Bouwen aan dialoog in de Kempen

’t Schaliken Herentals, 29 oktober 2026

VERSLAG



Meer dan 200 ontwerpers, projectontwikkelaars, bestuurders, omgevingsambtenaren en andere ruimtelijke professionals uit de Kempen verzamelen op 29 oktober in Herentals voor het studiemoment Bouwen aan dialoog in de Kempen. Met de woonuitdagingen, de bouwshift en de toenemende druk op de open ruimte als achtergrond gingen de aanwezigen op zoek naar antwoorden op een centrale vraag: hoe kunnen we kwaliteitsvolle woonomgevingen realiseren én tegelijk de dialoog tussen alle betrokken partners versterken?

Het studiemoment brengt verschillende perspectieven en rollen samen. Van de Vlaamse woonopgave tot de dagelijkse praktijk van gemeenten, ontwerpers en projectontwikkelaars. Rode draad doorheen alle bijdragen is het belang van vroegtijdige dialoog, duidelijke verwachtingen en wederzijds begrip.

De Kempen op een kantelpunt

Tijdens het welkomstwoord plaatst voorzitter van IOK Ward Kennes de discussie meteen in een bredere context. Naast algemene uitdagingen rond betaalbaar wonen ziet hij specifieke uitdagingen voor de Kempen. Zo laat de economische dynamiek van Brainport Eindhoven zich steeds sterker voelen op de Kempense woningmarkt. Tegelijk hechten inwoners veel belang aan het karakter van hun dorp en wat de voorzitter omschrijft als 'het gevoel van dorpsheid'. Nieuwe woonontwikkelingen moeten volgens hem daarom niet alleen voldoende woningen creëren, maar ook bijdragen aan de leefbaarheid, herkenbaarheid en de menselijke schaal die de Kempen typeren.

"De uitdaging is niet alleen om voldoende woningen te bouwen, maar om plaatsen te creëren waar mensen zich thuis voelen en waar het Kempens karakter overeind blijft."

Ward Kennes, voorzitter van IOK en burgemeester van Kasterlee

---

Aansluitend benadrukt Luc Vanhout, co-voorzitter van NAV Antwerpen en Kempens architect, dat de nood aan dialoog groter is dan ooit. Terwijl het maatschappelijke debat vaak focust op snellere vergunningen en meer woningen, ervaren veel architecten en initiatiefnemers in de praktijk nog steeds lange doorlooptijden en onzekerheid.

Volgens hem schuilt daarin een fundamentele uitdaging. Meer regelgeving alleen biedt geen oplossing. Integendeel: de sleutel ligt in betere samenwerking tussen alle partners die betrokken zijn bij ruimtelijke ontwikkeling.

Hij wijst erop dat het charter Bouwen aan dialoog in de Kempen precies vanuit die overtuiging werd ontwikkeld. Niet als een bijkomend instrument of regelgevend kader, maar als een poging om wederzijds vertrouwen te versterken en meer duidelijkheid te creëren voor alle betrokkenen.

"Wij dragen samen de verantwoordelijkheid voor de manier waarop in de toekomst in de Kempen gewoond kan worden."

Luc Vanhout, co-voorzitter van NAV Antwerpen

De Kempen, een regio onder druk

Als lid van Kwaliteitskamer Kempen en adviseur Wonen bij provincie Antwerpen schetst Glenn Lyppens de uitdagingen waar de regio de komende decennia voor staat. Hij verwijst naar de demografische veranderingen die zich vandaag al aftekenen: kleinere huishoudens, een toenemende vergrijzing en een groeiende behoefte aan aangepaste woonvormen.

Daarbij gaat de discussie volgens hem niet alleen over het aantal woningen, maar vooral over de kwaliteit van de woonomgeving die we creëren.

"De vraag is: welke Kempen willen we bouwen wanneer we woningen bouwen?"

Glenn Lyppens, lid van Kwaliteitskamer Kempen

Die vraag vormt één van de centrale boodschappen van de dag. Verdichting is volgens Glenn Lyppens noodzakelijk, maar mag nooit een doel op zich worden. Nieuwe woonprojecten moeten bijdragen aan sterke dorpskernen, kwalitatieve publieke ruimte, ontmoeting en leefkwaliteit en moeten zich op een goede manier in de omgeving inpassen.

Aan de hand van verschillende voorbeelden uit de Kempense context toont hij hoe woonprojecten een omgeving kunnen versterken. Denk aan de herontwikkeling van voormalige sites, het creëren van ontmoetingsplekken of het realiseren van levensloopbestendige woonomgevingen waar voorzieningen dichtbij zijn.

"Verdichting gaat niet alleen over meer woningen, maar ook over meer kwaliteit."

Glenn Lyppens, lid van Kwaliteitskamer Kempen

Volgens Glenn vraagt dit om een duidelijke ruimtelijke visie, een sterke ontwerpcultuur en vooral een vroegtijdige dialoog. Vanuit Kwaliteitskamer Kempen ervaart hij immers dat spanningen vaak ontstaan wanneer partijen pas laat met elkaar in gesprek gaan.

Naar een gedeelde ambitie: kwalitatief woonaanbod

Vlaams Bouwmeester Véronique Claessens plaatst de Kempense uitdagingen in een bredere Vlaamse context. Volgens haar komen op lokaal niveau verschillende maatschappelijke uitdagingen samen: wonen, klimaatadaptatie, mobiliteit, open ruimte, betaalbaarheid, …

Ze wijst erop dat Vlaanderen tegen 2040 geen bijkomend ruimtebeslag meer wil realiseren. Dat vraagt niet alleen andere keuzes over waar wordt gebouwd, maar ook een andere manier van samenwerken. Volgens de bouwmeester beschikken veel gemeenten vandaag over voldoende kennis om strategische keuzes te maken. De uitdaging bestaat er echter in om die kennis om te zetten in woonstrategieën die rekening houden met lokale en regionale noden. Daarbij verwijst ze naar inspirerende voorbeelden uit Turnhout, Herentals, Heist-op-den-Berg, Kasterlee en andere steden en gemeenten.

"Gemeenten beschikken vandaag over heel wat kennis. De volgende stap is die kennis verbinden aan een duidelijke woonstrategie die lokaal verankerd is en tegelijk de regionale realiteit erkent."

Véronique Claessens, Vlaams Bouwmeester

Ook betaalbaarheid komt uitgebreid aan bod. Naast klassieke publieke en private woningbouw pleit ze voor het verkennen van nieuwe modellen zoals erfpachtconstructies en wooncoöperaties die wonen toegankelijker kunnen maken voor toekomstige generaties. Een belangrijke boodschap daarbij is dat wonen steeds meer een regionale uitdaging wordt.

Het spanningsveld bij projectontwikkeling

De stem van een ontwikkelaar: vroeger aan tafel

Vanuit het standpunt van projectontwikkelaar benoemt Philip Carens een aantal terugkerende knelpunten in ontwikkelingsprocessen. Volgens hem worden gemeentelijke ambities nog te weinig expliciet gedeeld aan het begin van een traject. Daardoor ontstaan misverstanden, onzekerheid en frustraties. Ook het gebrek aan transparantie over betrokken actoren, timing en verwachtingen bemoeilijkt volgens hem het proces.

"Veel frustraties ontstaan niet door verschillende belangen, maar door onduidelijke verwachtingen."

Philip Carens, projectontwikkelaar

Tegelijk benadrukt hij dat ontwikkelaars bereid zijn om mee te denken over kwaliteit en maatschappelijke meerwaarde, op voorwaarde dat zij als volwaardige partner worden beschouwd.

Zijn oproep is duidelijk:

"Vroeger rond de tafel, met open kaarten."

Philip Carens, projectontwikkelaar

De stem van een gemeente: Hoe moeilijk kan het zijn?

Met die vraag opent Chiel Peeters, schepen van Omgeving in Laakdal, zijn bijdrage met de stem van een gemeente. Een vraag die volgens hem wellicht al meermaals werd gesteld door ontwikkelaars, ontwerpers of inwoners die geconfronteerd worden met complexe procedures, bijkomende vragen of schijnbaar tegenstrijdige signalen vanuit een gemeente. De schepen erkent die frustratie. Tegelijk wil hij tonen welke afwegingen achter één beslissing kunnen schuilgaan.

Via een eenvoudig Venndiagram legt hij uit hoe lokale besturen voortdurend op zoek gaan naar een evenwicht tussen regelgeving, de visie van de administratie en de visie van het bestuur. Goede projecten bevinden zich volgens hem precies op het snijpunt van die drie elementen. Dat een gemeente soms kritisch of terughoudend reageert, betekent daarom niet dat zij tegen een project is. Vaak wijst het erop dat verschillende belangen nog met elkaar moeten worden verzoend.

Een oefening uit Laakdal maakt dat bijzonder tastbaar. Toen bij het begin van deze legislatuur alle lopende voorbesprekingen op kaart werden gezet, bleek dat meer dan 800 woonentiteiten tegelijk in voorbereiding waren. Op dat moment kijk je als gemeente niet langer naar afzonderlijke dossiers, maar naar hun gezamenlijke impact op mobiliteit, scholen, kinderopvang, waterbeheer, open ruimte en nog zoveel meer.

"Een ruimtelijk dossier wordt ook een maatschappelijk dossier."

Chiel Peeters, schepen Omgeving Laakdal

Volgens de schepen is de voorbespreking dan ook het belangrijkste moment in een traject. Niet als formaliteit, maar als kans om verwachtingen uit te spreken, feedback te verwerken en vertrouwen op te bouwen.

"De vraag is niet hoeveel we hier kunnen bouwen, maar wat hier de juiste ontwikkeling is."

Chiel Peeters, schepen Omgeving Laakdal

Zijn conclusie vormde meteen één van de sterkste boodschappen van de dag:

"Goede projecten ontstaan niet uit een vergunning. Ze ontstaan uit een gesprek."

Chiel Peeters, schepen Omgeving Laakdal

Kort panelgesprek: Gedeelde ambities ondanks verschillende belangen

Tijdens het eerste panelgesprek gaan Glenn Lyppens (Kwaliteitskamer Kempen), Wim Van den Bruel (Schepen van RO in Heist-op-den-Berg), Philip Carens (Hoofd projectontwikkeling bij Dethier), Luk Vorsselmans (architect), Lies Aernouts (Coördinator Omgeving bij Stad Hoogstraten) dieper in op de misverstanden die vandaag nog bestaan.

“Gemeenten zijn geen passieve vergunningverleners, maar actieve partners die kwaliteit mee willen realiseren. Achter één advies schuilt vaak een uitgebreid intern traject waarbij uiteenlopende maatschappelijke belangen worden afgewogen.”

Lies Aernouts, coördinator Omgeving Stad Hoogstraten

Een terugkerend thema is dat lokale besturen ten onrechte soms als een passieve of tegenwerkende partij worden gezien, terwijl achter elk dossier een team van experten, bestuurders en beleidsmakers schuilgaat dat samen naar kwaliteit zoekt. Tegelijk wordt erkend dat uiteenlopende belangen, verschillende visies en een gebrek aan betrokkenheid van omwonenden projecten kunnen bemoeilijken. De panelleden pleiten daarom allemaal voor vroegtijdig overleg, transparantie en een open dialoog tussen ontwikkelaars, overheid, burgers en bestuur. Ondanks de uitdagingen is de conclusie positief: alle betrokken partijen streven uiteindelijk hetzelfde doel na, namelijk kwaliteitsvolle projecten met maatschappelijk draagvlak.

"Politiek verandert om de zes jaar, maar ruimtelijke kwaliteit vraagt een visie die langer meegaat dan één bestuursperiode."

Luk Vorsselmans, architect

Ook het wederzijdse wantrouwen tussen publieke en private partners komt aan bod. Zowel gemeenten als ontwikkelaars erkennen dat open communicatie en duidelijke verwachtingen noodzakelijk zijn om dat wantrouwen te doorbreken.

De conclusie van moderator Wim De Vilder vat het gesprek treffend samen:

"Doorheen alle frustraties voelen we vooral dat er een gedeelde ambitie is."

Wim De Vilder, moderator

Van tegenstellingen naar dialoog

Na de pauze stelt schepen Chiel Peeters namens de Werkgroep Robuuste dienst Omgeving het charter Bouwen aan dialoog in de Kempen voor.

De werkgroep brengt een burgemeester en zes schepenen bevoegd voor omgeving en experten omgeving en juridische dienst van IOK samen rond één centrale vraag: hoe zorgen we ervoor dat omgevingsdiensten voldoende sterk en toekomstgericht blijven functioneren?

Volgens de schepen ligt de sleutel niet alleen in voldoende expertise en capaciteit, maar ook in een betere samenwerking tussen gemeenten, ontwerpers en ontwikkelaars. Vanuit die overtuiging ontstond het charter. Het wil geen extra reglement of checklist zijn, maar een gemeenschappelijke taal aanreiken om vroeger en constructiever met elkaar in gesprek te gaan.

De vijf engagementen vormen daarbij de rode draad: werken vanuit een gedeelde ambitie, zorgen voor transparante beleidskaders, informatie tijdig delen, elkaars rol respecteren en projecten begeleiden via een helder ontwerpproces. Vooral duidelijke verwachtingen en open communicatie kunnen veel misverstanden voorkomen.

Chiel Peeters benadrukt dat het charter een ijkpunt is, geen eindpunt. Er ging immers al heel wat denkwerk aan vooraf en bijkomend biedt het een kader om samen betere projecten te realiseren en moet het de basis vormen voor een cultuur van vertrouwen, wederzijds begrip en voortdurende dialoog. Ook de werkgroep zal de toepassing van het charter blijven opvolgen en op termijn evalueren.

"De principes reiken een gemeenschappelijke taal aan om over kwaliteit in gesprek te gaan."

Chiel Peeters, namens de Werkgroep Robuuste dienst Omgeving

Het charter is geen eindpunt, maar een uitnodiging om verwachtingen vroeger af te stemmen en de samenwerking structureel te verbeteren.

Bouwen aan dialoog in Stad Antwerpen

Katlijn Van der Veken, directeur Omgeving van Stad Antwerpen, deelt de ervaringen die Antwerpen opdeed met het charter Bouwen aan dialoog dat in januari 2026 werd gelanceerd.

Ze benadrukt dat omgevingsdiensten vandaag onder grote druk staan. Volgens haar begint een kwaliteitsvolle externe samenwerking bij een sterke interne organisatie.

Concreet wees ze op het belang van:

- heldere informatie op gemeentelijke websites;
- één duidelijk aanspreekpunt;
- sterke interne afstemming;
- kennisborging van voorbesprekingen;
- geïntegreerde advisering;
- digitale ondersteuning en automatisering.

"Een goede externe dialoog begint met een goede interne dialoog."

Katlijn Van der Veken, directeur Omgeving Stad Antwerpen

Panelgesprek over verwachtingen van het charter

In het afsluitende panelgesprek wordt vooruitgekeken naar de verwachtingen rond het charter met Maarten Van Acker (Kwaliteitskamer Kempen), Dirk Bastiaensen (Directeur lokale ontwikkeling bij Vanhout Projects), Lili Jansen (schepen van wonen en omgeving), Jill Loos (sectormanager omgeving bij Stad Herentals namens de omgevingsdiensten) en Edward Sorgeloose (architect en co-voorzitter van NAV Antwerpen). De centrale vraag: wat kan het charter werkelijk betekenen voor de praktijk?

Over het sterkste element van het charter bestaat opvallend veel eensgezindheid: het creëert duidelijkheid en brengt mensen vroeger rond de tafel. Maarten Van Acker verwijst daarbij naar ervaringen uit Kwaliteitskamer Kempen en andere kwaliteitskamers:

"Betrek ons zo vroeg mogelijk. We zijn meer dan een crisiscel die op het einde van het traject wordt opgeroepen."

Maarten Van Acker, lid van Kwaliteitskamer Kempen

Voor Dirk Bastiaensen zit de kracht vooral in het combineren van een gedeelde ambitie met gedeelde verwachtingen. Tegelijk brengt hij ook de economische realiteit onder de aandacht.

"We vragen veel van projecten. Dan moeten we ook durven spreken over de haalbaarheid ervan."

Dirk Bastiaensen, projectontwikkelaar

Jill Loos ziet vooral meerwaarde in het stappenplan dat het charter voorstelt. Het geeft volgens haar rust en houvast: iedereen weet welke stappen te volgen en welke verwachtingen daarbij horen. Lili Jansen benadrukt dan weer het belang van open informatie-uitwisseling.

"Gesprekken mogen geen verplicht nummertje zijn. Ze zijn een essentieel onderdeel van het proces."

Lili Jansen, schepen van Omgeving en Wonen Beerse

Ook Edward Sorgeloose prijst de procesmatige aanpak van het stappenplan omdat die meer structuur en voorspelbaarheid kan brengen.

Het gesprek gaat vervolgens in op de vraag of ruimtelijke ontwikkeling altijd een vorm van onderhandelen blijft. Volgens schepen Lili Jansen begint dat met openheid: "Leg plan A gewoon op tafel." Maarten Van Acker spreekt over "onderhandelingsstedenbouw", maar geeft daar een positieve invulling aan: samen zoeken naar een gedragen compromis en een gezamenlijke visie voor een plek.

Over de moeilijkste uitdagingen lopen de meningen iets verder uiteen. Dirk Bastiaensen wijst opnieuw op de spanning tussen ruimtelijke kwaliteit en economische haalbaarheid. Lili Jansen stelt vast dat iedereen kwaliteit nastreeft, maar dat niet iedereen hetzelfde onder kwaliteit verstaat.

"Wat is ruimtelijke kwaliteit? Wat voor een ontwikkelaar kwaliteit is, hoeft dat niet noodzakelijk ook voor een lokaal bestuur te zijn."

Lili Jansen, schepen van Omgeving en Wonen Beerse

Jill benadrukt dat transparantie ook inspanningen vraagt van de overheid. Achter één antwoord of advies gaat vaak veel intern overleg schuil. Edward Sorgeloose ziet vooral kansen in samenwerking tussen gemeenten. Door expertise te bundelen kunnen ook kleinere lokale besturen sterker staan in complexe ruimtelijke dossiers.

Op de vraag wanneer het charter meer is dan een alleen mooi document, antwoordt Maarten Van Acker met een knipoog: "Dan is de kwaliteitskamer overbodig." Om dat meteen te nuanceren: kwaliteitskamers zullen nodig blijven, maar kunnen zich meer richten op het mee uitzetten van ruimtelijke visies via projectateliers en ontwerpend onderzoek in plaats van het oplossen van problemen achteraf.

Tot slot geeft elke panellid aan welke eerste stap hij of zij zelf wil zetten. Jill Loos wil verder werken aan een robuuste interne organisatie, Dirk Bastiaensen wil het charter actief bekendmaken binnen zijn bedrijf, Lili Jansen ziet zichzelf als bewaker van een goed proces en Edward Sorgeloose wil nog sterker inzetten op goed onderbouwde ontwerptrajecten waarin de omgevingsambtenaar van bij de start wordt meegenomen.

Het panel sluit af met een boodschap die als rode draad doorheen de hele namiddag liep: het charter zal niet vanzelf alle uitdagingen oplossen, maar biedt wel een gemeenschappelijke taal om het gesprek vroeger, opener en constructiever te voeren. Zoals verschillende sprekers hebben aangegeven: de kwaliteit van projecten begint bij de kwaliteit van de dialoog.

Slotwoord

Luc Vanhout bedankt iedereen die heeft meegewerkt aan de organisatie van het studiemoment en aan de totstandkoming van het charter. Wat hem vooral bijblijft, is de gedeelde ambitie die doorheen de dag voelbaar was. Alleen door samen te werken en dezelfde richting uit te kijken, kunnen sterke en kwaliteitsvolle projecten ontstaan.

Hij pleit voor duidelijke ruimtelijke kaders vanuit steden en gemeenten, zodat verwachtingen van ontwikkelaars én grondeigenaars beter op elkaar worden afgestemd. Daarnaast benadrukt hij de meerwaarde van ontwerpend onderzoek. Volgens hem kan een relatief beperkte investering aan het begin van een traject veel inzichten opleveren en latere discussies voorkomen.

Afsluitend spreekt hij de wens uit dat Bouwen aan Dialoog uitgroeit tot een begrip in de Kempen: een vanzelfsprekende manier van samenwerken waarin overleg en kwaliteit hand in hand gaan.

"Bouwen aan dialoog zou een begrip moeten worden in de Kempen."

Luc Vanhout, co-voorzitter NAV Antwerpen

Ward Kennes sluit de namiddag af met een gevoel van dankbaarheid. De grote opkomst en de constructieve gesprekken zijn voor hem een duidelijk signaal dat er in de Kempen veel engagement bestaat om samen te werken aan kwaliteitsvolle woonprojecten en leefomgevingen.

Hij noemt het charter een mooi resultaat van maanden voorbereiding, maar vooral een uitnodiging om er nu ook echt mee aan de slag te gaan. Daarbij bedankt hij de vele partners die aan het traject hebben meegewerkt: NAV, ontwerpers, ontwikkelaars, schepenen, omgevingsambtenaren, de Werkgroep Robuuste Dienst Omgeving en de medewerkers van Atelier Ruimte Kempen en de Pool Omgevingsambtenaren van IOK.

Hij onthoudt ook het belang van dialoog. "Luisteren is het begin van elke dialoog." De openheid en luisterbereidheid die tijdens het studiemoment aanwezig waren, geven volgens hem vertrouwen voor de toekomst.

Met een blik vooruit verwijst hij tot slot naar de ambitie om, samen met de 29 Kempense gemeenten, verder werk te maken van een regionale bouwstrategie. Het charter vormt daarbij een belangrijk vertrekpunt om kennis, ervaring en ambities samen te brengen. Hij nodigt iedereen uit om het charter niet in de kast te laten verdwijnen, maar er actief mee aan de slag te gaan.

"Vandaag hebben we een gezamenlijke richting uitgezet voor de toekomst van de Kempen. Het charter is daarbij geen eindpunt, maar het begin van een traject waarin we samen verantwoordelijkheid opnemen."

Ward Kennes, voorzitter IOK

Conclusie

Het studiemoment maakt duidelijk dat de uitdagingen voor de Kempen groot zijn. De woonopgave, de bouwshift, betaalbaarheid en het behoud van de Kempense leefkwaliteit vragen om doordachte keuzes en nauwe samenwerking.

Tegelijk blijkt uit alle bijdragen dat gemeenten, ontwerpers, ontwikkelaars, omgevingsdiensten en bestuurders veel meer gemeenschappelijke ambities delen dan soms wordt gedacht.

Het charter Bouwen aan dialoog in de Kempen wil daarom geen bijkomende laag regelgeving toevoegen, maar een gedeeld kader bieden om verwachtingen uit te spreken, informatie te delen en vroeger met elkaar rond de tafel te zitten.