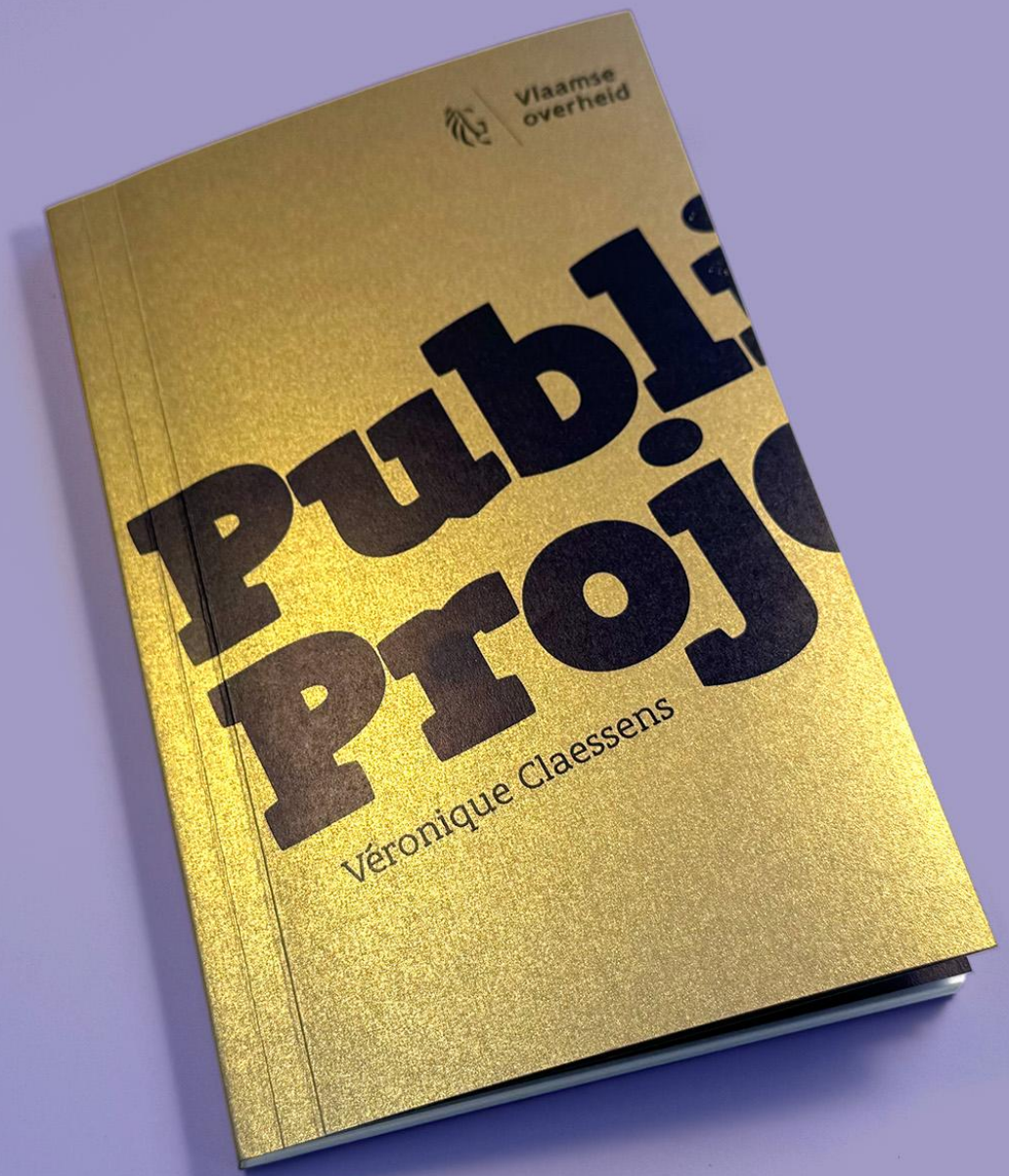
BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



Vlaamse overheid

‘Ik wil mijn vijfjarige mandaat in het teken plaatsen van uitvoering en verbinding, en tonen hoe visie werkelijkheid kan worden. Ik wil een verbindingsfiguur zijn tussen beleidsniveaus, disciplines, sectoren en mensen. De grote ruimtelijke vraagstukken – wonen, landschap, infrastructuur en publieke ruimte – vragen geen nieuwe structuren of ‘kokers’, maar nieuwe vormen van samenwerking. Projectmatig, lokaal en geïntegreerd samenwerken is de motor van verandering: een Bouwmeester die denkt en doet – een Bouwmeester die bouwt! ‘

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



BETAALBAAR WONEN

Verdichting met visie
Betaalbaar wonen
Collectief/coöperatief wonen
Leefbare woonbuurten

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

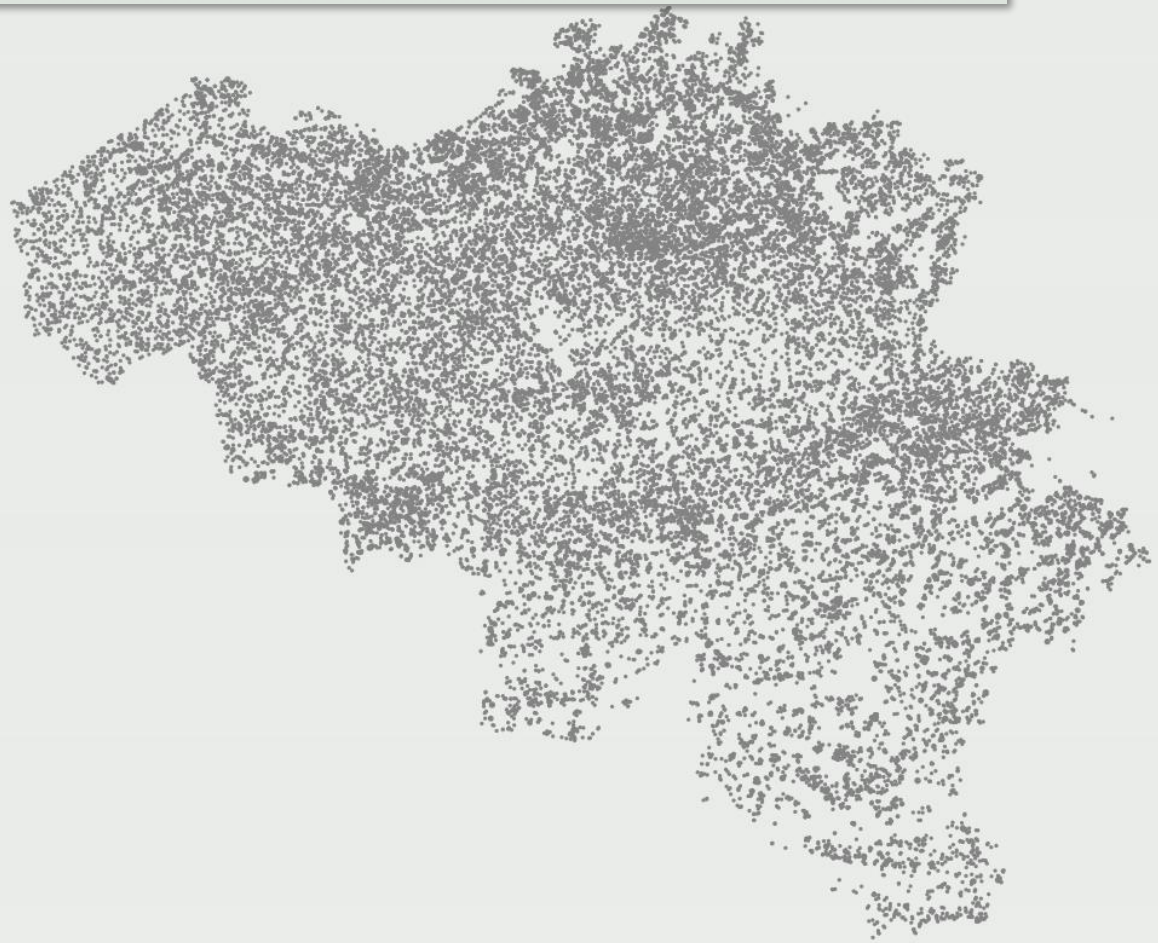


Campagnebeeld expo Architectuurwijzer vzw, Lausanne, Le Bled, Tribu architecten

Vlaanderen gaat van groen naar grijs: “We hadden niet door hoe snel het ging, tot we deze beelden zagen”

Dries De Smet en Simon Demeulemeester

zaterdag 4 oktober 2025



We hebben al veel meer open ruimte ingenomen dan wenselijk is, rekent Lacoere voor. Hij schat dat 80 procent van alle ruimte idealiter open moeten blijven, voor natuur en landbouw. “50 à 55 procent voor landbouw en 30 procent voor natuur.” Dat geeft maximaal 15 à 20 procent voor huizen, industrie, recreatie … Vlaanderen zit aan het dubbele. “Hoog tijd dus om dit af te stoppen.”

Maar we stomen maar door. Ieder puntje op deze kaart is bebouwing die er in 2018 nog niet was.

Maar hadden we niet afgesproken dat we zouden stoppen met open ruimte aansnijden?

Dat was de bedoeling, ja. In 2016 dropte toenmalig minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) een bommetje.

De betonstop, later omgedoopt tot bouwshift, moest toewerken naar 2040, het punt waarop geen morzel natuur of landbouwgrond meer mag worden ingepalmd voor wonen, werken of verplaatsen. Komt er toch iets bij, dan moet elders ruimte vrijgemaakt worden.

Wat blijkt? De afgelopen zes jaar is er nog massaal bijgebouwd.

Huizen en tuinen

Veruit de meeste open ruimte wordt in Vlaanderen aangesneden voor appartementen, huizen en tuinen.

Vlaanderen gaat van groen naar grijs: “We hadden niet door hoe snel het ging, tot we deze beelden zagen”

Dries De Smet en Simon Demeulemeester

zaterdag 4 oktober 2025



Beslissing Vl Reg : 450.000 (betaalbare) woningen tegen 2050
50.000 sociale woningen tegen 2042 (10.737 Antw)
Vanaf 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer

We hebben al veel meer open ruimte ingenomen dan wenselijk is, rekent Lacoere voor. Hij schat dat 80 procent van alle ruimte idealiter open moeten blijven, voor natuur en la… 50 à 55 procent voor landbouw en 30 procent voor … aximaal 15 à 20 procent voor huizen … ren zit aan het dubbele. “H…

…t is bebouwing

…hadden we niet afgesproken dat we zouden stoppen met open ruimte aansnijden?

Dat was de bedoeling, ja. In 2016 dropte toenmalig minister van Omgeving Joke Schauvliege (CD&V) een bommetje.

De betonstop, later omgedoopt tot bouwshift, moest toewerken naar 2040, het punt waarop geen morzel natuur of landbouwgrond meer mag worden ingepalmd voor wonen, werken of verplaatsen. Komt er toch iets bij, dan moet elders ruimte vrijgemaakt worden.

Wat blijkt? De afgelopen zes jaar is er nog massaal bijgebouwd.

Huizen en tuinen

Veruit de meeste open ruimte wordt in Vlaanderen aangesneden voor appartementen, huizen en tuinen.



Schepen van Wonen Kelly Verheyen (Vooruit) licht de doelstelling van het Bindend Sociaal Objectief toe. Turnhout moet tegen 2042 liefst 536 sociale bijkomende huurwoningen creëren. © Bert De Deken

Turnhout maakt plan voor 539 extra sociale huurwoningen tegen 2042: “Op een manier die past bij onze stad”

TURNHOUT 539 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2042, dat is de pittige uitdaging die Turnhout moet aangaan om te voldoen aan het Bindend Sociaal Objectief dat Vlaanderen oplegt. Voor 355 woningen is er al een plan.

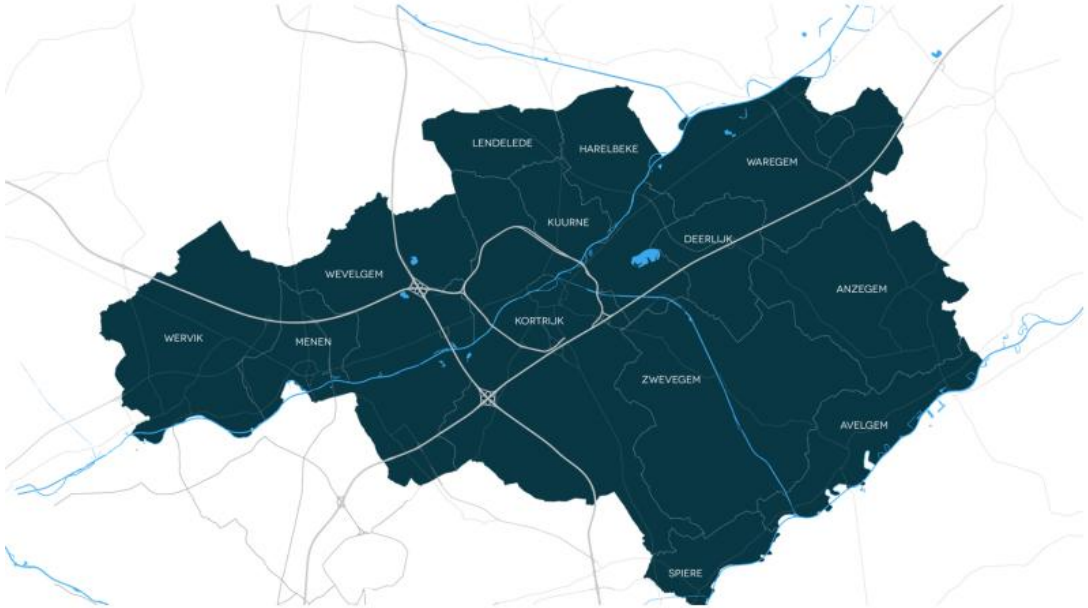
Guy Van Nieuwenhuysen

14 oktober 2026 om 23:24

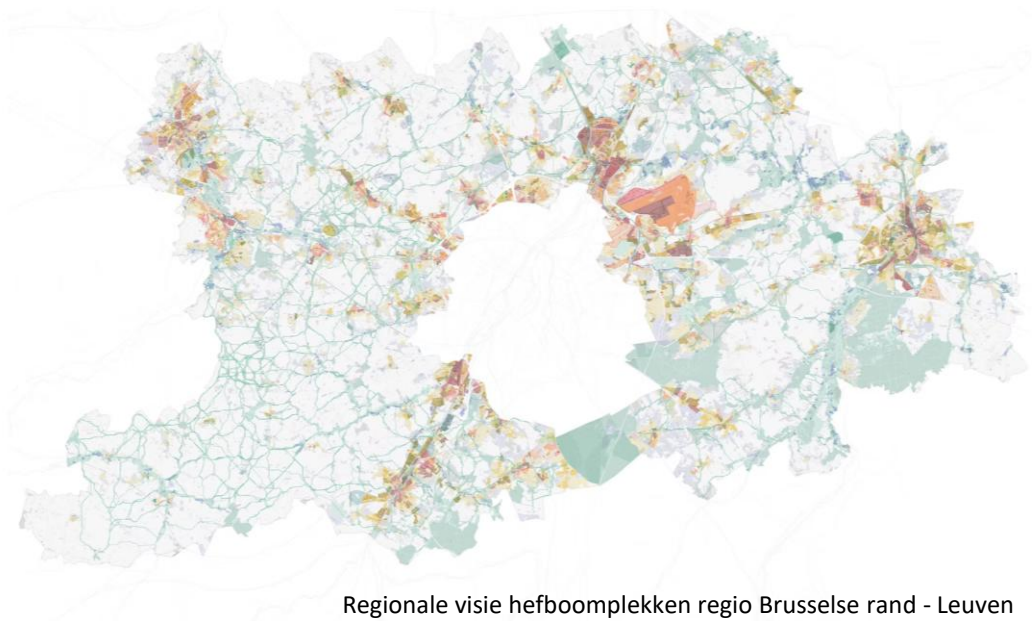
3.500 bijkomende sociale woningen in de IOK gemeentes tegen 2042

Turnhout 539
Heist-op-den-Berg 336
Geel 290
Mol 214
Nijlen 175
Herentals 148
Kasterlee 139
Laakdal 132
Hulshout 110
…

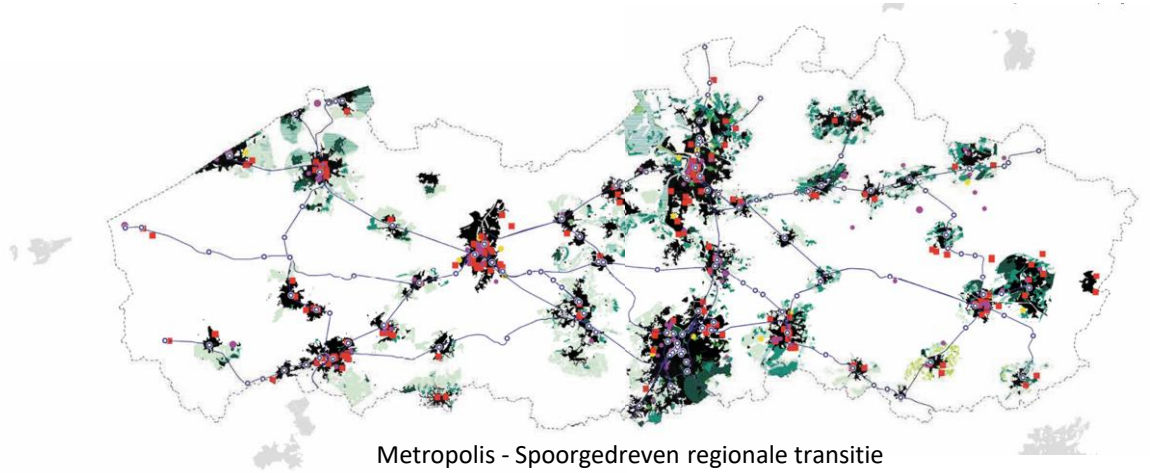
Turnhout legt ook projectontwikkelaars op om 15 procent van de te bouwen woningen voor te behouden voor sociale verhuur. Deze woningen huurt Woonboog in. Voor volgende projecten is er al een planning: Schildershof (8), Spoorwegstraat-Molenstraat (5), Kongoplein (8), Paterspand (5).



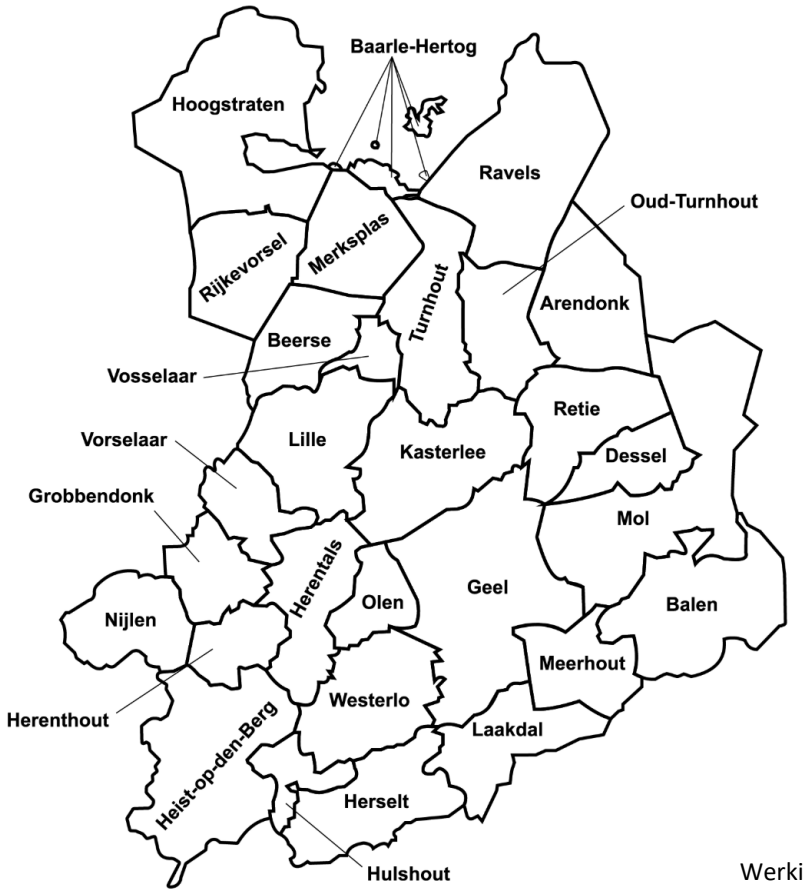
Regionale woonstrategie Leiedal in opmaak



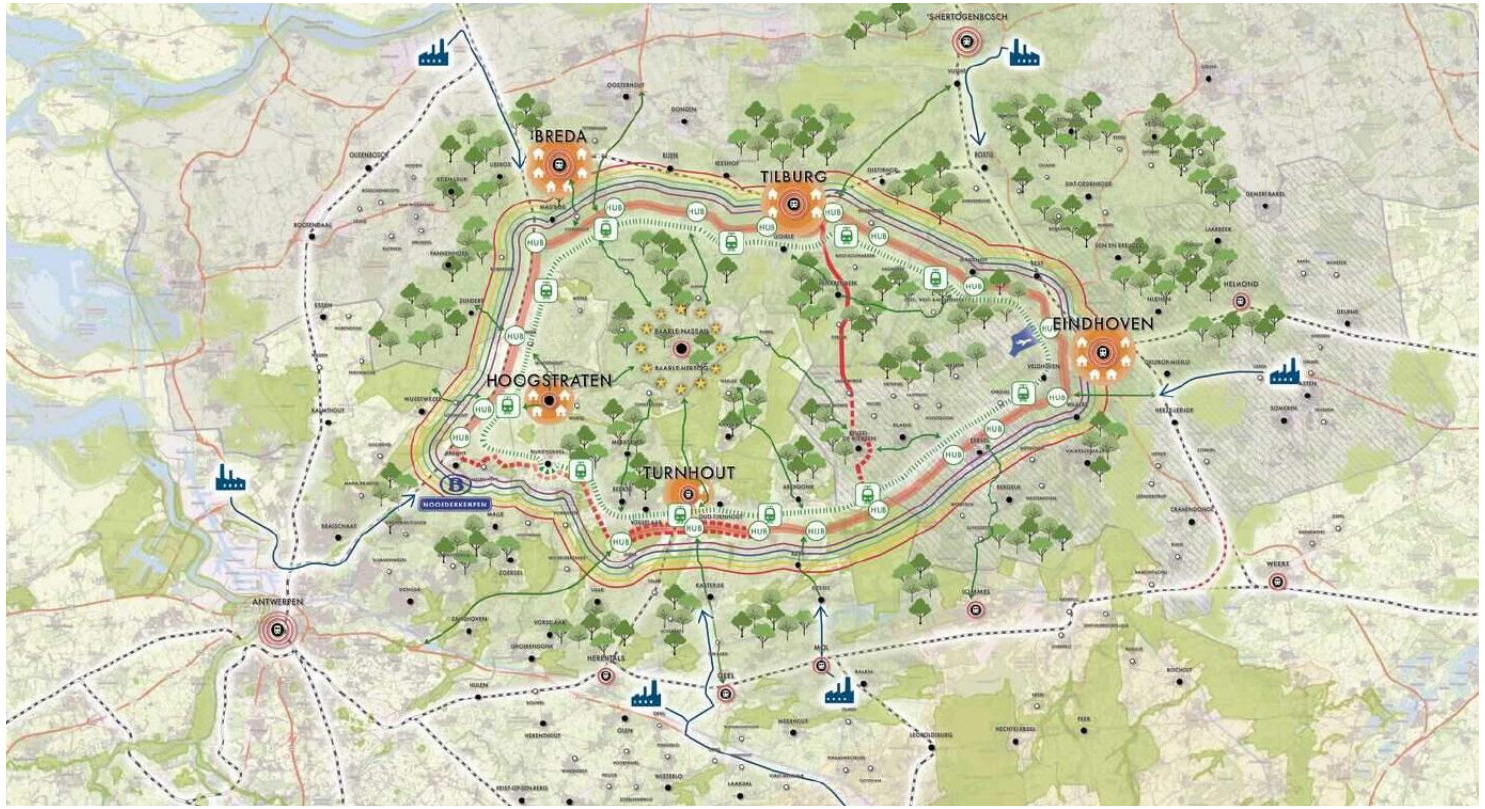
Regionale visie hefboomplekken regio Brusselse rand - Leuven



Metropolis - Spoorgedreven regionale transitie



Werkingsgebied IOK



Kempen schuiven zich naar voor als voorname partner van Brainport Eindhoven: “We zijn de meest innovatieve én groene regio van Benelux”

KEMPEN In Eindhoven ondertekenen een boel overheden woensdag een charter waarbij Nederlandse en Vlaamse grensregio’s intensief gaan samenwerken rond innovatie. De Kempen spelen daarin een cruciale rol. “We moeten waken dat De Kempen geen slaapregio van Eindhoven wordt.”

Guy Van Nieuwenhuysen, Hans Otten

Luisteren Delen

Kleine ‘Silicon Valley’ kan tegen 2035 meer dan 8.000 extra jobs creëren in provincie Antwerpen

Met een overeenkomst tussen de regio-Eindhoven en de provincies Antwerpen en Limburg, willen lokale besturen en ondernemersorganisatie Voka meesurfen op de economische groei van technologiebedrijf ASML in Nederland. Volgens Voka kan de overeenkomst in de komende tien jaar meer dan achtduizend nieuwe jobs opleveren in onze provincie.

Christof Willocx

18 maart 2026

Luisteren Delen

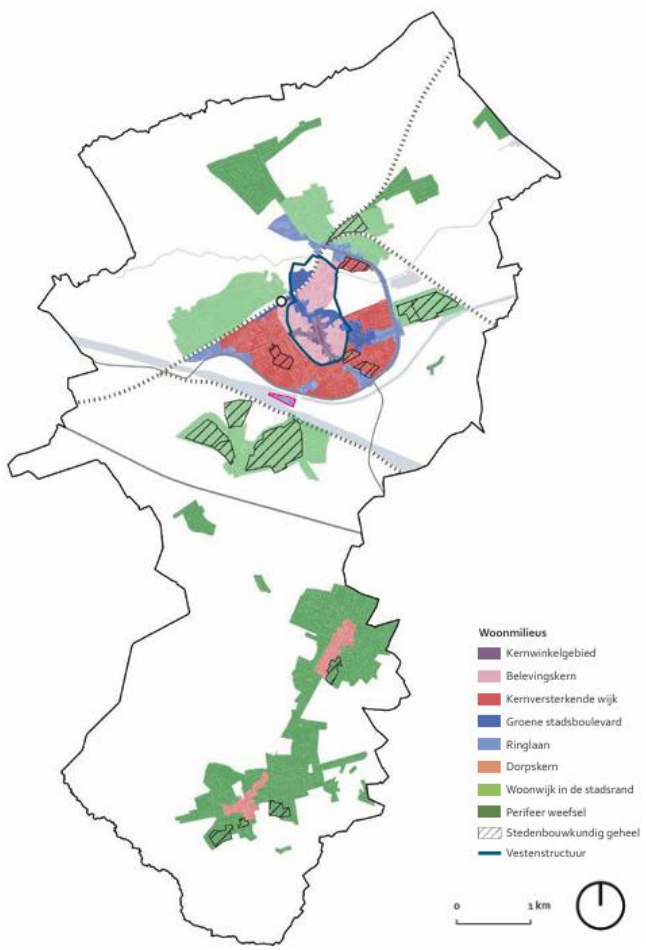


▲ **Bestuurders uit Vlaanderen en Brainport. V.l.n.r. Noël Slangen, Tom Vandeput, Jeroen Dijsselbloem, Luk Lemmens en Ward Kennis.** © Bram Saeys

PREMIUM

Vlamingen rollen de loper uit voor Brainport: ‘Hier is wél ruimte en hier is wél stroom’

Metropoolregio Brainport Eindhoven, 18 maart 2026



Lokale woonstrategie Herentals

Eindnota over ABO-as is klaar: 7 ambities voor as Augustijnenlaan-Belgiëlaan-Olympiadelaan

Gepost op dinsdag 4 januari 2022

Het stadsbestuur heeft in zijn bestuursakkoord 2019-2024 de ambitie uitgesproken om de as Augustijnenlaan-Belgiëlaan-Olympiadelaan (ABO) in te richten als een groene, toegankelijke stadsboulevard. De Vlaamse overheid gaf de stad een subsidie van 60.000 euro voor een conceptstudie over deze belangrijke stadsader. De studie moest concepten opleveren voor een ABO-as die in de toekomst belangrijke klimaatgerelateerde uitdagingen aan kan gaan, zoals erstromings- en hemelwaterbeheer, mobiliteit, natuur, groenblauwe dooradering, huisvesting, ne energie, leefbaarheid, handel en economie, ...



OO4613 Herentals ABO as, Lama landscape architects, Sweco



Het coulissen-landschap als complementaire landschappelijke structuur: **de kazenesite en de cultuursite als voortrekkers**



OO48 Heist-op-den-Berg, woonzorgcentrum, Eagles of architecture



OO48 Heist-op-den-Berg, ontmoetingscentrum, DierendonckBlancke

HBVL



De stad Genk verwacht dat er aan de Evence Coppéelaan honderden wooneenheden bijkomen. © cn

STADSONTWIKKELING

Stormloop voor bouwgrond Evence Coppéelaan: "Tot zes etages hoog"

GENK De interesse om langs de Evence Coppéelaan woonprojecten te ontwikkelen is zodanig groot dat de stad een manifest heeft ontwikkeld met bijzondere voorwaarden. Met zes etages hoog en een bouwdiepte van 70 meter ziet het ernaar uit dat er honderden wooneenheden bijkomen.



OO 2809 masterplan Evence Coppéelaan Genk, Grue Rraguccia

DS

VC



Veronique Claessens: “Ik wil graag ook kunstenaars betrekken.” © Elke Pannier

INTERVIEW

Vlaams Bouwmeester Véronique Claessens: “Iedereen denkt dat er geen ruimte meer is. Maar er is ruimte zat”

VLAAMS BOUWMEESTER VÉRONIQUE CLAESSENS ZIET PUBLIEKE RUIMTE ALS SLEUTEL VOOR KWALITEITSVOL COMPACTER WONEN

‘Verdichting is onvermijdelijk’

Er moeten nieuwe woningen bij komen, maar dan vooral op maat van kleine huishoudens, stelt Vlaams Bouwmeester Véronique Claessens. Nieuwe verkavelingen zijn uit den boze. In goed gelegen verkavelingen ziet ze wel ruimte voor verdichting. LAURENZ VERLEDENS, FOTOGRAFIE DEBBY TERMONIA



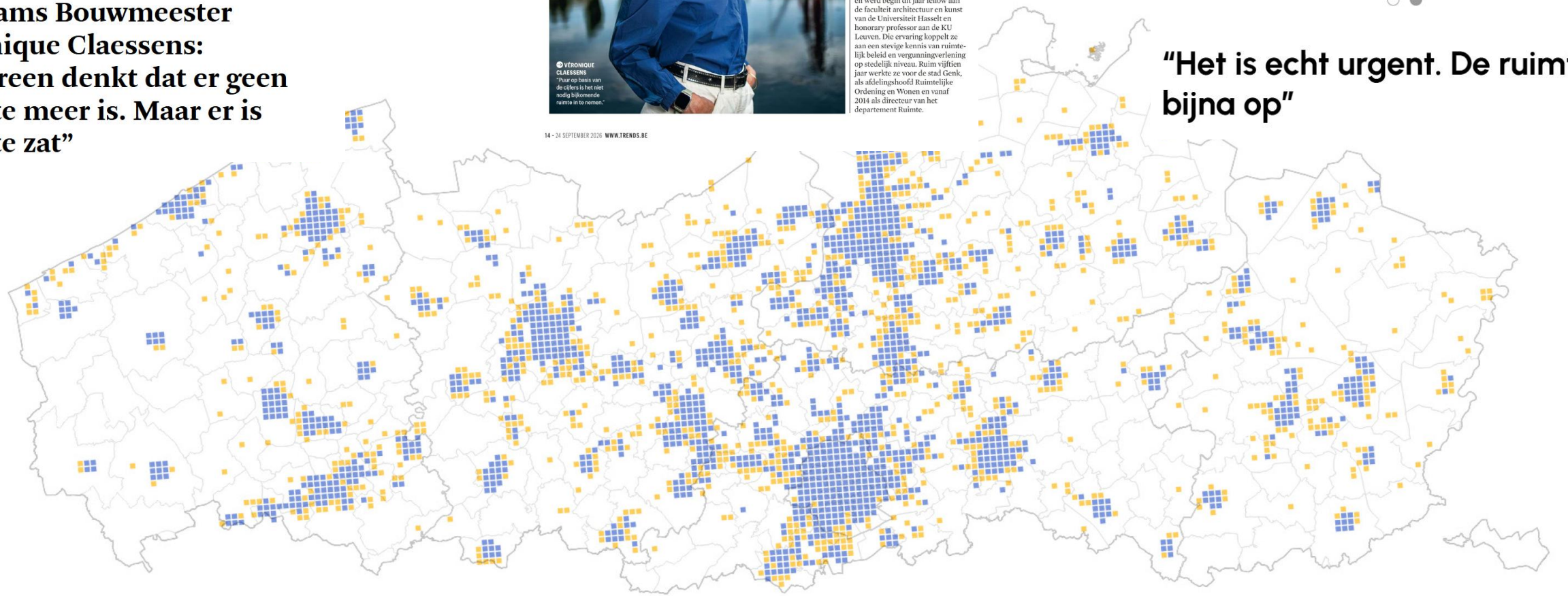
VÉRONIQUE CLAESSENS “Puur op basis van de cijfers is het niet nodig bijkomende ruimte in te nemen.”

Burgerlijk ingenieur-architect en ruimtelijk planner Véronique Claessens is sinds oktober 2025 Vlaams Bouwmeester. Haar mandaat loopt tot 2030. Bij haar aanstelling ging veel aandacht naar het feit dat ze de eerste vrouw in die functie is. Die vrouwelijke blik is ongetwijfeld een verrijking, maar Claessens onderscheidt zich ook op een andere manier van haar voorgangers. Die kwamen vooral uit de architectuurpraktijk en de academische wereld. Claessens kent die werelden: ze werkte als architect en werd begin dit jaar fellow aan de faculteit architectuur en kunst van de Universiteit Hasselt en honorary professor aan de KU Leuven. Die ervaring koppelt ze aan een stevige kennis van ruimtelijk beleid en vergunningverlening op stedelijk niveau. Ruim vijftien jaar werkte ze voor de stad Genk, als afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening en Wonen en vanaf 2014 als directeur van het departement Ruimte.

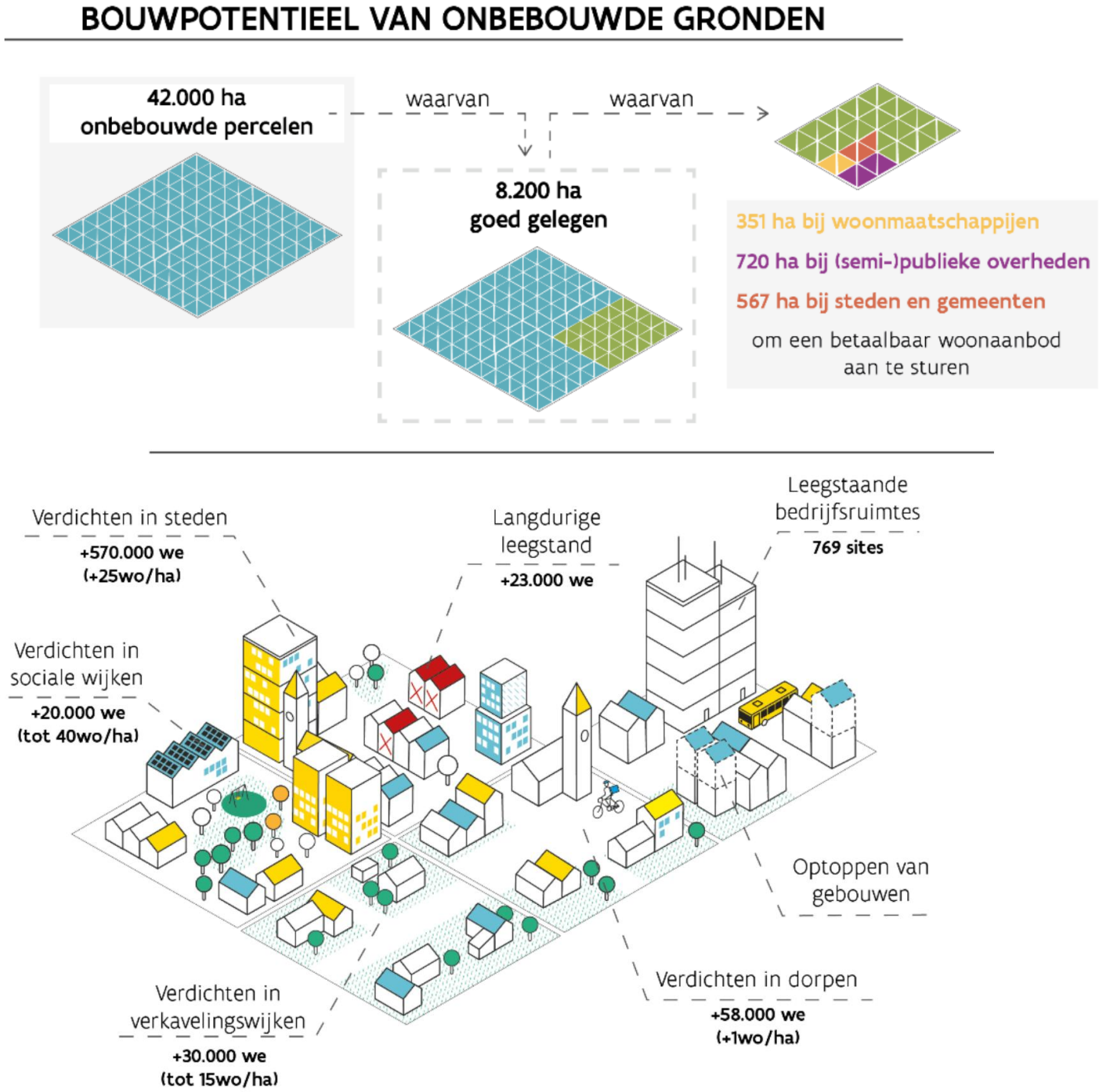


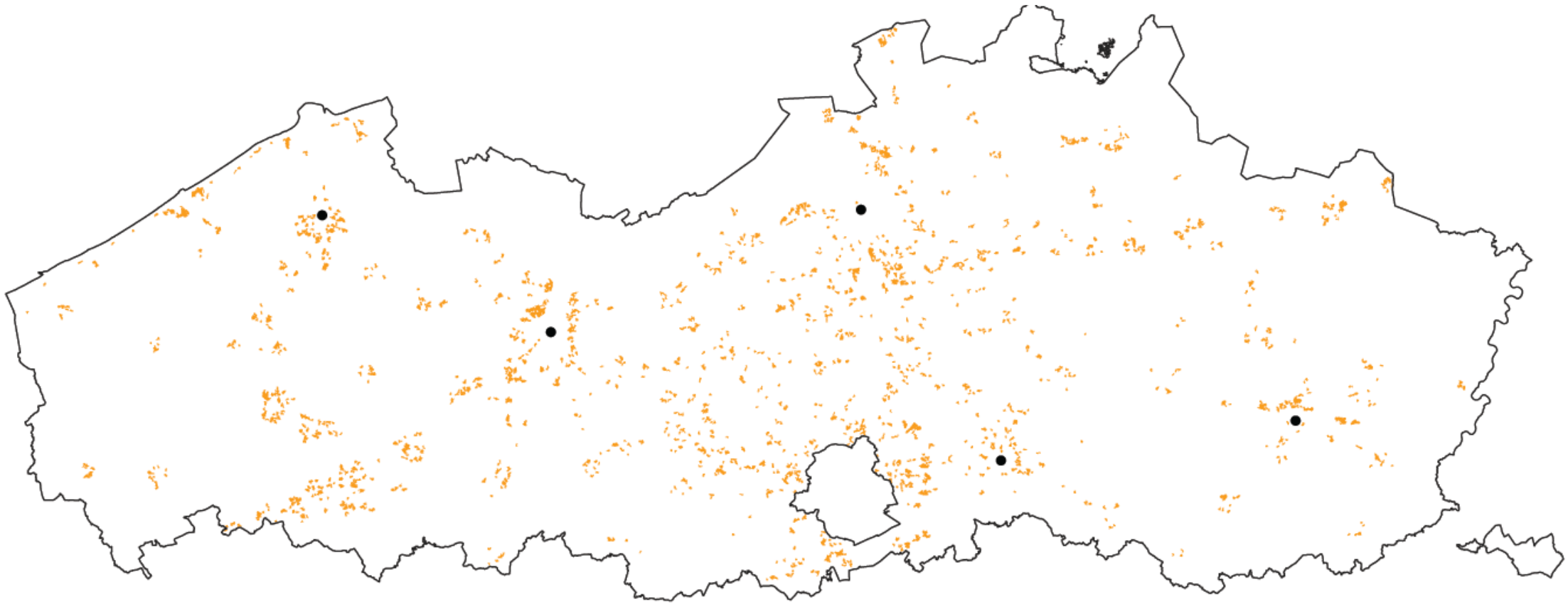
Véronique Claessens Stelde gisteren de drie speerpunten van haar visie voor.
© BART DEWAELE

“Het is echt urgent. De ruimte is bijna op”

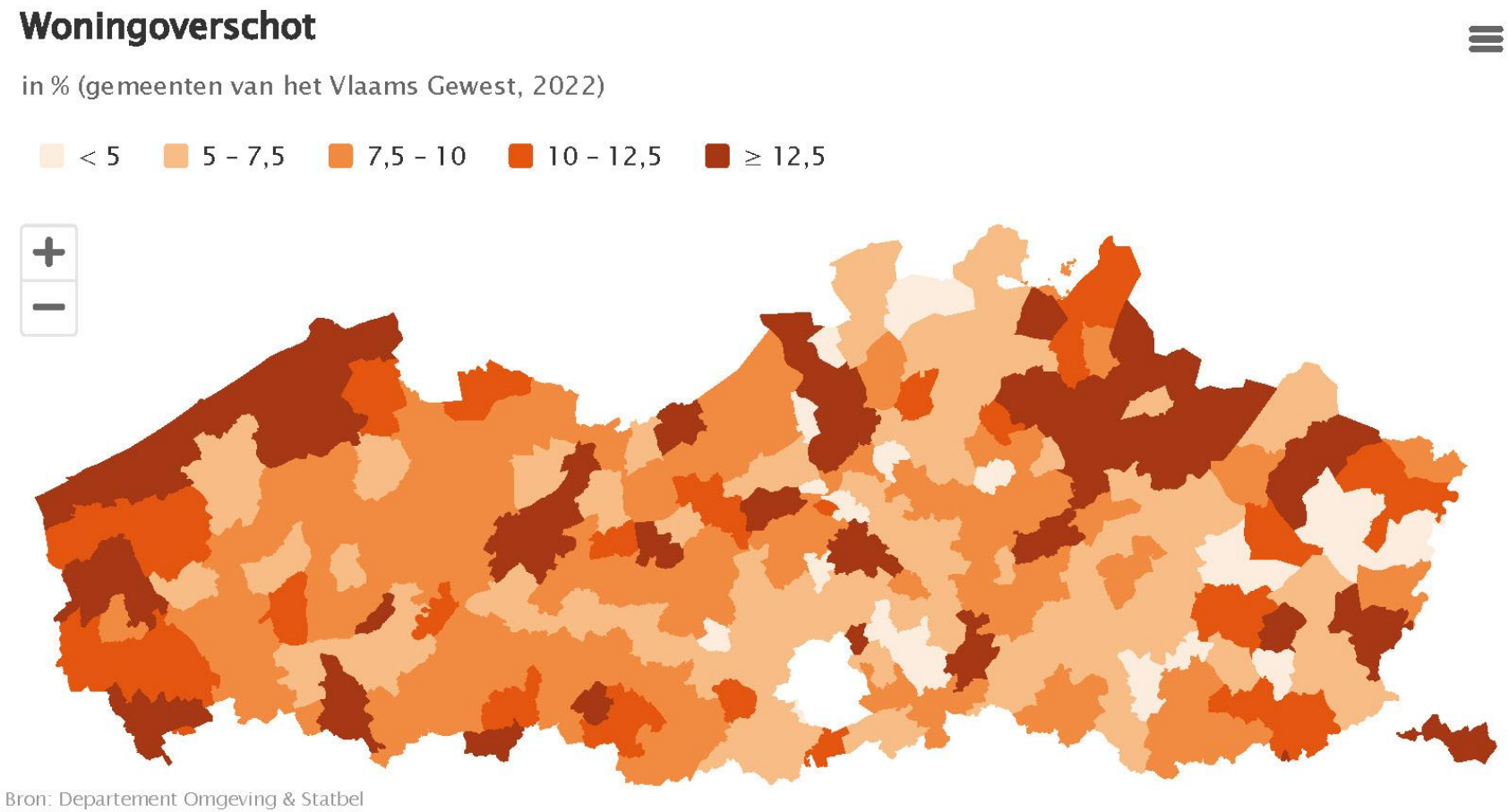


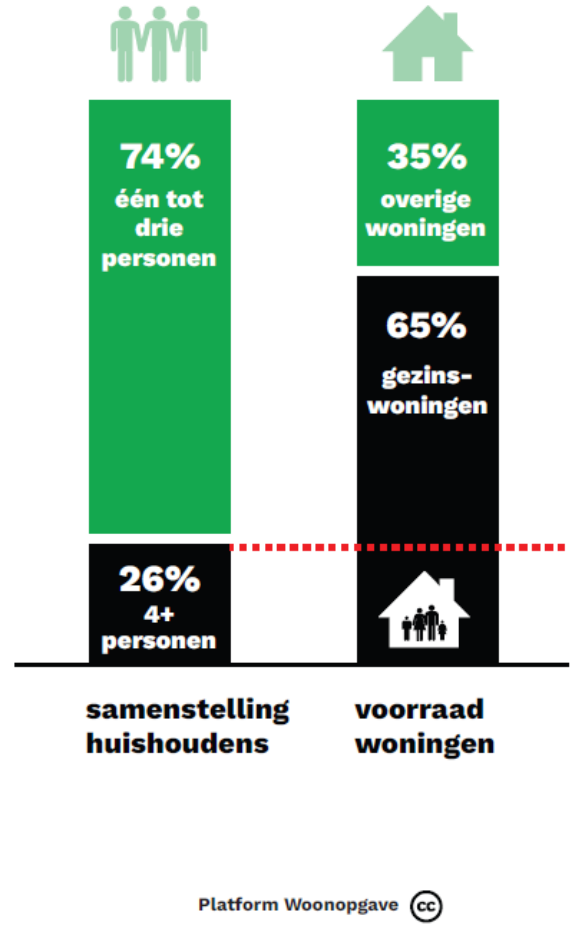
“Vlaanderen investeert de komende legislatuur 6 miljard euro in de realisatie van 50.000 nieuwe sociale woningen tegen 2042. Dat investeringsprogramma is een momentum dat ik wil benutten om het woonvraagstuk structureel mee in de juiste richting te sturen.”





Als we de dichtheid optrekken van 13,5 naar 15wo/ha betekent dit 30.000 bijkomende woningen
Als we de dichtheid optrekken van 13,5 naar 25 wo/ha betekent dit 250.000 bijkomende woningen





In Vlaanderen: 3 miljoen private huishoudens, 14% meer woningen dan gezinnen. 430.000 woningen ‘zonder domicilie’.
Dus: voldoende ruimte + zelfs woningoverschot, maar niet altijd op de juiste locaties of juiste aanbod ifv de vraag

Het delen en splitsen van woningen heeft ook **positieve neveneffecten**

- splitsen en renoveren tegelijk
- meer leeftijden in de wijk - hulp nabij
- minder eenzaamheid - meer buurschap
- <-> ‘verappartementisering’ en nieuwbouw is er geen aanpassing aan beeld van bestaande wijken
- senioren kunnen in vertrouwde wijk en zelfs eigen woning blijven
- particuliere woningeigenaars kunnen hun afbetaalde woningen zowel financieel als sociaal iets laten opleveren
- en dragen zo ook bij aan de verdichtingsopgave

erts* AW LabLand BOND BETER MILIEU ALLIANZ FOUNDATION

DEMOGRAFISCHE VERSCHUIVING
- Vóór 2010: klassieke gezinnen met kinderen meest voorkomende huishoudentype
- Vandaag: 70% van de huishoudens zijn alleenstaanden en koppels zonder kinderen tegenover 30% klassieke gezinnen met kinderen

MISMATCH
- Vandaag is tot 70% van de bestaande woningen onderbenut (woonsurvey VL 2023)
- Geen tekort aan woningen, wel tekort voor veranderende huishoudtypes
- (Deel van) woonbehoefte kan worden opgevangen binnen bestaande bebouwing

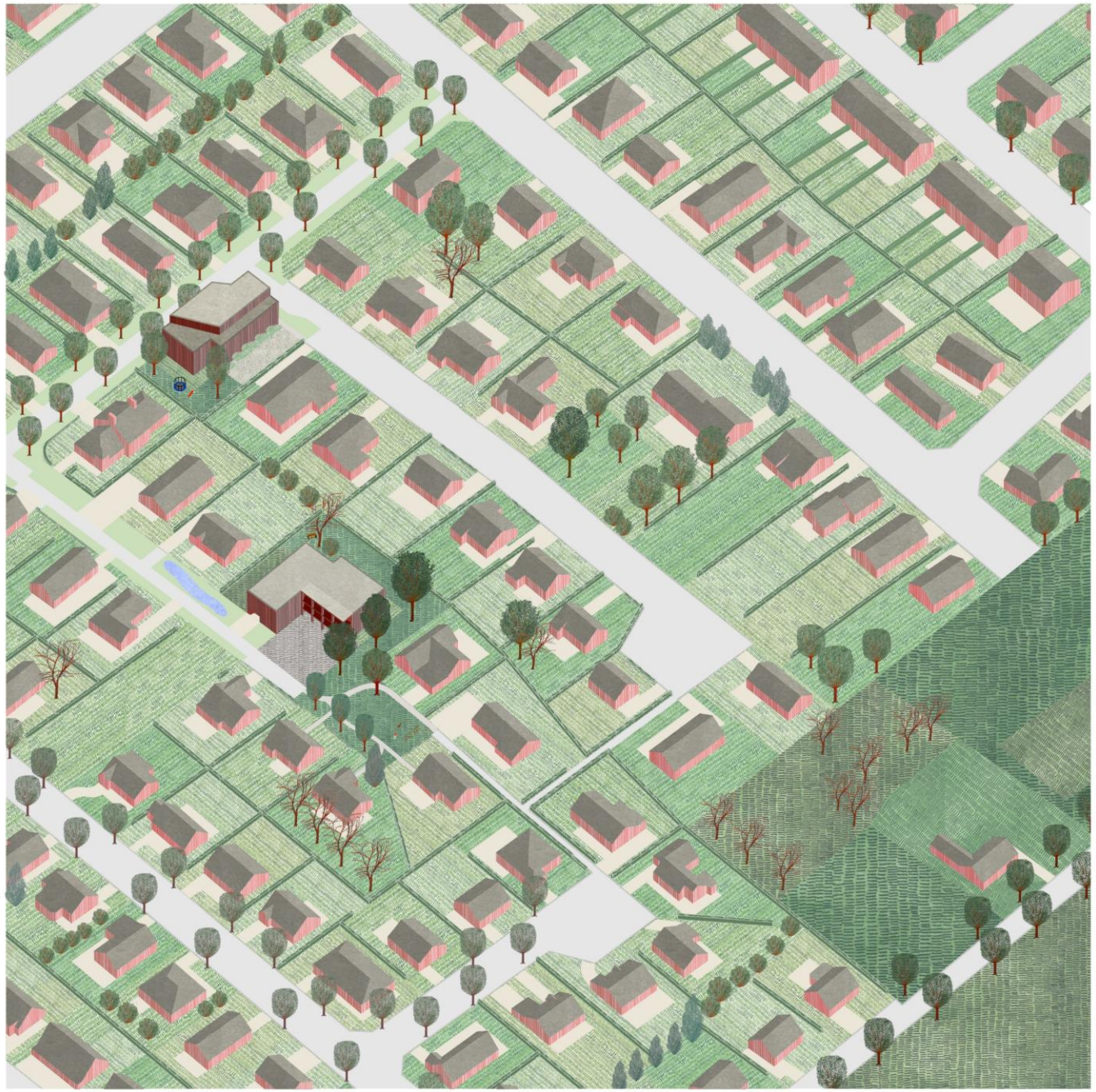


Maquette van de transformatie van Wondelgem, IABR Bovenbouw architecten

Huidige situatie:
10 woningen / ha
100 vrijstaande woningen.



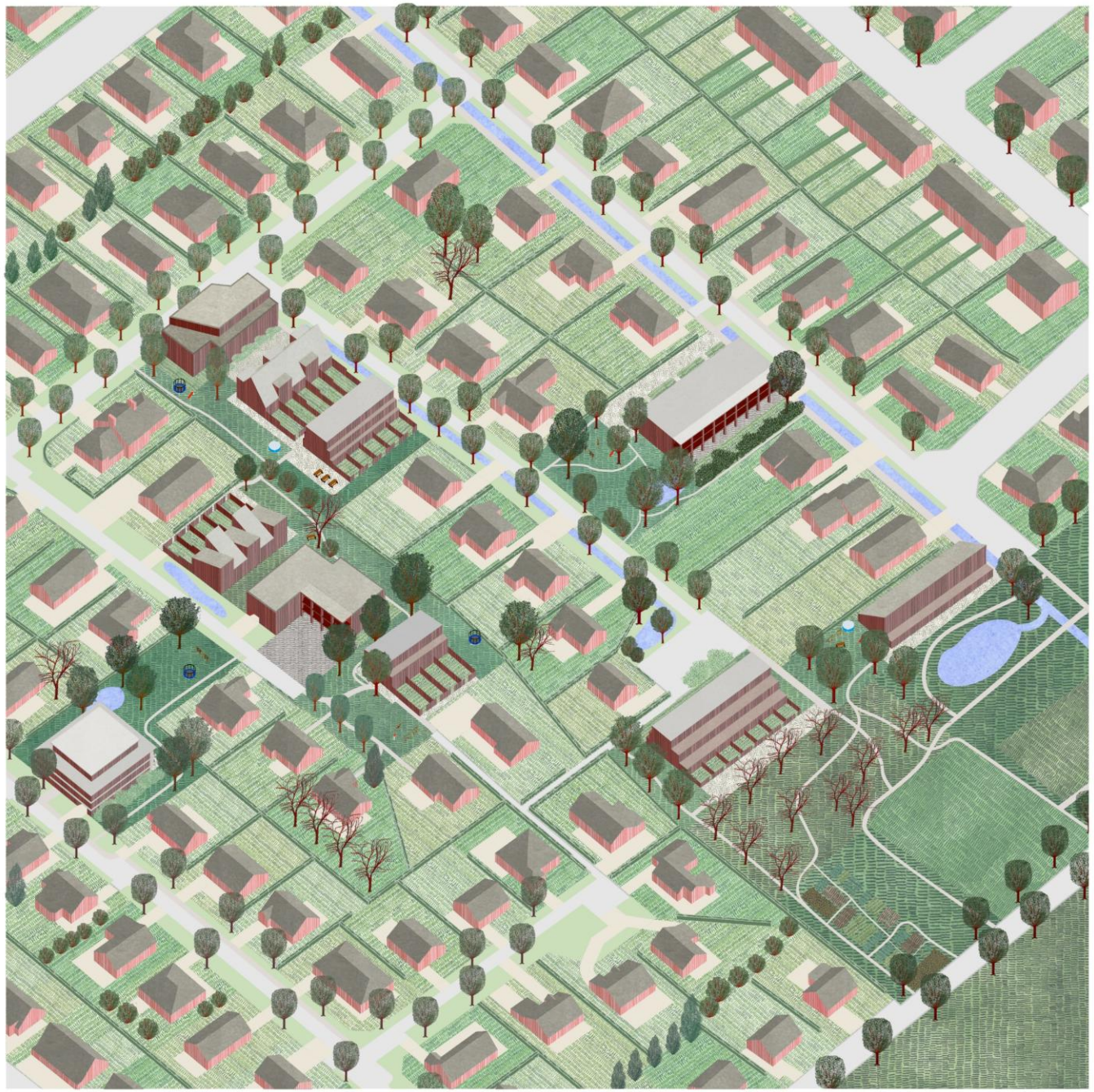
Stap 1 :
12 woningen / ha
98 vrijstaande woningen
21 appartementen



Stap 2 :
15 woningen / ha
95 vrijstaande woningen
21 appartementen
17 rijwoningen



Stap 3 :
19 woningen / ha
90 vrijstaande woningen
43 appartementen
33 rijwoningen




HEILIGE HUISJES?
Verkavelingswijken in transformatie


MEER IS MOGELIJK IN DE VERKAVELINGSWIJK
Vlaanderen
Vlaamse overheid


En inspirerende voorbeelden tonen
van hoe het anders kan zijn.


en ook tot het voldoende
groen houden van die omgeving.

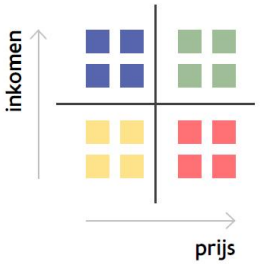

En daar zit een mix van woontypes
rond die woonerven geschikt.

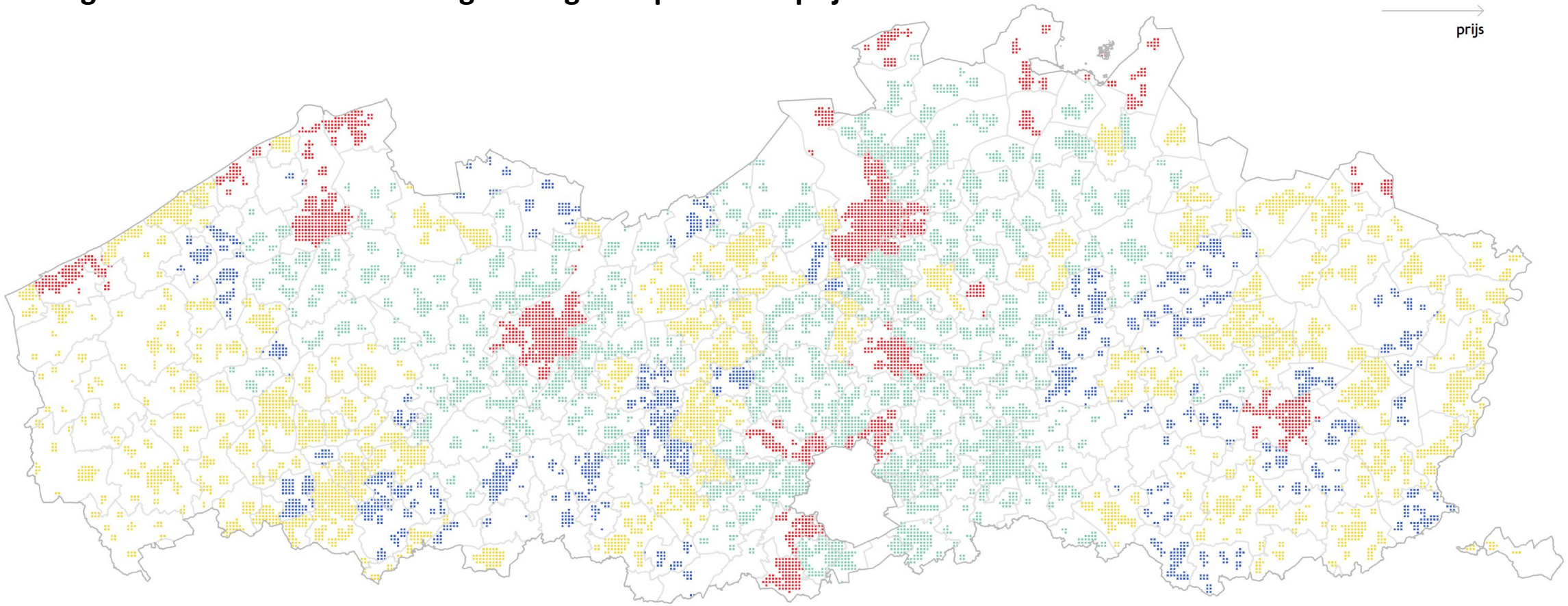
Locatie

Prijs x Inkomen

Vooral in (en rond) de grote steden staat de betaalbaarheid onder druk

Met lagere inkomens in verhouding tot hoge koop- en huurprijzen

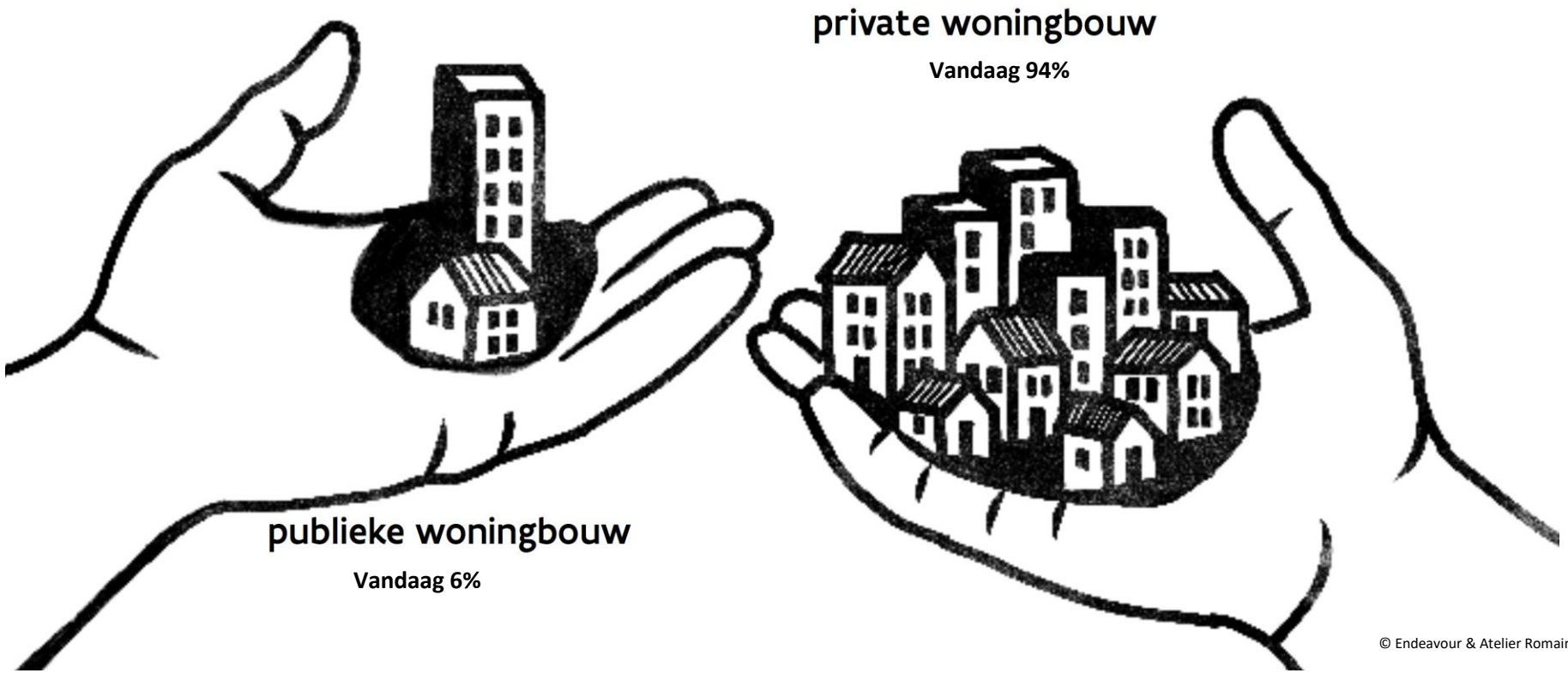




Prijs-inkomen in kwadranten
Bron - PinC

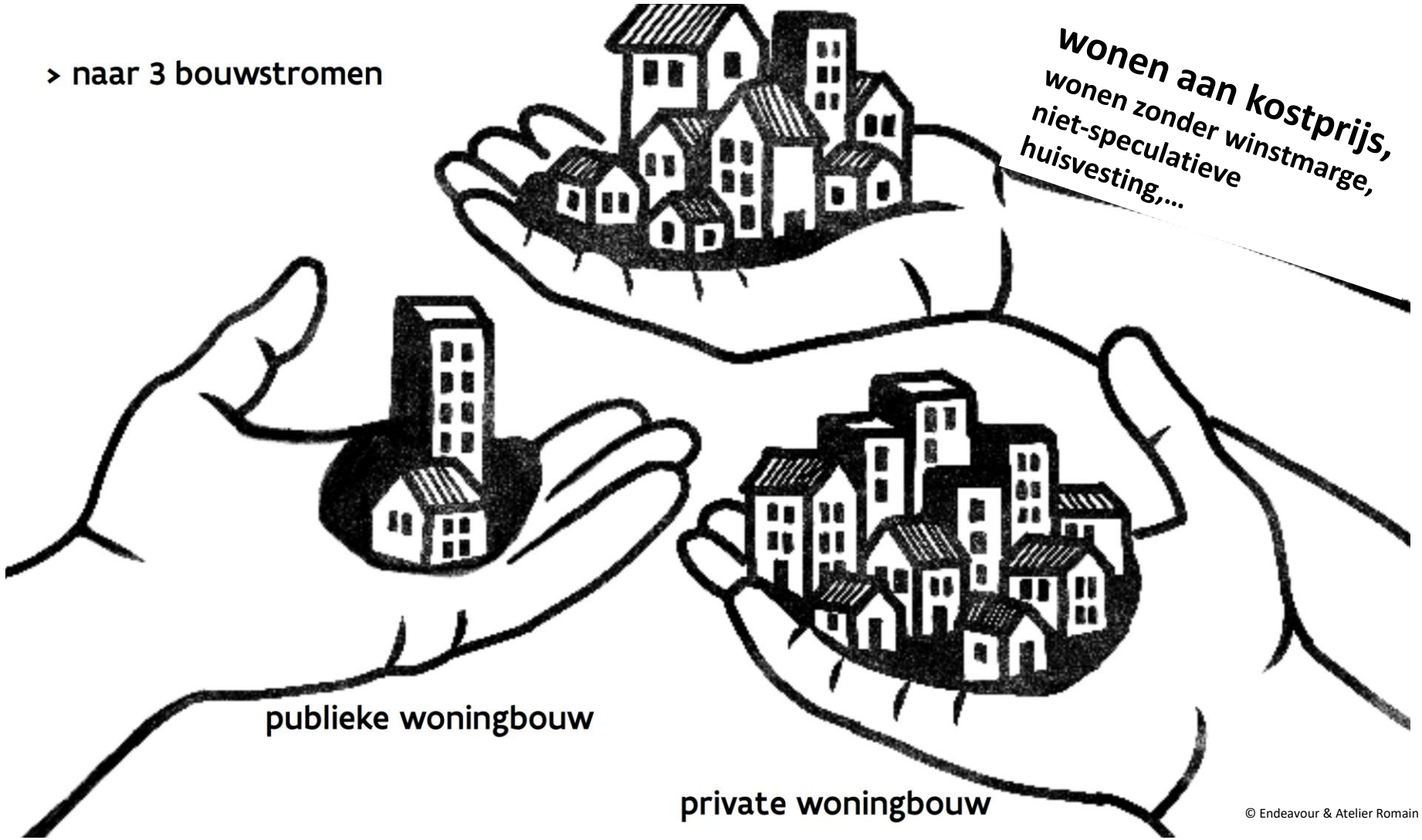
© Atelier Romain, voor Labo Ruimte

“Niet alleen de woonvorm maar ook de woonproductie kan winnen aan collectiviteit.”

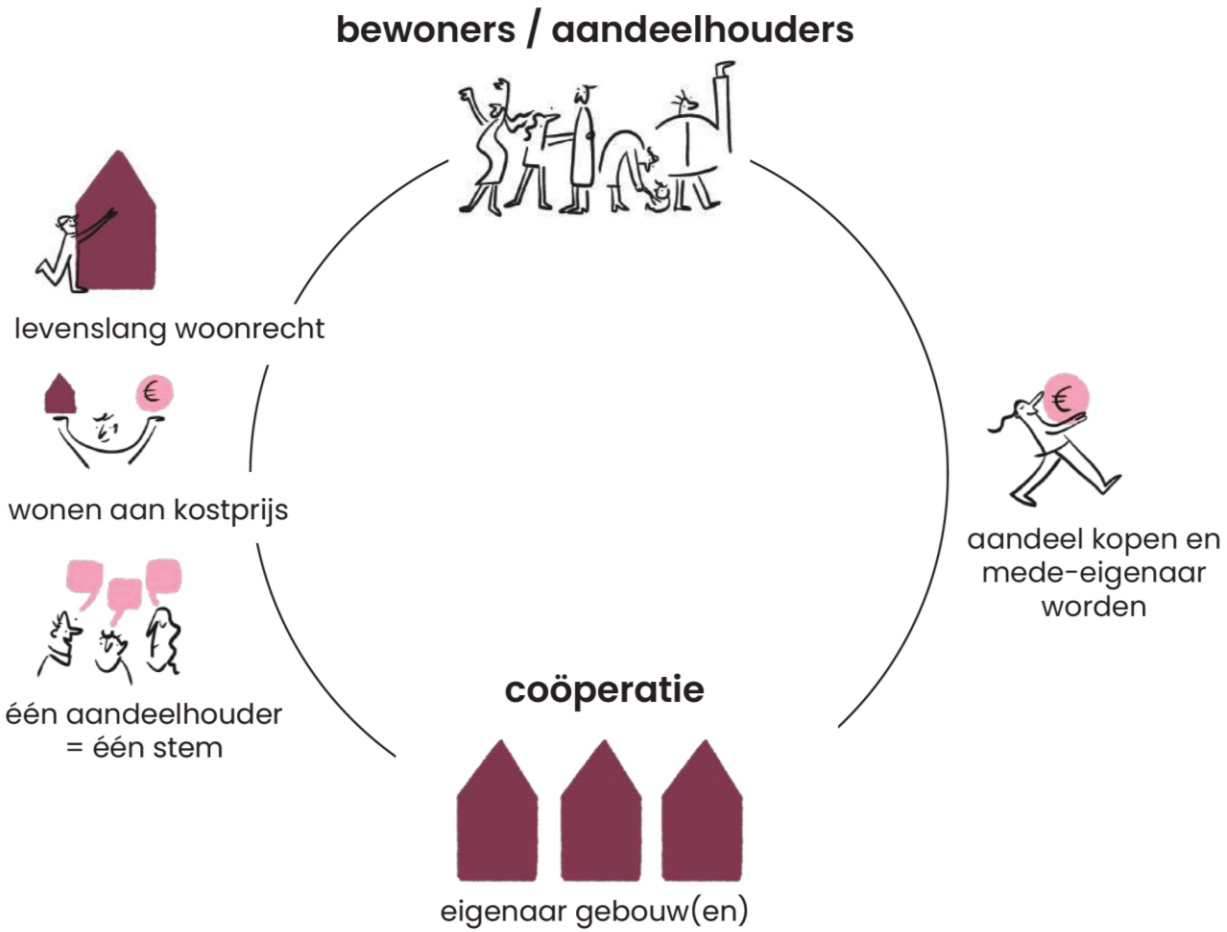


© Endeavour & Atelier Romain

> naar 3 bouwstromen



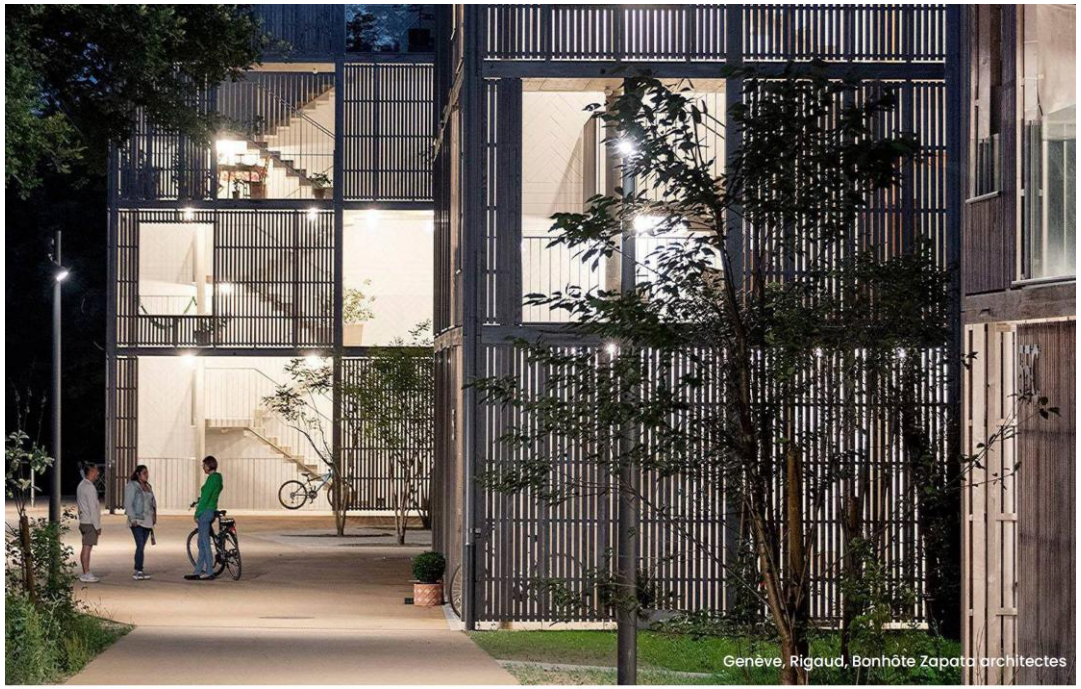
© Endeavour & Atelier Romain



Basisprincipes van een burgercoöperatie © Architectuurwijzer

TROEVEN COÖPERATIEF WONEN

1. Kwalitatief wonen aan kostprijs
2. Betaalbaar wonen op lange termijn
3. Wonen op maat
4. Woonmobiliteit en woonzekerheid
5. Zuinig ruimtegebruik
6. Meer dan wonen
7. Duurzame en kwalitatieve gebouwen
8. Ontzorging of zelfbeheer



Genève, Rigaud, Bonhôte Zapata architectes



Zürich, Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten

Pionieren met wooncoöperaties

Hefbomen voor overheden

Vlaanderen
verbeelding werkt

Begeleidingsopdracht Pilootprojecten coöperatief wonen

Oproep aan geïnteresseerden (OAG) | OAG2515 | Nog niet opgestart



©ECTV architecten

Op deze pagina

- Projectbeschrijving
- Vul het interesseformulier in
- Projectgegevens

Projectbeschrijving

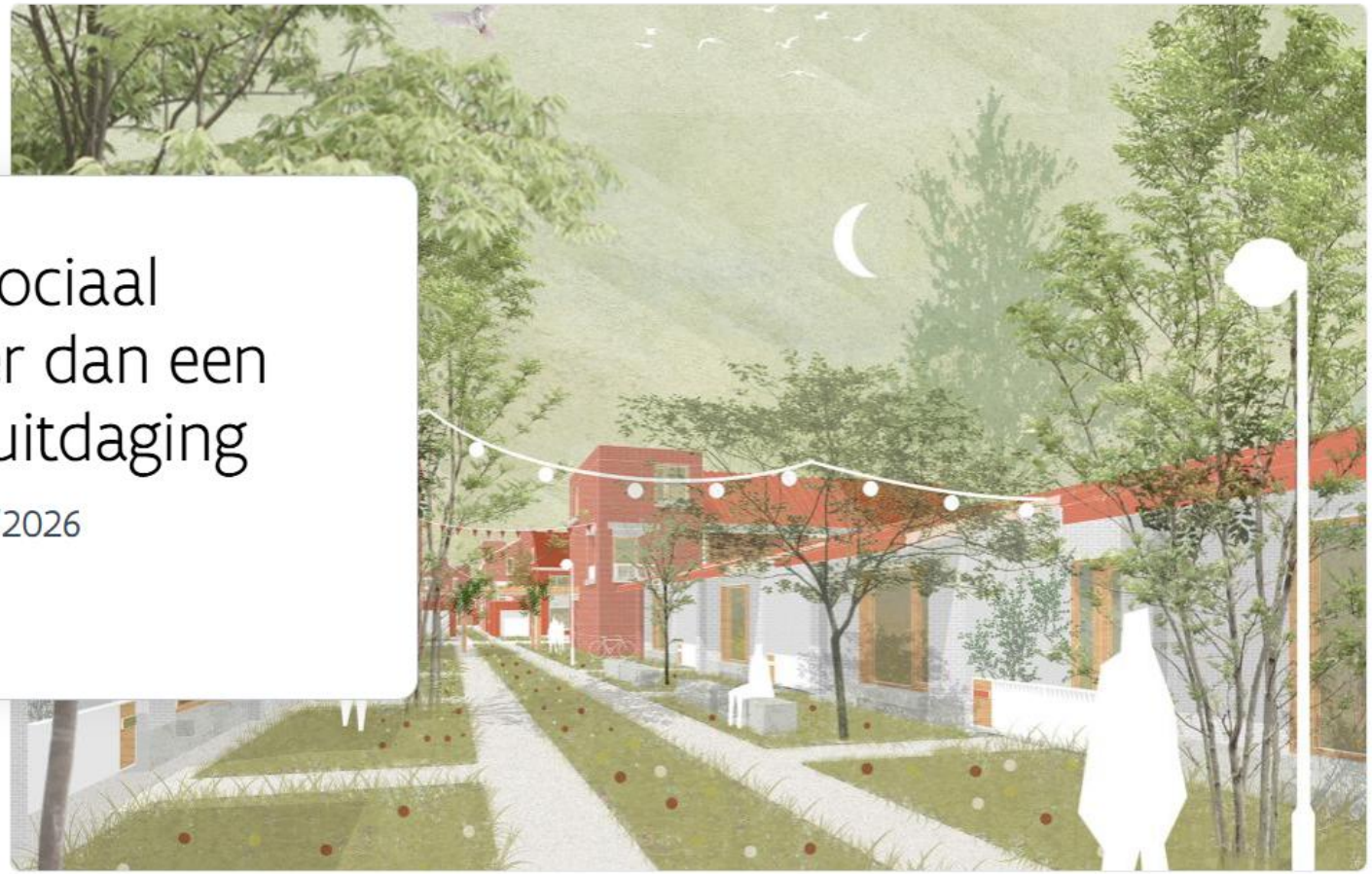


Het Team Vlaams Bouwmeester wil een traject opzetten voor de realisatie van innovatieve woonprojecten in Vlaanderen waarvan de betaalbaarheid op lange termijn gegarandeerd is door een alternatief eigendomsmodel. We zoeken een begeleidingsteam dat in kaart brengt welke elementen nog ontbreken om tot dit type realisaties over te gaan, dat in overleg met het Team Vlaams Bouwmeester een methode ontwikkelt om concrete pilootprojecten te initiëren en te ondersteunen en dat vervolgens de concrete begeleiding van deze projecten mee op zich neemt.

Het Bindend Sociaal Objectief: méér dan een kwantitatieve uitdaging

Publicatiedatum: 21/04/2026

Opinie



OO3609_O ©BAS_Dirk Jaspaert, Bulk Architecten cvba, BUUR Bureau voor Urbanisme

De nood aan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in Vlaanderen is groot. Maar hoe bouwen we bijkomende woningen zonder open

“Kwaliteit gaat niet over ‘hoe het eruitziet’ – het mooie plaatje – maar over het gezond en efficiënt functioneren van ruimtelijke systemen. In die zin is ruimtelijke kwaliteit geen bijkomstigheid, maar een essentiële voorwaarde voor welvaart en welzijn in Vlaanderen. Kwaliteit is niet de kers, maar de taart zelf.”



1975-1985, Alt Erlaa, Wenen, architect Harry Glück

Renovatie Goujons toren in Anderlecht wint eerste Architectuur Prijs Vlaanderen

Artikel luisteren | 4min

Meer info



De toren werd in de jaren 1970 gebouwd langs de voormalige bedding van de Zenne. Het gebouw is herkenbaar aan zijn geplooide vorm.

> **De Goujons toren is een gedurfd en zelfverzekerd statement over de toekomst van de sociale woningbouw**
>
> Vakjury Architectuur Prijs Vlaanderen 2026



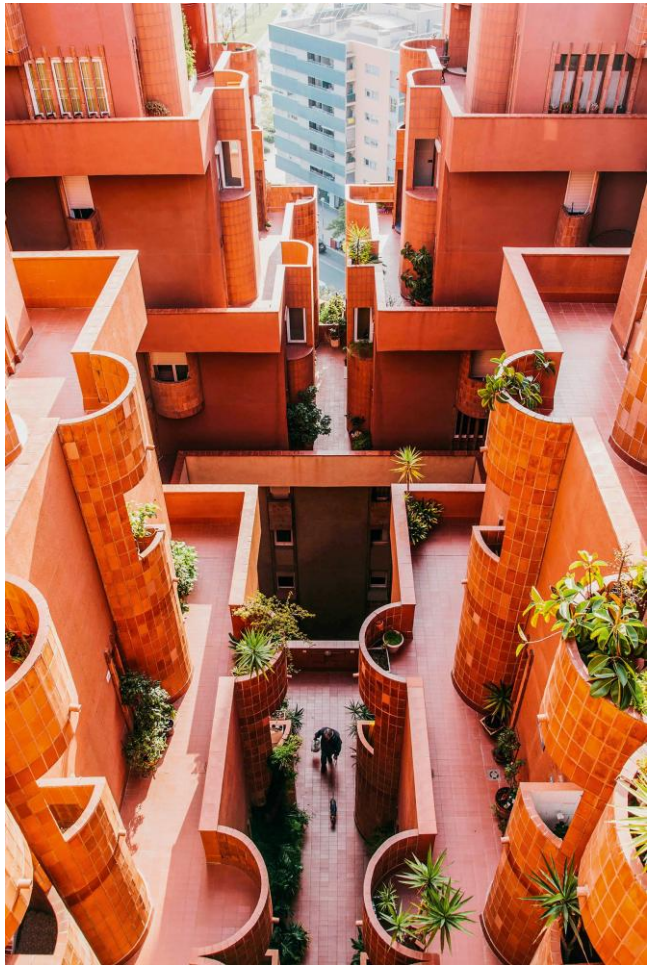
Tour Goujons Anderlecht – 378 units – Karbon architecten





Unité d’habitation, Marseille, Le Corbusier





Walden 7, Barcelona, Ricardo Boffil



‘Accessible, not speculative’: Barcelona housing co-op wins architecture award

La Borda, whose model of community living thrived during pandemic, wins prestigious Mies van der Rohe prize



La Borda Barcelona, Lacol architects



Cohousing Jean, Sint-Amandsberg, ECTV architecten



Sociale huisvesting Groenzicht, Bredene Havana architecten

Klimaatadaptieve sociaal inclusieve publieke ruimte



Centraal hart Sledderlo Genk – Bureau Bas Smets

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester



Groningen Bispeparken Copenhagen, SLA landscape architects



Parc Ouest Molenbeek, Studio Paola Vigano, vzw Toestand



OO,2306 Kasterlee dorpskern

Reportage In de rand

Op stap in de Genkse wijk Kolderbos: ‘Het zou wel beter zijn als er hier wat dingen veranderen’





Regio Genk

Twee antropologen verhuizen naar Kolderbos om wensen van buurtbewoners te onderzoeken

Een antropologenkoppel neemt een maand lang intrek in een woning in Kolderbos in Genk om bij de bewoners te polsen naar hun visie op de wijk. Samen met Nieuw Dak en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen werkt stad Genk aan een mastervisie voor de wijk. Participatie met de bewoners speelt daarin een belangrijke. Het ontwerpteam zal in het masterplan rekening houden met de mening van de buurtbewoners.

Lien Vande Kerkhof

vr 17 sep. 2021 17u30

Ons Kolderbos







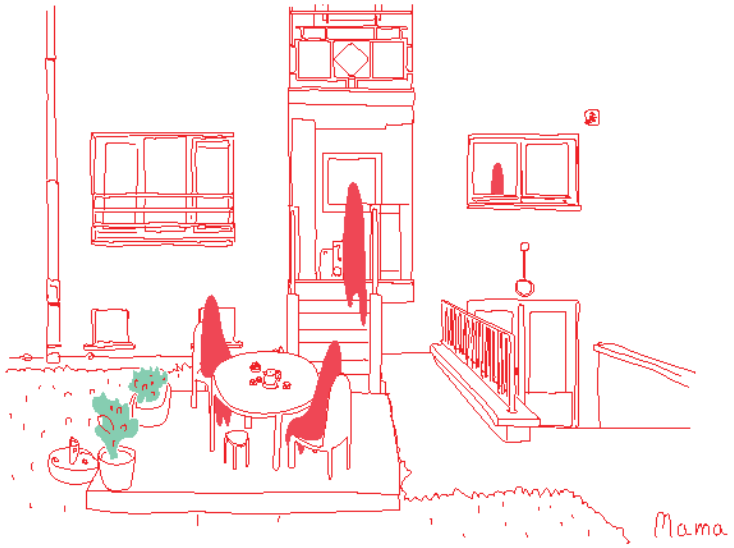






Ons
Kolderbos







Ons
Kolderbos

Vlaamse overheid

BWMSTR

Open Oproep

Open Oproep

De selectieprocedure voor ontwerpers van publieke opdrachten

LEES MEER →

BWMSTR

Oproep aan geïnteresseerden

Oproep aan geïnteresseerden (OAG)

de snelle procedure voor kleinere ontwerpopdrachten

LEES MEER →

BWMSTR

Meester proef

Meesterproef

Jonge ontwerpers aan zet

LEES MEER →

BWMSTR

Label

Bouwmeester Label

Stimulans voor ongevraagd ruimtelijk onderzoek

LEES MEER →

BWMSTR

Prijs Wivina Demeester

Prijs Wivina Demeester

De prijs voor voorbeeldige opdrachtgevers

LEES MEER →

BWMSTR

Piloot projecten

Pilootprojecten

Voorbeeldprojecten voor belangrijke maatschappelijke uitdagingen

LEES MEER →

BWMSTR

Scan

Bouwmeester Scan

ruimtelijke diagnose voor uw gemeente

LEES MEER →

BWMSTR

Labo ruimte

Labo Ruimte

een laboratorium voor complexe ruimtelijke vraagstukken

LEES MEER →

BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester

- Open Oproep 52 is gepubliceerd
- Open Oproep 53 – publicatie maart 2027 - deadline 01/12/’26
- OaG – Open Oproep Light – doorlopend – opdrachten onder 143 k
- Labo betaalbaar wonen - lopende
- Oproep tot pilootprojecten Renovatie sociale woonwijken – najaar 2026
- Oproep tot projecten Publieke Ruimte – 2027
- Oproep tot concrete cases coöperatief wonen – lopende
- Methodiek opmaak lokale/regionale woonstrategie
- Proefprojecten ‘bouwboost’
- Ondersteuning kwaliteitsbeleid - lopende





Korenplein Balen - Dethier

Het spanningsveld van projectontwikkeling: Stem van een ontwikkelaar

Philip Carens

CHARTER BOUWEN AAN DIALOOG IN DE KEMPEN

Waar loopt de projectontwikkelaar vandaag tegenaan?

Het ontwerp- en vergunningstraject vanuit het perspectief van de aanvrager

Dethier Bouwgenoot sinds 1947

Philip Carens · 29 oktober 2026

WAAR DE PROFESSIONELE ONTWIKKELAAR ZICH TOE ENGAGEERT

Ons olympisch minimum

Een geschikt team

Architect en deskundigen die passen bij de schaal en de context van het project.

Een vaste contactpersoon

Vooraf laten weten wie aan het dossier werkt en wie aan tafel zit.

Dossierkennis

Een ontwerp dat vertrekt vanuit een analyse van de site en haar omgeving.

Voorbereiding

De stukken tijdig voor een projectoverleg bezorgen, of motiveren waarom niet.

Voortgang

Adviezen meenemen in het volgende voorstel, of motiveren waarom niet.

Regie

Na elk overleg een verslag opmaken en bezorgen.

DE PRAKTIJK VANDAAG

Vijf knelpunten voor de ontwikkelaar

1	**Ambities blijven onuitgesproken**	De gemeente deelt haar verwachtingen niet en heeft geen visie bepaald.
2	**Wantrouwen als vertrekpunt**	De ontwikkelaar wordt eerder als tegenpartij dan als partner benaderd.
3	**Onbekende gesprekspartners**	Het is niet duidelijk wie aan het dossier werkt, wie wanneer betrokken zal worden.
4	**Geen gedeelde timing**	Tijd is geen essentiële factor in het proces.
5	**Verwachtingen die verschuiven**	Wat partijen van elkaar verwachten, wordt niet expliciet afgesproken.

KNELPUNT 1

Steden en gemeenten delen hun ambities niet

WAT WE ERVAREN

Visie, ruimtelijke ambities en (informele) richtlijnen zijn niet gekend, of worden pas zichtbaar wanneer het ontwerp al ver staat.

GEVOLG

Er wordt uiteindelijk ontworpen zonder kader. Bijsturingen komen laat (als ze komen) en kosten tijd, geld en ontwerpkwaliteit.

AANZET UIT HET CHARTER

De gemeente formuleert haar visie en ambities helder en zegt wat verordenend en wat richtinggevend is.

KNELPUNT 2

Wantrouwen is vaak het vertrekpunt

WAT WE ERVAREN

De ontwikkelaar wordt gezien als partij die enkel rendement nastreeft, niet als partner die mee bouwt aan een kwalitatieve woonkern.

GEVOLG

Overleg wordt (harde) onderhandeling. Voorstellen worden gewantrouwd nog voor ze inhoudelijk besproken zijn.

AANZET UIT HET CHARTER

Elkaars rol erkennen en respecteren, met een oplossingsgerichte houding van alle partijen.

KNELPUNT 3

Wie is betrokken in het dossier?

WAT WE ERVAREN

Aanspreekpunten wisselen of zijn onbekend. Adviezen van verschillende diensten komen gefragmenteerd binnen. Is de Schepen betrokken? Is de Gecoro betrokken?

GEVOLG

Informatie gaat verloren, vragen worden dubbel gesteld en adviezen spreken elkaar soms tegen.

AANZET UIT HET CHARTER

Een vaste projectverantwoordelijke en een intern projectteam bij de gemeente, een vaste contactpersoon bij de aanvrager.

KNELPUNT 4

Binnen welke timing werken we?

WAT WE ERVAREN

Er wordt geen termijn gedeeld voor adviezen, overlegmomenten of de doorlooptijd van het traject. Er is geen begrip voor het feit dat tijd geld kost, en weegt op de haalbaarheid van een project.

GEVOLG

Zonder timing zijn planning, budget en ontwerpkwaliteit niet met elkaar te verzoenen.

AANZET UIT HET CHARTER

Een indicatieve timing per processtap bij de start, en tijdig verwittigen wanneer dit niet meer kan gehaald worden.

KNELPUNT 5

Wat verwachten we van elkaar?

WAT WE ERVAREN

Verwachtingen worden niet afgesproken en wijzigen onderweg. Werken we naar een positief advies? Werken we naar een gedragen project?

GEVOLG

Onzekerheid over de richting van het project, en het gevoel dat overleg weinig oplevert.

AANZET UIT HET CHARTER

Bij het eerste contact samen afspraken maken over traject, contactpersonen en beschikbare informatie.

TOT SLOT

Vroeger rond de tafel, met open kaarten.

> Het charter is **een uitnodiging**. Als ontwikkelaar nemen we die graag aan, op voorwaarde dat ze **van twee kanten** komt.

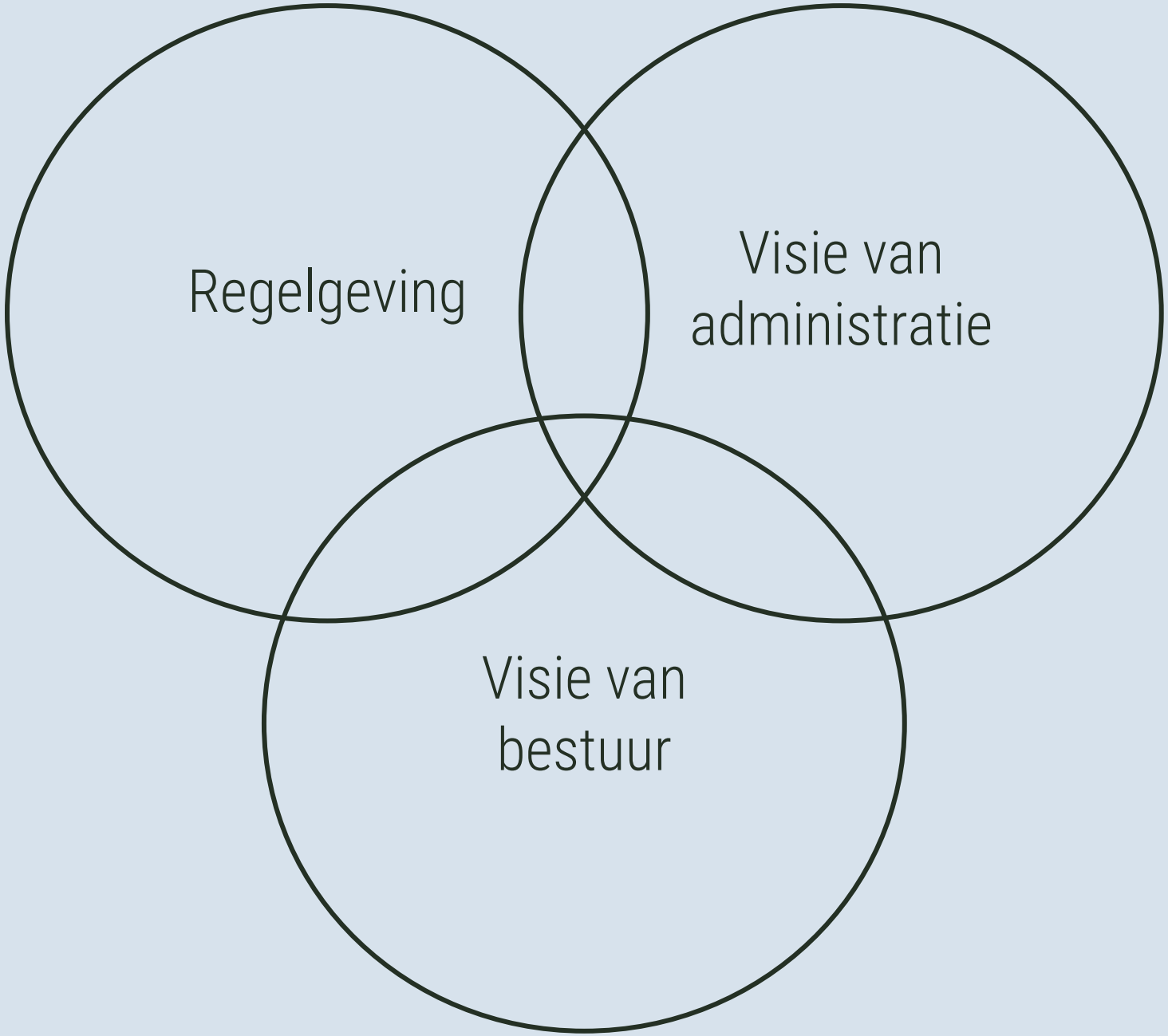
Dethier Bouwgenoot sinds 1947



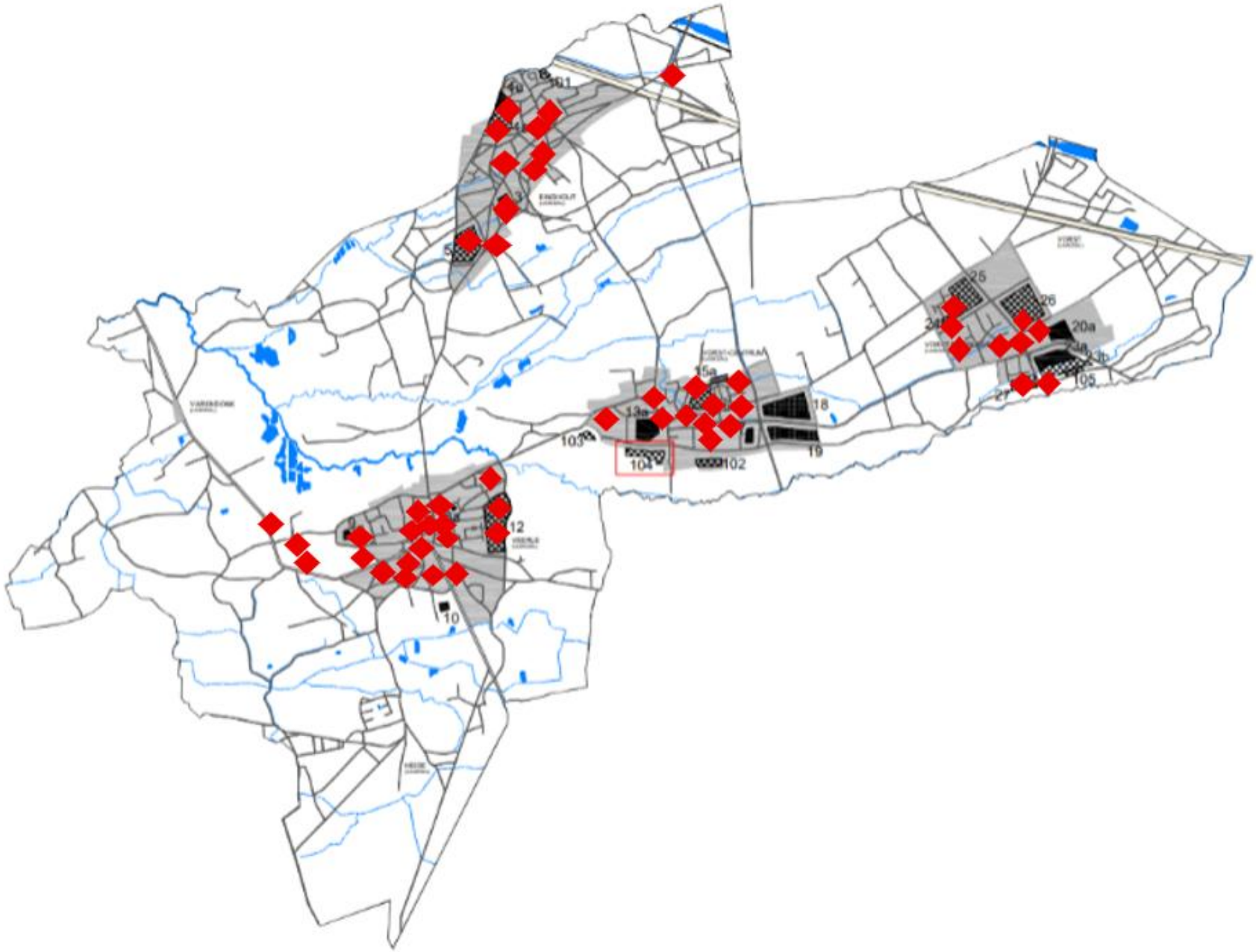
Wondelgem_woonproject Botestraat_Nero architectuur_foto Victor De Smet
(uit de Beeldenbank van Atelier Ruimte Kempen)

Het spanningsveld van projectontwikkeling: Stem van een gemeente

Chiel Peeters



laakdal



laakdal

Gierle_woonzorgproject Het Giels Bos_Dierendonckblancke architecten_foto Filip Dujardin
(uit de Beeldenbank van Atelier Ruimte Kempen)



Het spanningsveld van projectontwikkeling: Stem van een gemeente

Chiel Peeters



T_DWO_BE_Olen_woonproject Meeren_B-architecten_foto Lucid (uit de Beeldenbank)

Panelgesprek als reactie

Kwaliteitskamer Kempen: Glenn Lyppens

Schepen RO: Wim Van den Bruel

Ontwikkelaar: Philip Carens

Architect: Luk Vorsselmans

Omgevingsambtenaar: Lies Aernouts


Pauze
tot 15u35

Bouwen aan dialoog in de Kempen

29 oktober 2026



NAV

atelier ruimte kempen

IOK

Welkom terug!



Van tegenstellingen naar dialoog

Het charter

Chiel Peeters
namens Werkgroep Robuuste dienst Omgeving

Werkgroep Robuuste dienst Omgeving

Burgemeester en schepenen Omgeving van Nijlen, Kasterlee, Merksplas, Balen, Laakdal, Herselt en Meerhout

In samenwerking met
experten omgeving en juridische dienst van IOK




INHOUD
VAN DIT
CHARTER
VOORWOORD
WAAROM DIT CHARTER
HET SPANNINGSVELD BIJ HET ONTWERPPROCES
5 ENGAGEMENTEN
• gedeelde ambitie
• transparant ruimtelijk kader
• informatie delen
• duidelijke rolverdeling
• helder ontwerpproces
PRAKTISCHE WERKAFSPRAKEN
SLOTWOORD

ENGAGEMENT 1

GEDEELDE AMBITIE



ENGAGEMENT 2

TRANSPARANT RUIMTELIJK KADER



ENGAGEMENT 3

INFORMATIE DELEN

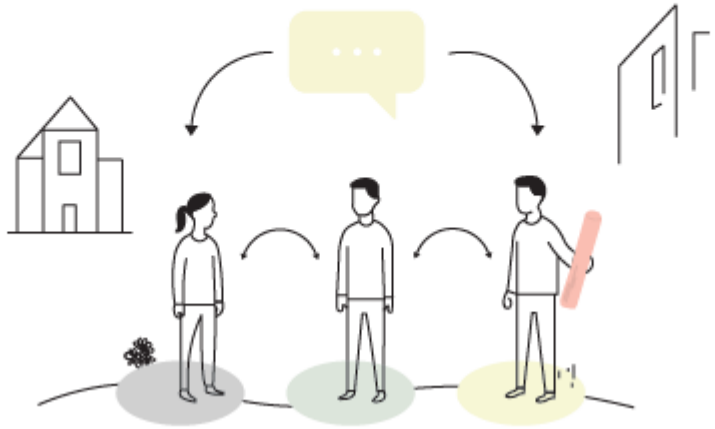
Gemeente, ontwerper en aanvrager delen actief de informatie die nodig is om kwaliteitsvolle adviezen en beslissingen mogelijk te maken.



ENGAGEMENT 4

DUIDELIJKE ROLVERDELING

Een sterke dialoog vraagt sterke ontwerpkwaliteit. Ontwerpers spelen een cruciale rol door ambities, randvoorwaarden en verwachtingen te vertalen naar kwaliteitsvolle, haalbare en gedragen projecten.

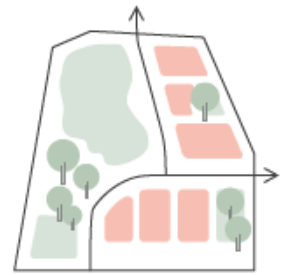


ENGAGEMENT 5

HELDER ONTWERPPROCES









STAPPENPLAN ONTWERPPROCES

De concrete termijn waarbinnen de gemeente een advies verleent (x) is afhankelijk van de gemeente en de complexiteit van het project en zal bij het startoverleg besproken worden. Afhankelijk van de schaal en complexiteit van het project, de voortgang van de ontwerpkwaliteit en nieuwe informatie kunnen stappen herhaald moeten worden.

actie gemeente

actie aanvrager

STAP 0: EERSTE CONTACT EN PROCESAFSPRAKEN

Contacteert de gemeente

Nodige informatie ter beschikking stellen
Projectverantwoordelijke en projectteam aanduiden
Projectfiche opstarten
Startoverleg organiseren om planologisch kader, ontwerpproces, verwachtingen en timing toe te lichten

STAP 1: ANALYSE & PROJECTVISIE



Raadpleegt planologisch kader en info gemeente
Analyseert terrein en omgeving
Formuleert projectambitie en globale visie
Maakt ontwerpbundel op
Bezorgt ontwerpbundel min. 3 weken voor projectoverleg

Neemt ontwerpbundel door
Bevestigt of ontwerpbundel volledig is
Organiseert projectoverleg 1

Projectoverleg 1



Geeft aan of ontwerp overeenstemt met het planologisch kader, adviezen

Maakt ontwerpverslag overleg en bezorgt aan de gemeente

Vult ontwerpverslag aan
Bezorgt verslag aan ontwerper en aanvrager
Organiseert projectteamvergadering (intern)
Maakt advies op met projectteam
Bezorgt advies aan ontwerper en aanvrager

Verwerkt advies en
Bezorgt aangepaste ontwerpbundel

Kijkt aangepaste ontwerpbundel na
Bevestigt dat volgende ontwerpstap opgestart kan worden.
Geeft aan of het ontwerp (visie) moet worden voorgelegd aan
CBS, GECORO of Kwaliteitskamer.

gemeente beoordeelt of het projectontwerp klaar is voor co volgende stap

STAP 2: GLOBAAL ONTWERP



Maakt globaal inrichtingsontwerp op
Neemt dit op in ontwerpbundel
Bezorgt ontwerpbundel
min. 3 weken voor projectoverleg

Neemt ontwerpbundel door
Bevestigt of ontwerpbundel volledig is
Organiseert projectoverleg 2

Projectoverleg 2



Geeft aan of ontwerp overeenstemt met planologisch kader, adviezen

Maakt ontwerpverslag overleg en bezorgt aan de gemeente

Vult ontwerpverslag aan
Bezorgt verslag aan ontwerper en aanvrager
Organiseert projectteamvergadering
Maakt advies op met projectteam
Bezorgt advies aan ontwerper en aanvrager

Verwerkt advies
Bezorgt aangepaste ontwerpbundel

Kijkt aangepaste ontwerpbundel na
Bevestigt dat volgende ontwerpstap opgestart kan worden.
Geeft aan of het ontwerp moet worden voorgelegd aan
CBS, GECORO of Kwaliteitskamer.

gemeente beoordeelt of het projectontwerp klaar is voor co volgende stap

STAP 3: GEDETAILLEERD ONTWERP



Maakt gedetailleerd inrichtingsontwerp op
Neemt dit op in ontwerpbundel
Bezorgt ontwerpbundel
min. 3 weken voor projectoverleg

Neemt ontwerpbundel door
Bevestigt of ontwerpbundel volledig is
Organiseert projectoverleg 3

Projectoverleg 3



Geeft aan of ontwerp overeenstemt met planologisch kader, adviezen

Maakt ontwerpverslag overleg en bezorgt aan de gemeente

Vult ontwerpverslag aan
Bezorgt verslag aan ontwerper en aanvrager
Organiseert projectteamvergadering
Maakt advies op met projectteam
Bezorgt advies aan ontwerper en aanvrager

Verwerkt advies
Bezorgt aangepaste ontwerpbundel

Kijkt aangepaste ontwerpbundel na
Geeft aan of ontwerp vertaald kan worden naar vergunningsaanvraag
Geeft aan of ontwerp nog moet worden voorgelegd aan
CBS, GECORO of Kwaliteitskamer.

VERVOLG: OPMAAK VERGUNNINGSAANVRAAG

Dit charter is daarom vooral EEN UITNODIGING

- om ambitie te delen
- om vroeger met elkaar in gesprek te gaan
- om verwachtingen helder te maken
- om kennis en expertise te delen
- om elkaars rol te respecteren
- om samen te werken aan kwaliteitsvolle projecten

CHARTER

Met de ondertekening van dit charter onderschrijven de gemeenten en Netwerk Architecten Vlaanderen vijf wederzijdse engagementen. Deze moeten bijdragen aan een goed georganiseerd ontwerpproces en een sterke dialoog tussen de gemeente, de ontwerper en de aanvrager van een project, met het oog op kwalitatieve projecten binnen de woonkernen.

> *... want de kwaliteit van een project begint bij de kwaliteit van de samenwerking. Dit charter is geen eindpunt, maar een vertrekpunt voor een open dialoog en een gedeelde ambitie. Samen bouwen we aan projecten die niet alleen vergunbaar zijn, maar ook bijdragen aan leefbare, kwalitatieve en toekomstgerichte woonkernen.*



En nu aan de slag…





Bouwen aan dialoog in Stad Antwerpen

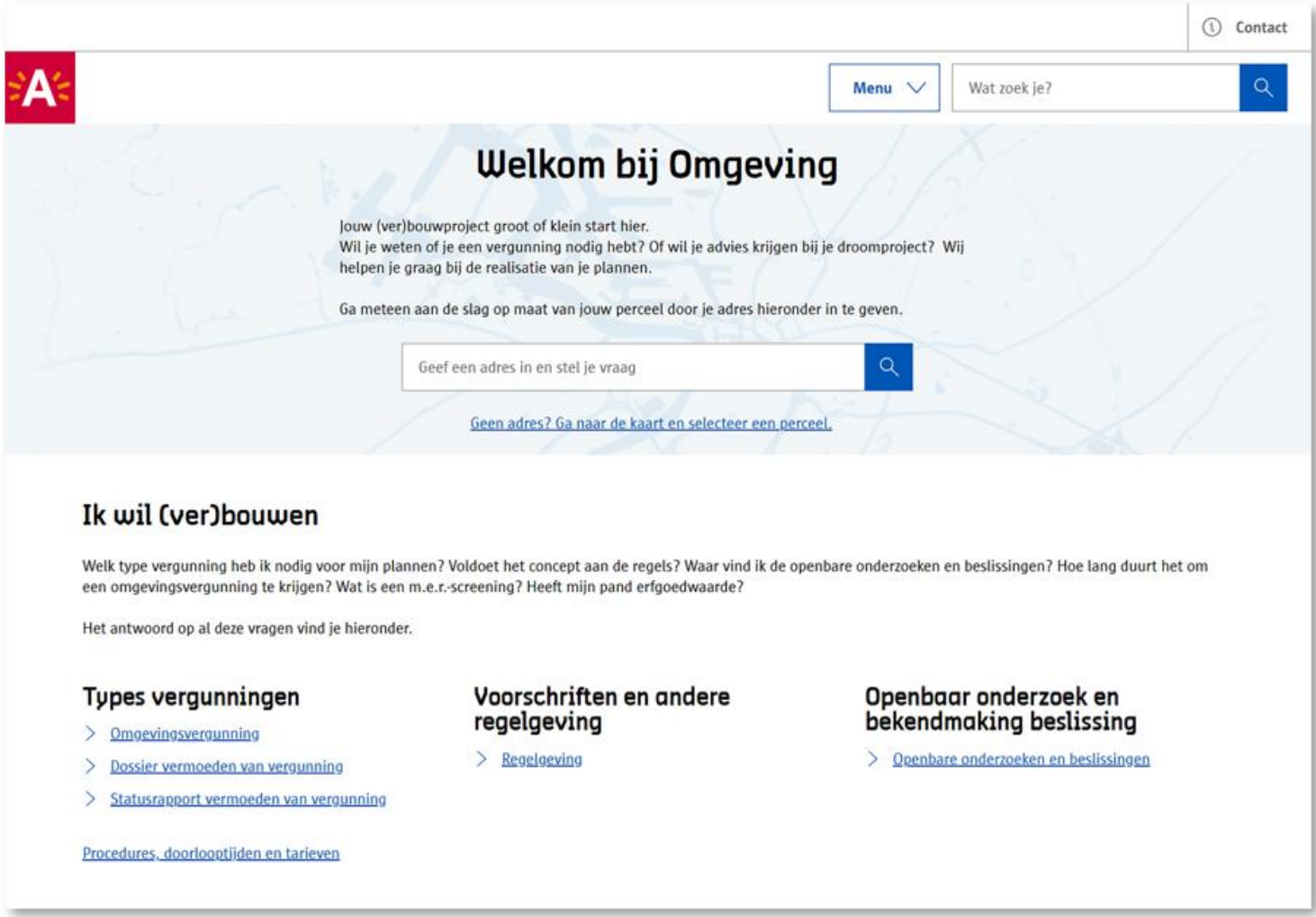
Katlijn Van der Veken



ENKELE ERVARINGEN UIT ANTWERPEN

1. GEMEENTE, COMMUNICEER WAT JE WEET

- Structureer
  - Beleidsvisie(s)
  - Regelgeving
- Actualiseer
- Centraliseer het contact



ZO VERMIJD JE DRUKTE

2. INVESTEER OOK IN INTERNE DIALOOG BINNEN DE GEMEENTE

- Maak van samenwerking een permanent proces
- Samen met de interne diensten die later adviseren



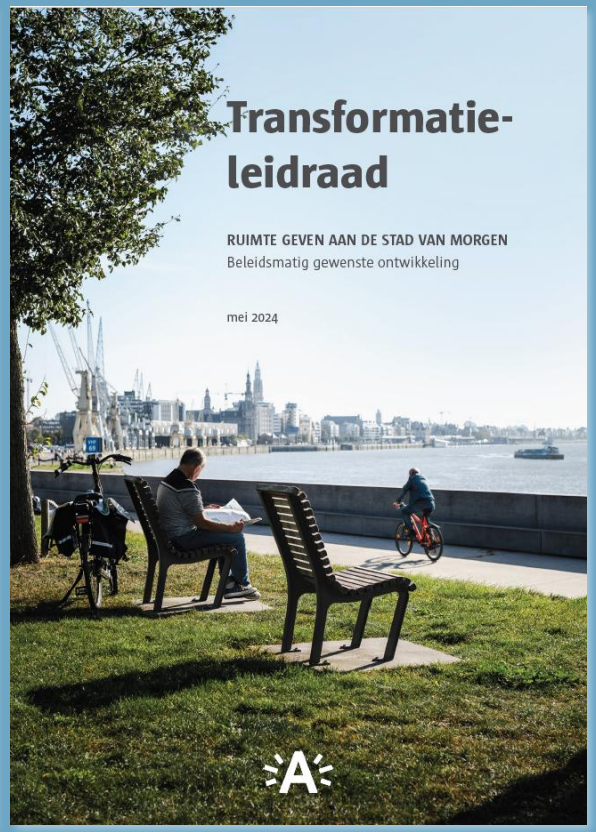
3. RICHTING IS GEEN (SCHIJN)ZEKERHEID

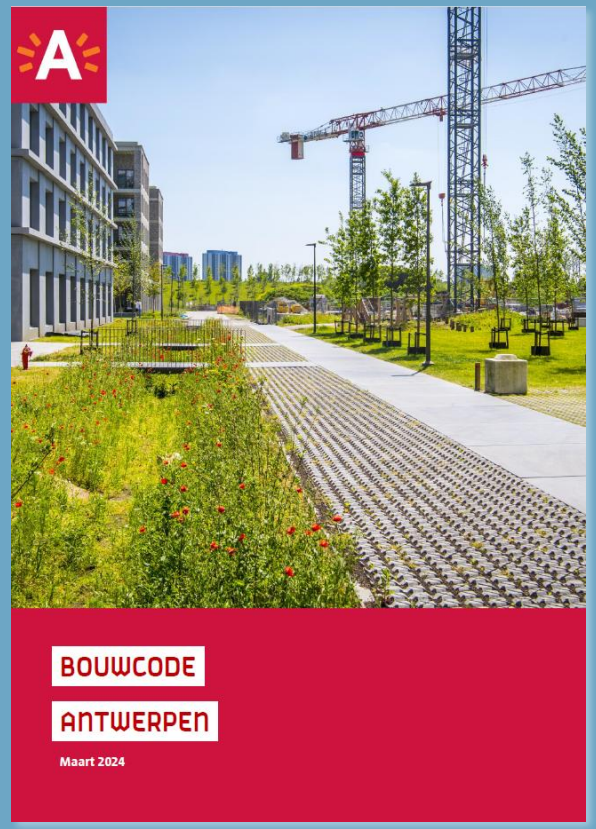
- Oplossingsgerichte houding : zéker!
- Communiceer wat een voorbespreking is en wat niet
- Beleidsvisies zijn een gedeeld goed : van het beleid en van de administratie
- Dus ook het charter

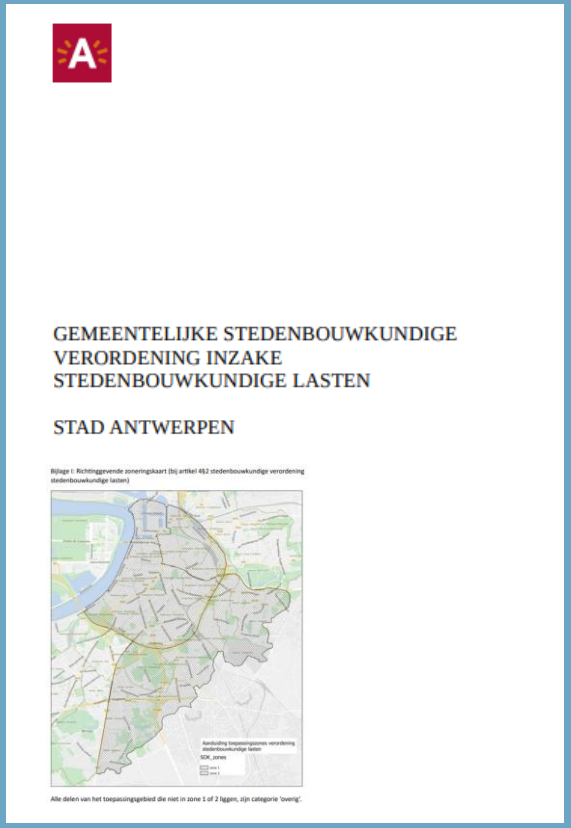


Beleid helder maken helpt!









4. GEÏNTEGREERD ADVIES ALS UITDAGING SAMEN MET VLAANDEREN

- Bovenlokale adviesinstanties, er wordt aan gewerkt!



5. BORG PRÉ-ADVIEZEN STRUCTUREEL

- Voor alle collega’s, ook na u!
- Voor elke aanvrager, op hetzelfde perceel (ideaal: georeferentie)
- Consistentie in adviezen



6. GEEF AUTOMATISERING EEN KANS

- Wat moet bewaard blijven?
- Wat zijn de stappen in de bespreking? Categoriseer eventueel inhoudelijk
- Waarop gaan we rapporteren?
- Hoe helpen digitale ‘collega’s’?





CHARTER IS EEN BEGINPUNT



T_FWO_BE_Geel_sociaal wonen Wijdbosch_Bovenbouw Architectuur_foto Filip Dujardin(uit de Beeldenbank)

Panelgesprek
Verwachtingen van het charter

Kwaliteitskamer Kempen: Maarten Van Acker

Schepen RO: Lili Jansen

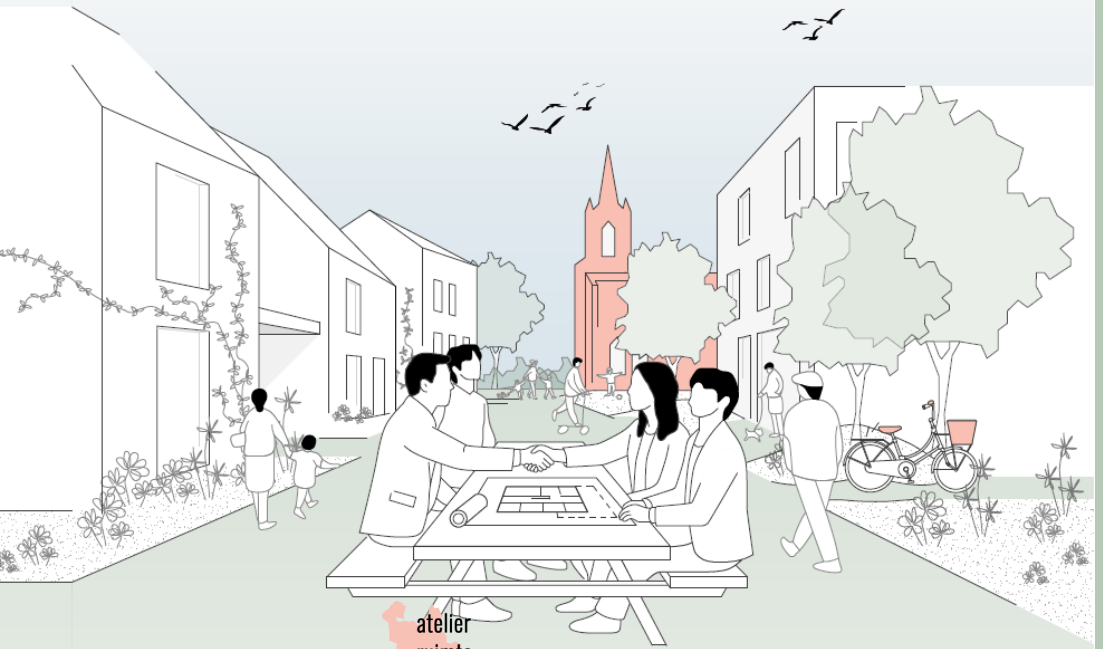
Ontwikkelaar: Dirk Bastiaensen

Architect: Edward Sorgeloose

Omgevingsambtenaar: Jill Loos

Bouwen aan dialoog in de Kempen

29 oktober 2026



NAV

atelier ruimte kempen

IOK

Slotwoord

Luc Vanhout

Ward Kennes



Bedankt

Aan iedereen die heeft deelgenomen, heeft meegewerkt en morgen het verschil maakt in de praktijk.

Welkom voor een drankje
en een verder gesprek in de foyer.

NAV

atelier ruimte kempen

blok