

# Ruimtelijk plannen in de polder

Leiden, 20 november 2001  
prof. dr. ir. Hugo Priemus, wetenschappelijk directeur Onderzoeksinstituut OTB  
Technische Universiteit Delft

## 1. Inleiding

Nederland heeft een rijke historie op het terrein van de ruimtelijke ordening. Op buitenlanders maakt ons land een aangeharkte indruk. Burgers vinden echter dat Nederland vol is. Als we alle ruimteclaims voor de komende 20 jaar optellen, komen we een provincie tekort. De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening nodigt provincies en gemeenten uit om met overdachte plannen te komen voor intensief ruimtegebruik. Daarbij zullen groene en rode contouren moeten worden vastgelegd, die aangeven waar groene functies overheersen en waar bij voorkeur moet worden gebouwd. Niet iedereen is met deze aanpak gelukkig.

De lezing geeft een overzicht van de ruimtelijke opgaven waarvoor ons land zich geplaatst ziet, het ruimtelijk beleid dat de Vijfde Nota ons voorschotelt en presenteert een staalkaart van kritieken en alternatieve benaderingen. Daarbij zal het grondbeleid niet onbesproken blijven.

In het voorjaar van 2001 is de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening verschenen. Sindsdien is de nota door adviesorganen als de VROM-Raad, de SER en de planbureaus, en ook door tal van maatschappelijke groeperingen flink door de mangel gehaald. Het effect lijkt voorlopig desastreuus. Jan Pronk heeft verklaard dat hij na mei 2002 niet als minister van VROM wil terugkeren. En de verantwoordelijk ambtenaar, RPD-directeur ir. C.J. Vriesman, aanvaardde per 1 september 2001 een prestigieuze functie als directeur van Staatsbosbeheer. De hoogstverantwoordelijken zijn kennelijk op de vlucht geslagen en dat verhoogt de kans dat het volgende kabinet de Vijfde Nota flink zal amenderen. Na de VINEX (meer dan tien jaar geleden) doemt nu al de VIJNEX aan de horizon op.

In het nuvolgende zal ik eerst in het kort de inhoud schetsen van de Vijfde Nota, waarna ik bij een aantal prominente beleidslijnen kritische kanttekeningen zal plaatsen. Daarbij maak ik onderscheid tussen het commentaar dat anderen reeds hebben gegeven en mijn eigen positionering.

Achtereenvolgens ga ik in op de volgende thema's:

- stedelijke netwerken en netwerksteden;
- rode en groene contouren;
- het grondbeleid;
- de operationaliteit van de Vijfde Nota.

Voordat ik per thema alle ruimte geeft aan de kritiek haast ik mij te verklaren dat de Vijfde Nota een aantal goede, gewaardeerde thema's kent, zoals de internationale ruimtelijke positionering van Nederland, de invloed van watermanagement op het ruimtelijk beleid en de continuering van de nadruk op stedelijke vernieuwing.

Helaas komen deze positieve punten in mijn inleiding niet zo goed uit de verf.

## 2. Stedelijke netwerken en netwerksteden

In de Startnota Ruimtelijke Ordening, de opmaat tot de Vijfde Nota en verschenen in 1999, werd de netwerkstad geïntroduceerd. Simplistisch meldde de Startnota dat de netwerk gemeentegrensoverschrijdend is en samenvalt met de regionale woningmarkt en arbeidsmarkt. Voor lage-inkomensgroepen zijn woningmarkt en arbeidsmarkt echter veel nauwer afgebakend dan voor hoge-inkomensgroepen, voor wie deze markten soms nationaal tot internationaal zijn. Bovendien gaat de omschrijving van de samenvallende regionale woningmarkt en arbeidsmarkt

voorbij aan de mismatch die we veelal aantreffen tussen de stedelijke woningmarkt en arbeidsmarkt. Ten opzichte van de wensen van de stadsbewoners blijft de kwaliteit van de stedelijke woningvoorraad ver achter, terwijl ten opzichte van de kwalificaties van de stadsbevolking er in de stad een tekort is aan banen die weinig scholing vergen. Deze mismatch die tot steeds grotere pendelbewegingen van hoge inkomensgroepen van de regio naar de stad leidt, staat aan de basis van de belangrijkste stedelijke vernieuwingsopgave: versterk de bovenkant van de stedelijke woningmarkt en versterk vooral de onderkant van de stedelijke arbeidsmarkt.

In de Vijfde Nota keert de netwerkstad niet terug en wordt plotsklaps het stedelijk netwerk geïntroduceerd. In sommige gevallen, zoals de regio Arnhem-Nijmegen, Twentestad en Groningen-Assen verandert alleen het etiket. Maar in het geval van Brabantstad (van Breda tot en met Eindhoven) en de Randstad (Amersfoort tot en met Dordrecht) is er schaa sprong gemaakt. In de Startnota bestond de Randstad nog uit drie netwerksteden: de regio Amsterdam, de regio Utrecht en de Zuidvleugel. In de Vijfde Nota is de Randstad één stedelijk netwerk, met een nieuwe naam: Deltametropool. In het geval van de regio Arnhem-Nijmegen, Twentestad en Maastricht-Heerlen wordt het stedelijk netwerk landsgrensoverschrijdend gedefinieerd en maken steden van onze buurlanden, vermoedelijk zonder dat zij dat beseffen, deel uit van een stedelijk netwerk.

Stedelijke netwerken worden omschreven als samenwerkende steden die gezamenlijk tot een ruimtelijke visie komen en proberen het stadsgewestelijk openbaar vervoer aanzienlijk te verbeteren.

Op het concept van de stedelijke netwerken is veel kritiek gekomen. Velen vinden het een vaag en nogal administratief begrip. Wat betekent een stedelijk netwerk planologisch? Zullen de steden in een stedelijk netwerk aan elkaar groeien? En wat betekent een stedelijk netwerk in de bestuurlijke organisatie? Wordt het een nieuwe bestuurslaag? Als dat niet zo is, waarom zouden steden dan na eeuwenlange concurrentie of elkaar negeren opeens gaan samenwerken? De planbureaus (CPB et al., 2001) merken op dat het leeuwendeel van de mobiliteit en interactie plaatsvindt op het stadsregionaal niveau: het niveau van de afgezworen netwerkstad. Zij pleiten ervoor de nadruk meer op de netwerkstad te leggen en slechts selectief, over bijzondere kwesties, zoals een gezamenlijk OV-systeem, het stedelijk netwerk te activeren.

Mijn conclusie is dat de netwerkstad uit de Startnota een vruchtbaar begrip kan zijn. Het is de moeite waard om de centrale stad, de kleinere steden en dorpen eromheen, de groeikernen en de VINEX-locaties als één samenhangend gebied te ontwikkelen en voor zo'n gebied intergemeentelijke structuurplannen op te stellen. Slechts in het bijzondere geval van de Randstad en de Brabantse stedenrij is het de moeite waard om ook het stedelijk netwerk te beschouwen op een schaalniveau boven de netwerkstad en niet in plaats van de netwerkstad. Gemeenten moeten incentives hebben om voor bepaalde onderwerpen samen te werken, bijvoorbeeld door de creatie van een regionaal ontwikkelingsfonds, maar daarover zwijgt de Vijfde Nota. In elk geval zullen zowel de netwerkstad als het stedelijk netwerk de bevoegdheidsverdeling van Thorbecke intact moeten laten. Zowel de netwerkstad als het stedelijk netwerk zullen voor bepaalde concrete onderwerpen tot een coproductie van beleid van de provincie en de betrokken gemeenten moeten komen. Voor het overige mogen de gemeenten gerust blijven concurreren.

Sinds wanneer heeft Paars II een hekel aan de markt?

### **3. Rode en groene contouren**

Zeer omstreden zijn de voorstellen in de Vijfde Nota om te komen tot contouren. Voor de groene contouren, getrokken rondom de Ecologische Hoofdstructuur, bestaat wel waardering, maar velen – waaronder ik mezelf ook reken – vinden deze groene contouren veel te nauw getrokken. Zij pleiten ervoor om waardevolle cultuurlandschappen, waar de agrarische functie meestal

overheerst, ook binnen de groene contour te brengen. Daarvoor zijn de boerenorganisaties beducht, omdat zij bang zijn dat er binnen de groene contouren "niets mag". Zij vrezen een gedwongen bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven binnen de groene contour, als zij zich niet zouden mogen ontplooiën.

Nog groter is de onenigheid over de rode contour. Deze worden getrokken rondom de bebouwde kom zoals deze in 2015 zal zijn. In beginsel dienen bouwactiviteiten binnen de rode contouren plaats te vinden. Dat is schrikken voor de ontwikkelaar, maar deze wordt tegelijkertijd met fluwelen handschoenen aangepakt, want eens per vijf jaar wordt de rode contour herzien. Private partijen weten dus wat ze te doen staat: grond verwerven juist buiten de rode contour, nu nog groen maar over vijf jaar aan bebouwing toe.

Het gebied tussen rode en groene contouren wordt balansgebied gedoopt. Dit zoekgebied voor ontwikkelingsactiviteiten omvat maar liefst 62% van het grondgebied van ons land. Als de ruimtelijke kwaliteit ermee is gediend, mag hier worden gebouwd. Maar over kwaliteit kan verschillend worden gedacht en wie bepaalt hier wat hier wel en niet mag? De milieubeweging is bang dat alle gebieden binnen de rode contour onmiddellijk worden volgebouwd en dat eens per vijf jaar de rode contouren vervaarlijk oprukken in de richting van het buitengebied. Ondernemers en ontwikkelaars zijn bang dat de procedures nog stroperiger worden. De gemeenten en de provincie zijn nu van harte door het Rijk uitgenodigd om gezamenlijk vóór 2005 de rode contouren op de kaart te tekenen. Wat dit juridisch precies betekent, is onduidelijk. De bedoeling van contouren is dat grondmarkten worden gescheiden in een heet domein (binnen de rode contouren) en een koud domein (binnen de groene contouren). Maar de spelregels zijn zo onduidelijk dat niemand kan voorspellen wat de grondprijzen in het balansgebied gaan doen.

De milieubeweging wil rode contouren nauwer om de stad: op de plek waar de bebouwde kom in 2010 eindigt, en wil een langere geldigheidsduur dan vijf jaar. Het bedrijfsleven wil het liefst geen rode contouren.

Naar mijn mening heeft de Vijfde Nota rondom de groen en rode contouren vooral veel grondmist geproduceerd. Het lijkt me zeer gewenst om de groene contouren aanzienlijk te verruimen en ook waardevolle cultuurlandschappen binnen de groene contouren te brengen. Binnen deze verruimde groene contouren heerst een gedifferentieerd regime. In de Ecologische Hoofdstructuur staan de ecologische ontwikkeling en bescherming centraal. In de cultuurlandschappen wordt volop ruimte geboden aan de agrarische bedrijvigheid, de openlucht recreatie en het toerisme, mits dat binnen de randvoorwaarden van een zorgvuldig natuurbeheer past. Aan agrariërs en anderen die activiteiten ten ondersteuning of verbetering van de natuur ondernemen, worden door het Rijk of de provincie passende vergoedingen versterkt. Het Rijk handhaaft de groene contouren die steeds voor ten minste tien jaar wordt vastgelegd. In het geval van provinciale cultuurlandschappen kan het Rijk de handhavingstaak uitbesteden aan de provincie. De groene contouren gelden als randvoorwaarden bij het ontwikkelen van locaties voor wonen, werken en voorzieningen binnen de netwerkstad. Ook de zwarte contouren van het hoofdwegennet en het spoorwegennet gelden als randvoorwaarden bij zo'n ontwikkeling en het zelfde geldt voor de blauwe contouren die worden getrokken rondom meren, rivieren, kanalen en retentiegebieden. Voor de handhaving van blauwe en zwarte contouren die beide in de Vijfde Nota schitteren door afwezigheid, is het Rijk verantwoordelijk. Rijkswaterstaat bewaakt zowel de zwarte contouren (Verkeer) als de blauwe contouren (Waterstaat). Het blijft opmerkelijk dat de minister van VROM een evidente ruimtelijk relevante functie van het ministerie van Verkeer & Waterstaat uit de Vijfde Nota heeft weggeschreven. Dat geldt ook voor de corridor: een ruimtelijk verschijnsel dat door minister Pronk taboe is verklaard.

De rode contouren worden, wat mij betreft, gedefinieerd als de grenzen van de actuele bebouwde kom. Als men bouwplannen heeft, geldt de SER-ladder. Dat betekent het volgende. Eerst bekijkt men de noodzaak van het bouwplan nog eens kritisch. Als nut en noodzaak vaststaan, wordt eerst gezien of realisatie mogelijk is binnen één van de bebouwde kommen van de netwerkstad.

Door intensivering van het grondgebruik en door meervoudig ruimtegebruik is er in de stad veel meer mogelijk dan velen denken. Binnen de bebouwde kom geldt de gemeentelijke autonomie nagenoeg onverkort.

Als bebouwing buiten de bebouwde kom onvermijdelijk is, wordt de bouwopgave op het niveau van de netwerkstad geformuleerd. De provincie krijgt nu de regie en komt samen met de gemeente in de netwerkstad tot coproductie van beleid. Alternatieve oplossingen worden gezocht, niet alleen voor het beoogde bouwproject. Er wordt een gebiedsgerichte ontwikkelingsplanologie bedreven, waarbij rode investeringen worden gekoppeld aan groene investeringen, en waar mogelijk in verband gebracht met investeringen in infrastructuur. Publieke en private actoren passen binnen de netwerkstad scope-optimalisatie toe, door lucratieve projecten en onrendabele projecten met elkaar te verbinden. Een zogeheten projectenveloppe wordt gedefinieerd en er worden afspraken gemaakt over een redelijk geacht rendement. Opbrengsten die daarboven uitstijgen worden ingezet ter bekostiging van onrendabele projecten zoals groeninvesteringen en verkeersinfrastructuur. OV-knooppunten waar mogelijk gekoppeld aan OV-lijninfrastructuur, zodat de extra opbrengsten in de knooppunten kunnen worden ingezet voor een gedeeltelijke bekostiging van de lijninfrastructuur; opnieuw: scope-optimalisatie. Op deze wijze wordt een goede basis gelegd voor publiek-private samenwerking. Vooral waar overheden subsidiërend optreden, worden vormen van benefit sharing toegepast. Overheden delen dan mee in de winsten, waardoor – als het economisch tij meezit – de subsidies geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald (claw back subsidies). Belangrijk is dat zowel publieke als private partijen overwinsten niet aan het gebied onttrekken, maar inzetten ter bekostiging van onrendabele plandelen en/of verbetering van de kwaliteit van het gebied. Met het ruimte-voor-ruimteprogramma (sanering varkensstallen bekostigen door de extra opbrengsten uit de ontwikkeling van een extra contingent woningen) wordt thans met de hier beschreven benadering ervaring opgedaan. Overwogen zou kunnen worden om de mogelijkheid te openen de verschillende met elkaar samenhangende locaties in één bestemmingsplan onder te brengen, waarin de kostenverevening kan worden geregeld. Dat alles mag geen kwestie van vrijblijvendheid zijn. Als een private of publieke actor zich zou willen gedragen als free rider, dient een bijdrage in de kostenverevening in het uiterste geval te kunnen worden afgedwongen. Dat is de kernboodschap van de Grondexploitatiewet, die te vinden is in de Nota Grondbeleid die het kabinet tegelijk met de Vijfde Nota publiceerde. Dat brengt ons bij het derde thema van deze bijdrage: het grondbeleid.

#### **4. Het grondbeleid**

Ervaringen met het uitbrengen van de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening en de Vierde Nota Extra (VINEX) hebben geleerd dat het fataal is om eerst een duidelijke Nota Ruimtelijke Ordening uit te brengen en pas later na te gaan denken over het grondbeleid. Eind jaren tachtig troffen ontwikkelaars mooie kaarten aan die de plek van VINEX-locaties markeerden, waar tenminste 70% van de woningbouw uit marktsectorwoningen zou moeten bestaan. Zij wisten precies waar zij gronden moesten verwerven en zijn het Rijk nog steeds dankbaar voor deze publiek gemaakte voorkennis. De gemeenten hadden op de VINEX-locaties grotendeels het nakijken. Pas later verruimde de Tweede Kamer de werkingsfeer van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG), maar toen was het al te laat. Inmiddels heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over de WVG waardoor de wet nu met het grootste gemak kan worden omzeild. Als een ontwikkelaar een samenwerkingsovereenkomst sluit met een boer, waarbij de boer het economisch eigendom overdraagt, kan de gemeente het voorkeursrecht niet uitoefenen zolang de ontwikkelaar verklaart de regie van de gemeente te zullen accepteren. Daarmee is de WVG verworpen tot een papieren tijger. Het kabinet maakt echter geen aanstalten om de wet te repareren, hoewel een kamermeerderheid zich heeft uitgesproken voor zo'n reparatie.

Sinds VINEX zijn particulieren actief op de grondmarkt en is er gebroken met de typisch Nederlandse traditie van een anticiperend grondaankoopbeleid door gemeenten die daardoor bij de ontwikkeling alle touwtjes in handen had. Het gaat nu steeds meer de kant op van een publiek-private samenwerking waarbij de gemeente overigens meestal de private partner niet

heeft uitgekozen. In het merendeel van de gevallen zijn de ontwikkelaars competent en professioneel en blijven de resultaten van pps zeker niet achter bij die van een publieke ontwikkeling. Het gros van de ontwikkelaars is bereid om kostenverevening binnen een bestemmingsplan toe te passen en logisch met het plan samenhangende kosten buiten het plangebied op het plan te verhalen. In een minderheid van de gevallen manifesteren zich ook free riders die niet tot een passend kostenverhaal kunnen worden gedwongen. De VNG en de NEPROM zijn het enige tijd geleden eens geworden over de vraag welke kosten in welke gevallen mogen worden verhaald. Op basis daarvan hebben zij een zogeheten smalle Grondexploitatiewet geformuleerd, Het Kabinet stelt echter een brede Grondexploitatiewet voor waarbij pas een grondexploitatievergunning wordt verstrekt als niet alleen een passend kostenverhaal wordt toegepast, maar als de ontwikkelaar ook voldoet aan de eis van staatssecretaris Remkes om 30% particulier opdrachtgeverschap mogelijk te maken. Deze onverhoedse landelijke norm, vastgelegd in de Nota Wonen (2000) legt een bom onder de overeenstemming tussen VNG en NEPROM. Zeer terecht stellen deze organisatie de plaatselijke vraag centraal en niet een op niets gebaseerde landelijke norm die voorlopig een wettelijke regeling van het grondkostenverhaal in de weg staat.

Al met al biedt de Nota Grondbeleid de betrokkenen nauwelijks nieuwe instrumenten: geen werkbare Grondexploitatiewet, geen reparatie van de WVG en vooral geen instrument om de bovengemeentelijke ontwikkelingsplanologie te ondersteunen. Er wordt wel gemeld dat het logisch is om provincies die bij de planontwikkeling het voortouw hebben, ook de beschikking te geven over instrumenten als onteigening, voorkeursrecht en een eigen ontwikkelingsbedrijf, maar voorlopig is het nog lang zo ver niet. Hoe deze provinciale instrumenten zich zullen verhouden tot de toetsende en intermediaire rol van de provincies, respectievelijk de vertrouwde gemeentelijke instrumenten, is bijvoorbeeld volstrekt onduidelijk.

Eén taboe wordt in de Nota Grondbeleid omzichtig in tact gelaten. Als een ontwikkelaar een locatie verwerft, heeft het bouwbedrijf dat tot het zelfde concern behoort, geen enkele last van competitie. Zo'n bedrijf kan niet worden onteigend, zolang hij bereid en in staat is de gevraagde bestemming te realiseren. Of er andere bedrijven zijn die het veel creatiever en/of goedkoper kunnen, doet niet terzake. De suggestie van het CPB (1999) om bouw- en eigendomsrechten los te koppelen, is door het Kabinet behoedzaam genegeerd. We mogen dus ook in de komende decennia (de Vijfde Nota bestrijkt de periode tot 2020 met een doorkijk tot 2030) geen enkele concurrentie op de markt van nieuwbouw verwachten. Geen creatieve concurrentie, geen prijsconcurrentie. Gewoon: de dood in de pot zoals dat ook nu het geval is.

## **5. De operationaliteit van de Vijfde Nota**

De Vijfde Nota is een prachtig boek met schitterende illustraties. Het oeuvre is in vakkringen bekend geworden als de stoeptegel van Pronk, naar ik meen niet alleen dankzij de maatvoering van het rapport, maar ook omdat uit alles blijkt dat Pronk in het interdepartementaal overleg over zich heeft laten lopen. In vele opzichten heeft hij zijn zin niet gekregen. De kleurenkaarten in de Nota zijn wel oogverblindend mooi, maar zij geven slechts aan hoe Nederland er nu uitziet. Over Nederland in 2020 zegt de Nota niets en dat geldt ook voor het kaartmateriaal. De nota zegt dus niet waar de ontwikkelaars gronden zouden moeten verwerven, maar geeft ook geen houvast aan provincies, gemeenten en burgers. De nota schetst uitvoerige trends (in een lang hoofdstuk met een hoge scriptiekwaliteit) en goochelt met ruimteclaims waaruit blijkt dat ons land een gebied ter grootte van de provincie Zuid-Holland tekort komt om alle claims te accommoderen. Voor het overige schetst de nota allerlei mogelijke zogeheten organiserende principes die zouden kunnen leiden tot ruimtelijke ordening, zoals stedelijke netwerken, contouren en de SER-ladder. Alles wordt opgehangen aan een zevental kwaliteitscriteria, alsof deze objectief, meetbaar en consistent zouden zijn. Wie na dagen lang lezen de Vijfde Nota uit heeft, weet niet hoe Nederland er straks uit zal zien. Ruimtelijke concepten ontbreken volledig. Maar ook als document dat een heldere ordening moet presenteren, schiet de nota tekort. De spelregels rondom groene en rode contouren en (vooral) de balansgebieden zijn uiterst vaag. En de Vijfde Nota bouwt niet voort op het heldere WRR-advies Ruimtelijke ontwikkelingspolitiek, waarin wordt voorgesteld om een

scherp onderscheid te maken tussen ruimtelijke kwesties waarbij het Rijk het voortouw behoort te hebben (b.v. Ecologische Hoofdstructuur, hogesnelheidsnetwerk), kwesties waar de provincie eerstverantwoordelijke behoort te zijn (regionale en bovenregionale woon- en werklocaties) en thema's waar de gemeente onmiskenbaar het initiatief en de regie hoort te hebben (b.v. stedelijke vernieuwing). Zulke essentiële noties zijn in de Vijfde Nota niet terug te vinden. Vandaar mijn eerder geformuleerde conclusie dat de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening beter kan worden betiteld als Eerste Nota Ruimtelijk Vraagteken en dat een volgend kabinet er goed aan zou doen een nieuwe Vijfde Nota Extra (VIJNEX) uit te brengen, waarin de gewenste helderheid wel wordt geboden. Dan kan meteen een andere kwaal worden verholpen. Er zijn dan beslissingen genomen over de volgende ICES-ronde van ruimtelijk-economische investeringen. De Vijfde Nota meldt dat ruimtelijke ordening instrumenteel moet worden onderbouwd en dat strategische publieke investeringen en ruimtelijk beleid hand in hand gaan. Maar toen de Vijfde Nota uitkwam, was het strikt geheim welke ICES-investeringsclaims Pronk had ingediend. Een ochtendkrant wist te melden dat het om een pakket ter grootte van bijna 30 miljard gulden gaat. Maar maandenlang was bij de adviserende en reagerende buitenwereld niet bekend om welke investeringen het ging. Wat wij inmiddels wél weten, is dat er in totaal voor 244 miljard gulden aan ICES-claims is ingediend via de departementen en via de landsdelen. Dat kan bruin niet trekken. Er zal dus nog zwaar moeten worden geprioriteerd. De planbureaus brengen hierover in november 2001 advies uit. Het huidige kabinet zal zijn keuze vastleggen in de zogeheten Impulsbrief die begin 2002 aan de Tweede Kamer zal worden gezonden. Het volgende kabinet neemt hierover definitieve besluiten. De Vijfde Nota biedt voor deze keuzen geen enkel houvast. Pas het volgende kabinet zal in staat zijn om een nota Ruimtelijke Ordening te publiceren waarin ruimtelijke concepten, een heldere ordening van bevoegdheden, een robuust grondbeleidsinstrumentarium en enige strategische ruimtelijke investeringsprioriteiten in onderling verband worden gepresenteerd. De Vijfde Nota biedt niets van dit al: geen ruimtelijke concepten, geen heldere ordening van bevoegdheden, geen robuust grondbeleidsinstrumentarium en geen overzicht van strategische ruimtelijke investeringsprioriteiten. Al met al een wel zeer magere oogst. Er staat de opvolgers van Pronk en Vriesman veel werk te wachten.