

BOUWEN AAN DIALOOG

Engagements voor een
constructief vooroverleg
in stad Antwerpen



Bouwen aan dialogoog

*Engagementen voor een samenwerkingsgericht voortraject
tussen architecten en de stad met het oog op een vlotte
vergunningsaanvraag.*

COLOFON

- Publicatiedatum: januari 2026
- Partners: dienst Omgeving stad Antwerpen, atelier stadsbouwmeester Antwerpen en Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) regio Antwerpen
- Met dank aan:
 - Katlijn Van der Veken, Wim Van Roosendael, Kim Van den Brande, Isabel Michiels en Gerd Cryns van de dienst Omgeving stad Antwerpen
 - Katrien Embrechts van atelier stadsbouwmeester
 - Edward Sorgeloose, Geert Bekaert, Hans Janssen, Wim Verschueren en Benjamin Stragier van Netwerk Architecten Vlaanderen
- Wettelijk depotnummer: D/2026/0306/9

INHOUD VAN DIT CHARTER

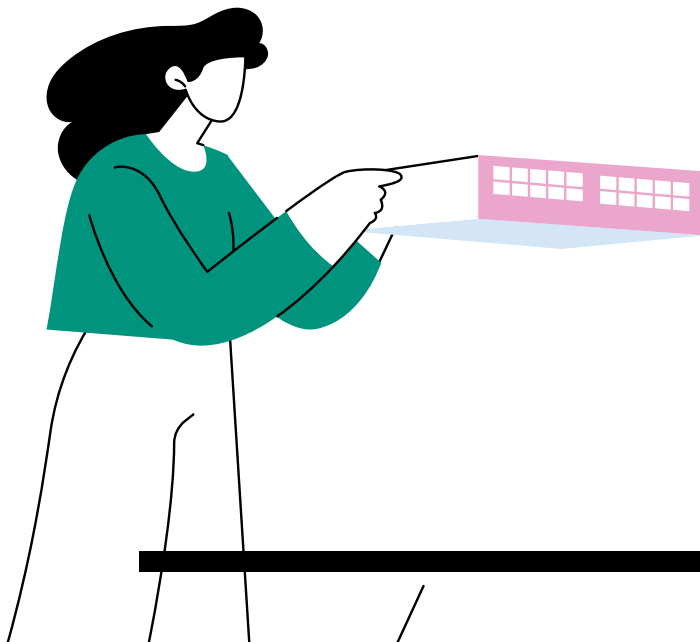
1.	Bouwen aan dialoog.....	6
2.	Waarom dit Charter?	6
3.	Vijf engagementen voor een samenwerkingsgericht voortraject tussen architecten en stad Antwerpen	8
3.1.	Informatie delen.....	10
3.2.	Rolverdeling.....	12
3.3.	Goed voorbereid	14
3.4.	Helder traject	16
3.5.	Transparantie	18
4.	Bijlage.....	20
4.1.	De Antwerpse context	22
4.2.	Hoe staat stad Antwerpen voor u klaar?.....	23
4.3.	Stadsbouwmeester en de integrale kwaliteitskamer.....	24

1. BOUWEN AAN DIALOOG

Dit charter bevat gezamenlijke afspraken tussen stad Antwerpen en het NAV. Het heeft geen verordenend karakter. Het zijn engagementen voor een samenwerkingsgericht voortraject tussen architecten en stad Antwerpen met het oog op een vlotte vergunningsaanvraag.

2. WAAROM DIT CHARTER?

Het doel van dit charter is het stimuleren van een constructief en gestructureerd voortraject in aanloop naar de aanvraag van een omgevingsvergunning. Het sluit aan bij de 'Handreiking Vooroverleg' van het departement Omgeving, dat een inspiratiebron wilde zijn voor een betere samenwerking en een vlotter overleg tussen initiatiefnemers en lokale overheden. Dit charter is een handreiking op maat van stad Antwerpen geschreven. Bovendien heeft het de ambitie om de voorspelbaarheid en het draagvlak voor de eindbeslissing te vergroten.



Stad Antwerpen, initiatiefnemers van bouwprojecten en hun adviseurs horen te streven naar duurzame gebouwen en kwaliteitsvolle ruimtelijke ontwikkelingen. Dat doen ze binnen een context van grote maatschappelijke uitdagingen en verantwoordelijkheden en een toegenomen complexiteit van zowel projecten als regelgeving. Om hieraan te kunnen beantwoorden, zijn ze bereid om de nodige tijd en energie te investeren in het uittekenen en beoordelen van een concreet project. Ze bundelen elkaars expertise zodat ze de doelstelling vanuit verschillende invalshoeken kunnen bekijken en potentiële oplossingen zo goed mogelijk kunnen beoordelen.

Voor het tot een omgevingsvergunningsaanvraag komt, is er m.a.w. vaak al heel wat contact geweest tussen initiatiefnemer, architect en de stad. In de meeste gevallen is stad Antwerpen bevoegd voor de uiteindelijke omgevingsvergunningsaanvraag, die doorgaans door architecten wordt voorbereid.

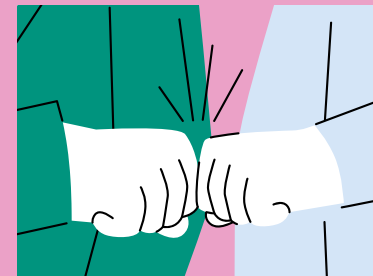
Binnen dat voortraject naar een omgevingsvergunningsaanvraag kunnen de contacten heel uitlopend van aard zijn: van een eerder eenvoudige vraag tot een fysieke voorbespreking waarbij een project wordt getoetst op zijn potentieel.

Omdat de meeste vergunningsaanvragen volledig digitaal verlopen, wint het voortraject aan belang. Een gedegen voortraject verhoogt de slaagkansen om aan het eind van de rit een positieve beslissing over een aanvraag te krijgen. Een goed ontwerp dat rekening houdt met de lokale (ruimtelijke) beleidsvisie en de beoordelingskaders van het college kan de totale doorlooptijd tot aan de omgevingsvergunning verkorten. Dat is winst voor iedereen!



Met de goedkeuring van dit charter onderschrijven het college van burgemeester en schepenen van stad Antwerpen en de beroepsvereniging Netwerk Architecten Vlaanderen enkele wederzijdse engagementen die ertoe moeten bijdragen dat het voortraject goed is georganiseerd en vlot kan worden doorlopen.

3. VIJF ENGAGEMENTEN VOOR EEN SAMENWERKINGS- GERICHT VOORTRAJECT TUSSEN ARCHITECTEN EN STAD ANTWERPEN



3.1. Informatie delen

Stad Antwerpen maakt de **ruimtelijke regelgeving, haar beleidsvisie en werking voldoende bekend** en organiseert hierover, wanneer dat nuttig is, specifieke informatiesessies.

Stad Antwerpen zorgt ervoor dat de stedelijke beleidskaders en de werking, vlot vindbaar en **raadpleegbaar** zijn op de website. Hierbij wordt verwezen naar de relevante officiële besluitvorming van de stad.

Architecten engageren zich om die beschikbare informatie actief te gebruiken en zich deze eigen te maken. Ze duiden deze lokale beleidsvisie aan hun opdrachtgever.

Bij aanvragen waar bezwaren kunnen verwacht worden, adviseert de stad om zo vroeg mogelijk in het proces overleg met relevante belanghebbenden te organiseren, teneinde draagvlak voor het project te creëren en beroepsprocedures of vertragingen zoveel mogelijk te vermijden.

DE STAD ZORGT ERVOOR DAT DE STEDELIJKE RUIMTELIJKE REGELGEVING DIE NODIG IS OM EEN AANVRAAG VOOR TE BEREIDEN, VLOT VINDBAAR IS.



3.2. Rolverdeling

De stad als vergunningverlenende overheid en de architecten nemen samen een **oplossingsgerichte houding** aan. Dit betekent dat de stad proactief aangeeft welke ruimtelijke mogelijkheden er zijn om de doelstelling van de initiatiefnemer te bereiken binnen het reguliere kader en de door de stad beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Architecten doen al het mogelijke om een projectvoorstel te formuleren binnen deze ruimtelijke mogelijkheden. Bij de voorbereiding laten beide partijen ruimte voor een constructieve dialoog, zodat mogelijkheden worden geboden om een kansrijk project vorm te geven.

De stedelijke diensten van stad Antwerpen en de architecten zijn zich daarbij bewust van elkaars rol. Die is respectievelijk adviesverlener van stad Antwerpen en adviseur in opdracht van de vergunningsaanvrager.

De gemeentelijke omgevingsambtenaren en andere personeelsleden van stad Antwerpen gaan het engagement aan om de **kans op een onverwachte beoordeling zo klein mogelijk** te houden. De gemeentelijke omgevingsambtenaren **adviseren het college** onafhankelijk en neutraal tijdens het formele vergunningstraject. Tijdens het vooroverleg **adviseren zij de aanvrager en/of diens architect**. Om de voorspelbaarheid van de eindbeslissing te vergroten, vervullen ze de laatstgenoemde rol met de kennis en wetenschap van hoe het college haar discretionaire beslissingsbevoegdheid concreet uitoefent.

De architect engageert zich om samen met zijn opdrachtgever het project-potentieel van een site te onderzoeken en dit met een open vizier met de stadsdiensten te bespreken. Hoewel het dossier in de fase van de omgevingsvergunning pas volledig kan beoordeeld worden om een vergunning te verkrijgen, engageert stad Antwerpen zich om zo veel als mogelijk een gebundeld en afgestemd vooradvies te geven over de haalbaarheid van het project.

Stedelijke standpunten worden altijd **onder voorbehoud** gegeven. Stad Antwerpen functioneert in een specifieke context, namelijk die van een democratisch verkozen openbaar bestuur. Dat betekent dat tijdens de procedure van een omgevingsvergunningsaanvraag — bijvoorbeeld naar aanleiding van een openbaar onderzoek, bijkomende adviezen of nieuwe elementen — een ander oordeel kan worden gevormd dan aanvankelijk werd verwacht. Ook kan het college gemotiveerd en transparant afwijken van het advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar.

De dialoog tussen partijen gebeurt met respect voor de context, de keuzevrijheid van de ontwerpers, de **ontwerpvrijheid** en de eigen signatuur van de architect.

STEDELIJKE DIENSTEN EN ARCHITECTEN ZIJN ZICH BEWUST VAN ELKAARS ROL. DIE IS RESPECTIEVELIJK ADVIESVERLENER EN ADVISEUR IN OPDRACHT VAN DE VERGUNNINGSAANVRAGER.



3.3. Goed voorbereid

De doelstelling van het voortraject is af te toetsen of een voorgenomen project vergunbaar is. In eerste instantie wordt bepaald welke ruimtelijke mogelijkheden er zijn voor een potentieel project. Vervolgens wordt een advies over een ontwerp gegeven binnen die mogelijkheden, waarbij aan-gegeven wordt of een voorontwerp in aanmerking komt voor een gunstig advies (onder voorbehoud) bij een formele aanvraag. Opdrachtgever en architect weten dan dat het zin heeft om een omgevingsvergunning aan te vragen, vóór ze te veel tijd en energie investeren in een ontwerp dat niet realiseerbaar blijkt.

Alvorens contact wordt opgenomen met stad Antwerpen, gaat de architect **actief op zoek** naar de informatie die hij nodig heeft om de haalbaarheid van het project en de doelstelling ervan te onderzoeken en af te stemmen met de regelgeving en het stedelijk beleid.

Hierbij maakt de architect de doelstelling van de opdrachtgever duidelijk ten opzichte van de laatst vergunde toestand, en documenteert hij/zij de context (gebouw, perceel, aanpalenden, rij, bouwblok, wijk, stadsdeel,...) op een heldere wijze.

Van de architecten mag worden verwacht dat zij het normenboek voor dossiersamenstelling doornemen en hun aanvraag indienen volgens de vereisten ervan, in overeenkomst met alle voorschriften of, indien nodig, met een gemotiveerd verzoek tot afwijkingen van die voorschriften.

Van stad Antwerpen mag worden verwacht dat zij **regelgeving duidt**, zonder daarbij de plaats van een juridisch adviseur of rechter in te nemen.

Men mag rekenen op een gezonde dosis pragmatisme aan beide zijden, uiteraard binnen een juridisch correct kader. Geef of vraag vooral de essentiële informatie die nodig is om een correcte inhoudelijke beoordeling te kunnen maken.

De adviezen van **niet-stedelijke diensten worden door de architect** opgevraagd. De input van interne stedelijke diensten over de verschillende deelaspecten worden bij grotere projecten **door de stad** zelf opgelijst en verzameld. Indien nodig worden stedelijke experts betrokken bij het overleg.

ARCHITECTEN GAAN ACTIEF OP ZOEK NAAR DE REGELGEVING EN STEMMEN HET PROJECT HIEROP AF. VAN GEMEENTEN MAG WORDEN VERWACHT DAT ZIJ DE REGELGEVING DUIDEN.



3.4. Helder traject

Stad Antwerpen engageert zich om architecten te ondersteunen. Afhankelijk van de schaal en complexiteit van het project kan dit gaan om informatie op de website of via e-mail, digitale formulieren, telefonische bereikbaarheid, fysiek of digitaal overleg, overlegcommissies, ... Stad Antwerpen kan voor de behandeling van dossiers m.a.w. verschillende **trajecten uitstippen** om aan de verschillende soorten vragen om informatie en begeleiding te voldoen. Stad Antwerpen verduidelijkt bij aanvang het traject helder aan de informatievragers en is flexibel en klantgericht in de toepassing ervan. Architecten engageren zich om constructief aan het traject bij te dragen.

Stad Antwerpen behandelt elke informatievraag of vraag tot advies over ruimtelijke mogelijkheden in functie van de doelstelling van een initiatiefnemer binnen een **redelijke termijn**. Eenvoudige of veelvoorkomende vragen kunnen daarbij een sneller antwoord krijgen dan complexe of zeldzame vragen. Als een antwoord langer dan voorzien op zich laat wachten, stelt stad Antwerpen de architect hiervan op de hoogte. Als een vraag achterhaald is, laat de architect weten dat een antwoord niet meer nodig is.

**DE STAD BEHANDELT ELKE ADVIESVRAAG BINNEN
EEN REDELIJKE TERMIJN.**



3.5. Transparantie

Het indienen van aanvragen die niet vergund worden, genereert tijdsverlies voor iedereen. Het organiseren van voorbesprekingen is dé manier om dit te voorkomen. Alle partijen staan **positief** tegenover aanvragen tot voorbespreking, ongeacht of dit via een projectvergadering loopt of niet.

De modulaire omgevingsvergunningsprocedure is in aantocht. Deze procedure beoogt om flexibeler wijzigingen te kunnen aanbrengen in de loop van het vergunningstraject. Zelfs wanneer de modulaire vergunningsaanvraag in werking treedt, blijft het belangrijk om vooraf een vooradvies in te winnen. Als de modulaire aanvraag zou worden ingezet als vervanging van een vooradvies, dreigt ze uit te groeien tot een kostbaar en tijdrovend traject — zowel voor stad Antwerpen als voor architecten. **Ondanks deze nieuwe regelgeving blijven we dus voorstander van een vooraf gedragen project.**

Hoe duidelijker, leesbaarder en vollediger de gegevens zijn, hoe concreter de dialoog kan zijn. De stedelijke diensten verlenen advies en kunnen suggesties voor aanpassingen doen, maar zij nemen de taak van de ontwerper (natuurlijk) niet over.

**HET ORGANISEREN VAN VOORBESPREKINGEN
IS DÉ MANIER OM TE VOORKOMEN DAT EEN
PROJECT NIET VERGUND GERAAKT.**



4. BIJLAGE

Deze bijlage vormt geen onderdeel van het charter en verbindt stad Antwerpen niet, maar werd in toepassing van punt 3.1 van het charter als informatief document opgemaakt. Het kan door het NAV gebruikt worden om architecten, samen met het charter, op hoofdlijnen te informeren over de werking van stad Antwerpen.



4.1. De Antwerpse context

1. Stadsbouwmeester Antwerpen:

Stad Antwerpen beschikt over haar eigen stadsbouwmeester (zie verder bij punt 4.3).



2. Strategisch Ruimteplan Antwerpen (SRA)

Een beleidsplan dat op strategisch niveau en voor de langere termijn de klijtlijnen uitzet voor het ruimtelijk beleid op het grondgebied van stad Antwerpen. Het bevat een strategische visie, een beleidskader en een actieprogramma.



3. Transformatieleidraad

Een BGO (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) die valt onder het SRA is een instrument om transformatie- en verdichtingsvraagstukken in het ruimer perspectief van het bouwblok en de omgeving af te wegen, tegen de achtergrond van de programmatische noden van de stad.



4. Bouwcode

De bouwcode is een stedenbouwkundige verordening die de stedelijke regels over bouwen en verbouwen in de stad verzamelt.



5. Stedenbouwkundige en groenlasten

Een 'stedenbouwkundige last' is een kost die de stad oplegt aan projectontwikkelaars of vastgoedeigenaars. Deze kost dient om de extra kosten voor infrastructuur en openbare voorzieningen te dekken, die ontstaan door het project. 'De Groenlast' wordt ingezet om de behoefte aan groen te realiseren bij grote projecten.



4.2. Hoe staat stad Antwerpen voor u klaar?

1. Eén centrale toegangspoort tot omgevingsinformatie

Tijd is cruciaal en daarom zijn de archieven maximaal gedigitaliseerd om 7 op 7 raadpleegbaar te zijn. [Omgeving.antwerpen.be](https://omgeving.antwerpen.be) is de toegangspoort tot alle informatie over omgevingsvergunningen in stad Antwerpen.

De **website** biedt:

- Een overzichtskaart en een Percelenpas met een overzichtelijke inblik in onder meer de voorschriften en relevante perceelsinformatie.
- De digitale ontsluiting van vergunningsdossiers.
- Infofiches die u wegwijs maken in het omgevingsvergunningenproces.
- Een overzicht van veel gestelde vragen en antwoorden.

Contact met de dienst Omgeving verloopt via omgeving.antwerpen.be en meer bepaald via de Percelenpas > Stel je vraag.

- Elke vraag wordt geconnecteerd met het concrete perceel wat voordelen heeft voor de architect en de verdere dienstverlening. De vraag komt immers **steeds terecht bij de juiste stadsmedewerker**, die dan verder contact opneemt met de vraagsteller.
- In het **contactformulier** zal de architect de doelstellingen van het project steeds helder formuleren ten opzichte van de laatst vergunde toestand, hij/zij verduidelijkt daarbij het project en de context (gebouw, perceel, aanpalenden, rij, bouwblok, wijk, stadsdeel,...) aan de hand van plannen en foto's die als bijlage toegevoegd worden.

Als tweede optie kunnen klanten (architect, opdrachtgever, burger, ...) contact opnemen via het algemene e-mailadres: omgevingsvergunning@antwerpen.be. Dit is bestemd voor algemene vragen die niet gebonden zijn aan een perceel.

2. Telefonisch

Het contactcenter is tijdens de werkdagen bereikbaar tussen 9 en 12 uur via het nummer 03 338 66 66.

3. Fysiek of digitaal overleg

Afhankelijk van de complexiteit en de aard van de vraag die via het **contactformulier** of via mail is binnengekomen, neemt de dienst contact op met de aanvrager. Dit kan via e-mail, een online afspraak, telefonisch contact of een fysieke meeting.

Zowel bij telefonische vragen als bij een fysieke voorbespreking wordt verwacht dat de architect de vragen zo concreet mogelijk maakt.

4.3. Stadsbouwmeester en de integrale kwaliteitskamer

Het bouwmeesterschap heeft als doel het behoeden en stimuleren van de geïntegreerde ruimtelijke kwaliteit van onze stad. De stadsbouwmeester heeft een adviserende rol die zich richt op het vormgeven van een aantrekkelijk, duurzame en goed functionerende stedelijke omgeving. De stadsbouwmeester focust in de eerste plaats op de geïntegreerde ruimtelijke kwaliteitsbewaking van de grote en meest beeldbepalende projecten en ontwikkelingen. Bovendien begeleidt de stadsbouwmeester grote publieke en private projecten die een impact hebben op onze stadsontwikkeling.

Door de wissel van de stadsbouwmeester kan de werking wijzigen. Daarom verwijzen we naar de website: www.antwerpenmorgen.be/stadsbouwmeester. De stadsbouwmeester en de experts van de kwaliteitskamer worden aangesteld via een transparante aanbestedingsprocedure.

De functie van de stadsbouwmeester wordt als volgt concreet ingevuld:

1. De stadsbouwmeester vervult een cruciale rol als adviseur van het beleid

- De stadsbouwmeester zorgt voor een geïntegreerde ruimtelijke visie voor de stad op lange termijn.
- De stadsbouwmeester werkt in **complementariteit met andere diensten**:
 - De stadsbouwmeester werkt aanvullend en inspirerend ten opzichte van de stadsadministratie, AG Vespa, Woonhaven, stedelijk onderwijs, het Zorgbedrijf, ... Hij/zij inspireert, geeft richting en coacht. Hij/zij zet in dit kader structurele samenwerkingsverbanden op met deze partners.
 - De stadsbouwmeester adviseert **onafhankelijk** aan het college van burgemeester en schepenen.
- De stadsbouwmeester verkent als **initiator en inspirator** nieuwe uitdagingen voor de stedelijke omgeving. Hij/zij vervult een sleutelrol in de strategische reflectie rond stedelijke en maatschappelijke transformatie. Via ontwerpend onderzoek en reflectie ontwikkelt hij/zij samen met het team ruimtelijke visies op diverse thema's om het beleid te voeden. De stadsbouwmeester **vertaalt** vanuit een complementaire positie ten

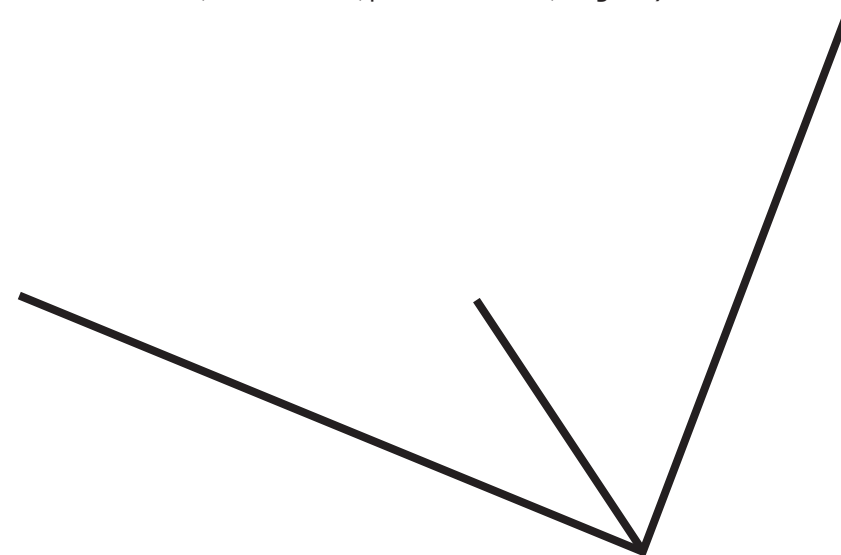
opzichte van stedelijke diensten, **complexe maatschappelijke vraagstukken naar ruimtelijke strategieën**. Hij/zij draagt bij aan beleidsvernieuwing door de bestaande structuren te versterken en advies te geven over eventuele bijsturingen.

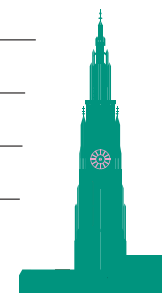
Zo begeleidt de stadsbouwmeester bv. de administratie bij de grote verdichtingsvraagstukken en de concrete toepassing van de transformatieleidraad.

- De stadsbouwmeester fungeert als **brugfiguur** tussen het beleid, de administratie en de ontwerppraktijk: Hij/zij werkt beleidsdomeinoverschrijdend en stelt zich verbindend op ten aanzien van andere disciplines en diensten.

2. De stadsbouwmeester behartigt een samenhangende, duurzame en aantrekkelijke stedelijke omgeving door advies en begeleiding van ontwerp- en ontwikkelingsprocessen

- De stadsbouwmeester **faciliteert en inspireert**: Hij/zij ondersteunt opdrachtgevers in de conceptfase van projecten bij het formuleren van projectdefinities, bij het selecteren van ontwerpers en het bewaken van de geïntegreerde kwaliteit doorheen het proces. Hij/zij vervult zijn/haar taken praktijk- en oplossingsgericht, niet academisch.
- Momenteel laat de stadsbouwmeester zich ondersteunen door een integrale kwaliteitskamer die bestaat uit externe experts (bv. op vlak van architectuur, stedenbouw, publieke ruimte, erfgoed).



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.[illegible]

Bouwen aan dialoog

Netwerk Architecten Vlaanderen (NAV) en stad Antwerpen zetten hun schouders onder een vlotter en kwalitatiever voortraject tussen architect en stad.

Het Charter 'Bouwen aan dialoog' vat de engagementen voor een samenwerkingsgericht voortraject samen.

CONTACT

Dienst Omgeving
stad Antwerpen



NAV
Antwerpen

