

AUTEURS

- David Evers, Maarten van Schie, Lia van den Broek, Kersten Nabielek, Jan Ritsema van Eck, Frank van Rijn, Ries van der Wouden, PBL - *Netherlands Environmental Assessment Agency* (Netherlands),
- Volker Schmidt-Seiwert, Anna Hellings, Regine Binot, Lukas Kiel, supported by Jonathan Terschanski, BBSR - *Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development* (Germany),
- Giancarlo Cotella, Umberto Janin Rivolin, Alys Solly, Erblin Berisha, Donato Casavola, *Politecnico di Torino* (Italy),
- Ivana Katuric, Mario Gregar, Sven Simov, Katarina Pavlek, Ranko Lipovac, *URBANEX* (Croatia),
- Joaquín Farinós-Dasí, Albert Llausàs, Carmen Zornoza-Gallego, *University of Valencia* (Spain),
- Dorota Celinska-Janowicz, Adam Ploszaj, Katarzyna Wojnar, *University of Warsaw, Centre for European Regional and Local Studies - EUROREG* (Poland),
- Mailin Gaupp-Berghausen, Erich Dallhammer, Bernd Schuh, Ursula Mollay, Roland Gaugitsch, Liudmila Slivinskaya, *ÖIR GmbH - Austrian Institute for Regional Studies* (Austria),
- Tristan Claus, *University of Ghent* (Belgium)

AANLEIDING

Meer dan de helft van de wereldbevolking leeft in stedelijk gebied en de verstedelijkte oppervlakte neemt hierbij dan ook alleen maar toe. De manier waarop we onze steden inrichten bepaalt mede hoe ons leven er uitziet en welke kwaliteit het aanneemt. Beslissingen over landgebruik die vandaag worden genomen, zullen een langetermijneffect hebben op onze fysieke omgeving en de manier waarop we het land gebruiken. Het is dan ook tijd om vragen te stellen over de ruimte die we innemen en hoe we die gebruiken. Aan dit onderzoek zijn verschillende grootschalige studies over de problematiek van de ongebreidelde stadsuitbreiding voorafgegaan¹, evenals verschillende beleidsinitiatieven van de EU², waaruit blijkt hoeveel belang wordt gehecht aan duurzame ruimtelijke ontwikkeling, met name vanuit het perspectief van klimaatuitdagingen.

1 EMA, & FOEN. (2016). Ongebreidelde stadsuitbreiding in Europa. Europees Milieugentschap en Zwitserse federale dienst voor het milieu. <http://bookshop.europa.eu/uri?target=EUB:NOTICE:THAL16010:EN:HTML>
OESO. (2018). Rethinking Urban Sprawl: Op weg naar duurzame steden. OECD. <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>

2 Europese Commissie. (2011). Stappenplan voor efficiënt hulpbronnengebruik in Europa, 1067-8 definitief. Europese Commissie. Europese Commissie. (2012). Richtsnoeren inzake beste praktijken om bodemafdekking te beperken, te verzachten of te compenseren. Werkdocument van de diensten van de Commissie. Europese Commissie, & Gezamenlijke Commissie Middelen, I. (2019). De toekomst van steden: Kansen, uitdagingen en de weg vooruit. Bureau voor publicaties van de Europese Unie. <https://data.europa.eu/doi/10.2760/375209> Stedelijke Agenda. (2018). Partnerschap voor duurzaam gebruik van land en op natuur gebaseerde oplossingen: Actieplan.

DOELSTELLING

De Europese Commissie stelde als doel dat er [tegen 2050 geen netto stedelijk ruimtebeslag](#)³ meer mag plaatsvinden. In kader van deze doelstelling is het hoofddoel van de studie “richtlijnen en aanbevelingen te verstrekken over de wijze waarop duurzaam bodemgebruik kan worden bevorderd en niet-duurzame verstedelijking in Europa en zijn steden en regio’s kan worden voorkomen, beperkt en/of gecompenseerd”. Dit omvat een beter inzicht verkrijgen in de dynamiek van verstedelijking en landgebruik aan de hand van een eenvoudig conceptueel kader; een analyse van de ontwikkeling van het landgebruik in het ESPON-gebied⁴ tussen 2000 en 2018⁵; een beoordeling van verschillende interventies⁶ (waaronder Europese) in termen van succes, duurzaamheid en invloed op landgebruikspraktijken; en ten slotte de ontwikkeling van een globaal model voor de beoordeling van de duurzaamheid van verstedelijking en de toepassing daarvan op drie verstedelijkingsscenario’s voor 2050 (compact, polycentrisch en diffuus). Deze werkzaamheden worden bevorderd door de opstelling van een “[Gids voor duurzame verstedelijking en duurzaam grondgebruik](#)”.

3 [Ruimtebeslag](#) kan gezien worden als de transformatie van onontwikkeld land naar land door mensen ontwikkeld. Het kan ook worden gedefinieerd als de omvorming van landbouwgrond, bossen en andere semi-natuurlijke en natuurlijke grond naar stedelijke en andere kunstmatige landontwikkeling.

4 De 27 EU-lidstaten, het Verenigd Koninkrijk plus vier partnerlanden zijnde IJsland, Liechtenstein, Noorwegen en Zwitserland.

5 De analyses zijn gebaseerd op data van Corine Land Cover, Corine Land Cover Change, Global Urban Footprint en Global Human Settlement Layer. Deze analyses werden uitgevoerd op NUTS 3-schaal door vergelijking van landgebruik, sociaaleconomische data en milieugegevens voor de vier jaartallen dat de Corine Land Cover werd gemeten (2000, 2006, 2012 en 2018). Aan de hand van deze analyses wordt verstedelijking geïdentificeerd als veranderingen in landgebruik van landbouw-, bos- of natuurgrond naar “verstedelijkt” land. Dit omvat grond die is omgevormd tot stedelijk weefsel, bouwterreinen, industrie en handel, infrastructuur en stedelijk groen. Deze data laat het toe veranderingen met een nauwkeurigheid van 5 hectare vast te stellen.

6 De term “interventie” verwijst naar acties die, direct of indirect, van invloed zijn op de verstedelijking. Het kan gaan om verdichting, insluiting, hergebruik van ongebruikte of problematische terreinen, maar ook om bestuur, belastingen, ruimtelijke ordening, milieuprogramma’s, enz.

BELANGRIJKSTE CONCLUSIES OP EUROPEES NIVEAU

In de periode 2000-2018 bedraagt de verstedelijking binnen het ESPON-gebied 1,26 miljoen hectare. Het grootste deel hiervan (78%) bedraagt de conversie van landbouwgrond tot stedelijke grond. Het tempo van de verstedelijking is aanzienlijk vertraagd als gevolg van de economische crisis. Voorts wordt in de studie benadrukt dat de verstedelijking, gezien de ontwikkeling van de vraag, niet duurzaam lijkt in vele regio’s, waar zij blijft toenemen ondanks een daling van de bevolking.

De ingrepen tonen een verbetering qua succes en duurzaamheid van verstedelijking wanneer er verschillende factoren geïntegreerd worden (waarvan de rol varieert naar gelang de context). De meest genoemde factoren zijn coördinatie, samenwerking, langetermijnperspectief, hergebruik van middelen, betrokkenheid van particuliere partners en multidimensionaliteit. Het feit dat de ingrepen gekoppeld zijn aan juridisch bindende elementen (bijvoorbeeld in de Belgische context gewestplannen) blijkt een belangrijke factor te zijn voor succesvolle verdichting. Bovendien blijkt uit de casestudies dat deze ingrepen de ruimtelijke-ordeningspraktijken kunnen beïnvloeden, hetzij als katalysator voor culturele verandering, hetzij door de invoering van innoverende instrumenten en praktijken. Eén van de meest voorkomende culturele veranderingen is de verschuiving van individualistische en competitieve besluitvorming naar meer coöperatieve strategieën waarbij meer belanghebbenden, met name burgers, worden betrokken.

Ten slotte leidt de evaluatie van de drie vormen van verstedelijking (compact, polycentrisch en diffuus) tot de conclusie dat elk van deze vormen voor- en nadelen heeft met betrekking tot drie duurzaamheidsdimensies en dat de duurzaamheidsuitkomsten sterk contextafhankelijk zijn:

- × Economisch gezien is de diffuse vorm minder voordelig vanwege externaliteiten zoals hoge energie- en vervoerskosten. Compacte en polycentrische vormen scoren vergelijkbaar, maar om verschillende redenen: de polycentrische vorm is voordeliger voor regio's met een lage woningbouwproductie, terwijl de compacte vorm voordeliger is voor regio's met een laag budget.
- × Op ecologisch vlak hebben compacte en polycentrische vormen het voordeel dat ze de verontreiniging in wereldwijd verminderen, maar daarentegen leiden ze ook tot hogere concentraties vervuilende stoffen voor hun bevolking. De diffuse vorm heeft een negatief effect op de milieu-indicatoren, met uitzondering van de productie van groene ruimten en gebieden die bevorderlijk zijn voor het vasthouden van water.
- × Vanuit sociaal oogpunt is de diffuse vorm gunstiger voor bepaalde aspecten zoals de toegankelijkheid van de woningen en de individuele tevredenheid met de woonomgeving. Anderzijds is de diffuse vorm minder doeltreffend in termen van gemengde functies en sociale integratie. Hoewel compacte en polycentrische vormen over het algemeen tot hogere huizenprijzen leiden, zou dit effect beperkt kunnen worden door een gunstig beleid dat de toegankelijkheid van woningen bevordert.

BELANGRIJKSTE BEVINDINGEN VOOR BELGIË EN ZIJN REGIO'S

De gebruikte Corine Land Cover data hebben een te lage resolutie om verstedelijking op kleine schaal te meten. Het gebruik van Corine Land Cover data voor België resulteert in een veel lagere verstedelijkingsgraad dan wanneer deze wordt verkregen uit gegevens verzameld op nationaal niveau. Over de periode 2000-2018 bedraagt de verstedelijking, gemeten aan de hand van Corine Land Cover data voor België, 9 250 hectare. Dit blijkt over deze periode globaal stabiel te zijn, met een groter aandeel van de productie van industrieel stedelijk weefsel vóór de economische crisis (2000-2006) dan erna en een hogere productie van stedelijke groene infrastructuur in de laatste jaren (2012-2018). Bij een vergelijking met data met een zeer hoge resolutie voor bijvoorbeeld de stad Luik moeten deze resultaten echter genuanceerd worden. Een aanzienlijk deel van de grond bestemd voor bebouwing (in het Schéma de Développement de l'Espace Régional) langs de wegen wordt immers als reeds ingenomen door bebouwing en/of verharding beschouwd wanneer wordt uitgegaan van de Corine Land Cover dataset. De verstedelijking langs deze wegen kan dus ongemerkt doorgaan. Vergelijking van dit resultaat met bevolkingsgegevens zou leiden tot de onjuiste conclusie dat verstedelijking zeer efficiënt en duurzaam is omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwde gebieden. In werkelijkheid zet de verstedelijking in België zich voort op een diffuse manier en op een schaal die niet kan worden gemeten met de gegevens van Corine Land Cover.

Eén van de casestudies uit dit onderzoek was Vlaanderen, waarin er enkele interventies/maatregelen werden bestudeerd. Hier volgen enkele specifieke conclusies voor de Vlaamse context.

Vlaanderen wordt geconfronteerd met een enorm verspreide vorm van verstedelijking waaronder bijvoorbeeld de lintbebouwing een aanzienlijk aandeel inneemt. Dit is onder meer het resultaat van een fragmentarisch systeem van ruimtelijke ordening en toewijzing van landgebruik, dat op lange termijn niet houdbaar was en in de praktijk een ad hoc-benadering was geworden van "wie het eerst komt, het eerst maalt". Dit bracht, en brengt nog steeds, verschillende externaliteiten zoals files, infrastructuurkosten en congestie van fijnstof met zich mee die nadelig zijn voor de maatschappij. Daarnaast heeft het ook een negatieve impact op de biodiversiteit, de milieukwaliteit en het waterbeheer.

Een eerste maatregel/interventie betreft de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), dat sinds 1997 de richtlijnen vaststelt – en dus niet bindend is – voor de ruimtelijke ordening op regionaal niveau en een kader biedt voor de uitvoering van de ruimtelijke structuurplannen op provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit strategisch plan beoogt weliswaar diffuse vormen van verstedelijking (oftewel urban sprawl) af te remmen en stedelijke concentratie in kernen te bevorderen om zo de versnippering van de open ruimte tegen te gaan, maar wordt geconfronteerd met een reglementair bestemmingsplan (het Gewestplan) dat een grote oppervlakte aan bebouwbare gebieden bestemt

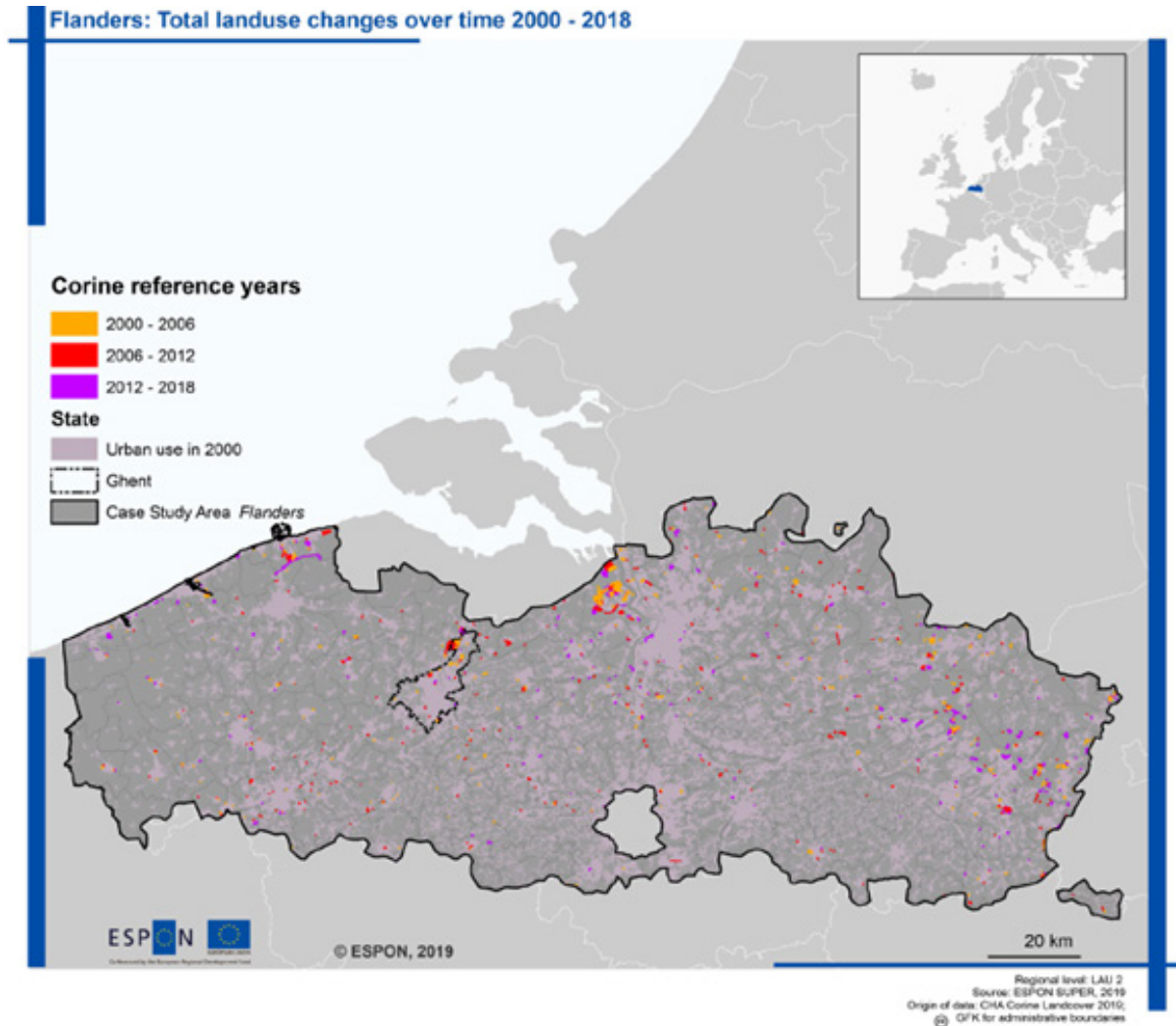
aan woningbouw (227.500 hectare). Daarenboven blijkt bestemmingswijziging zeer moeilijk te zijn wegens de hoge compensatiekosten waarvoor de gemeenten moeten opdraaien. Bestemmingen voor landgebruik bepaald in het Gewestplan blijft de meest doorslaggevende factor in het toekennen van vergunningen. Vlaamse gemeenten hebben dus weinig middelen om vergunningen tegen te gaan. Zolang het Gewestplan in zijn huidige vorm blijft bestaan, zal een succesvolle halt op ruimtebeslag een zeer moeilijke taak blijven.

De evaluatie van deze interventie leert dat er wordt ingezet op ecologische en economische duurzaamheid, maar veel minder op sociale duurzaamheid. Vanuit ecologisch oogpunt wordt gestreefd naar het behoud van open ruimten en de ontwikkeling van het ecologisch netwerk (het Vlaams Ecologisch Netwerk) en de stedelijke groene infrastructuur (bv. De 'groenklimateassen' in Gent). Uit economisch oogpunt is het de bedoeling de aanleg van bedrijfsterreinen in de richting van stedelijke gebieden aan te moedigen, met name door braakliggende terreinen te hergebruiken, om zo meer bevolking naar deze gebieden aan te trekken en stedelijke bundeling te bevorderen. In een latere wijziging van het RSV is het voorzien van bedrijfsterreinen bij uitgeruste (kleinere) kernen echter ook makkelijker geworden, waardoor het bundelen van economische activiteit in grotere stedelijke gebieden wordt bemoeilijkt en er veel greenfield ontwikkeling bij kleinere kernen ontstaat. Dit leidt er vaak ook toe dat bedrijven nieuwe bedrijfsterreinen innemen en dat zo de oude bedrijfsterreinen onbestemd achterblijven. Daarnaast blijkt er dikwijls ook een overaanbod aan bedrijfsterreinen te zijn terwijl er een hogere vraag is naar kantoorterreinen waardoor de bezettingsgraad van percelen niet optimaal benut wordt.

Het Ruimtelijk Structuurplan Gent is een tweede interventie die werd bestudeerd, maar dan op gemeentelijk niveau. Deze integreert de sociale dimensie door sociale mix te bevorderen via de verplichting om zowel in particuliere als sociale huisvesting te voorzien in projecten van vastgoedontwikkelaars en sociale huisvestingsmaatschappijen. Bovendien draagt dit plan meer bij tot de ecologische dimensie door de toepassing van het stand still-beginsel (dat er van uitgaat dat geen enkele ruimte van natuurlijk belang mag verdwijnen zonder voorafgaande compensatie) en door een groenstructuurplan dat voorziet in de noodzaak van minimaal 1 ha groen binnen 400 meter van elke inwoner. De aanpak van Gent kan als een goed voorbeeld beschouwd worden om te beantwoorden aan de sociale en ecologische dimensie. Een kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat er geen rekening werd gehouden met gentrificatie en dat er daarnaast verschillende onteigeningen plaatsvonden om in open ruimte te voorzien in dichtbevolkte en achtergestelde buurten.

Sinds 2014 is er een nieuwe interventie op Vlaams niveau op gang gekomen dat tot doel heeft de verstedelijking geleidelijk terug te dringen naar nul hectaren in 2040. In 2018 werd de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goedgekeurd. Deze ingreep – die, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd, nog niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan heeft – markeert een strategische verschuiving van ruimtelijke planning naar beleidsplanning: “De strategische visie gaat vergezeld van een of meer beleidskaders die samen het kader vormen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. In vergelijking met een structuurplan is het flexibeler en meer gericht op resultaten”.

Veranderingen in landgebruik in Vlaanderen voor de periode 2000-2018



De intrede van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen in 1997 resulteerde in een halvering van de dagelijkse toename aan verstedelijkte oppervlakte. Deze vermindering is geleidelijk verlopen en heeft geleid tot een huidig ruimtebeslag van ongeveer 6 hectare per dag (gemiddelde van de laatste 15 jaar). Een nuance die gemaakt moet worden is dat deze afname ook (of toch tenminste deels) te wijten kan zijn aan demografische en economische veranderingen in de samenleving.

ALGEMENE AANBEVELINGEN

In de studie wordt aanbevolen dat beleidsmakers aandacht hebben voor de ontwikkeling van de verstedelijking op hun grondgebied en rekening houden met duurzaamheidsaspecten bij beslissingen die van invloed zijn op het landgebruik. In het algemeen lijkt het moeilijk om positief te scoren op alle drie de duurzaamheidsdimensies (economisch, ecologisch en sociaal). Er moeten bepaalde afwegingen worden gemaakt, rekening houdend met de specifieke kenmerken van de plaatselijke context en de onevenwichtigheden die reeds tussen deze dimensies bestaan.

De overheid heeft ook een belangrijke rol te spelen bij de ontwikkeling van een langetermijnvisie. Een dergelijke visie zou richtinggevend zijn voor de maatregelen, een positieve aanpak hebben door de belanghebbenden aan te moedigen en de maatregelen in een strategie te plaatsen die institutioneel duurzaam is. De ontwikkeling van een dergelijke strategie zou er baat bij hebben als zij op een hoger

schaalniveau zou plaatsvinden, zodat lokale belangen kunnen worden overstegen en het juiste evenwicht kan worden gevonden tussen de drie duurzaamheidsaspecten. Het is ook nuttig de coördinatie tussen de verschillende beleidsterreinen op hogere niveaus te verbeteren om de multidimensionaliteit van de maatregelen te bevorderen.

Op Europees niveau is het duidelijk dat het gevoerde beleid van invloed is op het landgebruik in de lidstaten. Om duurzame praktijken te bevorderen, zou de Europese Unie deze als voorwaarde kunnen stellen voor de toekenning van diverse vormen van steun. Voorts is het raadzaam de kwestie van duurzaam bodemgebruik te integreren in de voorafgaande evaluaties van wetgevingsvoorstellen.

Ten slotte blijkt dat economische crises, zoals die van 2008, de verstedelijking sterk beïnvloeden. Verwacht kan worden dat de economische crisis die op de COVID-19-pandemie kan volgen, ook gevolgen zal hebben met betrekking tot de ruimtelijke ordening (b.v. door radicaal nieuwe voorkeuren voor huisvesting of bedrijfsvestiging) en derhalve in de beslissingen inzake ruimtelijke ordening tot uiting zal moeten komen.

SPECIFIEKE AANBEVELINGEN VOOR VLAANDEREN

- × Structuurplanning zou kunnen bijdragen aan het reduceren van de negatieve impact van ruimtebeslag, maar dan zou het een directe link moeten hebben met vergunningsbeleid. Planningsinstrumenten (met name de ruimtelijke structuurplannen) zouden voldoende rechtskracht moeten hebben om vergunningen overeenkomstig de vastgestelde planning te kunnen verlenen of weigeren. De effectiviteit van het RSV wordt verhinderd doordat er reeds 227.500 hectare aan residentieel gebied werd toegeschreven in het Gewestplan. De beste manier om verstedelijking tegen te gaan bestaat erin de reglementaire bestemmingsplannen te wijzigen, maar dit zou voor de eigenaars tot financiële verliezen leiden. Het RSV kan echter wel richtlijnen geven voor een ruimtelijk uitvoeringsplan dat op zijn beurt bestemmingen voor landgebruik kan wijzigen en een rechtsgrondslag voor vergunningen kan vormen. Maar door uiteenlopende politieke, persoonlijke en private belangen is het moeilijk om uitvoeringsplannen af te stemmen op de visie van het RSV.
- × De Vlaamse regering zou het verplichte woonbehoeftenonderzoek (een richtlijn die geïntroduceerd werd in 1997 maar niet meer van toepassing is sinds 2002) opnieuw kunnen invoeren, zodat gemeenten eerst moeten aantonen dat ze de extra woningen daadwerkelijk nodig hebben vooraleer de ontwikkeling plaatsvindt. Bovendien kan de Vlaamse overheid een beleidsmatig gewenste ontwikkeling en/of een ordonnantie invoeren om de voorwaarden aan te scherpen en zo de impact van ruimtebeslag en bodemafdekking te beperken.
- × Over de laatste jaren heen nam de motivatie om gemeentelijke structuurplannen op te maken af omdat gemeenten zich realiseerden dat het eenvoudiger was een verschil te maken aan de hand van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Structuurplannen zouden bondiger en doelgerichter kunnen opgesteld worden.
- × Structuurplanning resulteerde in een goede samenwerking tussen het Vlaams Gewest en gemeenten. Bv: het Ruimtelijke Structuurplan Gent werd gelijktijdig opgesteld met de afbakening van stedelijk gebied binnen het RSV en resulteerde in een goede afstemming met de buurtgemeenten. Dit is een aspect waar verder op ingezet kan worden.
- × In Vlaanderen bestaat er een spanning tussen duurzaamheidsdoelstellingen op lokaal en op regionaal niveau: de Vlaamse regering wil de resterende open ruimte vrijwaren, maar voor Vlaamse gemeentebesturen is het financieel (voornamelijk op korte termijn) vaak interessanter om gronden te verkavelen. Het geeft de gemeentes zowel een fiscaal als electoraal voordeel en een sterke concurrentiepositie ten opzichte van de buurgemeenten. Een betere afstemming tussen de gewestelijke en gemeentelijke visies kan dit knelpunt aanpakken.
- × Er worden in de praktijk door gemeenten nog steeds te veel uitzonderingen gemaakt op het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waardoor het consequent toepassen ervan op Vlaamse schaal moeilijk is.

- × Ten slotte kan het BRV een doeltreffender instrument zijn dan het RSV – het kan inspelen op plotselinge veranderingen in het milieu, de economie of de bevolkingssamenstelling –, maar dan moeten wel alle stappen van het uitvoeringsproces afgerond worden en een duidelijke beleidskader goedgekeurd worden.

AANBEVELINGEN VOOR TOEKOMSTIG ONDERZOEK

Het SUPER-project werd in een zeer kort tijdsbestek uitgevoerd en kon slechts op voorlopige basis bepaalde analyses opleveren. Er werden belangrijke leemten in de kennis geconstateerd die in het project niet konden worden opgevuld. De resultaten van het SUPER-project dienen daarom door toekomstig onderzoek geverifieerd of betwist te worden.

Wat het meten van veranderingen in landgebruik betreft, moeten de mogelijkheden en beperkingen van het gebruik van Corine data verder worden geëvalueerd en moet de monitoring van diffuse stedelijke ontwikkeling worden verbeterd. Door meer relevante gegevens toe te voegen aan de SUPER-database zou het verband tussen duurzaamheid en milieu-indicatoren of andere indexen (indexen voor menselijk welzijn, index voor het welzijn van ecosystemen, of tussen duurzaamheid en type verstedelijking (samenstelling en morfologie)) kunnen worden bestudeerd.

De analyse van de ingrepen zou kunnen worden verbeterd door een bredere disciplinaire aanpak met onder meer een meer geavanceerd literatuuronderzoek en een enquête die niet alleen gericht is op professionals op het gebied van ruimtelijke ordening. Diepgaander empirisch onderzoek zou ook een beter inzicht verschaffen in de werking van de factoren die bepalend zijn voor het succes en het falen van ingrepen. Het is ook mogelijk de analyse van praktijken verder uit te diepen aan de hand van casestudies om na te gaan in welke mate ingrepen deze praktijken kunnen veranderen.

Het instrument voor de beoordeling van de duurzaamheid van het landgebruik zou verder kunnen worden verfijnd, met name om mechanismen aan de vraagzijde beter te begrijpen. Dit instrument zou kunnen worden aangevuld met nieuwe informatie over bestaand planningsbeleid op (sub)nationaal niveau, de mogelijkheid van ontwikkeling in de vorm van grote stadsprojecten, of de mogelijkheid van simulatie van inbreiding, verdichting of verandering van gebruik. Tenslotte is er behoefte aan een verdere analyse van de verstedelijkingsprocessen vanuit het oogpunt van de fiscale component en het beheer van de eigendomsrechten.