

## Artikel

# Compacter bouwen? Met mate...

Pascal De Decker<sup>1</sup>

*De sociale dimensie wordt in het planningsproces verwaarloosd. Goede planning moet zich evenzeer op sociale rechtvaardigheid als op duurzaamheid van het milieu richten. Het mag niet kiezen tussen het een of het ander.*

*De uitgangshouding van het RSV vanuit een sociaal oogpunt wordt geproblematiseerd en geschetst wordt hoe dit kan doorwerken op het terrein. Niet alleen wordt beschreven dat compacter bouwen ingaat tegen de dominante maatschappelijke trend, maar ook dat het de broodnodige stadsvernieuwing kan hypothekeren. Er worden kort nog enkele elementen van het zelfbedrog en de maatschappelijke positie van de ruimtelijke planning weergegeven. Een reële inschatting van feitelijke ontwikkelingen en van de maatschappelijke rol zijn immers essentieel wil het ruimtelijk beleid het spel dat het zelf wil spelen ook winnen..*

Stellen dat de Vlaamse ruimtelijke ordening nooit een schoonheidsprijs zal winnen, is een open deur intrappen. Verspreide bebouwing en vervaarlijke linten, vaak gecombineerd met een wanstaltige lelijkheid, bepalen het beeld. Geweeklaag over zoveel smakeloosheid, verloedering en verspilling zijn dan ook nooit uit de lucht. Vele regeringen en lokale besturen hebben hieraan paal en perk willen stellen. Lang zonder resultaat. En dan zijn er plots – na een processie van Echternach die ergens vooraan in de jaren tachtig is begonnen – het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een nieuw decreet op de ruimtelijke ordening. Is nu alles koek en ei? De kans is klein. In de eerste plaats omdat het blad van het verfoeilijk ruimtelijk verleden niet zomaar kan worden omgeslagen. Het verleden is immers verstaend. De ruimtelijke structuren zijn uitgetekend. Of, om het met R. Pahl (1975) te stellen: de gebouwde omgeving is bijna-permanent. In de tweede plaats omdat ook het eerste Vlaamse ruimtelijke plan ooit en het eerste Vlaamse decreet op de ruimtelijke ordening, het resultaat van een politiek compromis zijn. Een compromis tussen zij die meer ruimtelijke ordening willen en zij die vonden dat het vòòr het plan al ver te ver ging. Voor sommigen was de wet van 1962 immers al een communistische wet.

Positief is in elk geval dat ‘men,’ door de goedkeuring van het RSV en van het decreet, op elk niveau verplicht wordt om over de ruimtelijke ordening van zijn gebied na te denken. Op termijn kan dit alleen maar een betere ruimtelijke ordening opleveren. De voorwaarde is in elk geval dat de ruimtelijke planning haar verloren draagvlak terugwint. Dit is echter niet gewaarborgd, want negatief is dat broodnodige instrumenten om het RSV uit te voeren slechts schoorvoetend of helemaal niet in stelling worden gebracht. Zo kan het uitblijven van een grond- en pandenbeleid (blijkbaar de heilige schrik van Vlaamse politici), in combinatie met bepaalde opties (de 60/40-verdeelsleutel), tot perverse effecten leiden. Ook omdat de sociale dimensie in het planningsproces is verwaarloosd. Ruimtelijke ordening zou, volgens o.a. Salet (2000) en de Town Planning Association (TCPA, 2000), aan drie principes getoetst moeten worden: economische doelmatigheid, sociale rechtvaardigheid en ecologische duurzaamheid. Het komt ons voor dat de sociale dimensie, die in de conceptiefase van het RSV niet aanwezig was, niet wordt opgevoerd in de doorwerking naar de lagere plannen. Wonen wordt, daarbij het schoentje van de theorie van de compacte stad passend (Ibelings, 2000), gereduceerd tot een abstracte categorie. In het RSV is het huishouden daardoor niet méér dan een deel van een contingent. Nochtans hoort ‘meeting housing requirements’ volgens de TCPA (2000) één van de meest belangrijke aspecten van duurzame ontwikkeling te zijn. En daar gaat het in het vervolg van deze tekst over. Na eerst de uitgangshouding van het RSV vanuit een sociaal oogpunt geproblematiseerd te hebben, schetsen we hoe dit kan doorwerken op het terrein. Niet alleen wordt beschreven dat compacter bouwen ingaat tegen

---

<sup>1</sup> Met dank aan Anne Beekman voor het kritisch doornemen van de tekst.

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

de dominante maatschappelijke trend, maar ook dat het de broodnodige stadsvernieuwing kan hypothekeren. In enkele slotparagrafen worden kort nog enkele elementen van het zelfbedrog en de maatschappelijke positie van de ruimtelijke planning geschetst. Een reële inschatting van feitelijke ontwikkelingen en van de maatschappelijke rol zijn immers essentieel, wil de ruimtelijk planning het zelf gekozen spel én gespeeld krijgen én winnen (zie voor een meer uitgebreide versie ook: De Decker, 2001).

### De andere kant van duurzaamheid

De uitgangshouding van het RSV is het streven naar een duurzame ontwikkeling. Dit betekent dat de ruimte beheerd moet worden als een duurzaam goed, als een langetermijninvestering voor de volgende generaties. Dit betekent dat niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte centraal komt te staan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generaties te hypothekeren (Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 1997).

#### *Verleidelijk...*

Dit klinkt goed en aantekelijk. Maar, zoals de Amerikaanse professor Stedelijke Planning aan de New Yorkse Columbia Universiteit, Peter Marcuse (1998), stelt: duurzaamheid en sociale rechtvaardigheid gaan niet noodzakelijk hand in hand: *“Programmes and policies can be sustainable and socially just, but, unfortunately, they can also be sustainable and unjust. On the other hand, unsustainable programmes may be very just but fortunately some very unjust programmes are also unsustainable. Examples are easy: social security for the aged has proven to be both socially desirable and very sustainable; but free reign and legal protection for real estate speculation are, in the opinion of most urbanists, very detrimental to a socially desirable environment although they seem to be quite sustainable at present. On the other hand, publicly financed, owned and operated public housing is seen by many as very desirable but also appears unsustainable on any large scale in most countries; also, forcible evictions without due process of law seems a more and more unsustainable practice in most countries. Sustainability and social justice do not necessarily go hand in hand. Sustainable, requires careful examination if we are to use it meaningfully in the arena of housing and urban development policy”.*

De kritische beschouwing van Marcuse kan als volgt worden samengevat:

1. omdat vele slechte programma's duurzaam zijn, mag duurzaamheid geen *doel* voor een programma zijn, het hoort een *beperking* op doelen en programma's te zijn;
2. duurzaam kan misschien gebruikt worden voor milieudoelstellingen, maar niet voor doelstellingen in het kader van een stedelijk of huisvestingsbeleid omdat het een conflictvrije consensus over dat beleid suggereert, terwijl, in realiteit, vitale belangen conflicteren;
3. zelfs voor milieubeleid kan duurzaamheid niet het enige criterium zijn, ook daarvoor dienen sociale overwegingen in rekening worden gebracht;
4. als duurzaamheid niet alleen het formuleren en uitwerken van gewenste stedelijke programma's inhoudt, maar ook oog moet hebben voor andere ontwikkelingen, zonder de doelstellingen van de andere ontwikkelingen in de wielen te rijden, dan dient duurzaamheid vooral te wijzen op langetermijneffecten van programma's.

#### *... gecamoufleerde val?*

Duurzaamheid is dus niet alleen een eerbaar kader om te helpen bij het formuleren van doordachte doelstellingen. Het kan ook een gecamoufleerde val zijn. Zelfs inzake milieu, waar duurzaamheid als concept (slogan?) algemeen aanvaard lijkt, liggen er vele belangenconflicten op de weg naar realisatie. Maar goed, niettegenstaande deze inherente conflicten, blijft duurzaamheid inzake milieu wensbaar en de vrij algemene aanvaarding ervan is een goede zaak. Maar, zo stelt P. Marcuse, duurzaamheid is geen gepaste doelstelling voor andere domeinen. Duurzaamheid is daar in het beste geval een criterium tussen andere criteria.

In vele domeinen, zoals huisvesting en stedelijke ontwikkeling – en dus ook *ruimtelijke planning* – is duurzaamheid een valstrik. Er wordt immers *gesuggereerd*, dat de gehele mensheid een gelijk belang heeft in duurzame huisvesting of duurzame steden of duurzame ruimtelijke ordening; dat als we allen ons gemeenschappelijk belang erkennen, alles goed zal zijn; dat er geen armoede, geen exploitatie, geen segregatie, geen slechte woningen, geen congestie, geen verval, geen dakloosheid meer zal zijn. Maar, zo stelt Marcuse, op deze domeinen is het idee van *een algemene aanvaarding* van betekenisvolle doelen een hersenschim. Huisvesting, stedelijke ontwikkeling en ruimtelijke ordening zijn conflictgeladen terreinen – omdat, wat de ene bevoordeelt, de andere kwetst of schaadt. Een verhuurder profiteert ten koste van huurders, hoogbouwconstructies werpen schaduwen, voorbijdenderende treinen maken lawaai, parkings trekken tot ergernis van omwonenden auto's aan. Ruimte is inherent ongelijk en daardoor kan een zelfde plaats niet tegelijk door twee mensen of functies gebruikt kunnen worden. Of, zoals Ray Pahl (1975) het in zijn analyse over de positie van de ruimtelijke planning zo mooi verwoordde: *“the build is the result of conflicts in the past and present, between those with different degrees of power in society – landowners, planners, developers, estate agents, local authorities, pressure groups of all kinds, insurance companies and so on”*.

### ***Geen doelstelling op zich***

Volgend uit de vaststelling dat huisvesting, stedelijke planning en ruimtelijke ordening conflictgeladen items zijn, stelt P. Marcuse dat duurzaamheid als doel voor een huisvestings- of stedelijk ontwikkelingsbeleid niet werkt. Duurzaamheid is dan geen doel, het is een beperking op het bereiken van andere doelen. Hij verwijst daarvoor naar de standaarddefinitie, deze van de Brundtland Commissie (1987): *“Sustainable development is development that meets the needs of the present without compromising the ability of future generations to meet their own needs”*. Het doel is *“meeting the needs”*. Wat volgt – *“making it sustainable”* – is overduidelijk een beperking op de wijze waarop de middelen worden ingezet. Of, *“the simultaneous achievement of the social and environmental goals are inherent in the Brundtland Commission’s definition of sustainable development”* (Satterthwaite, 1997).

Maar, en we treden P. Marcuse (en anderen waaronder Milgrom, 1999 en Rodriguez, 1999) hierin volmondig bij, niemand die geïnteresseerd is in sociale rechtvaardigheid wil de dingen behouden zoals ze nu zijn. Duurzaamheid speelt dus een heel ander spel buiten de milieusfeer (waar het punt eenvoudig is dat de condities zoals ze nu zijn niet duurzaam zijn en de vraag zich stelt hoe we die condities kunnen verbeteren). Maar dit geldt niet inzake huisvesting of stedelijk beleid. Duurzaamheid *als doel* betekent het bevriezen van de status-quo. Het betekent dan dat alleen diegenen die reeds hebben wat ze willen, worden bevoordeeld. Er worden dan alleen maatregelen getolereerd die de status behouden, wat, steeds volgens Marcuse, ongetwijfeld het World Economic Forum voor ogen had wanneer men het in het Zwitserse Davos in 1975 had over *‘sustainable globalisation’*. Er kan echter gesteld worden dat de status-quo niet duurzaam is vanuit sociaal oogpunt, omdat niet-sociale samenlevingen niet blijven bestaan (alhoewel ook dit meer een wens, dan een aantoonbaar feit is). Een andere redenering houdt in, dat zelfs het status-quo met betrekking tot het milieu niet houdbaar is, omdat heel wat maatregelen die pogen om te gaan met de degradatie van het milieu en de opwarming van de aarde, andere ongewenste zaken, zoals bijvoorbeeld sociale ongelijkheid, intact laten. Marcuse stelt dat: *“the problem for most of the world’s poor is not that their conditions cannot be sustained, but that they should not be sustained”*.

Goede planning veronderstelt echter beiden. Daarom moet goede planning zich evenzeer op sociale rechtvaardigheid als op duurzaamheid<sup>2</sup> van het milieu richten en mag ze niet kiezen tussen het een of het ander.

### ***Duurzaamheid als beperking***

Duurzaamheid wordt dan ook beter beschouwd als een *‘beperking’*: elke maatregel, gewenst op basis van andere gronden, om bepaalde inhoudelijke doelen te bereiken, moet ook in staat zijn om bij te dragen tot het gewenste doel op lange termijn. Het is dus essentieel dat we *‘beperking’* van *‘doel’* onderscheiden. Immers, als de

---

<sup>2</sup> De TCPA (2000) voegt daar ook nog economische aspecten aan toe.

duurzaamheid van een maatregel *een doel* is, dan wordt het begrip ofwel tautologisch ofwel pervers. Immers, als een gewenste maatregel sociaal juist is, dan, en alleen dan, is hij duurzaam, zou dan het argument kunnen zijn. Dus, als rechtvaardigheid de standaard van duurzaamheid is, waarom het criterium duurzaamheid toevoegen? Waarom niet gewoon vragen of het rechtvaardig is? Zo wordt het een tautologie. En perverse effecten, waar we verder op ingaan, wil (hopelijk) niemand...

Als duurzaamheid *een beperking* is, kan dit als criterium gebruikt worden om andere maatregelen te evalueren: een gewenste maatregel die niet duurzaam is, is dan minder goed dan een even gewenste maatregel die dit wel is. Voor Marcuse gaat dit verder dan wat de Brundtland Commission met haar definitie beoogde, nl. enkel geen schade toebrengen op de lange termijn. Het betekent dat duurzaamheid de vraag doet stellen naar de langetermijneffecten van een maatregel. Voor Marcuse is duurzaamheid dus geen onafhankelijk doel, het is, in de evaluatie van een beleid, een factor in weging met andere (bijv. rechtvaardigheid): een slecht beleid dat duurzaam is, is niet beter dan een slecht beleid dat niet-duurzaam is. Duurzaamheid is dus een beperking die gezien moet worden in de context van een evaluatie, op basis van inhoudelijke criteria, op basis van de wenselijkheid van andere maatregelen. Dit zal vaak een evenwichtsoefening zijn: een zeer goed programma dat niet duurzaam is, kan toch beter zijn dan een minder goed programma dat wel duurzaam is. Het kan bijvoorbeeld wenselijk zijn om snel enkele duizenden woningen voor arme mensen te bouwen.

Misschien, vraagt Marcuse zich af, kan duurzaamheid alleen maar voor fysieke duurzaamheid, voor omgevingsduurzaamheid op lange termijn staan. Dit is een mogelijke interpretatie, een bescheiden interpretatie (en enkel daardoor als concept zelf duurzaam). Maar zelfs dan roept het vragen op. Omdat vele gewenste maatregelen een onmiddellijk negatief effect op de omgeving hebben: het bouwen van sociale woningen op gronden die mogelijk een beschermingsgebied zouden kunnen worden, is een klassiek voorbeeld.

### ***Sociaal-politieke en wetenschappelijke problemen***

Deze analyse brengt ons dus bij twee problemen: een sociaal-politiek en een wetenschappelijk. Bekeken vanuit *een sociaal en politiek oogpunt* zullen de kosten – net als de milieukosten overigens – niet door iedereen in gelijke mate gedragen worden. Het bereiken van hogere milieunormen zal leiden tot hogere kosten. Sommigen zullen van die maatregelen profiteren (de producenten ervan bijvoorbeeld), terwijl anderen, die niet kunnen betalen, het zonder profijt zullen moeten stellen. De inkomensongelijkheid zal dan eerder toenemen. Bovendien zullen betere omgevingen voor sommigen leiden tot slechtere omgevingen voor anderen. Zelfs als er verbeteringen zijn die niet ten koste van anderen gebeuren, dan nog zullen de voordelen ongelijk verspreid zijn. Of anders gesteld, de lusten en de lasten kunnen niet mooi verdeeld worden. Dit heeft als gevolg dat het simpele criterium van duurzaamheid nergens toe leidt. De definitie van wat een *'betere omgeving'* is, verschilt immers naargelang de sociale groep en het armoedeniveau. Ook al omdat de rijken weg kunnen vluchten (door keuze van de buurt en/of private provisie). Dus, zelfs de agenda voor de realisatie van een enge milieugenda zal sterk verschillen voor verschillende groepen. Of, zoals Rodriguez (1999) retorisch vraagt: *“Are ‘we’ in this together?”*. Komt daar bovenop, dat het politiek moeilijk verkoopbaar is om de nieuwe generaties voor de fouten van de vorige te laten opdraaien.

Het *wetenschappelijke probleem* is dat onze kennis beperkt is en we gewoon niet weten wat de toekomst brengt, noch inzake problemen noch inzake oplossingen. Hoe verder we in de toekomst willen kijken, hoe delicateser elke uitspraak wordt. Zo is het doemdenken van bijvoorbeeld Malthus niet uitgekomen. En de Nederlandse VROM-Raad<sup>3</sup> (2001) schrijft in een recent advies aan de Nederlandse minister van Ruimtelijke Ordening dat de verstedelijkingsvorm minder bepalend is voor nieuwe energievoorzieningen dan enkele jaren geleden werd

---

<sup>3</sup> Dit is een raad die in Nederland bij Wet in 1996 is ingesteld met als taak de regering en beide kamers der Staten-Generaal te adviseren over hoofdlijnen van het beleid inzake de duurzame kwaliteit van de leefomgeving en over andere onderdelen van het rijksbeleid die relevant zijn voor de hoofdlijnen van het beleid op het gebied van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer

aangenomen<sup>4</sup> (zie ter zake ook Denayer, 2001). We weten dat we iets moeten doen aan fenomenen als de opwarming van de aarde. We weten ook dat een louter terugvallen op technologische fixatie gevaarlijk is. Dit impliceert dat, op bepaalde terreinen, specifieke maatregelen genomen moeten worden. Verder is veel onzeker. Valide langetermijnbezorgdheden helpen ons niet echt vooruit, zelfs niet om uitsluitel te geven over keuzen voor de middenlangetermijn.

In elk geval zijn langetermijnbeschouwingen inzake milieu niet de enige die in een beslissingsproces in overweging moeten worden genomen: er zijn nog andere doelstellingen en andere beperkingen. Sociale rechtvaardigheid, economische ontwikkeling, internationale relaties, democratie,... allen hebben ze langetermijnimplicaties (Sattertwaihte, 1997). Om als *beleid* wensbaar te zijn, moet dit de beperkingen van duurzaamheid op *al* deze dimensies hebben. Als het beleidsvoorstel op één van die domeinen faalt, zou het, in theorie, verworpen moeten worden. Duurzaamheid inzake milieu lijkt op het eerste zicht geschikt om het ultieme criterium te zijn. Maar is democratie ook niet ultiem? Maar gezien geen enkele van de milieudegradaties ‘one-shot’ catastrofes inhoudt, is het gevaar van actuele milieudegradaties dan groter dan het gevaar van... oorlog, fascisme, honger, armoede, ziekte, verarming?

### **(De doorwerking van) het RSV en de sociale dimensie van de ruimtelijke ordening**

Als we spreken over duurzaamheid als een beperking op andere doelstellingen, dan moeten we *het balanceringsprobleem* onder durven ogen zien. Tevens moeten we het feit voor ogen houden dat het duurzaamheidsconcept, komende uit de milieubeweging, in hoofdzaak op ecologische bezorgdheden is gebouwd. In de rest van ons betoog zal worden aangetoond dat ook andere dan ruimtelijke planningscriteria in het planningsproces moeten worden opgenomen. Net zoals in het RSV zelf, ziet het er immers niet naar uit dat, in de doorwerking van het RSV, sociale criteria in stelling worden gebracht. Nochtans horen o.i. sociale criteria mee verrekend te worden. We bevinden ons met deze opvatting trouwens in goed gezelschap. Ook de Britse Town and Country Planning Association (TCPA, 2000) stelt dat ze “*attaches great importance to social matters as generators of planning policy. It is specially concerned that the people should be well housed; that deliberate under-provision of housing whether in terms of its quantity or quality should not be tolerated for any reason; ... Properly planned and optimally located provision can ameliorate the environment impact of new housing, but should not be used as an instrument for constraining the overall supply – either by allocating insufficient land or by suggesting housing in places where there is clearly no demand for it*”.

### **Over het volproppen van de steden**

#### ***Eerst wat rekenwerk...***

Het ordeningsprincipe van het RSV wordt gevat met de metafoor ‘*open en stedelijk*’ en wordt concreet vertaald in de fameuze 60/40-verdeling voor de spreiding van nieuwe woningen: dit betekent, dat van de woningen, die tussen 1992 en 2007 bijgebouwd moeten worden, 60% in de stedelijke gebieden moeten worden gebouwd en 40% in het zogenaamde buitengebied. Om dit te realiseren worden twee technieken gebruikt: de afbakening van stedelijke gebieden en richtdichtheden. We gaan na wat dit voor de stad Gent inhoudt<sup>5</sup>.

Afhankelijk van de werkhypothesen voor afbakening en afhankelijk van het gevolgde scenario, is door AROHM vastgelegd dat het ‘*groot*’stedelijk gebied Gent, in de periode 1991-2007, 22.000 à 25.000 bijkomende wooneenheden zou moeten opvangen. Wordt deze taakstelling, zoals in de Woonbehoefstude van de stad

---

<sup>4</sup> ‘*Het model van de compacte stad (beter: geringe woningdichtheidsvariatie) zou misschien kunnen worden gebruik om enkele aspecten van de milieubelasting van de stad als totaal te beperken, bijvoorbeeld ruimteverwarming, mobiliteit en opties voor energievoorziening op wijkniveau. In het VINEX-beleid droegen deze punten bij tot de keuze voor relatief compacte verstedelijk. Verdichting gaat echter gepaard met een aantal dilemma’s binnen het milieuterrain. (...) Recent onderzoek heeft aangetoond dat in de gerealiseerde VINEX-wijken de verwachte positieve effecten voor het milieu op korte termijn tegenvallen. (...)*’ (VROM-Raad, 2001).

<sup>5</sup> De redenering die volgt, geldt ongetwijfeld ook voor andere (grotere) steden.

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

Gent, proportioneel verdeeld, dan dient de stad Gent in de *volledige* planperiode 19.245 woongelegenheden te realiseren (Lacoere, 1999). Of, Gent moet op 15 jaar tijd haar woningvoorraad met ongeveer één vijfde laten aangroeiën. Daar gedurende de eerste vijf jaar van de planperiode ongeveer 6.500 woongelegenheden zijn gebouwd, moeten er dus nog een slordige 12.500 bij tegen 2007.

### *... op zoek naar plaats*

De stad Gent is op zoek gegaan naar plaats. Alles samen werden een kleine 19.000 potentiële woonplekken gevonden. Dit betreft een optelsom van de overtollige leegstand (ook kamers zijn als woongelegenheden geteld!), een geraamde potentie van 1.124 woongelegenheden in leegstaande niet-woongebouwen, 613 mogelijkheden boven winkels en een kleine 15.000 kavels<sup>6</sup> (558 ha à 25 woningen per ha cf. het RSV).

Kortom volgens de statistieken is er geen probleem. Maar schijn bedriegt. Deze panden en gronden zijn particulier bezit en zonder beleid komen deze niet noodzakelijk op de markt. Het Gentse stedelijk woningbehoefteonderzoek stelt zelf dat de berekende bouwcapaciteit een theoretische capaciteit is. *“Het is weinig waarschijnlijk dat alle geïnventariseerde gronden ooit bebouwd zullen worden”*, zo wordt gesteld. *“Een aantal daarvan worden namelijk gebruikt als tuin, parkeergelegenheid, boomgaard, weiland of landbouwgrond, ook al zijn het woonzones en liggen ze langs een uitgeruste weg. Een nog groter aantal ligt niet langs een uitgeruste weg en dient nog ontsloten te worden. Het is eveneens mogelijk dat een aantal onbebouwd gronden voor andere functies zullen bebouwd raken, zoals diensten of voorzieningen. Heel wat gronden worden tevens niet op de markt aangeboden omdat de eigenaars ze reserveren voor hun kinderen of uit speculatieve overwegingen achter de hand houden. Welk aandeel van de theoretische bouwcapaciteit dus uiteindelijk bebouwd zal geraken, valt moeilijk in te schatten”* (Lacoere, 1999, p. 56).

In een meest gunstig scenario, dat inhoudt dat het stadsbestuur consequent een hoge bebouwingsdichtheid nastreeft én een stimuleringsbeleid voert, ziet het stedelijk rapport ongeveer 8.500 kavels tijdens de planperiode op de markt komen. Voeg daar de capaciteit van de soorten leegstand aan toe en we komen aan een (hypothetisch) totaal van ongeveer 13.000 kavels. Of, dit wonderbaarlijke rekenwerk doet concluderen dat, onder de meest gunstige omstandigheden – *alle* leegstand wordt gebruikt en de 70% van de theoretische kavels komen op de markt – Gent haar deel van de taakstelling net kan opnemen. Met de ellebogen kan worden aangevoeld dat dit een louter theoretische rekening is. Ze toont dus in feite aan dat de realisatie van de taakstelling voor Gent geen evidentie is. Meer nog, dat ze gewoon niet kan.

### *... de verkeerde plaats*

Binnen dit krappe kader wordt door Studiegroep Mens en Ruimte in opdracht van de Vlaamse regering momenteel aan de afbakening van het grootstedelijk gebied Gent gewerkt. Om dit inhoudelijk te stofferen, werd in de loop van vorig jaar over mogelijke voorstellen een ronde tafel georganiseerd. Eén van de gepresenteerde kaarten is blijven nazinderen, nl. een kaart waarop grotere potentiële te ontwikkelen terreinen waren opgelicht. Eén van de aangeduide plekken betrof de oksel waar de R4 en de Kennedylaan samenkomen. Los van het finale eindresultaat van het afbakeningsproces<sup>7</sup>, stellen zich, als gevolg hiervan, vragen naar de kwaliteit van de te ontwikkelen plekken voor wonen. De vraag stelt zich meer bepaald, of alle op de huidige gewestplannen ingekleurde woongebieden en woonuitbreidingsgebieden als te ontwikkelen woongebieden behouden moeten worden (wat gezien bovenstaande redenering evident lijkt, tenminste als de rekening klopt). Het wat extreme gebied aan het kruispunt van de R4 met de Kennedylaan, wordt geflankeerd door twee zeer drukke wegen waar zware vrachtwagens voortdurend voorbij denderen; het gebied ligt in de vuile lucht van haven en verkeer, en qua aanblik is het ook niet echt *‘a place to be’*. Of anders gesteld, het is geen plaats waar

---

<sup>6</sup> Oppervlakte in verkavelingen, in BPA's, in woongebied, woonuitbreidingsgebied, landelijk woongebied en in woonparken op het gewestplan (Lacoere, 1999).

<sup>7</sup> Wat volgt, betreft dus geen inhoudelijke appreciatie van het werk van Studiegroep Mens & Ruimte. Het werk van het studie bureau wordt enkel als een voorzet gebruikt. Trouwens, uit wat vooraf gaat, blijkt dat er weinig bewegingsruimte is.

een verantwoordelijke overheid mensen nog laat wonen, ook al is de bestemming op papier juist. Een zelfde redenering geldt in meer of minder mate voor heel wat andere gebieden.

Wat we hiermee betogen, is dat de wil (dwang?) om binnen een lijn op een kaart, de afbakeningslijn, een grote hoeveelheid woningen in te planten, als eerste gevolg heeft dat eerder *marginale plaatsen*, plaatsen waar beter niet gewoond wordt, als te ontwikkelen woongebied in het vizier blijven of komen. Is het het doel van een goede ruimtelijke ordening om mensen te laten wonen langs drukke, lawaaiërige, vervuilende auto(snel)wegen of nabij (tussen) industrieën?

Maar er is meer: de wil om een (te) grote hoeveelheid woningen in de steden te bouwen doet ook de kans toenemen dat opnieuw hoog, zeer hoog en in *zeer grote dichtheden*, zal gebouwd worden. Op heropgeveste en opgesmukte plannen of op nieuwe plannen rijzen, als kick voor ontwerpers die de context verafschuwen en gehaaide speculanten, woon- en kantoorgebouwen opnieuw ten berge. Het masterplan voor Gent-Sint-Pieters is slechts één van de vele sprekende voorbeelden (Demeulder, 2001). En bijna zonder uitzondering voorzien de stadsontwerpen die de stad Gent voor een viertal buurten in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel liet maken, in hogere dichtheden dan voorheen (Borret & Notteboom, 2000). Zo blijft bijvoorbeeld de stedenbouwkundige structuur van de immens dichtbebouwde deelgemeente Ledeberg in de voorstellen intact.

Er is nog een derde gevaar: de kans neemt toe dat de broodnodige *groene ruimten* – de longen van vele van de oude, dichtbebouwde stedelijke buurten – worden opgeofferd. Een vergroening komt in elk geval in het gedrang. Trouwens de vergroening komt ook in het gedrang omdat nog andere dan woonfuncties in de stad plaats moeten vinden. Er is ruimte nodig voor vrije tijd – een stad heeft nood aan “*plenty of sports and recreational activities*”, aldus M. Castells (2000) – en allerlei openbare functies. Zo zijn in Gent en Antwerpen nieuwe justitiepaleizen straks grote verslinders van open ruimte.

De gevaren zijn echter niet louter en alleen van woonkwalitatieve aard. Ze reiken verder. Het feit dat er meer dan waarschijnlijk onvoldoende plaats voor wonen wordt gevonden, impliceert dat men ruimte zal moeten zoeken. Dit heeft als gevolg dat nu anders bestemde ruimten zoekzones voor wonen zullen worden. Bedrijventerreinen, waarvan er nogal wat ondergebruikt of ongebruikt zijn, komen in het vizier. Lijkt het op het eerste zicht zinvol om deze zones te herbestemmen, dan moet dit toch met de nodige omzichtigheid gebeuren. In de eerste plaats omdat er in de steden ook plaats voor werk moet blijven (waarvoor de vorige minister voor stedelijk beleid nadrukkelijk pleitte – zie Peeters, 1995), maar evenzeer omdat dergelijke goedkope stedelijke ruimten heel vaak incubatieruimten zijn. Salet (2000) wijst er op dat het beschikken over een privé-ruimte of een goedkope ruimte, belangrijke sociale ontwikkelingswaarden kan hebben. Het baart hem grote zorgen dat het starten van een eigen onderneming in steden minder ingeburgerd is dan in landelijke gebieden. Om een eigen zaak te beginnen, heb je ruimte ervoor nodig. Het hoeft geen dure ruimte te zijn, het moet goedkope ruimte zijn. In een stad vertaalt zich dat altijd in restruimte, in oude schoolgebouwen, oude fabriekjes die een nieuw gebruik krijgen. Het is buitengewoon belangrijk dat deze overeind blijven. Door verdichting, maar ook door vergroening, worden deze bedreigd.

### ***Een metertje meer***

Aan het RSV is geen bevraging naar de ruimtewensen van de bevolking voorafgegaan. Dat dit niet gebeurd is, is geen verwijt aan de opdrachthouders. Er was weinig tijd en dus diende men terug te vallen op secundaire analyses. Men beschikt bij ons niet over de resultaten van een periodiek gehouden woningbehoefteonderzoek (zoals bijvoorbeeld in Nederland of Frankrijk waar zulks elke 4 à 5 jaar wordt georganiseerd). Maar los daarvan, compacter gaan bouwen en dus meer mensen en meer functies met dus meer verkeer bijeenbrengen, gaat in tegen de bevindingen van zowat elk eerder onderzoek.

Bovendien zijn de resultaten van compacter bouwen niet steeds zoals verwacht. Laat ons eerst even naar Nederland kijken. Nederland wordt, waar ook ter wereld, opgevoerd als modelstaat inzake ruimtelijk ordening en huisvestingsbeleid. Er is compact gebouwd, er is een substantieel aanbod aan sociale huurwoningen en de grens tussen stad en platteland is nog duidelijk afgelijnd. Nederland heeft ook enorme inspanningen inzake (sociale) stadsvernieuwing gedaan. En de Nederlandse steden liggen er meestal netjes bij.

---

Twee bedenkingen daarbij. Een eerste betreft het effect van deze planning op de mobiliteit. Compact bouwen – dat door te bouwen in de steden de bedoeling had om de mobiliteit in te perken en de schaarse ruimte vrij te houden (Reijndorp e.a., 1998) – leidt niet noodzakelijk tot een terugdringen van de congestie (zie ook Denayer, 2001). Integendeel. Wie regelmatig in de Randstad komt, kan er niet langs: het is er vaak lang file rijden – zelfs in de weekends (Op de Beke, 2000). De controversiële architect Carl Weeber (1998) stelt: *“Het beleid van het compacte bouwen zou de terugdringing van de mobiliteit ten gevolg hebben, dus minder files en minder luchtverontreiniging. Functiemenging van de bebouwing in uitbreidingsgebieden blijkt echter volgens een onderzoek een veel grotere invloed te hebben op de mobiliteit dan bundeling of spreiding van de bebouwing. Uit een onderzoek blijkt dat het aantal gereden kilometers per jaar per hoofd van de bevolking in Nederland niet verschilt van het aantal in de Verenigde Staten, namelijk 10.000, dit terwijl de woningdichtheid in de Verenigde Staten vijf maal lager is dan in Nederland en de afstanden er groter zijn. De relatie tussen dichtheid en mobiliteit is dus niet zo vanzelfsprekend. Mobiliteitsgedrag is eerder een kwestie van reiscultuur, van hoeveelheid vervoersuren, van mobiliteit die men aanvaardbaar acht”*.

Een tweede beschouwing m.b.t. het compacte bouwen, volgt uit een onderzoek van H. Bootsma (1999) die de locatiebeslissingen van huishoudens in de periode 1980-1994 bekeek. Zijn onderzoek lag in het verlengde van de vaststelling dat in de steden in het midden van de jaren '80 een bevolkingsgroei optrad. Eén van de factoren daarbij zou het ruimtelijk beleid, in casu het compactestadbeleid, geweest zijn. Dit beleid zou voor een wezenlijke verandering in de locatie van het woningaanbod gezorgd hebben en dit zou tot een verminderd vertrek uit de steden hebben geleid. Bootsma onderzocht de motivatie van thuisverlaters en zelfstandig wonende huishoudens. Het onderzoek haalt de opvatting dat tweeverdieners een stedelijke oriëntatie hebben onderuit. Het zijn juist jonge tweeverdienende stellen die de stad de rug toe keren. Dit heeft vooral te maken met de goede inkomenspositie van tweeverdieners. Over het algemeen geldt: hoe hoger het inkomen, des te groter de geneigdheid om de stad te verlaten. Dit laat echter onverlet dat er een andere groep is, waaronder ook tweeverdieners, die bewust voor de stad kiest. Deze groep is echter niet zo groot als de groep die de stad verlaat. Bootsma stelt verder ook vast dat er zich geen blijvende trendverschuiving voorgedaan heeft in de richting van stedelijk wonen. De afname van de suburbanisatie in het midden van de jaren '80 moet toegeschreven worden aan de dalende economische conjunctuur. Door de daling van de inkomens en de hogere werkloosheid, stelden veel huishoudens hun voorgenomen verhuizing naar een suburbane gemeente uit. Toen de inkomens in de tweede helft van de jaren negentig weer begonnen te stijgen, nam dit vertrek uit de stad weer toe. Bovendien gaat slechts een marginaal aandeel van de verhuizende suburbanisanten in de stad wonen, zo'n 6%. Kortom, Bootsma stelt vast dat tweeverdieners niet naar de stad verhuizen en dat er geen 'terug naar de stad' beweging aantoonbaar is onder huishoudens die in het verleden de stad hebben verlaten. En ook hun kinderen keren niet terug. Een belangrijke achtergrond van dit blijvend suburbanisatieproces is de onaangepastheid van de stedelijke woningmarkt. Naast de kwantitatieve component (er zijn onvoldoende aangepaste stedelijke woningen), is er ook een kwalitatieve component. Het stedelijk woningaanbod bevat over het algemeen te weinig koop- en grondgebonden woningen. Bovendien zijn veel woningen te klein en is de kwaliteit van veel stedelijke woonmilieus ondermaats.

Kortom, een gigantische stadsvernieuwingsoperatie en compact bouwen hebben ook in Nederland niet kunnen beletten dat de mobiliteitsproblemen er gigantische proporties hebben aangenomen en de suburbanisatie is er evenmin gestopt. Of, om René Boomkens te citeren: *‘De suburbanisering heeft zich doorgezet ondanks alle pogingen om bij te sturen of af te remmen’* (Boomkens, 1998). Bovendien lijkt Nederland intussen in de ban geraakt van wat er het 'wilde wonen' wordt genoemd: de alleenstaande eengezinswoning op de eigen kavel. Onder de kop *‘De opmars van de woonconsument’* leidt het architectuurvakblad *Archis* (nr. 10/1999) enkele artikelen ter zake als volgt in: *“De woningnood is opgelost, de bevolking wordt kapitaalkrachtig en de overheid dereguleert; drie redenen die zorgen voor verschuivingen op de Nederlandse woningmarkt. De nieuwe woonconsument koopt vaker een vrijstaand huis, wil een grotere keuzevrijheid bij de bouw van zijn huis en stelt hogere eisen aan de inrichting van zijn woonomgeving”*. Of, zoals Standaardcorrespondent Steven De Foer (1999) kopt: *“De Nederlanders zijn hun poppenhuisjes beu”*. Er wordt in Nederlandse bladen nu volop voor gepleit dat de woonconsument zelf moet bepalen hoe hij wil wonen. Het was o.a. de verantwoordelijke staatssecretaris, J. Remkes, die de kat de bel aan bond: *“de kopers van nieuwbouw moeten meer invloed krijgen op de buiten- en binnenkant van het huis. Om dat te bereiken, moeten zowel bij de gemeenten als bij de bouwers, de knoppen om. We zijn op de woningmarkt bezig een omslag te maken van*

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

*een verkopers- naar een kopersmarkt. Dat is een markt waar mensen eisen gaan stellen, waar ze meer invloed willen krijgen*". Intussen worden op de VINEX-locaties vrije kavels uitgegeven (Wortmann, 1999).

### **Graag wonen op een camping**

Nog dit. Suburbaniseren of wonen in het groen wordt doorgaans verbonden met de welgesteldheid van de verhuizende huishoudens. Het wegtrekken uit de stad wordt – uiteraard in beperkte mate – echter ook gevoed door maatschappelijk kwetsbare en kansarme huishoudens. Deze komen in Vlaanderen dan terecht op campings en in weekendverblijfparken. Beleidsmatig is het interessant en uitermate relevant om weten *waarom* deze mensen naar campings zijn getrokken en hoe ze hun nieuwe woonsituatie ervaren. Dit kan ons heel wat leren over de woonaspiraties van minder fortuinlijke huishoudens. Gaan wonen op een camping is deels ontsnappen aan de stedelijke armoede, doch er spelen ook andere motieven. Het gaat daarbij om de vrijheid, het aangename leven op de camping, de rust. Uit het onderzoek van Raymaekers (1999 – zie ook Meert, 2000; Driessen, 2000) blijkt dat deze mensen eigenlijk niet meer weg willen. De gezinnen hebben hun caravan en chalet zo comfortabel mogelijk ingericht, het is betaalbaar en beantwoordt volledig aan hun droom of wensen. Velen zien, aldus Meert (1996), het campingwonen als een duidelijke verbetering ten opzichte van hun vorige situatie. Ze wonen er ver van de door hen onleefbaar geachte stad, samen met de natuur, te midden van vrienden en familie, en bovendien zeer goedkoop in vergelijking met huurprijzen die ze elders zouden moeten betalen. Het harde leven in de wintermaanden nemen ze erbij.

### **Synthese**

Tot slot van deze beschouwingen over de verhouding compact wonen-woonwens, gaan we te rade bij Van Engelsdorp Gastelaars (2000). Deze Amsterdamse sociaal-geograaf stelt dat één van de knelpunten van het ruimtelijke ordeningsbeleid voor stedelijk Nederland een van de uitgangspunten is dat wonen in dichte pakking voor alle huishoudens een adequate woonwijze vormt. Onderzoek toont dus een heel ander beeld. Vanaf 1970 wordt discrepantie van wat de (Nederlandse) overheid wil, (compact bouwen) met wat de mensen willen, steeds groter. En vandaag heeft nog steeds een ruime meerderheid van de (Nederlandse) woonhuishoudens – gezinnen en gezinnen in spe – een duidelijke voorkeur voor suburbaan wonen. Unaniem is deze voorkeur wel niet langer. Maar, er mag zich dan in de loop van de laatste kwarteeuw een heel scala aan huishoudvormen ontwikkeld hebben, verschillend in hun bestaanswijze en leefstijl en daardoor ook in hun claims betreffende de woonsituatie, toch blijft de compacte stad slechts voor een minderheid een passend leefmilieu. Voor een veel groter deel is ze dit echter niet. En, door de gegroeide kapitaalkracht, zijn steeds meer huishoudens in staat hun afkeer van compactheid in daadwerkelijke verhuizing om te zetten...

### **Een hypotheek op de stadsvernieuwing**

In wat voorafgaat hebben we niet alleen gesteld dat het halen van de stedelijke taakstelling uiterst moeilijk wordt, maar ook, dat bouwen in hoge(re) dichtheden ingaat tegen een hardnekkige (en onomkeerbare?) historische trend naar ruimer en groener wonen; een trend die er in feite op neer komt, dat mensen hun woonomstandigheden steeds weer aanpassen aan een nieuw verworven economische status; een trend die universeel lijkt te zijn geworden (Hall, 2000). En of we er gelukkig mee zijn of niet, zelfs de TCPA (2000) stelt dat *"peoples housing requirements are met in the suburbs"*.

Maar er is meer. En dit is essentiëler. In de veronderstelling dat de overheid de bedoeling heeft om de RSV-doelstellingen te realiseren, zal de implementatie van de 60/40-verdeling de broodnodige stadsvernieuwing hypothekeren. Dit omdat er op dit moment noch middelen, noch instrumenten voor handen zijn om daadwerkelijk een grond- en pandenbeleid te voeren.

Cruciaal is dat potentieel te ontwikkelen gronden niet beschikbaar zijn en op korte termijn niet ter beschikking zullen komen. We citeerden reeds de stad Gent met een gelijkkluidende stelling en stelden dit zelf experimenteel vast voor de Westhoek (De Decker, 2000 – zie ook Vanhaverbeke e.a, 2001). Gronden en panden zijn in particulier bezit en dergelijke gronden inschakelen is geen evidentie. Niet alleen is er vaak geen

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

wil om te verkopen, eigenaars beschikken ook over talrijke wolfjizers en schietgeweren om de procedure te rekken en de prijzen op te drijven. En over prijzen, daar gaat het uiteraard over. En ook hiervoor deed de stad Gent reeds de berekening.

De Stedenbouwdienst rekende voor dat het bouwrijp maken van een nu bebouwd en best te slopen bouwblok in de Rabotwijk (één van de armste wijken van Vlaanderen!) aftikt op 16.400 BEF per m<sup>2</sup> (1997). Door deze hoge prijzen zit, om de Stedenbouwdienst te citeren, de stadsvernieuwing *“in een impasse: door een gebrek aan opvangmogelijkheden onder de vorm van bijkomende goedkope sociale koop- en huurwoningen, blijven de slechte particuliere woningen aan een reële woningnood voldoen, blijven de koop- en huurprijzen van deze slechte woningen bijgevolg in verhouding tot de woonkwaliteit vrij hoog en worden ze bijgevolg niet vervangen door de particuliere eigenaars”* (Lacoere, 1999).

Kortom, de kostprijs van de stedelijke vernieuwing zal hoog, zeer hoog zijn (en zonder bijsturing nog hoger worden). En om de verhoudingen nog wat duidelijker te stellen, is ook de volgende vergelijking interessant: de kostprijs van de woningen, wanneer verrekend per vierkantemeterprijs perceel, is hoger in de wijk Muide, een achtergestelde buurt, dan in de rijkste gemeente van Vlaanderen, nl. Sint-Martens-Latem. In de Muide kost een kleine, vaak slechte woning met in het beste geval een kleine koer 16.000 BEF per m<sup>2</sup>; in Latem kost een gemiddelde kanjer van een villa staand in een vaak immense en weelderige tuin 3.970 BEF per m<sup>2</sup> ... (De Decker, 1999).

Er is momenteel geen geld in het vooruitzicht gesteld voor een ernstig grond- en pandenbeleid. Het ontbreken van een dergelijk beleid gecombineerd met het krapper maken van de ruimte (de afbakening) kan alleen tot stijgende prijzen leiden. En afgeleide hiervan is dat de stadsvernieuwing onbetaalbaar wordt. Het in vraag stellen van de taakstelling voor de grote steden, gaat dus over veel meer dan het louter vinden van plaats. Van Engelsdorp Gastelaars (1996) stelt zelfs dat de compactestadstrategie tot verpaupering leidt. Kenmerkend voor de compacte stedenbouw is de concentratie van de komende nieuwbouw op compact bebouwde locaties in of nabij de grote steden dan wel elders. Van Engelsdorp Gastelaars ziet twee trajecten van verpaupering. Een eerste volgt uit de spreiding van de bedrijvigheid. Suburbane milieus blijken favoriet te zijn voor bedrijven op zoek naar nieuwe locaties. Daar vinden ze de nodige ruimte o.a. in de vorm van ruime panden. Daar vinden ze zo langzamerhand ook voldoende voorzieningen en werknemers om niet langer te hoeven streven naar een stedelijke locatie. In een compacte stedelijke strategie wordt niet voldaan aan suburbane vestigingsplekken. En de oude zijn vol. Het gevaar bestaat, dat bedrijvigheid als gevolg daarvan verder van de grote steden wegtrekt. En als gevolg daarvan is op de duur een verpaupering van de grote steden niet ondenkbaar. Het is nu reeds zo, dat de kloof tussen de steden en de andere geografische entiteiten toeneemt: in de steden neemt de tewerkstelling minder snel toe dan erbuiten; de werkloosheid stijgt er, terwijl ze, met uitzondering voor de kust, daalt in de niet stedelijke gebieden (De Decker, 2001).

Ook aan de vorming van probleemaccumulatiegebieden is het compactestadbeleid, volgens Van Engelsdorp Gastelaars, debet. Immers, in de compacte stedelijke strategie wordt het stedelijk grondgebruik slechts in beperkte mate uitgebreid. En dit werkt op drie manieren door. Eén. De bevolking van de compacte stedelijke milieus zal, ook in de komende decennia, vrijwel alle echt onbemiddelde bewonerscategorieën omvatten. Het reeds aanwezige woningbestand heeft slechts een beperkte kwaliteit en een laag prijsniveau. Bij het voortzetten van een compacte stedelijke strategie mag niet verwacht worden dat de overheid dit zal bijsturen door bijvoorbeeld goedkope woningen in het stedelijke ommeland te bouwen. Twee. De compacte stedelijke milieus zullen zowel nu als straks vrijwel zeker de enige woonmilieus blijken te zijn, waarbinnen omvangrijke ruimtelijke concentraties van goedkope huurwoningen (bij uitstek een materiële voorwaarde voor het ontstaan van probleemaccumulatiegebieden) aangetroffen worden. Drie. De nu nog aanwezige open plekken in de compacte stedelijke gebieden zullen, gemiddeld genomen, meer dan in het suburbane ommeland, duur blijken te zijn als nieuw te ontwikkelen bouwlocaties. Daardoor wordt het vrijwel onmogelijk ter plaatse nog goedkope woningen te creëren.

De consequenties van deze drie stedelijke milieukenmerken, voor het al dan niet voortbestaan van probleemaccumulatiegebieden, zijn duidelijk: bij voortzetting zal het relatief moeilijk blijken te zijn om een *‘verdunningsbeleid’* te realiseren. Bij zo’n verdunningsbeleid valt te denken aan de introductie van dure woonruimte ter vervanging van goedkope woningen in slecht aangeschreven buurten en/of de vermenging

van goedkope huurwoningen met duurdere wooneenheden in meer prestigieuze gebieden. Door het hoge percentage onbemiddelde bewoners in de compacte stedelijke gebieden en de vrijwel exclusieve aanwezigheid aldaar van allerlei potentieel met probleemaccumulatie bedreigde *'minimum choice'*-woonmilieus, is de kans groot dat een dergelijk verdunningsbeleid uiteindelijk slechts uitmondt in verplaatsing van probleemaccumulatie, in plaats van in de opheffing ervan. Het ontwikkelen van nieuwe woongebieden in compact stedelijke milieus, brengt hoge kosten met zich mee. Dat maakt het, aldus Van Engelsdorp Gastelaars, onwaarschijnlijk dat in deze milieus nog sociale woningbouw kan worden gerealiseerd die zo goedkoop is, dat ze toegankelijk is voor de laagste inkomens. Verder blijft het gemiddelde beroeps- en inkomensniveau van de bevolking in de stedelijke gebieden, bij voortzetting van het compacte beleid, veel lager dan in de suburbane ommelanden. Daardoor zullen deze stedelijke gebieden in hun totaliteit, in de mentale map van de betrokken ingezetenen, meer en meer gestigmatiseerd worden, als gebieden waaruit je als stadsbewoner maar beter zo snel mogelijk vertrekt naar een (koop)woning met tuin in een suburbane omgeving.

Samenvattend kan dus gesteld worden dat het afbakenen van de (groot)stedelijke gebieden in combinatie met (1) het opvangen van extra woningen, (2) het privaat bezit van gronden en panden en (3) de afwezigheid van een grond- en pandenbeleid, faliekant kan/zal aflopen voor de steden en haar inwoners. Ze worden duurder en een sociale stadsvernieuwing wordt onbetaalbaar.

Er is echter nog meer. Het trekken van de lijn tussen het stedelijk gebied en het buitengebied is meer dan een streep op een kaart: het definieert een bepaalde situatie en deze definitie is niet (sociaal) neutraal. Binnen de lijn wordt het als gevolg van de hierboven beschreven maatschappelijke processen compact, duur, verkeersdons en relatief groenarm wonen; er buiten zorgt een restrictief beleid er in principe voor dat de huidige kwaliteit wordt behouden, wat betekent: ruim wonen, goedkoop wonen, rustig wonen. Dit laatste zal dus schaarser worden en ook daar zullen de prijzen dus stijgen. Voor de gemeenten uit het buitengebied zou dit kunnen betekenen, dat hun huidige bevolking verdrongen wordt door welgestelde woningzoekers vanuit de steden, waar dan weer het gevaar dreigt dat zij die het zich kunnen veroorloven nog verder van de stad gaan wonen. Vlaanderen is klein en of je nu van pakweg Brakel of van Nazareth naar je werk in Gent moet rijden, wat maakt het uit? Een kwartiertje op en af. Eenvoudig gesteld: de afbakeningslijn kan ook een prijslijn worden, een demarcatielijn tussen luxe (buiten) en minder luxe en status, ja zelfs armoe troef (binnen). *"Het beleid inzake ruimtelijke ordening dreigt van een groene woonomgeving een luxeproduct te maken voor gezinnen met hoge inkomens, die zich een grote villagrond kunnen permitteren"*, zo stelt K. Driessen (2000), die een pleidooi houdt om ook de keuze voor groen van minder bemiddelde mensen te respecteren.

We stellen ons trouwens de vraag waarom de stedeling opnieuw de rekening moet betalen. Er is geen grondbeleid, dus Gent en de andere steden worden nog duurder. Vaak moet de stedeling betalen om te parkeren; hij/zij betaalt er een hogere gemeentebelasting en zijn/haar straat staat vol met auto's van pendelaars. En nu moet de dichtheid nog omhoog? En wat *'betaalt'* de suburbanisant in De Pinte, Sint-Martens-Latem of Destelbergen? Goedkopere gemeente-belastingen; hogere fiscale aftrekken voor de eigen woning; duurdere collectieve voorziening uit de grote (ook door stedelingen gespijste) belastingspot. En dit voor een betere kwaliteit: grote percelen, grote woningen, meer groen, geen pendelaars, alleen wat vervelende wandelaars op zondag... Waarom moet de reeds dicht bebouwde centrale stad verdichten? En niet het residentiële Sint-Martens-Latem, De Pinte of Destelbergen?

### **De sociale myopie samengevat**

We kunnen de sociale bijziendheid van de ruimtelijke planning nu in drie punten samen vatten. Eén. Er wordt voor de implementatie van het RSV inzake woonwensen en woonbehoeften niet naar de mensen geluisterd. Er is niet nagegaan waarom ze welke ruimtelijke beslissing nemen. Er is niet nagegaan wat het zoekproces is geweest. Er is niet gevraagd onder welke voorwaarden ze compact willen wonen. Niet omdat alle allerindividueelste wensen moeten worden ingewilligd, maar om er ten minste rekening mee te houden. En als de vakwereld zo overtuigd is van haar gelijk: waar blijven de brochures, tentoonstellingen, televisiespots met die massa's overtuigende, goede, wervende voorbeelden van hoe leuk compact(er) wonen wel is?

---

Twee. Het krap maken van de ruimte bij een blijvende vraag, dus groei, zonder grond- en pandenbeleid zal de stadsvernieuwing hypothekeren. Dit heeft als gevolg dat (eventueel kleinere) achtergestelde buurten achtergesteld zullen blijven, dat het leven in achtergestelde buurten waarschijnlijk moeilijker wordt en dat de sociaal-economische segregatie tussen stad en buitengebied meer dan waarschijnlijk verder zal toenemen.

Drie (en afgeleid uit twee). Een redelijke verdeling van lusten en lasten tussen steden en ommeland wordt genegeerd. De woningmarkt is nu immers zo gestructureerd dat de armen gedraineerd worden naar de steden (en het doorsturen van asielzoekers naar Antwerpen en Gent is hier een schoolvoorbeeld van).

### **Zelfbedrog**

Benevens het feit dat de afbakening van de stedelijke gebieden de suburbanisatie en de selectiviteit van de migratiebewegingen niet zal/kan stoppen – o.a. *‘omdat de overheid de auto nooit zal kunnen betengelen’*<sup>8</sup> –, heeft wat we het zelfbedrog van de ruimtelijke planning zouden kunnen noemen, nog verschillende dimensies. Eén. Het compact bouwen bekijkt het wonen en de woonbehoeften vanuit een te eng ruimtelijk perspectief, nl. de woning waar het huishouden zijn adres heeft. Het zou interessant zijn om na te gaan, hoeveel Vlamingen reeds een tweede verblijf hebben. De kans is immers reëel dat – in een rijke samenleving – compact wonen leidt tot een boom van tweede woningen. Nederlanders compenseren immers hun gebrek aan ruimte en rust door het kopen van een betaalbaar tweede huis in of buiten Nederland, staat te lezen in de recent gepubliceerde *‘Atlas van verandering’* (Baart e.a., 2000). En verhuizen ze echt alleen maar naar België om fiscale redenen? Hoeveel noorderburen hebben een caravan? Waar wordt die gestald? De ruimte die een gemiddeld Nederlands gezin beslaat, is dus meer dan de vierkante meters van zijn compacte flat. En waar wonen de appartementsbezitters die bij ons elke zonnige zondag de file naar de kust trotseren? In Zweden, ook een land met een behoorlijk compacte woningbouw, had in 1970 (!) reeds 22% van de huishoudens een tweede woning (Monk, 2000). Een compact wonende Zweedse collega vertelde me ooit dat ze twee (!) buitenverblijven had: één in de bergen (om te skiën in de winter) en een zomerverblijf buiten de stad waar ze woonde. Zou het kunnen dat, als men de huishoudens wat meer ruimte geeft op hun *‘adres’*, dat er dan minder tweede verblijven zijn en dus minder verplaatsingen naar tweede verblijven? Het is in elk geval nooit nagegaan. Deze vraag stellen is niet zo dwaas, als men weet dat we immers, aldus Mommaas (2000), bijna even veel op weg zijn in onze vrije tijd, als in het woon-werkverkeer, volgens sommige berekeningen zelfs meer...

Twee. In het verlengde van bovenstaande paragrafen moeten we ons trouwens de vraag durven stellen of in deze flexibele wereld één woonplek per huishouden nog lang de standaard zal blijven. Ik kom op buitenlandse trips steeds vaker collega’s tegen die ver af wonen van de steeds weer veranderende plaatsen waar ze werken. Ofwel omdat ze slechts tijdelijk zijn aangesteld, ofwel omdat de partner(s) ver weg werken. Ze pogen dan thuiswerk met on-site-werk te combineren (maar dit kan uiteraard niet voor alle jobs gelden). Ze hebben dan een kamer of een flat in de stad waar ze werken. Soms delen ze die met collega’s met hetzelfde probleem.

Drie. Over welke oppervlakten discussiëren we eigenlijk? In percentages van de benodigde extra oppervlakte maakt het echt niet zoveel uit of de bruto woondichtheid nu 25 woningen per ha (RSV-norm voor de steden) of 10 woningen per ha (ongeveer het gemiddelde van een verkocht perceel de afgelopen jaren) bedraagt. Aan gemiddeld 1.000 m<sup>2</sup> per perceel beslaan we 3% van het Vlaamse oppervlak, à 400 m<sup>2</sup> per perceel is dit 1.2%. Het lijkt ons derhalve zinvoller om het, gegeven bovenstaande vaststellingen zijnde de negatie van de neveneffecten van compacter bouwen, in het kader van de ruimtelijke planning het eerder (vooral) te hebben over kwaliteit en inplantingsvoorwaarden (*‘waar en hoe gaan we wonen’*) dan over een simpele verdeling van aantallen.

Vier. De ruimtelijke planning hecht heel veel belang aan het openbaar vervoer als onderlegger voor een open en stedelijk Vlaanderen. Op zich een zeer goede zaak. Maar laten we ter zake niet naïef zijn. Een beter openbaar vervoersnet is geen garantie voor een betere ruimtelijke ordening. Of zijn we de ruimtelijke geschiedenis van Vlaanderen vergeten? Het huidige verspreide bebouwingspatroon is juist een gevolg van de

---

<sup>8</sup> Ibelings (2000) citeert met deze berustende aanvaarding de VROM-Raad.

uitbouw van een dicht openbaar vervoersnet in de 19<sup>de</sup> eeuw. Het was, in een doelbewuste poging om de verstedelijking (en het socialisme) tegen te gaan, juist het uitgebreide net van spoor- en tramlijnen die het – in combinatie met het goedkope spoorwegabonnement – mogelijk maakte dat de plattelander op zijn platteland kon blijven wonen terwijl hij in de stedelijke fabrieken ging werken (Kesteloot & De Maesschalck, 2001).

Dat het openbaar vervoer geen garantie biedt voor compacter wonen, blijkt ook uit de ontwikkeling van het door ruimtelijke planners verfoeide Los Angeles. Boomkens (1999) wijst er op dat de *sprawl* van deze stad, er gekomen is dank zij een uitgebreid spoorwegennet. Trouwens, een dergelijke ruimtelijke spreiding impliceert evenmin dat mensen buitengewoon lang over hun woon-werkverplaatsing doen. “*Het verhaal dat mensen in plaatsen als Orange County buitensporig veel tijd in hun auto doorbrengen klopt niet*”, zo stelt Kaplan (1999) in het *Einde van Amerika*. “*De gemiddelde rit van kantoor naar huis, duurt in de Verenigde Staten 22 minuten. In de City of Los Angeles is dat 24 minuten, maar in Greater Los Angeles, waaronder ook Orange County valt, duurt zo’n rit slechts vijftien minuten. Dat komt omdat bijna iedereen in deze regio, dicht bij huis werkt. De banen zijn niet meer te vinden in de stad, maar hier in postsuburbia of hoe je ze ook wilt noemen. (...) Niemand in de voorsteden hoeft langer dan dertig minuten in zijn auto te zitten om een goed restaurant of een theater te bereiken*”...

Vijf. De ruimtelijke planning – maar in se ook de sociale ecologie – blijkt blind te blijven voor de maatschappelijke organisatie waarin ze functioneert. Dit is het kapitalistische economische systeem dat inherent ongelijkheid produceert. Ook in onze welvarende welvaartsstaten. Dit heeft als gevolg dat vele tienduizenden huishoudens een onvoldoende inkomen hebben om degelijke woning c.q. woonplek te kunnen veroorloven. Komt daar bovenop dat ook gronden en panden – op enkele minuscule interventies na – volgens de principes van datzelfde kapitalisme worden verhandeld, wat inhoudt dat in onze ruimte, in onze steden, (op zijn minst) twee ongelijkheid producerende mechanismen op mekaar inhaken. Als we als gevolg van ruimtelijke ordeningsmaatregelen, ook nog eens het aanbod van de grondstof van één van de mechanismen, nl. gronden en panden, krapper maken, dan maakt dit de ongelijkheid alleen maar erger.

### De maatschappelijke positie van de ruimtelijke planner

De vraag stelt zich, waar het met de ruimtelijke planning heen moet. Daartoe is het essentieel om de maatschappelijke positie – en als gevolg daarvan de handelingsruimte – van het vakgebied correct in te schatten<sup>9</sup>. In de eerste plaats moet men beseffen dat de ruimtelijke planner slechts een secundaire, marginale rol speelt in de structurering van de maatschappij. De maatschappij wordt gestructureerd rond de productie en consumptie van goederen en diensten (met suburbanisatie als aanpassing aan de nieuw verworven economische en sociale status). Ook het politieke speelt mee – in het algemeen (met ruimtelijke ordening als restbeleid!) en inzake ruimtelijke ordening (een genereuze inkleuring voor wonen op de gewestplannen) en huisvesting (100 jaar beleid voor de eengezinswoning) in het bijzonder. Historisch gegroeide culturele opties bepalen voorkeuren van huishoudens (bijv. de voorkeur voor een alleenstaande eengezinswoning). Ruimtelijke aspecten worden omwille van de inertie van de historische artefacten vooral als hinderlijk beschouwd.

Niet alleen speelt de ruimtelijke planning slechts tweede viool, ze krijgt van de overheid ook zelden het broodnodige instrumentarium noch de geldmiddelen toegeschoven, waardoor ze geen vat kan krijgen op de grondstof van de ruimtelijke ordening, nl. de gronden en de panden.

Dit heeft als gevolg dat de realisatie van de doelstelling van de ruimtelijke planning/planners afhankelijk is van *de solidariteit van alle anderen* met de ruimtelijke planning. Gezien de machtsverhoudingen op het politieke en maatschappelijke terrein, kan de Vlaamse ruimtelijke planning de wedstrijd die ze zelf wenst te spelen, niet winnen (als ze hem al mag spelen). De ruimtelijke planner moet beseffen dat de welstellende functies en welstellende bewoners de middelen hebben om weg te gaan van de compacte stad (en dus van de minder fortuinlijken). Historisch hebben ze dit altijd al gedaan en ze blijven dit over de ganse wereld doen: **antigroeoalities schieten als paddestoelen uit de grond. In de VS worden ‘en masse’ ommuurde-weg-van-alles-wijken gebouwd en overal is men tegen de inplanting van sociale woonwijken. Als**

<sup>9</sup> Door de jaren heen zijn er in *Planologisch Nieuws* vele teksten over het zelfbeeld van de ruimtelijke planning verschenen. Zie bijvoorbeeld: Saey (1988, 1989, 1990, 1993; 1994; 1995) en Swyngedouw (1998).

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

spiegelbeeld hiervan blijven binnenstedelijke buurten verpauperen en residualiseren stedelijke sociale-woningbouwcomplexen.

Als de ruimtelijke planning aan maatschappelijk draagvlak wil winnen, zal haar aanbod derhalve genereus moeten zijn. De discussies die momenteel rond de afbakeningsprocessen en verdeelsleutels worden gevoerd, getuigen echter van een zurige zuinigheid, van een hardvochtigheid tegenover diegenen die ruimte vragen. We moeten goed beseffen dat het argument dat we compacter moeten wonen omdat *'wij, ruimtelijke planners'* dit vinden, niet echt overtuigend is.

De positie waarin de Vlaamse ruimtelijke planning zich gemanoeuvreerd heeft, heeft o.i. te maken met, één, het overbenadrukken van het proceskarakter van de ruimtelijke planning (een oud zeer), en twee, om er nogmaals de TCPA (2000) bij te halen, met *"the dogma which places an infinite value on saving greenfields regardless of the social consequences and simply assumes that higher development densities will reduce car dependency and congestion"*<sup>10</sup>. Met deze aanname heeft de ruimtelijke planning zichzelf schijnbaar hopeloos in een defensieve positie gewrongen.

## Bio

Pascale Dedecker is werkzaam bij OASeS (Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad), UFSIA

## Referenties

*Archis*, nr. 10, 1999.

Baart, T., e.a. (2000): *Atlas van de verandering. Nederland berschikt*, NAI/IOP, Rotterdam.

Boomkens, R. (1998): Van suburbia naar nieuwe stedelijkheid?, in: *Blauwe Kamer*, nr. 6, p. 41-47.

Boomkens, R. (1999): "Van de grote stad ging een onbestemde dreiging uit". Hoe grootstedelijk is Nederland?, in: Van der Wouden, R. (red.): *De stad op straat*, Sociale en Culturele Studies 27, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, p. 63-80.

Boostma, H. (1999): *The myth of reurbanisation. Location dynamics of households in the Netherlands*, Thela Thesis, Amsterdam.

Borret, K. & B. Notteboom (2000): Lokaas voor stadsverlaters? Stadsontwerpen voor de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel in Gent, in: *Ruimte & Planning*, jg. 20, nr. 4, p. 271-294.

Castells, M. (2000): We are not going to revive the city-State, but we are in the age of networked cities as the key components of the network State?, in: *Enrocities*, nr. 12, p. 20-23.

De Decker, P. (1999): De kostprijs van het wonen in de stadsgewesten van de Vlaamse ruit en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in: De Decker, P. (red.): *Wonen onderzocht 1995-1999*, Afdeling Woonbeleid, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Brussel, p. 177-200

---

<sup>10</sup> The TCPA (2000) gelooft wel dat compacter bouwen effect kan hebben op het gebruik van de auto. Maar, wijst tevens op de inefficiëntie op andere terreinen: *'... we are concerned that this may be associated with inefficiency in the use of other resources and in conflict with the desirable objective of greening the city. We are aware that in terms of renewable energy, water recycling, self-sufficiency in food production and general biodiversity, less compact settlements tend to have the better record'*.

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

De Decker, P. (2000): *Wonen in de Westhoek. Feiten, problemen, perspectieven*, rapport in het kader van het project 'Wonen in de Westhoek' in opdracht van de West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand, Brugge.

De Decker, P. (2001): Dient de Vlaamse gaai het RSV te lezen? Over duurzaamheid, sociale bijziendheid en eenheidsdenken in de ruimtelijke planning, in: *Ruimte & Planning*, jg. 21, nr. 1, p. 73-105.

De Foer, S. (1999): Nederlanders zijn hun poppenhuisjes beul, *Opinie* in: *De Standaard*, 11 april.

Denayer, W. (2001): Mogelijkheden voor het bestrijden van mobiliteitsproblemen. Een analyse van voorstellen tot het verdichten van functies, rekeningrijden, het internaliseren van externe effecten en telewerken, in: *Ruimte & Planning*, jg. 21, nr. 1, p. 9-22.

Driessen, K. (2000): Graag wonen op een camping. Een actieonderzoek vanuit de opleiding, in: *Alert voor welzijnswerk en sociale politiek*, jg. 26, nr. 6, p. 56-70.

Hall, P. (2000): Moving out: the trend towards deconcentration, in: *Eurocities*, nr. 12, p. 17-19.

Ibelings, H. (2000): Waar en wanneer wonen wij? Een aanzet tot gedachtevorming bij de prijsvraag 'Het Aanzien van Nederland', in: *Het aanzien van Nederland. De woonwijk van de toekomst. Juryrapport Bouwfondsprijs 2000*, NIROV, Den Haag, p. 6-9.

Kaplan, R.D. (1999): *Het einde van Amerika*, Het Spectrum, Utrecht.

Kesteloot, C. & F. De Maesschalck (2001): Anti-urbanism in Flanders: the political and social consequences of a spatial class struggle strategy, verschijnt in: *Belgeo*.

Lacoere, P. (1999): *Woonbehoefte studie. Deelstudie Huisvesting*, tussentijds rapport in het kader van het Ruimtelijke Structuurplan Gent, Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening, Gent.

Marcuse, P. (1998): *Sustainability is not enough*, paper presented at the ENHR Conference, Cardiff, sept.

Marcuse, P. (1999): Sustainability is not enough, in: *Planners Network Online*, nr. 129 ([www.plannersnetwork.org/129/Marcuse.htm](http://www.plannersnetwork.org/129/Marcuse.htm)).

Meert, H. (1996): Marginaal campingwonen: overleven in Belgische bidonvilles, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 16, nr. 3, p. 174-196.

Meert, H. (2000): Arcadië onderuit? Woonzones met recreatief karakter als outlet center voor de witte producten van de Vlaamse gemeenschap, in: *Ruimte & Planning*, vol. 20, nr. 1, p. 36-51.

Milgrom (1999): Sustaining diversity participatory design and urban space, in: *Planners Network Online*, nr. 129 ([www.plannersnetwork.org/129/Milgrom.htm](http://www.plannersnetwork.org/129/Milgrom.htm)).

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1998): *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Integrale versie*, Brussel.

Mommaas, H. (2000): Vrije tijd is nu een sturende factor in de inrichting van Nederland, in: Baart e.a. (red.), p. 19-23.

Monk, S. (2000): Rural second homes in Europe: examining housing supply and planning, Nick Gallant & Mark Tewdwer-Jones, Asgate, book review in: *Housing Studies*, vol. 15, nr. 1, p. 934-396.

## Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel

Op de Beke, J. (2000): Vrij in Vlaanderen, in: Strijd om de ruimte, *NRC Handelsblad Zaterdags Bijvoegsel*, 28 oct., p. 36.

Pahl, R. (1975): *Whose city? And further essays on urban society*, Penguin, Harmondsworth.

Peeeters, L. (1995): *Voor steden en mensen. Beleidsbrief 1995*, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Brussel.

Raymaekers, P. (1999): Permanente bewoning op campings in Vlaanderen, in: De Decker, P. (2000): *Wonen onderzocht 1995-1999*, Afdeling Wonen, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Brussel, p. 87-104.

Reijndorp, A., Kompier, V., Metaal, S., Nio, I. & B. Truijens (1998): *Buitenvijk. Stedelijkheid op afstand*, Nederlands Architectuurinstituut, Rotterdam.

Rodriguez, S. (1998): Sustainable and environmentally just societies, in: *Planners Network Online*, nr. 129 ([www.plannersnetwork.org/129/Rodriguez.htm](http://www.plannersnetwork.org/129/Rodriguez.htm)).

Saey, P. (1988): Ruimtelijke planning als onderdeel van de groenstrategie: een sociaal-wetenschappelijke standpuntbepaling, in: *Ruimte voor Groen*, deel 1, 5<sup>de</sup> Vlaams Wetenschappelijk Congres over Groenvoorziening, Vereniging vro Groenvoorziening, Gent, p. 17-54.

Saey, P. (1988): De zelfperceptie voorbij: ruimtelijke ordening als praktisch object, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 8, nr. 2, p. 54-66.

Saey, P. (1989): De zelfperceptie voorbij: ruimtelijke ordening als praktisch object, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 9, nr. 2, p. 18-30.

Saey, P. (1989): Een reactie op prof. A. Faludi, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 9, nr. 3, p. 62.

Saey, P. (1990): De zelfperceptie voorbij: ruimtelijke ordening als praktisch object, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 10, nr. 2, p. 97-109

Saey, P. (1990): De planologische relevantie van de gewestplannen. Een poging tot synthese, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 10, nr. 3, p. 141-154.

Saey, P. (1993): De maatschappelijke situering van de structuurplanning, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 13, nr. 3, p. 230-236.

Saey, P. (1995): Omtrent de maakbaarheid van de samenleving door ruimtelijke planning, deel 1, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 15, nr. 2, p. 159-167.

Saey, P. (1995): Omtrent de maakbaarheid van de samenleving door ruimtelijke planning, deel 2, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 15, nr. 4, p. 279-299.

Salet, W. (2000): 'Compacte stad concept te ver doorgevoerd', interview door J. Droogleever-Fortuijn in: *Geografie*, jg. 9, nr. 2, p. 20-22.

Sattertwate (1997): Sustainable cities or cities that contribute to sustainable development?, in: *Urban Studies*, vol. 34, nr. 10, p. 1667-1692.

Swyngedouw, E. (1988): Sociaal-economische crisis en planningscrisis. De ontsluiting van een mythe, in: *Planologisch Nieuws*, jg. 8, nr. 3, p. 118-124.

**Oikos, Politiek, milieu, cultuur, 19, 4/2001, Artikel**

TCPA/Town and Country Planning Association (2000): *Housing Policy Statement*, TCPA, London.

Van Engelsdorp Gastelaars (1996): Steden in ontwikkeling, in: *Stedebouw en Ruimtelijke Ordening*, jg. 77, nr. 5, p. 19-23.

Van Engelsdorp Gastelaars, R. (2000): De vergeten ruimte: het suburbaan ommeland, in: *Geografie*, jg. 9, nr. 2, p. 9-11.

Vanhaverbeke, W., Cabus, P. & E. Lammens (2001): *Strategisch Plan Ruimtelijke Economie. Deelproject: Omschakeling van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten in Vlaanderen*, Academia Press, Gent.

VROM-Raad (2001): *Duurzame stedelijke ontwikkeling. Achtergrondstudie bij het Advies 'Verscheidenheid en samenhang. Visies op de Stad 2'*, Achtergrondstudie 009, Den Haag.

Weeber, C. (1998): *Het wilde wonen*, Uitgeverij 010, Rotterdam.

Wortmann, A. (1999): Kijkcijferarchitectuur. Woningbouw op vrije kavels, in: *Archis*, nr. 10, p. 8-15.