

# Multicriteria-evaluatie nuttig bij onderzoek bouwlocaties

*Methode maakt nauwkeurige belangenafweging mogelijk*

Gezien de huidige ontwikkelingen in de woningbehoefte zijn voor het stadsgewest Utrecht in de komende jaren 20.000 nieuwe woningen gepland. Waar deze gebouwd moeten worden staat nog niet vast. H. van Camp en E.W. Klooster onderzochten de verschillende locatiemogelijkheden met behulp van de 'multicriteria-evaluatie'. Door het gebruik van deze methode kwamen zij tot nieuwe voorstellen die afwijken van de bestaande bouwplannen van Rijk en Provincie.

H. VAN CAMP EN E.W. KLOOSTER

De multicriteria-evaluatie dient om de beschikbare informatie over bouwlocaties zo systematisch mogelijk te inventariseren. Zoals uit de naam valt af te leiden, worden hierbij vele criteria geformuleerd aan de hand waarvan een waarde wordt toegekend aan de gekozen locaties.

Dit heeft als voordeel dat voor iedereen duidelijk is welke belangen bij de afweging van de bouwlocaties een rol hebben gespeeld, en welke criteria daarbij gebruikt zijn. Ten einde de verschillende belangen, die in het stadsgewest wat betreft het ruimtegebrek een rol spelen, in die afweging te betrekken, zijn zeven sectoren ingesteld met de daarbij behorende criteria:

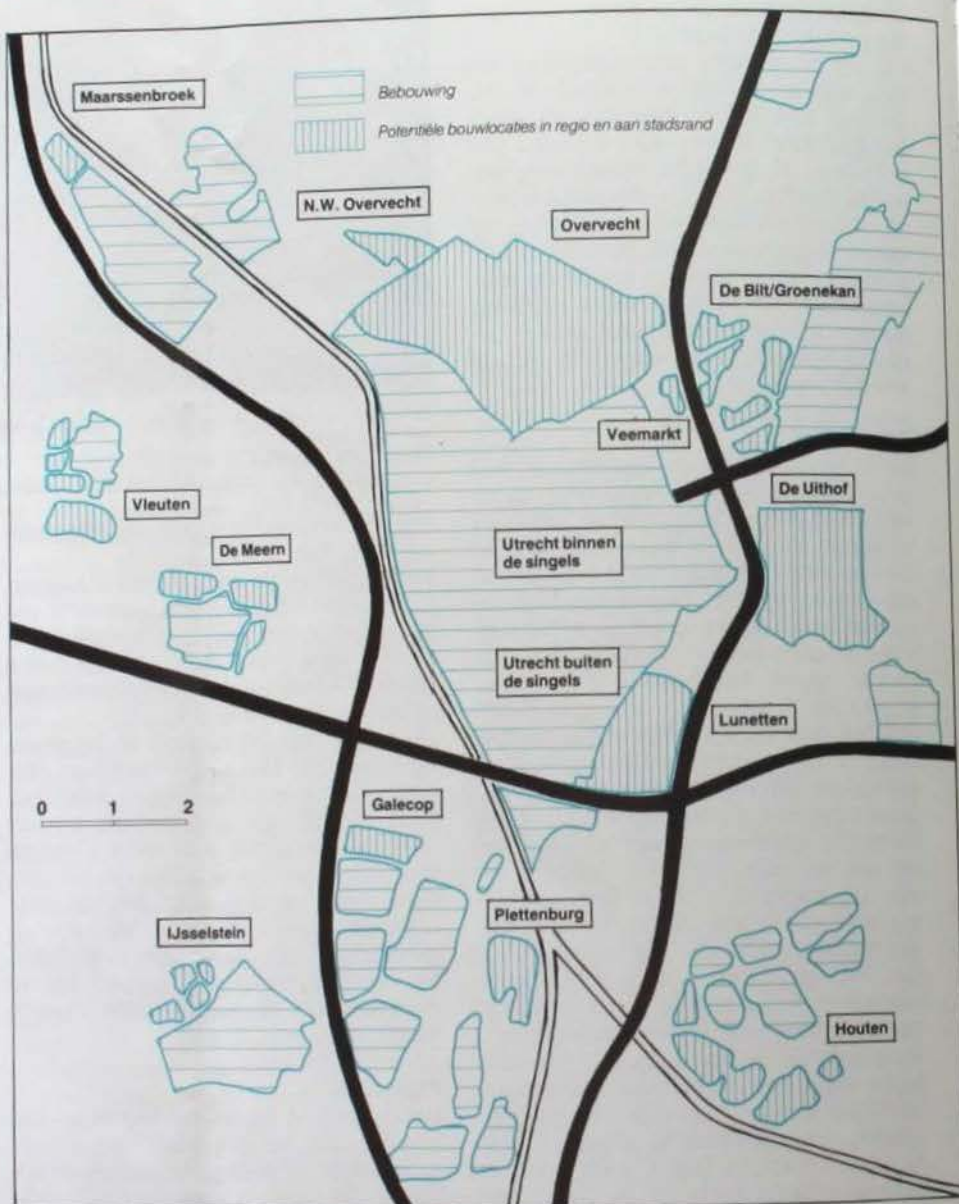
- Natuur & Landschap,
- Landbouw,
- Wonen,
- Verkeer & Vervoer,
- Voorzieningen,
- Werken,
- Dagrecreatie.

Een ander voordeel van de methode is dat het *relatieve belang* van de criteria ten opzichte van elkaar aangegeven moet worden. De wensen van de belanghebbenden worden erin verwerkt door onder hen een preferentieonderzoek te houden. Daarbij komt nog het voordeel dat rekening kan worden gehouden met politieke prioriteitstellingen. Op deze wijze ontstaat een toetsingskader waaraan alle belanghebbenden (ambtenaren, politici en derden) hun eigen opvattingen kunnen relateren.

## Sectorale evaluatie

Om de belangen van de zeven sectoren goed tot hun recht te laten komen, is eerst een sectorale evaluatie uitgevoerd, dat wil zeggen dat eerst per sector bekeken is welke combinatie van bouwlocaties aantrekkelijk is.

De uitkomsten tonen aan dat iedere sector inderdaad een eigen mening heeft over de 'beste' locatie voor de 20.000 woningen. Ook al is de exacte prioriteitstelling van de



Figuur: Situatieschets van de potentiële bouwlocaties in het stadsgewest Utrecht

bouwlocaties tussen de sectoren verschillend, toch is er voor de sectoren Natuur & Landschap, Landbouw, Verkeer & Vervoer en Werken een algemene tendens aanwezig, namelijk tot het *verdichten van bestaand stedelijk gebied*. Voor de sector Wonen, waar Houten duidelijk de eerste plaats inneemt, en voor de sector Dagrecreatie waar Maarssenbroek als eerste staat, is er sprake van een afwijkende combinatie van bouwlocaties. De figuur toont de potentiële bouwlocaties in het stadsgewest, die naar gelang de ligging in drie groepen kunnen worden ingedeeld, nl. locaties

- in de stad Utrecht;
- aan de stadsrand van Utrecht;
- in de regio Utrecht.

Uit de evaluatie is gebleken dat vooral de stad- en stadsrandlocaties de voorkeur genieten als bouwplek. Daar de meeste stadsrandlocaties aan de oostkant van de stad liggen, krijgt deze kant de prioriteit. Op basis van de uitkomsten van de sectorale evaluatie kan al geconcludeerd worden dat, indien alle sectoren tezamen moeten bepalen waar het 'beste' gebouwd kan worden, er in zekere zin een conflict zal optreden tussen de sectoren. Immers uit deze sectorale evaluatie is gebleken dat de combinatie van bouwlocaties van vier sectoren in redelijke mate met elkaar overeenstemmen, maar dat er twee een eigen specifieke combinatie hebben. Om nu toch tot één oordeel te kunnen komen, is de 'overall' evaluatie uitgevoerd.

Op deze wijze zijn verschillende combinaties van bouwlocaties afgeleid, die in grote lijnen met elkaar overeenstemmen. Utrecht binnen de singels en Utrecht buiten de singels hebben steeds de hoogste prioriteit gekregen, en daarna Uithof, Lunetten, Veemarkt, Overvecht, Bilt/Groenekan en Plettenburg. Op basis van deze evaluatie is het niet juist om een keuze te maken uit de regiolocaties, vanwege de lage waardering die deze locaties hebben gekregen. De Bilt/Groenekan en Plettenburg vormen hierop een uitzondering, omdat de eerstgenoemde locatie grenst aan de stad Utrecht en de laatstgenoemde midden in Nieuwegein ligt.

### Keuze

Ten aanzien van de bouwlocatieproblematiek zijn ook op nationaal en provinciaal niveau uitspraken gedaan waar het 'beste' gebouwd kan worden. Het is dan ook interessant om onze evaluatie, gebaseerd op de sectorale belangen, te vergelijken met de voorkeuren op deze twee bestuurlijke niveaus. De tabel geeft onze prioriteitenlijst weer. Wanneer we deze vergelijken met de prioriteiten van G.S. en Regering kunnen we een tweetal gevolgtrekkingen maken. Ten eerste wordt de hoogste prioriteit voor woningbouw gelegd bij de gemeente Utrecht. De regering stelt dat er 5.000 woningen gebouwd kunnen worden tot het jaar 1990, Gedeputeerde Staten spreken over 12.000 tot het jaar 2000, en wij 13.000 tot 1995. De aantallen lopen uiteen, omdat er verschillende bouwlocaties met verschillende bouwcapaciteiten in overweging worden genomen, en omdat de tijdsperiodes verschillen. Verder geeft de regering alleen aan dat de taakstelling van de gemeente Utrecht 5.000 woningen omvat, en niet waar deze gebouwd dienen te worden. Gedeputeerde Staten stellen dat de 12.000 woningen in de stad moeten komen door braak liggend terrein te bebouwen, in de stadsrandlocaties Lunetten en Overvecht door bestaande uitbreidingsplannen uit te voeren, en in de stadsrandlocatie de Veemarkt door dit terrein geschikt te maken voor woningbouw. Wij stellen dat de 13.000 woningen in de gemeente Utrecht als volgt verdeeld zouden moeten worden: in Utrecht binnen de singels en in Utrecht buiten de singels als eerste prioriteit, en daarna in de stadsrandlocaties De Uithof, Lunetten en Overvecht door afronding van de bebouwing, en in de stadsrandlocatie de Veemarkt door het geschikt maken van dit terrein voor woningbouw.

**TABEL: Voorkeurlocaties woningbouw regio Utrecht**

Utrecht binnen	1.007
Utrecht buiten	5.311
De Uithof	1.700
Lunetten	1.825
Veemarkt	1.600
Overvecht	1.664
	13.107
De Bilt/Groenekan	3.850
Plettenburg	2.600
Galecop	2.000
Maarssebroek	1.500

Bron: H. van Camp en E.W. Klooster (1984)

In onze visie is De Uithof een reële bouwlocatie. De regering en Gedeputeerde Staten hebben De Uithof echter nog niet als een potentiële bouwlocatie aangewezen. Gedeputeerde Staten hebben namelijk onlangs het bestemmingsplan De Uithof toegevoerd gekregen en vinden het daarom prematuur De Uithof als een potentiële bouwlocatie aan te wijzen. Ook de regering staat op dit standpunt met name door de belangen aldaar van de Rijksuniversiteit te Utrecht. Bovendien vinden Gedeputeerde Staten en de regering dat de hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen tussen De Uithof en de stad Utrecht nog onvoldoende zijn. In het kader hiervan wordt gedacht aan verlenging van de sneltramlijn naar De Uithof-Zeist.

### Uithof

Uit onze sectorale evaluatie Verkeer & Vervoer is gebleken dat De Uithof weliswaar tot de combinaties van bouwlocaties behoort, maar hierin wel een van de laatste plaatsen inneemt. Het aangevoerde bezwaar is dus - gezien de huidige ontsluitingsmogelijkheden - terecht. Echter na afweging van de diverse sectoren is De Uithof een aantrekkelijke bouwlocatie. Als de sneltram ook naar De Uithof gaat rijden, wordt de aantrekkelijkheid vergroot, en wij raden Gedeputeerde Staten dan ook aan om De Uithof te zijner tijd als potentiële bouwlocatie aan te wijzen. De stadsrandlocatie Noord-West Overvecht wordt noch door de regering noch door Gedeputeerde Staten in overweging genomen. Dit is een juiste beslissing gezien het feit dat in zowel de sectorale als in de 'overall' evaluatie deze stadsrandlocatie als onaantrekkelijk naar voren is gekomen.

Als tweede gevolgtrekking zien we dat pas dan regiolocaties moeten worden aangewezen als de gemeente Utrecht onvoldoende bebouwingmogelijkheden heeft. De regiolocaties zoals die door de regering, door Gedeputeerde Staten en door ons aangewezen worden, verschillen echter. De regering stelt dat eerst gebouwd moet worden in Houten en daarna in Vleuten-De Meern, waarbij voor de laatst genoemde locatie het nationale beleid voor de open ruimte in de afweging moet worden betrokken.

Gedeputeerde Staten stellen dat in Houten door intensivering van de woningbouw 3.000 woningen gebouwd kunnen worden, en dat verder gebouwd moet worden in de bouwlocaties Maarssebroek, Galecop, De Meern en IJsselstein.

Wij stellen dat de regiolocaties Plettenburg en De Bilt/Groenekan en daarna met een duidelijk lagere prioriteit de locaties Maarssebroek en Galecop in aanmerking komen. Hoe hoog de prioriteit is van de vier bouwlocaties, is in ons geval afhankelijk van de gekozen gewichten. De twijfelgevallen Maarssebroek en Galecop komen wel in de prioriteitenlijst van Gedeputeerde Staten voor, maar niet onze voorkeuren Plettenburg en De Bilt/Groenekan. Gezien onze evaluaties zouden wij Gedeputeerde Staten dan ook ten zeerste aanbevelen om De Bilt/Groenekan en Plettenburg in heroverweging te nemen.

### Bewerkelijk

In de ruimtelijke ordening staan conflicterende aanspraken op de schaarse ruimte centraal. Om de verschillende belangen op de juiste manier tegen elkaar te kunnen afwegen is de 'multicriteria-evaluatie' een goede methode gebleken. Hoewel deze methode vrij bewerkelijk is, biedt het als voordeel, dat de vele keuzen die gemaakt worden duidelijk beargumenteerd moeten worden.

**Door het toepassen van de 'multicriteria-evaluatie' bij de afweging van bouwlocaties in de regio Utrecht, komt een andere combinatie van bouwlocaties tot stand dan die van Provincie en Rijk. Nog sterker dan bij Provincie en Rijk komt de voorkeur voor het bouwen binnen de stad tot uitdrukking. In tegenstelling tot de keuzen van de overheden blijken nieuwbouwlocaties in De Uithof en in de regiolocaties Plettenburg en De Bilt/Groenekan een voorkeur te hebben boven locaties in Houten, Maarssebroek of De Meern. Het is niet ondenkbaar dat een dergelijke afwijking ten opzichte van de officiële plannen tot stand is gebracht door een betere afweging van de verschillende belangen.**

bronvermelding  
Camp, H.v. en E.W. Klooster (1984), Multicriteria-evaluatie van bouwlocaties in het stadsgewest Utrecht. Utrecht: Verslagen van leeronderzoek G & P.  
Camp, H.v. en E.W. Klooster (1984), Bijlage De methodisch-technische beschrijving van een mee van bouwlocaties in het stadsgewest Utrecht. Utrecht: Verslagen van leeronderzoek G & P.

De scriptie en de bijlage zijn verkrijgbaar bij het secretariaat G & P, Transitorium II, Heidelberglaan 2, Postbus 80115, 3508 TC Utrecht, tel. 030-531399.

