



# KWALITEITSBEWAKERS

## Kwaliteitskamers en hoe die in te richten

MAARTEN VAN ACKER [ UNIVERSITEIT ANTWERPEN ]

In een tijd waarin het publieke debat vooral lijkt te gaan over het tekort aan betaalbare woningen, de traagheid van vergunningsprocessen of de zin en onzin van energieprestatienormen, zou je haast concluderen dat de zorg om kwalitatieve architectuur en stedenbouw een luxeprobleem is. Maar dat is het natuurlijk allerm minst. Team Vlaams Bouwmeester organiseerde daarom een moment van kennisdeling met de administratieve vertegenwoordigers van kwaliteitskamers van Oost-Vlaanderen, de Kempen, Roeselare, Torhout, Olen, Ad hoK, VakWeRK, Stadsatelier Oostende, Atelier Stadsbouwmeester Antwerpen en Stadsbouwmeester Gent.<sup>11</sup> Aan de hand van thematische rondetafelgesprekken en dito cases bogen ze zich over de methodiek van de kwaliteitskamer (KK), het proces van de projectbegeleiding, de rol van erfgoed en de impact van klimaatverandering.

### De leden

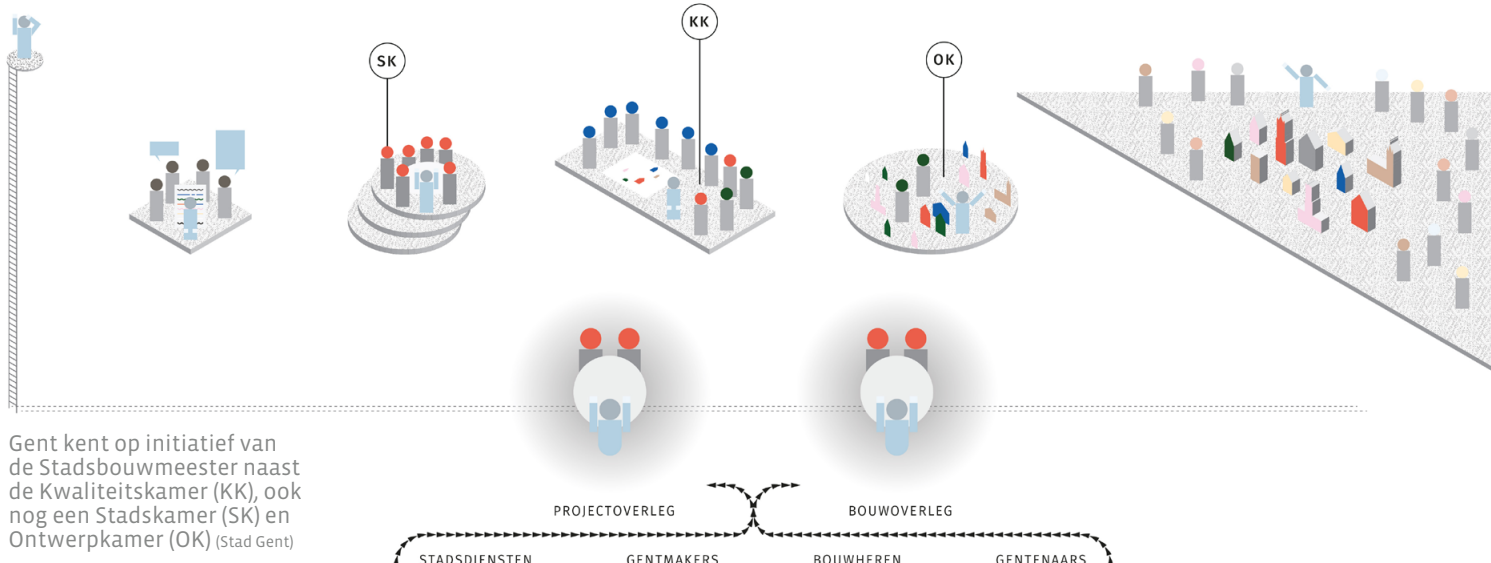
De kwaliteit van een KK hangt natuurlijk grotendeels af van wie erin zetelt. Anders dan in de Gecoro's vind je er geen vertegenwoordigers van de maatschappelijke geledingen, maar enkel professionele experts. De raden tellen drie tot zes externe

leden, meestal aangevuld met een voorzitter - een functie die in de grote steden door de Stadsbouwmeester vervuld wordt. Deze schare externe experts wordt bijgestaan door ambtenaren. De deelnemers benadrukken hoe cruciaal het is dat een toegewijde projectleider samen met de voorzitter de agenda voorbereidt en voor een goede op-

volging zorgt. Slechts bij enkele KKs is ook de verantwoordelijke schepen aanwezig, meestal als observerend lid.

Ook de aanstellingsperiode verschilt grondig naargelang de KK. Er zijn er waar de leden jaarlijks aangesteld worden of waarvan de samenstelling al tien jaar ongewijzigd is gebleven, maar de meeste kennen een

<sup>1</sup> Aanwezig waren An Vandeplas en Hannelore Thoelen (Kwaliteitskamer Kempen), Michel De Vos en Dany Ranschaert (Kwaliteitskamer Oost-Vlaanderen), Sigrid Palmers (IGEMO), Korneel Morlion en Frédéric Rasier (Kwaliteitskamer Roeselare), Katrien Embrechts en Elke Dehenau (Atelier Stadsbouwmeester Antwerpen), Peter Vanden Abeele en Annelies Neyens (Stadsbouwmeester Gent), Tina Verschueren (VakWeRK), Ann De Cannière (Stadsatelier Oostende), Vlaams Bouwmeester (TVB) Erik Wieërs, Julie Mabilde (TVB, KK Torhout), Marie Swyzen (TVB, KK Olen), Hedwig Truyts (TVB)



aanstellingsperiode van drie tot zes jaar, al dan niet met een plaatsvervanger. In ieder geval zijn de vertegenwoordigers van de KKs het erover eens dat de aanstelling legislaatuu-overschrijdend moet zijn. De meeste kamers laten hun leden bij aantreden ook een deontologische code ondertekenen, waarin vertrouwelijkheidsclausules en het uitsluiten van belangenvermenging gestipuleerd worden.

De leden komen veelal uit de ontwerperwereld, aangevuld met academici die een ruime praktijkervaring hebben. Het gros ervan zijn (ingenieur-)architecten, aangevuld met een stedenbouwkundige, een landschapsarchitect en een erfgoedexpert. Bij uitzondering vertegenwoordigen vaste leden nog andere specialismes zoals duurzaamheid, klimaat of vastgoed; menige KK doet voor die expertise veeleer een beroep op de eigen administraties.

## Op de agenda

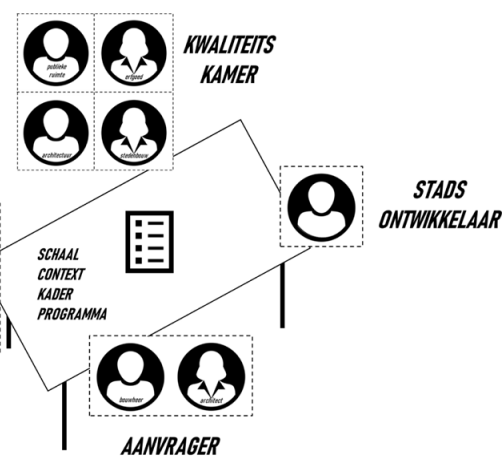
78 | Tijdens de vorige Staten Generaal van de KKs luidde het unisono dat de kwaliteitsbewakers zo vroeg mogelijk in het proces betrokken moeten worden.<sup>2</sup> Een te late interventie zorgt immers aan weerszijden van de tafel alleen maar voor frustraties.

Daarom adviseert KK Kempen de gemeenten bijvoorbeeld al vóór de verkoop van een strategische grond de ruimtelijke krijtlijnen uit te tekenen, zodat het latere vergunningsproces niet gehypothekeerd

wordt door onrealistische stedenbouwkundige of financiële verwachtingen na een te hoog bod. De Gentse Bouwmeester merkt op dat die krijtlijnen idealiter worden meegegeven in een soort van randvoorwaardennota. Teamleden van Stadsbouwmeester Antwerpen getuigen dat de stad inderdaad dergelijke verkoopvoorwaarden oplegt bij haar eigen percelen, maar dat het bij private percelen toch veel moeilijker ligt.

Er bestaat ook een groot verschil in de manier waarop dossiers bij onze Vlaamse KKs geagendeerd worden. Bij de regionale KKs bijvoorbeeld zijn het de lokale gemeenten die het initiatief nemen om een project voor te leggen. Bij de stedelijke KKs zijn het veelal de omgevingsambtenaren die als voornaamste 'filter' fungeren.

Een oud zeer waarover projectontwikkelaars niet ten onrechte klagen, is dat ze niet één stedelijk advies op hun bord krijgen, maar vaak een veelvoud van tegenstelde sectorale adviezen. De Gentse Stadsbouwmeester Peter Vanden Abeele en zijn team anticiperen op dat kafaiaans opbod door naast de klassieke KK nog twee andere 'kamers' te organiseren: de zogenaamde 'Stadskamer', waarin zowel de ontwerpers als de initiatiefnemers (ontwikkelaars) gecoördineerd stedelijk advies krijgen, en de 'Ontwerpkamer' waarin de grote lijnen en ruimtelijke randvoorwaarden voor nieuwe stadsontwikkelingsprojecten worden uitgetekend. Daarnaast zit een teamlid van de Stadsbouwmeester wekelijks met alle omgevingsambtenaren samen om nieuwe



projecten te bespreken en te bepalen welke er in een van de kamers de revue zullen passeren.

Dergelijke coördinatie lijkt vooral van belang te zijn in de grote steden, maar soms kan een kleine administratie ook zo zijn voordelen hebben, getuigt Korneel Morlion, stadsontwikkelaar van de stad Roeselare. In deze stad bestaan er nauwelijks schotten tussen beleidsmedewerkers van de diensten Omgeving, Woondienst, Groendienst, Klimaat en Mobiliteit, die ook fysiek samenzitten. En bij complexere projecten schakelt de stad Roeselare ook dankbaar Team Vlaams Bouwmeester of WinVorm in als hulplijn.

## De psychologie van het gesprek

'Kwaliteit vraagt om een integer gesprek, zonder machtsspelletjes', bezwoer huidig

<sup>2</sup> On quality chambers in Flanders and Brussels Van Acker Maarten A+ : architectuur, stedebouw, design / ICASD [Brussel] - ISSN 1375-5072 - 299(2022), p. 40-44

## Kwaliteit vraagt om een integer gesprek, zonder machtsspelletjes

Brussels Bouwmeester Kristiaan Borret ooit.<sup>3</sup> Elke KK lijkt wel haar eigen methodiek ontwikkeld te hebben om zo'n gesprek aan te knopen. Zo houdt de ene de regie strak in handen en klaart ze de klus in iets meer dan een uur tijd, andere spenderen er ruim een halve dag aan, inclusief sitebezoek, voor- én nabespreking van een project. De meeste KKs komen maandelijks samen om dan in een halve of een hele dag een of twee dossiers te bespreken.

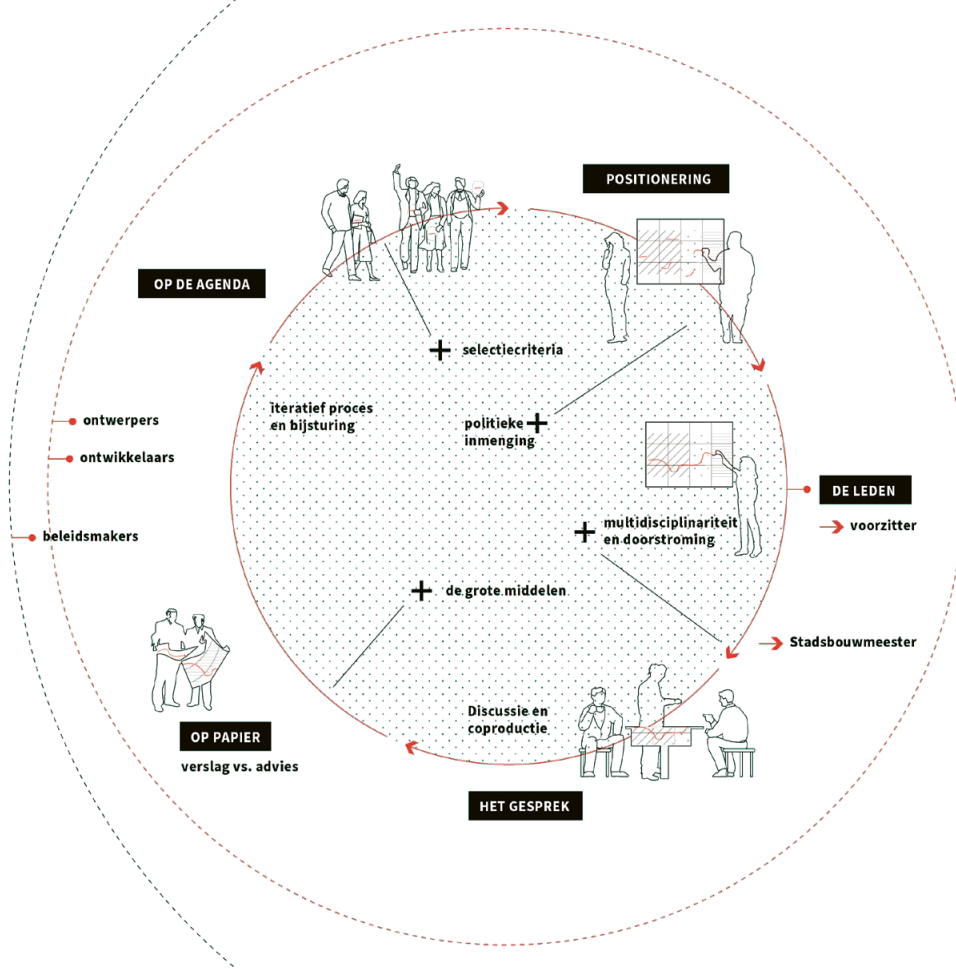
Een goed gesprek is maar mogelijk als er een degelijk voorbereid dossier op tafel ligt.<sup>4</sup> Meestal schetst een lid van de administratie de beleidscontext en de voorgeschiedenis van het project, maar van de indiener wordt een grondige, systemische analyse verwacht die veel verder reikt dan de perceelsgrens van het project. KKs zoals die van de Kempen werken met een afvinklijst die duidelijk aangeeft wat er zoal in een dossier moet zitten vooraleer het ontvankelijk kan zijn. De KK Kempen, Stadsatelier Oostende of de Stad Antwerpen doen ter voorbereiding ook zelf wel ontwerp onderzoek, maar zelden voor private percelen. In Rotterdam moet de ontwikkelaar betalen voor dergelijk vooronderzoek.

Wat de ontwerpvoorstellen betreft, geven de meeste leden voorkeur aan een presentatie van het ontwerpmatig onderzoek in diverse scenario's. Op die manier wordt de argumentatie van bepaalde ontwerp- en ontwikkelkeuzes helder en kan argumentatie tot een stedenbouwkundige afwijking van de context beter onderbouwd worden, ervaren de leden.

Steeds meer KKs verwachten dat niet alleen de ontwerper maar ook de bouwheer

<sup>3</sup> FOKUS-online. (2018). Kristiaan Borret: de bouwmeester die Brussel ruimtelijk beheert, 30/10/2018

<sup>4</sup> Tandt, A. (2021). "Maarten Van Acker: 'een sterke KK coacht, stimuleert en inspireert'", in: NAV news, 13 oktober 2021



De organisatie van een kwaliteitskamer en het proces van de dialoog (Maarten Van Acker)

present tekent bij de voorstelling en verdediging van een project. KKs zoals die van Gent en Roeselare stellen dat zelfs als strenge eis. Open vragen stellen over het ontwerp, zonder vooroordelen, en ook de kwaliteiten van het ontwerp actief benoemen, blijken twee essentiële vaardigheden binnen de psychologie van een goed kamergesprek.

Tijdens dat gesprek beperken de leden van de KK zich best ook tot uitspraken over de kwaliteit van het project. Zij hoeven de rekening van de ontwikkelaar niet te maken. Hun advies gaat over kwaliteit, niet over rentabiliteit of vergunbaarheid. Dat laatste voeren verschillende KKs ook aan als argument om de advocaat van de ontwikkelaar buiten de deur te houden.

Na de bespreking van het voorgestelde ontwerp is het ook cruciaal dat de kamer het verdere proces afspreekt. Wat is er nodig om tot een beter ontwerp te komen? Volgt er nog een nieuwe sessie en wanneer? In Gent komen projecten steevast twee keer langs: eerst in de schetsfase, waar de inplanting en het volume besproken worden, en een tweede keer wanneer de architectuur en beeldkwaliteit de hoofdmoot van de bespreking vormen.

## Erfgoed

Beeldbepalende gebouwen en erfgoed dreigen vaak te moeten wijken voor generieke appartementsgebouwen in stads- en dorpskernen, stellen verschillende leden. Wat de 'verappartementisering' is voor het buitengebied, lijkt wel het optoppen voor de steden.<sup>5</sup> Team Stadsbouwmeester Antwerpen getuigt hoe het wekelijks wel een aanvraag krijgt voor het verhogen van een erfgoedpand. Vooral langs de statige Leien staan de erfgoedpanden onder druk. KK Ad hoK vertelt dan weer hoe in kleinere gemeenten vooral waardevolle hoeves of arbeiderswoningen van de sloopkogel moeten worden gered. KK Kempen probeert te verijdelen dat historische parktuinen afgesplitst worden om ze nadien apart te verkavelen. KK VakWeRK detecteert vooral de problematiek van typische dorps bebouwing die moet wijken voor grotere volumes vol kleine appartementen.

Al die erfgoed dossiers door de KKs te laten behandelen, lijkt een onmogelijke taak.

<sup>5</sup> Gelders, M. (2024). 'Huis te klein geworden? Zet er gewoon een verdieping op' in: De Standaard, 16/04/2024



Recent krijgt de Kwaliteitskamer van Antwerpen veelvuldig dossiers tot 'optopping' voorgeschoteld, waarbij erfgoedpanden verhoogd worden (© Michiel De Cleene)

Daarvoor telt de erfgoedinventaris teveel panden. In steden zoals Gent, Brugge of Antwerpen staan bovendien grote delen van de binnenstad integraal als CHE-gebied gemarkeerd. Meer nog, ook niet-beschermde panden kunnen terecht bij de KK, wanneer ze bijvoorbeeld in een waardevolle erfgoedomgeving liggen. Generieke strenge erfgoedrichtlijnen uitvaardigen om dergelijke transformaties aan banden te leggen, zou te weinig ruimte voor creatieve transformaties laten of de kostprijs van restauratie en renovatie nodeloos hoog opdrijven.

Menige KK heeft daarom ook een erfgoedexpert die stevast opdraaft wanneer het om een monument gaat. Die experts staan soms lijnrecht tegenover de erfgoedconsulenten van de lokale Dienst Monumentenzorg. Vaak gehoorde klachten luiden dat die laatsten te behoudsgezind zouden ageren en dat ze zelden transformatiemogelijkheden expliciet benoemen. Anderzijds, wanneer de KK en dienst monumentenzorg elkaar wél vinden, is het signaal des te sterker: 'het pand heeft nu erfgoedwaarde, dus het nieuwe project moet minstens beter zijn dan wat er nu is'.

## Trendbreuk

Zowel in steden als in dorpen groeit de vraag om te verdichten. Tegelijkertijd is

er ook de nood aan meer ruimte voor groen, wateropvang of hernieuwbare energie. Vaak ontbreken ruimtelijke kaders en moet de KK *on the spot* reageren, getuigt de KK Torhout. Zeker wanneer er binnen het college verdeeldheid heerst, wordt naar de KK gekeken om de knoop te door te hakken. Immers, in kleinere gemeenten ontbreekt vaak de capaciteit of het budget voor ontwerpend onderzoek. De verharding sluipt in die gemeenten voornamelijk binnen via kleine verdichtingsprojecten van pakweg een tiental woningen. De eerste schetsen die worden voorgelegd vertrekken vaak van te hoge verdichtingsverwachtingen; ze verharderen een te groot grondaandeel, onderschatten de ruimte voor mobiliteit en bouwen vaak te diep in het binnengebied. Ter argumentatie wordt vaak ook verwezen naar weinig kwalitatieve precedentes in de buurt. En een vraag tot aanpassingen stuit vaak op de tegenwerping dat die onbetaalbaar zouden zijn.

Toch merken de leden een trendbreuk wanneer een ontwikkelaar succesvol een KK-traject heeft weten te doorlopen. De voorbereiding en contextualisering van dossiers, maar ook de keuze van ontwerpers, is na een positieve passage bij de KK vaak een stuk beter. Belangrijke voorwaarde is wel dat het schepencollege pal achter de KK staat, haar adviezen volgt en duidelijk laat merken dat lobbyen bij de politiek geen zin heeft.

Beeldbepalende gebouwen en erfgoed dreigen vaak te moeten wijken voor generieke appartementsgebouwen in stads- en dorpskernen

## Outreaching

Ondanks de verschillen in hun werking behoren KKs stilaan overal in Vlaanderen tot het vaste administratieve meubilair van steden en gemeenten. Toch is er een blijvende nood aan communicatie en sensibilisering over hun *modus operandi*. De Stadsbouwmeester van Gent nam daarin een bijzonder initiatief door geregeld een zogenaamd stadsessay te publiceren over een ruimtelijk-maatschappelijk urgent thema. Dergelijke outreaching is niet alleen cruciaal binnen de eigen stedelijke diensten en het eigen beleid, maar ook om projectontwikkelaars en ontwerpers vertrouwd te maken met de werking van de KK en hen te 'leren' wat ze moeten meebrengen op het appel, getuigt Korneel Morlion van de Roeselaarse KK. Ann de Cannière van Stadsatelier Oostende beaamt dat volmondig. Samen met Urban Connector organiseerde zij in Oostende een reeks van thematische Stadsdialogen voor het brede publiek, aangevuld met een gespecialiseerde sessie voor lokale projectontwikkelaars. Moge dit ook de Staten Generaal van de KKs inspireren om de volgende keer niet alleen de kwaliteitsbewakers te interpellieren, maar ook hun 'klanten' te bevragen. Enkel door in dit debat álle stemmen te horen, ook die van bevrogen opdrachtgevers en getalenteerde private ontwerpers, kan de kwaliteit van de kwaliteitskamers gewaarborgd blijven. Luidde de zegswijze immers niet: kwaliteit herkent kwaliteit?

Een uitgebreid verslag van het kennisdelingsmoment tussen de Kwaliteitskamers is te lezen op [www.vlaamsbouwmeester.be](http://www.vlaamsbouwmeester.be)