

Locatiestudie Akkrum

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen;

gelezen het voorstel van 23 juni 2026;

gelet op;

- Artikel 3.4 tot en met 3.19 van de Omgevingswet.

overwegende dat;

- De locatiestudie tot stand gekomen is door middel van nauwe samenwerking met het dorp en inwoners direct invloed hebben gehad op onderzoek en keuzes.

besluit;

Artikel I

De locatiestudie Akkrum (d.d. 28 april 2026) vast te stellen als omgevingsprogramma onder de Omgevingswet.

zoals is aangegeven in Bijlage A.

Artikel II

Met het vaststellen van het omgevingsprogramma wordt het gevestigde voorkeursrecht van rechtswege verlengd voor de locatie Zuidwest. Deze is in het programma aangewezen als woningbouwlocatie. Er is eerder ook een voorkeursrecht gevestigd op de locatie Akkrum-Noord. Deze vervalt met het vaststellen van het omgevingsprogramma en de publicatie hiervan.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerenveen op 23 juni 2026.

Bijlage A

Locatiestudie Akkrum

Samenvatting

Dit rapport betreft een **integrale locatiestudie voor woningbouw in Akkrum-Nes**, uitgevoerd in opdracht van de gemeente Heerenveen. Het doel is een onderbouwde ontwikkelstrategie te formuleren voor circa 200 woningen, waarbij mogelijke locaties worden onderzocht, beoordeeld en gecombineerd tot scenario's. De ontwikkelstrategie is tot stand gekomen met een intensief participatieproces met de inwoners.

De gemeente streeft naar minimaal 200 woningen in Akkrum-Nes binnen de periode 2023-2028, met een indicatieve behoefte van ruim 300 woningen tot 2040. De opgave richt zich op diverse woningcategorieën, met aandacht voor leefbaarheid en behoud van het dorpskarakter.

Het onderzoek omvat een bureauanalyse, locatieonderzoek, participatie met inwoners en een multicriteria-analyse (MCA). In het onderzoek zijn zes kansrijke locaties geselecteerd, waaronder inbreidingslocaties (Jachtwerf Oost, Ombocht, Sportvelden) en uitbreidingslocaties (Zuidwest, Noord, Zuidoost). Locaties met een kleine omvang of locaties met milieubeperkingen of cultuurhistorische waarden zijn uitgesloten. Deze zes locaties zijn tijdens een bewonersavond gepresenteerd aan de inwoners van Akkrum-Nes. Uit de bewonersavond en uit de enquête hebben inwoners de voorkeur aangegeven voor spreiding van woningbouw over meerdere locaties, behoud van groen en aandacht voor verkeersveiligheid. Nieuwe woningen moeten betaalbaar zijn en passen bij het dorps karakter. Ook is door participatie de locatie Zuidoost opnieuw meegenomen in het onderzoek.

De kansrijke locaties voor woningbouw zijn kwalitatief beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit, bereikbaarheid, milieubeperkingen, financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid. Tussen de vakinhoudelijke beoordeling en participatieve beoordeling is brede consensus. Vier scenario's zijn ontwikkeld voor de invulling van circa 200 woningen, variërend van grootschalige uitbreiding op één locatie tot gespreide, gefaseerde ontwikkeling over meerdere inbreidings- en uitbreidingslocaties.

Scenario 3, een gefaseerde combinatie met nadruk op inbreiding en uitbreiding, is de voorkeursrichting. Voor de geselecteerde inbreidingslocaties (Ombocht, Jachtwerf Oost en Sportvelden) volgt een nadere planuitwerking. Voor de geselecteerde uitbreidingslocatie (Zuidwest) wordt een visie ontwikkeld, in samenhang met de sportlocaties, aangezien de uiteindelijke locatie van de sport van invloed is op de woningbouwlocatie.

Het locatieonderzoek wordt vastgesteld als omgevingsprogramma onder de omgevingswet.

Hoofdstuk 1 Inleiding

Paragraaf 1.1 Aanleiding

De gemeente Heerenveen staat voor een forse woningbouwopgave. In de Woonvisie Heerenveen 2023-2028 wordt uitgegaan van de realisatie van minimaal 2.000 woningen, waarvan minimaal 200 in Akkrum-Nes, in diverse woningcategorieën en prijsklassen. De woningbouwstrategie *Heerenveen Groeit* uit 2024 gaat uit van 200 tot 300 woningen en recent woonbehoefteonderzoek laat zien dat de behoefte tussen 2025 en 2040 indicatief ruim 300 woningen is.

In 2025 is *de regionale woondeal Zuidoost-Fryslân 2022-2030* herijkt en is de gemeentelijke opgave tot 2030 verhoogd met 590 woningen. Daarmee groeit ook de actuele opgave voor Akkrum-Nes. De exacte omvang, fasering en segmentering van de woningbouwopgave vragen om nadere uitwerking. Daarbij moet worden bepaald hoeveel woningen in welke (prijs)categorieën en typologieën worden gerealiseerd en op welke termijn.

De woningbouwopgave is niet uitsluitend een kwantitatieve opgave. Zij raakt direct aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp. Belangrijke vragen zijn bijvoorbeeld hoe jongeren en ouderen in Akkrum-Nes kunnen blijven wonen, hoe doorstroming kan worden bevorderd en hoe nieuwe woningbouw kan bijdragen aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de sociale samenhang en het dorps karakter.

Om richting te geven aan deze opgave is een integrale locatiestudie uitgevoerd voor de woningbouw in Akkrum-Nes. Hierin zijn mogelijke ontwikkellocaties in en rond het dorp in beeld gebracht en beoordeeld

op hun geschiktheid voor woningbouw. Daarbij is onderzocht of de opgave kan worden gerealiseerd door spreiding over meerdere locaties of door concentratie op één of enkele grotere uitbreidingslocaties.

In opdracht van en in samenwerking met de gemeente Heerenveen heeft Rho Adviseurs onderzoek uitgevoerd naar:

- de nadere definiëring van de woningbouwopgave;
- de selectie en beoordeling van kansrijke woningbouwlocaties;
- de globale stedenbouwkundige en landschappelijke mogelijkheden per locatie;
- de ontwikkeling van scenario's voor de invulling van de woningbouwopgave.

Participatie vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. De betrokkenheid van inwoners bij de toekomst van Akkrum-Nes is groot. Daarom is ervoor gekozen om het locatieonderzoek in nauwe samenwerking met het dorp uit te voeren en de opbrengsten uit de participatie expliciet te betrekken bij de integrale afweging.

Paragraaf 1.2 Doel en onderzoeksvragen

Het doel van deze locatiestudie is om te komen tot een onderbouwde ontwikkelstrategie voor woningbouw in Akkrum-Nes, waarbij een integrale afweging wordt gemaakt en advies wordt gegeven over een voorkeursrichting voor de ruimtelijke invulling van de woningbouwopgave.

Deze ontwikkelstrategie bestaat uit:

- het nader definiëren van de woningbouwopgave naar omvang, segmentering, doelgroepen en faserings;
- het identificeren van mogelijke kansrijke locaties voor woningbouw in en rond het dorp;
- het formuleren van een integrale afweging aan de hand van een multicriteria analyse;
- het opstellen van voorkeursscenario's aan locaties voor de ruimtelijke invulling van de woningbouwopgave.

Het onderzoek vormt een inhoudelijke en ruimtelijke basis voor de bestuurlijke besluitvorming over de verdere planvorming. De analyse van beleidskaders en de toetsing aan ruimtelijke, milieutechnische en omgevingsaspecten onderbouwen een objectieve beoordeling van de haalbaarheid en geschiktheid van locaties. Deze objectieve beoordeling is, in samenwerking met de visiegroep (de paragraaf 1.3, participatie en samenwerking) uit Akkrum-Nes, aangevuld met inzichten uit het participatieproces. Beide sporen, de vakinhoudelijke beoordeling door Rho Adviseurs en de participatieve inbreng, zijn zorgvuldig gedocumenteerd om een transparant afwegingsproces te borgen waarop het bestuur zijn besluit kan baseren. Deze locatiestudie wordt daarbij vastgesteld als omgevingsprogramma onder de Omgevingswet.

Onderzoeksvragen

Hoe kan de woningbouwopgave in Akkrum-Nes ruimtelijk worden ingevuld, welke locaties zijn daarbij kansrijk en welk voorkeursscenario volgt uit een integrale afweging?

Deze centrale vraag is uitgewerkt in de volgende deelvragen:

- a. Wat is de actuele woningbouwopgave in Akkrum-Nes naar omvang en samenstelling? (Hoofdstuk 4);
- b. Welke locaties in en rond Akkrum-Nes zijn geschikt en haalbaar voor woningbouw? (Hoofdstuk 5);
- c. Hoe worden de locaties gewaardeerd door inwoners en wat zijn daarbij belangrijke criteria (Hoofdstuk 6)?;
- d. Welke van de kansrijke locaties zijn het meest geschikt voor woningbouw in Akkrum-Nes? (Hoofdstuk 7);
- e. Welk scenario leidt tot het meest passende voorkeursscenario voor woningbouw in Akkrum-Nes? (Hoofdstuk 9).

Uitgangspunten

Bij de locatieafweging hanteert de gemeente Heerenveen de volgende uitgangspunten:

- inzetten op inbreidingslocaties, aangevuld met ten minste één uitbreidingslocatie;
- bewuste afweging tussen uitvoerbaarheid, ambtelijke capaciteit en planologische complexiteit;
- benutting van binnenstedelijke kansen waar mogelijk; onderzoek naar fasegewijze ontwikkeling van uitbreidingslocaties (adaptief programmeren);
- realistische inschatting van eigendomssituaties en ontwikkeltermijnen.

Paragraaf 1.3 Bestuurlijke en maatschappelijke context

De woningbouwopgave in Akkrum-Nes staat niet op zichzelf. Binnen het dorp en de gemeente spelen verschillende bestuurlijke, maatschappelijke en ruimtelijke initiatieven die raken aan de toekomstige ontwikkeling van het dorp. Daarnaast is de betrokkenheid van inwoners bij de woningbouwopgave groot. In deze paragraaf wordt de context geschetst waarbinnen deze locatiestudie tot stand is gekomen. Deze context maakt dat het onderzoek plaatsvindt in nauwe afstemming met betrokken partijen. Zij vormt geen inhoudelijke randvoorwaarde voor de beoordeling van locaties, maar bepaalt wel de wijze waarop het proces is ingericht en hoe inzichten worden betrokken bij de integrale afweging.

Rol van het college / de gemeenteraad

De gemeente Heerenveen is opdrachtgever van deze locatiestudie. De gemeenteraad neemt een besluit over de voorkeursrichting en de daaropvolgende planologische uitwerkingen. Het college van burgemeester en wethouders is formeel verantwoordelijk voor de vaststelling van dit omgevingsprogramma. Deze locatiestudie vormt daarmee een onderbouwende basis voor de bestuurlijke besluitvorming en de verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling.

Zelfbindendheid

De locatiestudie wordt vastgesteld als omgevingsprogramma onder de omgevingswet. Het programma is richtinggevend voor toekomstige besluiten, maar er kunnen geen directe rechten aan worden ontleend door derden. Een omgevingsprogramma is zelfbindend beleid: de gemeente committeert zich aan de voorwaarden en uitgangspunten die in dit programma zijn vastgelegd. In de praktijk betekent dit dat toekomstige besluiten, zoals de aanpassing van het omgevingsplan of vergunningverlening, gebaseerd moeten zijn op de kaders uit het programma. Afwijkingen van het programma zijn in principe mogelijk, maar moeten zorgvuldig worden gemotiveerd en afgestemd met de betrokken partijen.

Daarnaast biedt het programma ruimte voor aanpassing op basis van voortschrijdend inzicht. Via monitoring en (her)evaluatie kan worden beoordeeld of bijstelling nodig is. Ook dan geldt dat afwijkingen alleen plaatsvinden met een duidelijke motivering, in lijn met het beleid van de gemeente.

Participatie en samenwerking

De betrokkenheid van inwoners van Akkrum-Nes bij de woningbouwopgave is groot. Met het dorp is een samenwerkingsvorm afgesproken die elementen van co-creatie bevat. Daartoe is de visiegroep Woningbouw Akkrum-Nes opgericht, waarmee gedurende het proces intensief wordt samengewerkt. De visiegroep vervult een adviserende rol binnen het proces. Zij heeft een adviesrelatie richting het college en fungeert daarnaast als inhoudelijk klankbord voor de ambtelijke organisatie. De visiegroep heeft geen formele opdrachtgevende of besluitvormende bevoegdheid. Adviezen worden betrokken bij de verdere uitwerking en meegewogen in de integrale afweging, maar zijn niet bindend.

Onder de visiegroep is een werkgroep Participatie actief die zich inzet om inwoners zo breed mogelijk bij de planvorming te betrekken. Per onderzoekfase konden inwoners en stakeholders input geven, zodat de locatiekeuze naast technische ook maatschappelijke afwegingen omvat. In de visiegroep is de dorpsgemeenschap van Akkrum-Nes vertegenwoordigd door verschillende organisaties en initiatieven, waaronder ROMte Akkrum-Nes, Mooi Akkrum, Akkrumer Goedland en Plaatselijk Belang. Deze partijen staan in wisselwerking met de visiegroep en leveren input vanuit het dorp. De relatie is gericht op inhoudelijke uitwisseling en participatie. Inbreng vanuit de dorpsgemeenschap wordt via participatiemomenten en via de visiegroep betrokken bij het proces en expliciet meegenomen in de integrale afweging binnen deze locatiestudie. Daarnaast is er ook een expertgroep actief, bestaande uit inwoners van Akkrum-Nes die beschikken over relevante kennis en ervaring op het gebied van woningbouw. De expertgroep heeft op specifieke momenten meegedacht en advies gegeven over inhoudelijke onderwerpen. Hun bijdrage is vooral verdiepend en bedoeld om de onderzoeksresultaten te toetsen en te verrijken met praktijkervaring en specialistische inzichten.

Lopende initiatieven

Binnen Akkrum-Nes spelen diverse initiatieven en visievormingstrajecten die relevant zijn voor de woningbouwopgave:

- **Akkrumer Goedland**

Het initiatief *Akkrumer Goedland* richt zich op toekomstbestendig ondernemen in het veenweidegebied. Goedland heeft een landschapsvisie laten opstellen door Strootman Landschapsarchitecten. In deze visie

worden ook mogelijkheden voor woningbouw verkend, waaronder 'nature based bouwen'. Afstemming vindt plaats om ruimtelijke ambities waar mogelijk te verbinden.

- **Schetsschuit ROMteAKKRUM-NES**

Het initiatief van de Kerngroep ROMteAKKRUM-NES (Stichting *Mooi Akkrum*) om een schets/tekening te maken van de toekomst van Akkrum-Nes, ook wel de 'schetsschuit'. In deze schetsschuit zijn ontwerp-principes en denkrichtingen ontwikkeld voor de uitbreidingsrichting ten westen van de Ulbe Twijnstraweg, begrensd door de Meinesleat en Polsleat. De schetsschuit vormt een inspiratie voor de verdere uitwerking, maar zijn geen vastgestelde randvoorwaarden.

- **Recreatiepark Tusken de Marren**

Het *recreatiepark Tusken de Marren* telt bijna 100 recreatiewoningen. Er zijn plannen om daar nog ongeveer 200 aan toe te voegen. Gemeente en initiatiefnemer onderzoeken aanpassing van deze plannen omdat er inmiddels vraagtekens zijn ontstaan bij de gewenste omvang van het park.

- **Sportpark Akkrum**

Het initiatief *Sportpark Akkrum* verkent een mogelijke clustering van sportvoorzieningen. In het dorp wordt op dit moment op twee locaties gesport. De voetbal-, tennisvelden en de ijsbaan liggen bij elkaar ten zuidwesten van Akkrum en het korfbal en kaatsen aan de oostzijde van het dorp. De verenigingen verkennen de realisatie van 'sportpark Akkrum' waarbij de korfbal en kaatsen wordt verplaatst naar de locatie van de ijsbaan.

Deze trajecten vormen een relevante context, maar staan inhoudelijk los van de objectieve beoordeling binnen deze locatiestudie.

Paragraaf 1.4 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 beschrijft de onderzoeks aanpak, waaronder de bureauanalyse, het locatieonderzoek, het participatieproces en de toepassing van de multicriteria-analyse (MCA).
- In hoofdstuk 3 zet de beleidsmatige en inhoudelijke beoordelingskaders uiteen en maakt een eerste aanzet voor de uitsluitings- en beoordelingscriteria.
- Hoofdstuk 4 beschrijft de woonbehoefte en de uitgangspunten voor de invulling van de woningbouwopgave.
- In hoofdstuk 5 is het locatieonderzoek uitgewerkt: van de eerste verkenning en selectie van kansrijke locaties tot en met de nadere analyse van de overgebleven locaties.
- Hoofdstuk 6 beschrijft de participatie met het dorp en vat de belangrijkste aandachtspunten samen.
- Hoofdstuk 7 presenteert de resultaten van de MCA en geeft per locatie een kwalitatieve duiding.
- Hoofdstuk 8 werkt mogelijke ontwikkelscenario's uit en onderbouwt een voorkeursrichting.
- Tot slot beschrijft hoofdstuk 9 de vervolgstappen richting besluitvorming en verdere planuitwerking.

Hoofdstuk 2 Onderzoeks aanpak

Paragraaf 2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de wijze waarop de locatiestudie is uitgevoerd. De aanpak bestaat uit drie samenhangende onderdelen:

- a. Een bureauanalyse gericht op de definiëring van de woningbouwopgave en een analyse van de beoordelingskaders;
- b. Een gefaseerd locatieonderzoek;
- c. Een participatief afwegingsproces met toepassing van een multicriteria-analyse (MCA) en een scenarioanalyse.

Paragraaf 2.2 Bureauanalyse

Analyse beoordelingskaders

Als eerst zijn de beleidsmatige, ruimtelijke en milieutechnische kaders in beeld gebracht die relevant zijn voor woningbouw in en rond Akkrum-Nes. Op basis van de analyse kunnen uitsluitingscriteria worden geformuleerd (rode criteria) die woningbouw op bepaalde locaties feitelijk of beleidsmatig uitsluiten. De uitsluitingscriteria hebben betrekking op onder meer wettelijke beperkingen, veiligheids- en milieuzones, water- en bodemaspecten en beleidsmatige uitsluitingen.

De analyse formuleert daarnaast beoordelingscriteria die zijn gebruikt in de latere multicriteria-analyse (MCA). De beoordelingscriteria zijn breder en omvatten naast ruimtelijke en milieutechnische aspecten

ook kwaliteit, uitvoerbaarheid en maatschappelijke waardering. Deze stap vormt de inhoudelijke basis voor het locatieonderzoek.

Definiëring woningbouwopgave

Voor de definiëring van de woningbouwopgave is een analyse van de woningbehoefte uitgevoerd door Rho adviseurs (bijlage 1). Dit is gedaan op basis van het woonbehoefteonderzoek van STEC, het verdiepend woonbehoefte-onderzoek van de gemeente Heerenveen en het gemeentelijk en regionaal beleid. Om de lokale context verder te verfijnen, heeft de gemeente in november 2025 een aanvullende enquête uitgezet onder inwoners van Akkrum-Nes. Deze enquête is gepresenteerd en verspreid tijdens de bewonersavond van 12 november 2025. De resultaten zijn ook meegenomen in de analyse en bieden daarmee aanvullende inzichten in specifieke woonwensen, doelgroepen, gewenste woonvormen en voorkeuren binnen het dorp.

De analyse geeft richting aan een goede invulling van de mogelijke woningbouwlocaties.

Paragraaf 2.3 Locatieonderzoek

Het locatieonderzoek is uitgevoerd in drie opeenvolgende studies. Parallel aan de tweede studie liep de ruimtelijke analyse en globale stedenbouwkundige verkenning.

- **Studie 1: Eerste verkenning locaties**

Op basis van de vastgestelde beleidskaders zijn specifieke uitsluitingscriteria geformuleerd. Hierbij is uitgegaan van het uitgangspunt dat minimaal 200 woningen worden gerealiseerd via inbreiding én uitbreiding. Voor de uitvoerbaarheid is gekeken naar locaties voor minimaal 10 woningen. Aan de hand hiervan gelden de volgende minimale omvang eisen: buiten de kern een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare en binnen de kern minimaal 1.600 m². Locaties die hier niet aan voldoen, zijn buiten beschouwing gelaten. Het onderzoek richt zich daarom uitsluitend op locaties met een grotere schaal; kleinere locaties zijn uitgesloten van deze analyse. Dergelijke initiatieven kunnen wel door de gemeente volgens de standaard procedure beoordeeld en afgehandeld worden.

De eerste selectie van potentiële locaties is hiermee, en met toepassing van de uitsluitingscriteria, tot stand gekomen. Door middel van GIS-analyse is in kaart gebracht waar woningbouw daadwerkelijk niet mogelijk is. Dit resulteerde in een kaartbeeld (zie figuur 5.1 in hoofdstuk 5) waarbij uitgesloten zones (rood) en resterende ontwikkelgebieden (oranje/groen) duidelijk zijn weergegeven. De resterende gebieden vormen het uitgangspunt voor verdere verkenning. In deze fase heeft nog geen integrale afweging plaatsgevonden; er is alleen sprake van een objectieve eerste selectie gebaseerd op harde randvoorwaarden.

- **Studie 2: Selectie van kansrijke locaties**

In deze fase zijn de overgebleven locaties nader onderzocht. De milieutechnische en beleidsmatige haalbaarheid van de locaties verliep parallel aan de stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning. De locaties die overbleven na toepassing van de uitsluitingscriteria zijn afzonderlijk beoordeeld op relevante omgevingsaspecten en de omvang van de locatie. Per locatie is inzichtelijk gemaakt in welke mate belemmeringen aanwezig zijn, welke risico's er zijn en welke voorwaarden gelden. Per locatie is bepaald in hoeverre de locatie kansrijk is voor verdere planvorming. Deze analyse resulteert in een overzicht van kansrijke locaties voor woningbouw.

- **Nadere analyse van kansrijke locaties (stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning)**

De geselecteerde kansrijke locaties zijn nader onderzocht op hun ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen. Daarbij is gekeken naar de ruimtelijke inpassing van woningbouw, mogelijke milieutechnische randvoorwaarden en het indicatieve laadvermogen van de locaties. Bij de ruimtelijke analyse zijn ook ruimtelijke structuren en identiteitsdragers van het dorp in beeld gebracht, samen met de landschappelijke elementen, de overgangen tussen kern en buitengebied en kansen voor versterking van dorpskwaliteiten. Deze ruimtelijke kernkwaliteiten dienen als input voor de beoordelingscriteria

De kansrijke locaties die uit het locatieonderzoek komen, vormen de basis voor het vervolgproces (de participatie). Daarnaast heeft de gemeente samen met Wetterskip Fryslân en de provincie Fryslân gesproken over de kansrijke locaties, de bijbehorende aandachtspunten en mogelijke voorwaarden voor ontwikkeling.

Paragraaf 2.4 Participatie en multicriteria analyse

Participatie vormt een belangrijk onderdeel van de integrale locatiestudie en heeft plaatsgevonden op twee niveaus:

- Participatie met het dorp (bewonersavond en enquête);

- Co-creatie met de visiegroep.

Bewonersavond

Op 12 november 2025 is een bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn de potentiële locaties gepresenteerd aan de hand van kaarten en toelichting op de haalbaarheid. Het doel van de avond was het ophalen van voorkeuren en aandachtspunten, 'tips en tops' per locatie, ideeën over doelgroepen en woonvormen en aandachtspunten ten aanzien van bereikbaarheid, afstand en inpassing. De bijeenkomst had een informeel en verkennend karakter. De resultaten zijn samengevat en vormen een belangrijke input voor de verdere afweging. Op basis van de opbrengst zijn aanvullende beoordelingscriteria geformuleerd voor de multicriteria-analyse en is een extra kansrijke locatie toegevoegd aan de locatiestudie.

Multicriteria analyse

Voor een zorgvuldig, transparant en navolgbaar afwegingsproces is gekozen voor toepassing van een multicriteria-analyse (MCA). Deze methode maakt inzichtelijk hoe de verschillende locaties scoren op vooraf vastgestelde en gezamenlijk gedragen beoordelingscriteria. De MCA ondersteunt daarmee een integrale vergelijking van locaties en voorkomt dat de afweging uitsluitend op één aspect of op een kwalitatieve indruk wordt gebaseerd.

De MCA bestaat uit de volgende stappen:

1. Ontwikkeling van de beoordelingscriteria

De set aan criteria is samengesteld op basis van de bureauanalyse (beleidsmatige, ruimtelijke en milieutechnische kaders), vakinhoudelijke input van Rho, input van de gemeente en opbrengsten uit de participatieavond. De definitieve beoordelingscriteria zijn besproken met en vastgesteld door de visiegroep en de gemeente.

2. Werkwijze en scoring

De beoordeling van de locaties heeft plaatsgevonden op basis van een vooraf vastgestelde scoringssysteem. Per criterium is een kwalitatieve score toegekend, variërend van zeer positief/sterk kansrijk (+ +) tot sterk negatief/duidelijke belemmering (- -). De score per criterium is gebaseerd op de beschikbare onderzoeksinformatie uit de bureau-analyse, de milieutechnische beoordeling, de stedenbouwkundige verkenning en de opbrengsten uit participatie. Vervolgens zijn aan alle locaties per criteria scores toegekend.

Om de transparantie van het proces te waarborgen, is de scoring via twee parallelle sporen uitgevoerd:

- een beoordeling door een vertegenwoordiging van de visiegroep en de gemeente;
- een onafhankelijke beoordeling door Rho Adviseurs.

Door deze werkwijze wordt inzichtelijk gemaakt hoe participatieve waardering zich verhoudt tot vakinhoudelijke analyse, waar verschillen in perspectief ontstaan, waar consensus bestaat. De uitkomsten van beide beoordelingen zijn naast elkaar gelegd en geanalyseerd. Eventuele verschillen zijn besproken en gededuceerd, zonder dat de afzonderlijke beoordelingen zijn samengevoegd tot één gemiddelde score. Daarmee blijft zichtbaar welke overwegingen vanuit participatie en welke vanuit vakinhoudelijke analyse zwaarder wegen.

3. Kwalitatieve (impliciete) weging

Hoewel per criterium een score is toegekend (++ tot --), zijn de criteria niet rekenkundig gewogen of omgerekend naar één totaalscore. De multicriteria-analyse is primair toegepast als kwalitatief afwegingsinstrument.

Dit betekent dat bij de integrale vergelijking niet uitsluitend is gekeken naar het aantal plussen en minnen, maar naar het profiel van de locatie als geheel. Daarbij is beoordeeld:

- waar de belangrijkste kwaliteiten liggen;
- waar duidelijke belemmeringen aanwezig zijn;
- in hoeverre negatieve aspecten oplosbaar of mitigeerbaar zijn;
- hoe de locatie aansluit bij de woningbouwopgave en de ruimtelijke structuur van het dorp.

In de integrale duiding kunnen bepaalde criteria zwaarder wegen dan andere. Zo kan een substantiële milieubelemmering of beleidsmatige beperking doorslaggevend zijn, ook wanneer een locatie op andere aspecten positief scoort. Omgekeerd kan een sterke ruimtelijke meerwaarde of strategische ligging zwaarder worden meegewogen in de afweging.

De MCA fungeert daarmee als gestructureerde vergelijkingsmethodiek. De uiteindelijke beoordeling is gebaseerd op een inhoudelijke integrale afweging, waarin de samenhang tussen criteria centraal staat en niet een optelsom van scores.

Status van de MCA

De MCA is een ondersteunend instrument binnen het bredere afwegingskader. De uitkomsten bieden richting en onderbouwing, maar vervangen geen bestuurlijke besluitvorming. De uiteindelijke voorkeursrichting volgt uit een integrale afweging waarin zowel de MCA-resultaten als strategische, beleidsmatige en maatschappelijke overwegingen worden betrokken.

Paragraaf 2.5 Scenarioanalyse

De scenarioanalyse vormt de laatste stap in de onderzoeksaanpak en bouwt voort op het locatieonderzoek, de participatie en de multicriteria-analyse. In deze stap is onderzocht op welke wijze de woningbouwopgave van circa 200 woningen ruimtelijk kan worden ingevuld door middel van verschillende combinaties van locaties.

Uitgangspunt bij de scenarioanalyse is dat in lijn met het gemeentelijk beleid en de uitgangspunten uit de woonvisie eerst is gekeken naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande dorpskern. Uit het locatieonderzoek en de multicriteria-analyse blijkt echter dat de beschikbare inbreidingslocaties afzonderlijk en gezamenlijk onvoldoende capaciteit hebben om de volledige woningbouwopgave te realiseren. Dit betekent dat uitbreiding aan de randen van het dorp noodzakelijk is om in de totale behoefte te voorzien.

Om tot een zorgvuldige afweging te komen, zijn verschillende scenario's opgesteld waarin combinaties van inbreidings- en uitbreidingslocaties zijn onderzocht. Deze scenario's variëren onderling in ruimtelijke spreiding, schaal en fasering van de woningbouwontwikkeling. Daarbij is onder andere gekeken naar:

- de mate waarin de woningbouwopgave kan worden gerealiseerd;
- de ruimtelijke samenhang en aansluiting op de dorpsstructuur;
- de uitvoerbaarheid en fasering;
- de effecten op landschap, verkeer en leefomgeving.

De uitgewerkte scenario's zijn beoordeeld door de visiegroep en de expertgroep. In deze beoordeling zijn per scenario de belangrijkste voor- en nadelen in beeld gebracht en gewogen. Hierbij is niet alleen gekeken naar de uitkomsten van de multicriteria-analyse, maar ook naar strategische, maatschappelijke en uitvoeringsgerichte overwegingen.

Op basis van deze gezamenlijke afweging is uiteindelijk een voorkeursscenario geformuleerd. Dit voorkeursscenario vormt een gebalanceerde combinatie van locaties, waarbij zowel gebruik wordt gemaakt van kansrijke inbreidingslocaties als van een uitbreidingslocatie. Het scenario sluit aan bij de ruimtelijke structuur van Akkrum-Nes, is uitvoerbaar in de tijd en biedt voldoende flexibiliteit om de woningbouwopgave gefaseerd te realiseren.

De verdere uitwerking van de scenario's en de onderbouwing van het voorkeursscenario zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 3 Beoordelingskader

Paragraaf 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de beleidskaders vanuit rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau waarbinnen woningbouw mogelijk is (paragraaf 3.1). Het gaat om milieutechnische kaders en beleidsmatige kaders. Deze kaders zijn richtinggevend voor de locatiekeuze en bepalen op welke plekken woningbouw niet of slechts onder voorwaarden kan plaatsvinden. Ze zijn het uitgangspunt voor uitsluitingscriteria (paragraaf 4.2) en bieden input voor de beoordelingscriteria (paragraaf 4.3) die tijdens het participatieproces worden gebruikt om mogelijke locaties te beoordelen. Zo wordt bij de eerste selectie van woningbouwlocaties rekening gehouden met ruimtelijke beperkingen. De uiteindelijke beoordelingscriteria worden verder aangescherpt en toegepast in het participatieproces, zodat de locaties op een transparante en zorgvuldige manier worden vergeleken en geselecteerd.

Paragraaf 3.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Subparagraaf 3.2.1 Nationale beleidskaders

De landelijke kaders uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevatten normen en randvoorwaarden om een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving te waarborgen. Deze regels zijn in de eerste plaats bedoeld voor de uitwerking van ruimtelijke plannen en besluiten, zoals omgevingsplannen en vergunningen. Voor een locatieverkenning zoals deze studie zijn de rijkskaders vooral gebruikt als signaleringskader om inzicht te krijgen in ruimtelijke beperkingen binnen het onderzoeksgebied. De meeste normen vormen daarbij geen directe uitsluiting voor woningbouw, maar kunnen bij de verdere planuitwerking leiden tot voorwaarden of aanvullende maatregelen.

Voor Akkrum-Nes zijn met name voor het aspect omgevingsveiligheid enkele duidelijke ruimtelijke beperkingen relevant. In deze studie zijn deze aangemerkt als uitsluitingscriteria bij de eerste selectie van potentiële woningbouwlocaties. Het gaat daarbij onder meer om veiligheidszones rond hoogspanningsleidingen, beschermingszones van leidingen, risicocontouren van externe veiligheid en afstanden tot windturbines. Deze uitsluitingscriteria zijn opgenomen in tabel 3.1.

Water en bodem sturend

Bij het zoeken naar kansrijke locaties voor woningbouw in Akkrum-Nes is het principe *water en bodem sturend* een belangrijk afwegingskader. Dit uitgangspunt, zoals benoemd in de Kamerbrief *Water en bodem sturend* van 25 november 2022, houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de natuurlijke eigenschappen van het water- en bodemsysteem. Hoewel het Rijk in een latere kamerbrief (22 oktober 2024) de term 'sturend' heeft gewijzigd in 'rekening houden met', blijft de essentie overeind: het voorkomen van wateroverlast, verdroging en verzakkingen vraagt om een robuuste ruimtelijke ordening waarbij water en bodem vanaf het begin worden meegenomen in de planvorming. Gemeentelijk, provinciaal en waterschapsbeleid wordt hier op afgestemd. Het principe *water en bodem sturend* is opgenomen als beoordelingscriteria voor de MCA.

Subparagraaf 3.2.2 Provinciale beleidskaders

Op provinciaal niveau stelt de Omgevingsverordening Fryslân aanvullende kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. In en rondom Akkrum-Nes zijn onder meer het Natuurnetwerk Nederland (NNN), weidevogelgebieden, beschermingszones van waterkeringen en gebieden met bijzondere landschappelijke waarden aangewezen. Binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen die natuurwaarden aantasten in beginsel niet zijn toegestaan. Het NNN-gebied geldt daarom als uitsluitingscriteria in tabel 3.1. Voor andere provinciale aanduidingen geldt dat ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ingepast en dat aanwezige waarden niet onevenredig mogen worden aangetast. Deze provinciale aanduidingen zijn in deze studie gebruikt als beoordelingskader bij de locatieverkenning.

Subparagraaf 3.2.3 Gemeentelijke beleidskaders

In de *Omgevingsvisie gemeente Heerenveen 2040* wordt Akkrum-Nes beschreven als een dorp in een waterrijke omgeving langs de Boorne. De ruimtelijke structuur wordt gekenmerkt door historische linten, langgerekte verkavelingspatronen uit de veenontginning en de ligging op terpen. Waar sprake is van harde ruimtelijke beperkingen, zoals de geluidzone van bedrijventerrein Spikerboor, zijn deze betrokken als uitsluitingscriterium of sterke beperking bij de eerste selectie van locaties. Andere uitgangspunten uit de omgevingsvisie, zoals aansluiting op de bestaande dorpsstructuur, behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten (veenweidegebied en beekdal van de Boorne) en de nabijheid van voorzieningen, zijn gebruikt als beoordelingscriteria binnen de multicriteria-analyse (MCA) om locaties onderling te vergelijken. Daarnaast benoemt de omgevingsvisie aandachtspunten die vooral relevant zijn voor de verdere uitwerking van woningbouwlocaties, zoals klimaatadaptatie, een gezonde woonomgeving en een goede mix van woningtypen.

Daarnaast vormt de gemeentelijke *Woonvisie Heerenveen 2023-2028* het beleidsmatig vertrekpunt voor de woningbouwopgave in Akkrum-Nes. De belangrijkste leidende principes vanuit de Woonvisie die relevant zijn voor de beoordelingscriteria voor locaties, zijn:

- a. Kerngebondenheid en lokaal maatwerk: woningbouw moet aansluiten op de bestaande dorpsstructuur en de schaal van Akkrum-Nes;
- b. Behouden van open groene ruimtes binnen de kern: verdichting alleen waar het dorpsbeeld dit toelaat;
- c. Ruimtelijke kwaliteit en landschappelijke inpassing: geen grootschalige uitbreidingen, maar geleidelijke, landschappelijk goed ingepaste uitbreiding;
- d. Focus op doelgroepen: nadruk op betaalbare woningen, starters, jonge gezinnen en levensloopbestendige woningen;
- e. Continuïteit van woningbouw in Akkrum-Nes: Akkrum-Nes heeft als een van de grotere voorzieningkernen een essentiële rol in de gemeentelijke woningbouwopgave. Uitbreiding is hier noodzakelijk

om continuïteit te bieden in de woningbouwontwikkeling en om te voorzien in de bovenlokale woningvraag.

Subparagraaf 3.2.4 Beleidskaders waterschap

Het waterbeheer in het gebied rondom Akkrum-Nes valt onder verantwoordelijkheid van Wetterskip Fryslân. Het waterschap stelt kaders voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit. Deze kaders zijn vastgelegd in onder meer de legger en het waterbeheerprogramma.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de beschermingszones van waterkeringen en watergangen en waterstaatwerken van belang. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en grondwerkzaamheden om de waterveiligheid en het functioneren van het watersysteem te waarborgen. Deze gebieden zijn daarom opgenomen als uitsluitingscriteria. In sommige gevallen kunnen ontwikkelingen alleen plaatsvinden onder voorwaarden of na toestemming van het waterschap.

Paragraaf 3.3 Uitsluitingscriteria

Om te bepalen waar woningbouw op voorhand niet mogelijk of niet wenselijk is, zijn uitsluitingscriteria toegepast. Het gaat om gebieden waar op basis van wet- en regelgeving, veiligheidszones of bestaande functies woningbouw niet is toegestaan of praktisch niet realiseerbaar is. Deze gebieden zijn in de analyse aangeduid als 'rood' en buiten beschouwing gelaten bij de verdere locatieverkenning.

Naast beleidsmatige en milieutechnische beperkingen zijn ook de geldende bestemmingen uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan betrokken bij de eerste selectie van locaties. In deze bestemmingen zijn functies vastgelegd die niet verenigbaar zijn met woningbouw, zoals bedrijventerreinen met hogere milieucategorieën, begraafplaatsen, water en verkeersdoeleinden. Deze functies zijn daarom eveneens meegenomen als uitsluitingscriteria bij de locatieverkenning.

De uitsluitingscriteria die in deze studie zijn gehanteerd, zijn opgenomen in tabel 3.1.

Tabel 3.1 Uitsluitingscriteria op basis van de beleidsmatige analyse

Thema	Uitgesloten categorie
Woningbouw uitgesloten	
Waterschap/watersysteem	Beschermingszones hoofdwatgang Waterkeringen (primair, regionaal en lokaal) Waterstaatswerken
Afstand tot de kern	Locaties buiten 250 meter van bestaand stedelijk gebied
Provinciale verordening	NNN-gebieden
Omgevingsveiligheid	Hoogspanningsleidingen (zone van 50 meter) en risicocontouren RWZI persleiding (beschermingszone van 6 meter) Risicocontouren externe veiligheid PR 10-6 en PR 10-8 Windturbine zone van 450 meter
Natuur	NNN-gebieden

Bestemmingen	Natura 2000-gebieden
	Maatschappelijk – begraafplaats
	Water
	Verkeer & Verkeer – verblijf
	Bedrijventerrein met milieucategorie 4-5

Paragraaf 3.4 Beoordelingscriteria

In deze paragraaf zijn de eerste beoordelingscriteria op basis van beleid uiteengezet, die dienen als startpunt voor het opstellen van de beoordelingscriteria in de multicriteria analyse (hoofdstuk 8). Deze selectie is niet volledig; in het vervolg van het proces zijn de criteria samengevoegd met inzichten vanuit participatie én met vakinhoudelijke kennis van Rho Adviseurs. Op die manier ontstaat een brede en zorgvuldige afwegingsbasis voor het beoordelen van de verschillende locaties.

Onderstaande geeft een overzicht van de initiële beleidsmatige beoordelingscriteria:

- De mate waarin de locatie uitnodigt tot langzaam verkeer en autoverkeer afremt;
- De mate waarin de locatie ruimte biedt aan een uitnodigende openbare (groen) ruimte;
- De mate waarin de locatie aansluit bij de dorpse schaal en het karakter van Akkrum-Nes;
- De mate waarin de locatie logisch aansluit op bestaande wijken (zoals uitbreidingen rond station);
- De mate waarin de locatie water- en bodemgeschikt is;
- De mate waarin de locatie goed bereikbaar is via bestaande infrastructuur;
- De mate waarin de locatie geen conflict oplevert met geluidszones rond bedrijventerreinen;
- De mate waarin betaalbare woningen mogelijk zijn op de locatie;
- De mate waarin levensloopbestendige woningen mogelijk zijn op de locatie;
- De mate waarin de locatie ruimte biedt voor een mix aan woningtypologieën;
- De mate waarin de woonlocatie kansen biedt voor woonzorgfuncties;
- De mate waarin de locatie snel ontwikkeld kan worden;
- De mate waarin de locatie mogelijkheden biedt voor inbreiding.

Hoofdstuk 4 Woonbehoefte

Paragraaf 4.1 Inleiding

Voor een goede invulling van de mogelijke woningbouwlocaties heeft Rho Adviseurs een woningbehoefte analyse uitgevoerd (bijlage 1). In dit hoofdstuk worden de bevindingen en conclusies hiervan toegelicht. Daarmee wordt een antwoord gegeven op de volgende deelvraag: “Wat is de actuele woningbouwopgave in Akkrum-Nes naar omvang en samenstelling?”

Paragraaf 4.2 Uitgangspunten woonbehoefte analyse

Voor de analyse is het Woonbehoefteonderzoek gemeente Heereven (STEC, 2025) als basis gebruikt. Daarnaast is de analyse van de woningbehoefte van Rho Adviseurs aangevuld met interviews met de woningcorporatie en makelaars in Akkrum en aanvullende een enquête onder de inwoners van Akkrum-Nes.

De gemeente Heerenveen hanteert voor de definiëring van de woningbouwopgave onderstaande uitgangspunten:

- *Heerenveen Groeit*;
- Aansluiting bij de verdeling zoals opgenomen in de Woonvisie (indicatief: 30% sociale huur, 40% betaalbare koopwoningen, 30% midden- en hogere segmenten);
- Gebruik van de resultaten uit het woonbehoefteonderzoek Heerenveen (STEC, 2025);
- Betrekken van de woonbehoeften die via de dorpsenquête zijn opgehaald (november 2025);
- Afstemming met woningcorporatie Elkien ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen;
- Afstemming met makelaars die actief zijn in Akkrum-Nes.

Hoofdstuk 4.3 Resultaten analyse woonbehoefte

Gemeentelijk woonbeleid

In de Woonvisie Heerenveen 2024 – 2028 wordt uitgegaan van een groei van minimaal 2.000 woningen in de gemeente tot 2030, waarvan minimaal 200 woningen in Akkrum-Nes. De Woonvisie bevat een globale verdeling van de woningbouw over de verschillende type kernen. Wanneer de beoogde woningaantallen vergeleken worden met de aantallen uit de projecten waar een besluit over is genomen betekent dat er in Akkrum-Nes nog nieuwe locaties nodig zijn voor minimaal 236 woningen.

In de woningbouwstrategie *Heerenveen groeit* (2024) staat beschreven dat in Akkrum-Nes wordt ingezet op het toevoegen van tussen de 200 en 300 woningen. In de woningbouwstrategie wordt voor Akkrum aanbevolen om één van de drie uitbreidingslocaties te benutten en minimaal één inbreidingslocatie te benutten.

Kwantitatieve analyse

Uit de woningbehoefte analyse blijkt een behoefte aan ruim 300 woningen in Akkrum-Nes. Een belangrijke kanttekening is dat de kernen alleen groeien als er ook daadwerkelijk wordt bijgebouwd in de betreffende kern tussen 2025 en 2040. Wanneer dit niet het geval is, wijkt de groei uit naar omliggende kernen waar wél plek is voor nieuwe huishoudens.

Gemeentebreed is er vooral behoefte aan betaalbare 0-tredenwoningen. Dit kunnen appartementen of grondgebonden nultredenwoningen zijn. Om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen laten wonen, met zorg wanneer dat nodig is, zijn passende (nultreden, geclusterde en zorggeschikte) woningen nodig. Dit betekent niet dat er geen woningvraag is naar andere woningtypen. Ook veel jonge huishoudens en gezinnen zullen een nieuwe woning wensen. Het STEC-rapport omschrijft echter dat veel van hun wensen al met de bestaande woningvoorraad ingevuld kan worden. Cruciaal is dan wel de doorstroming van ouderen (conform daadwerkelijk verhuisgedrag) op gang te houden.

Kwalitatieve analyse

De lokale woningcorporatie (Elkien) constateert dat de in de STEC-prognose veronderstelde groei van circa 300 woningen mogelijk aan de hoge kant is, gelet op de demografische ontwikkeling waarbij rond 2040 eerder een piek wordt verwacht, gevolgd door stabilisatie of lichte afname van met name de sociale huurdoelgroep. Voor de sociale huursector ziet de corporatie slechts beperkte uitbreidingsruimte (circa 20–30 woningen in meer dan vijf jaar) en streeft zij geen netto voorraadgroei na, maar uitsluitend vervanging via sloop-nieuwbouw of verkoop.

Daarnaast wordt geen duidelijke behoefte gezien aan extra appartementencomplexen, terwijl mogelijk wel vraag bestaat naar ruimere, grondgebonden woningen voor huishoudens. Ook acht Elkien een groter aandeel betaalbare koop passender bij de lokale marktdynamiek dan de in het STEC-rapport gehanteerde verdeling. Dit betekent voor de uitwerking van het woonprogramma dat behoedzaam moet worden omgegaan met de totale plancapaciteit, dat het aandeel sociale huur realistisch en gefaseerd moet worden ingevuld, en dat nadrukkelijk aandacht moet worden besteed aan betaalbare koop en passende woningtypen voor kleinere huishoudens.

De makelaars die actief zijn in Akkrum-Nes benadrukken vooral de grote behoefte aan betaalbare, kleinere koop- en huurwoningen. Dit biedt mogelijkheden voor zowel starters die nu nog uitwijken naar omliggende dorpen, als ook andere doelgroepen vanwege de doorstroming die hiermee op gang wordt gebracht.

Enquêteresultaten

Uit de enquête onder inwoners blijkt dat hofjes kansrijk zijn. Het merendeel van de respondenten wil dat er betaalbaar wordt gebouwd in Akkrum, waarbij het dorpse karakter behouden blijft. Dit betekent in hoofdzaak grondgebonden nultredenwoningen. Waar mogelijk en stedenbouwkundig verantwoord kunnen ook appartementen worden toegevoegd.

Paragraaf 4.4 Conclusie

Voor de locatiekeuze en de nadere invulling van de kansrijke locaties voor woningbouw worden de volgende uitgangspunten uit de analyse van de woonbehoefte meegenomen:

Woonbehoefte: uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er na 2040 nog een kleine groei te verwachten, waardoor de behoefte in Akkrum-Nes wordt geschat op ruim 300 nieuwe woningen. Hier wil de gemeente nog niet op vooruitlopen en gaat daarom in eerste instantie uit gaan van de realisatie van 200 woningen, met de mogelijkheid om in de toekomst verder uit te breiden zodra daar aanleiding toe is.

Woningtypen en behoud van dorps karakter: gemeentebreed is vooral behoefte aan betaalbare nultredenwoningen, zowel in de vorm van appartementen als grondgebonden woningen. Inwoners geven aan dat nieuwe woningbouw betaalbaar moet zijn en moet passen bij het dorps karakter van Akkrum. Dit betekent in hoofdzaak grondgebonden woningen, waarbij waar mogelijk en stedenbouwkundig passend ook appartementen kunnen worden toegevoegd.

Dorpse dichtheid: per locatie wordt het potentiële laadvermogen bepaald op basis van een dorps dichtheid (circa 20–25 woningen per hectare) en wordt gekeken voor welke doelgroepen de locatie geschikt is.

Seniorenwoningen: om ouderen langer zelfstandig te laten wonen zijn levensloopbestendige, geclusterde en zorggeschikte woningen nodig. Uit de enquête onder inwoners blijkt dat kleinschalige woonvormen zoals hofjes kansrijk zijn voor senioren. Daarbij wordt ook beoordeeld waar woonzorgcombinaties kansrijk zijn, waarbij het logisch is om seniorenwoningen en voorzieningen te clusteren.

Uitbreidingslocatie nodig

Gezien de beschikbare ambtelijke capaciteit ligt het voor de hand om ten minste één grotere woningbouwlocatie te ontwikkelen, omdat kleine locaties relatief veel inzet vragen in verhouding tot het aantal woningen.

Aandeel sociale huurwoningen: De gemeente streeft naar 30% sociale huur in Akkrum-Nes, ondanks dat Elkien hier weinig opgave ziet. Omdat een deel van de regionale vraag hier verwacht wordt, bespreekt de gemeente met Elkien hoe sociale huur toegevoegd kan worden. Als 30% niet haalbaar is, wordt gekeken naar meer andere betaalbare woningen.

Hoofdstuk 5 Kansrijke locaties voor woningbouw

Paragraaf 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe is gekomen tot de selectie van kansrijke locaties die in deze locatiestudie integraal zijn beoordeeld tijdens de multicriteria analyse. De inventarisatie en selectie vormen een belangrijke tussenstap tussen de beleidsmatige en ruimtelijke kaders (hoofdstuk 3) en de integrale beoordeling van locaties. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de deelvraag: “Welke locaties in en rond Akkrum-Nes zijn geschikt en haalbaar voor woningbouw?”. Uitgangspunt bij de locatieverkenning is geweest dat zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties in en rond Akkrum-Nes in beeld worden gebracht. Paragraaf 5.4 geeft een korte omschrijving van de kansrijke locaties met de belangrijkste kenmerken.

Paragraaf 5.2 Eerste verkenning van locaties

Voor de eerste stap is een GIS-analyse uitgevoerd. Hiermee is onderzocht waar woningbouw feitelijk uitgesloten is op basis van de uitsluitingscriteria van tabel 3.1. Dit resulteert in een kaartbeeld waarin uitgesloten zones en overblijvende locaties (groen) zichtbaar zijn. De overblijvende gebieden vormen de basis voor verdere verkenning. Figuur 5.1 geeft een weergave van het kaartbeeld met de overgebleven gebieden, in bijlage 2 een uitgebreide kaart met legenda opgenomen.



Figuur 5.1 Potentiële locaties voor woningbouw in Akkrum-Nes. (bron: Rho adviseurs, 2025)

In tabel 5.1 zijn de onderzoekslocaties weergegeven. Elke locatie is aangeduid met een letter die correspondeert met de locaties die zijn aangegeven op de kaart in figuur 5.1. In de tabel is per locatie aangegeven om welk type locatie het gaat (inbreiding of uitbreiding), wat de naam van de locatie is en wat de globale omvang in hectares is (ha).

Tabel 5.1: onderzoekslocaties

Aanduiding	Naam	Inbreiding of uitbreiding	Grootte indicatie (ha)
A	Akkrum Noord (Wvg-locatie)	Uitbreiding	18
B	Akkrum Noord (langs het spoor)	Uitbreiding	9
C	Jachtwerf oost	Inbreiding	0,6
D	Krompaed eiland	Inbreiding	0,5
E	Sportpark Akkrum	Inbreiding	6,1
F	Zuidwest Akkrum (langs de Uibe Twijnstrawei)	Uitbreiding	19
G	Sporthal Feansterdyk	Inbreiding	0,6
H	Ombocht (langs het spoor)	Inbreiding	0,8
I	Akkrum zuid (nabij Spikerboor)	Uitbreiding	13
J	Zuidoost Nes	Uitbreiding	25
K	(Sport)velden nabij de school	Inbreiding	2,7

Paragraaf 5.3 Selectie van kansrijke locaties

Na het vaststellen van de onderzoekslocaties voor woningbouw is voor iedere locatie afzonderlijk verkend in hoeverre deze daadwerkelijk geschikt is voor verdere ontwikkeling. Daarbij is gekeken naar onder meer de milieutechnische en ruimtelijke randvoorwaarden, de bereikbaarheid, de beschikbare ruimte en de inpasbaarheid binnen de bestaande omgeving. Deze verdiepende analyse maakt inzichtelijk welke locaties op korte of middellange termijn potentie hebben voor woningbouw. Een uitgebreide onderbouwing van de in figuur 5.1 en tabel 5.1 weergegeven locaties is opgenomen in bijlage 3.

Hieruit volgt dat de locaties Akkrum Noord (langs het spoor) en Krompaed eiland niet worden meegenomen in het verdere onderzoek. Akkrum Noord is laag gelegen en vereist aandacht voor waterberging, ontwatering en mogelijk ophoging van het maaiveld. De locatie kent milieutechnische beperkingen als gevolg van geluidsbelasting door de A32 en het spoor, evenals externe veiligheidsrisico's door de situering binnen het gifwolk- en explosieaandachtsgebied. Woningbouw kan uitsluitend plaatsvinden onder strikte voorwaarden, waaronder zorgvuldige ruimtelijke inpassing en voldoende afstand tot agrarische percelen met spuitzones. Gezien deze milieurestricties en de ligging buiten de dorpskern is woningbouw op deze locatie minder wenselijk. De locatie krompaed eiland maakt deel uit van een cultuurhistorisch waardevolle dorpsstructuur en vormt een herkenbare open ruimte tussen rijksmonumenten. Woningbouw zou leiden tot aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, openheid en erfgoedwaarde van de omgeving. Vanuit de Woonvisie Heerenveen, die inzet op zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van dorpskarakter, is ontwikkeling op deze locatie niet wenselijk en niet haalbaar.

De overige zeven locaties worden als kansrijk beschouwd voor een nadere verkenning voor woningbouw. De afweging per locatie is samengevat in tabel 5.2. De locaties die overblijven en mee worden genomen in het vervolgonderzoek zijn weergegeven in figuur 5.2. Hierbij zijn de locaties E en F samengevoegd tot de locatie 'Akkrum zuidwest' en worden in totaal 6 locaties meegenomen in het vervolgonderzoek.

Tabel 5.2 Kansrijke locaties voor woningbouw

	Naam	Overweging	Conclusie
A	Akkrum Noord (Wvg-locatie)	Direct aansluitend aan de dorpsrand, kent enkele aandachtspunten m.b.t. verkeer, water en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.	Kansrijke uitbreidingslocatie
B	Akkrum Noord (langs het spoor)	Ligging aan het spoor, kent enkele aandachtspunten m.b.t. geluid, trillingen en externe veiligheid.	Beperkt kansrijk en beleidsmatig niet wenselijk
C	Jachtwerf Oost	Binnen bestaand stedelijk gebied, geen milieubeperkingen, goed kerngebonden en passend bij dorpschaal.	Kansrijke inbreidingslocatie
D	Krompaed eiland	Ligt tussen rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Open ruimte met recreatieve functie.	Niet geschikt
E	Sportpark Akkrum	Binnen bestaand stedelijk gebied, afhankelijk van herplaatsing sportfuncties, geen milieubelemmeringen.	Kansrijke inbreidingslocatie
F	Zuidwest Akkrum	Aansluitend aan dorpsrand; goede landschappelijke ligging; aandacht voor overgang naar buitengebied.	Kansrijke uitbreidingslocatie
G	Sporthal Feansterdyk	Binnen bedrijventerrein met nabijgelegen bedrijven milieucategorie 3. Beperkte milieuruimte voor gevoelige functies.	Woningbouw onder voorwaarden mogelijk

H	Ombocht	Nabij spoor en snelweg. Milieubeperking vanwege geluid, trillingen en externe veiligheid.	Woningbouw onder voorwaarden mogelijk
I	Akkrum Zuid	Nabij bedrijventerrein en RWZI, risico op geur- en geluidhinder en fysiek gescheiden van kern.	Niet wenselijk en niet haalbaar
J	Zuidoost Nes	Ligt buiten de kern en tussen wegen met geluid- en veiligheidszones;	Woningbouw niet wenselijk[1] [1] Naar aanleiding van de bewonersavond (zie ook hoofdstuk 6) is deze locatie toch meegenomen in de verdere verkenning voor kansrijke woningbouwlocaties. Onder de voorwaarde dat de N-weg wordt aangepast om de ruimtelijke samenhang te verbeteren.
K	(Sport)velden nabij de school	Gunstige ligging aan dorpsrand, beperkte milieubelemmeringen en goed kerngebonden.	Kansrijke inbreidingslocatie



Figuur 5.2 Kansrijke locaties voor woningbouw. Deze locaties zijn tijdens de bewonersavond laten zien. Locatie J (Zuidoost Nes) was in eerste instantie nog niet meegenomen. Naar aanleiding van de bewonersavond is deze locatie meegenomen voor een verdere verkenning.

Paragraaf 5.4 Nadere analyse van kansrijke locaties

Subparagraaf 5.4.1 Inleiding

Naar aanleiding van de bewonersavond (zie ook hoofdstuk 6) is deze locatie toch meegenomen in de verdere verkenning voor kansrijke woningbouwlocaties. Onder de voorwaarde dat de N-weg wordt aangepast om de ruimtelijke samenhang te verbeteren.

De geselecteerde kansrijke locaties zijn nader onderzocht op hun ruimtelijke mogelijkheden en beperkingen. Daarbij is gekeken naar de ruimtelijke inpassing van woningbouw, mogelijke milieutechnische randvoorwaarden en het indicatieve laadvermogen van de locaties. Hieronder worden deze onderdelen kort toegelicht.

Subparagraaf 5.4.2 Ruimtelijke analyse

De woningbouwopgave in Akkrum-Nes vraagt niet alleen om voldoende woningen, maar ook om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing die bijdraagt aan de kwaliteit en identiteit van het dorp. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke structuur en tegelijkertijd toekomstbestendig te zijn.

In bijlage 4 is een ruimtelijke analyse opgenomen die ingaat op de historische ontwikkeling van Akkrum-Nes, de aanwezige bodem en geomorfologie, hoogteligging, landschap, verkeersstructuren en OV en voorzieningen. Op basis van deze analyse zijn kernkwaliteiten en ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. Hiermee zijn de kansrijke locaties uit paragraaf 5.2 zorgvuldig ruimtelijk geanalyseerd, met oog voor de specifieke kwaliteiten en beperkingen van iedere plek. In bijlage 4 is deze ruimtelijke analyse per locatie

weergegeven. De kernkwaliteiten en ruimtelijke uitgangspunten bieden ook een leidraad om de beoordelingscriteria aan te scherpen op basis van vakinhoudelijke kennis vanuit Rho Adviseurs.

Op basis van de kernkwaliteiten en uitgangspunten zijn de volgende beoordelingscriteria geformuleerd:

- De mate waarin een locatie goed te bereiken is voor fietsers en voetgangers
- De mate waarin een locatie is gelegen nabij voorzieningen (fiets-/ loopafstand)
- De mate waarin een locatie aansluit op bestaande infrastructuur
- De mate waarin een locatie water- en bodemgeschikt is
- De mate waarin een locatie een logische afronding vormt van de dorpskern
- De mate waarin een locatie de cultuurhistorische waarden en zichtlijnen niet aantast
- De mate waarin een locatie ruimte biedt voor recreatieve of groene verbindingen met het landschap

Subparagraaf 5.4.3 Milieuscan

Om per locatie aandachtspunten en kansen in kaart te brengen is een milieuscan uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar onder andere de volgende milieu- en omgevingsaspecten: ecologie, bodem, gezondheid (spuitzones), geluid, trillingen, geur, luchtkwaliteit, water en omgevingsveiligheid en overige zaken zoals uitbreiding van het stroomnet.

Subparagraaf 5.4.4 Indicatief laadvermogen

Voor de kansrijke locaties is een indicatieve inschatting gemaakt van het laadvermogen. Hiermee wordt een eerste beeld verkregen van het aantal woningen dat per locatie gerealiseerd kan worden. Deze inschatting is gebaseerd op de ruimtelijke kenmerken van de locatie en vormt een globale indicatie voor de verdere vergelijking van locaties. In figuur 5.3 en bijlage 6 is het indicatieve laadvermogen van de locaties weergegeven.

Jachtwerf oost:	10 t/m 25 woningen
Ombocht:	15 t/m 25 woningen
Sportvelden OBS:	50 t/m 60 woningen
Sporthal:	4 t/m 6 (bedrijfs)woningen
Akkrum zuidwest:	80 t/m 100 woningen
Akkrum Noord:	180 t/m 220 woningen
Nes zuidoost:	80 t/m 100 woningen

Figuur 5.3 Indicatieve laadvermogen van de kansrijke locaties. (bron: Rho adviseurs, 2026)

Paragraaf 5.5 Resultaat

Subparagraaf 5.5.1 Inleiding

Op basis van de eerste verkenning van locaties met behulp van de GIS-analyse en de nadere onderbouwing per locatie, is een selectie gemaakt van kansrijke locaties voor woningbouw in Akkrum-Nes. Op basis van de eerste verkenning en nadere onderbouwing zijn de volgende locaties als kansrijk aangemerkt voor verdere uitwerking: Noord (Wvg-locatie), Jachtwerf, Zuidwest (zuidwest als Wvg-locatie en samen met sportpark), Sporthal, Ombocht en Sportvelden. In figuur 5.4 zijn de locaties weergegeven (de locaties zijn van A t/m H opnieuw gelabeld en daarmee anders als in hoofdstuk 5). Per locatie wordt hierna kort het karakter en de belangrijkste kenmerken beschreven.



Figuur 5.4 Overzicht kansrijke locaties voor woningbouw in Akkrum-Nes (locatie H 'Zuidoost' is tijdens het participatieproces opnieuw meegenomen. De locaties zijn van A t/m H opnieuw gelabeld en daarmee anders als in hoofdstuk 5). (Bron: Rho adviseurs, 2026)

Subparagraaf 5.5.2 Jachtwerf (A)

De locatie Jachtwerf is in het centrum van Akkrum, aan de oostzijde van de jachthaven. De locatie ligt dicht bij de doorgaande route de Ljouwerterdyk. Aan de oostzijde wordt het terrein ontsloten door de Ulbe Twijnstrawei. Deze wegen vormen de belangrijkste aansluitingen op het omliggende wegennet. Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de achtertuinen van aangrenzende woningen. Het gebied wordt aan de west- en zuidzijde ontsloten door water, met name door de Meindesleat en een aftakking daarvan. De locatie ligt relatief hoog op de stroomrug.



Subparagraaf 5.5.3 Ombocht (B)

De locatie Ombocht betreft een voormalig MAVO-schoolgebouw en is momenteel een braakliggend terrein met grasbegroeiing. De locatie wordt aan de noordwestzijde omsloten door een woonwijk, waarvan de voorkanten deels op het plangebied zijn gericht. Aan de oostzijde vormt het spoor de begrenzing. Aan de zuidwestzijde sluit een woon- en bedrijventerrein aan. Aan de zuidoostzijde bevindt zich een bedrijf met woonhuis, waarna het buitengebied van Akkrum begint. De Ombocht en de Feansterdyk lopen langs en tegen het plangebied en zorgen voor directe verbindingen met het omliggende wegennet.



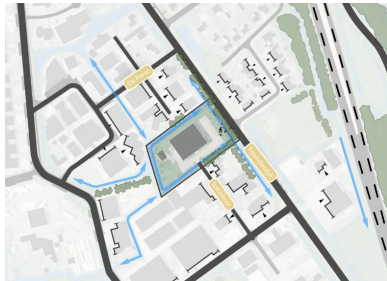
Subparagraaf 5.5.4 Sportvelden (C)

De locatie is in gebruik als sportvelden en ligt ten westen van een multifunctioneel gebouw met basisschool en bibliotheek. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de N392 richting Aldeboarn en een watergang. Langs de noordwestzijde loopt een fiets- en looproute naar de Boarnsterdyk, met daartussen een buurttuin. Aan de noordzijde grenzen de achtertuinen van bestaande woningen aan het plangebied. Het plangebied ligt op de stroomrug en is overwegend vlak, met weinig hoogteverschil. Het maaiveld ligt in het algemeen rond +0,10 m NAP, terwijl de randen bij de watergangen licht lager liggen, ongeveer -0,20 m NAP.



Subparagraaf 5.5.5 Sporthal (D)

Het plangebied ligt binnen een bedrijventerrein met deels bedrijfswoningen. Deze woningen zijn gericht op het bedrijventerrein en niet op de omliggende woonwijk. De locatie wordt ontsloten via de Spikerboor, waaraan het parkeerterrein is gekoppeld. De Feansterdyk en Parse vormen de omliggende wegenstructuur. Vanuit de Feansterdyk is een voetganger brug aanwezig die directe toegang tot het plangebied biedt.



Subparagraaf 5.5.6 Zuidwest (EF)*

De locatie Zuidwest is een uitbreidingslocatie en wordt gekenmerkt door langwerpige kavels en veel noord-zuid georiënteerde waterstructuren, passend bij het veenslagelandschap. De locatie wordt aan de noord-, oost- en westzijde begrensd door respectievelijk de Ulbe Twijnstrawei en de Polsleatwei. De locatie bestaat uit gebieden met uiteenlopende hoogtes. In de richting van het sportpark ligt het terrein hoger, namelijk op +0,50 meter NAP. De boerderijen bevinden zich aan de randen op 0,00 meter NAP, terwijl andere delen zelfs lager liggen tot -1,1 meter NAP. Het vervolgonderzoek heeft daarom in eerste instantie betrekking op de hoger gelegen delen van deze locatie.

* het plangebied ligt globaal binnen de rode stippellijn



Subparagraaf 5.5.7 Noord (G)*

De locatie Noord is een open gebied met agrarische gronden. De Kromme Knilles (watergang) omsluit het plangebied vrijwel volledig, waardoor het de uitstraling krijgt van een schiereiland in het open landschap. Door het plangebied loopt de Leppedyk, die vanuit noordelijk Akkrum het landschap in voert en de belangrijkste ontsluiting vormt binnen het gebied. De locatie bevindt zich grotendeels op laag niveau. Bij de Kromme Knilles is er een kleine verhoging van circa +0,20 m NAP, en langs de Leppedyk is het ongeveer +0,60 m NAP, waardoor deze weg duidelijk hoger ligt in de omgeving.

* het plangebied ligt globaal binnen de rode stippellijn



Hoofdstuk 6 Participatie met het dorp

Paragraaf 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de inwoners van Akkrum-Nes zijn betrokken bij de locatiestudie voor woningbouw en wat hiervan de resultaten zijn. Tijdens een participatieavond konden inwoners hun mening geven over de kansrijke locaties voor woningbouw en aangeven welke criteria zij belangrijk vinden bij het kiezen van een plek. Tegelijkertijd is er een enquête aangeboden aan de aanwezigen, die specifiek inging op de woonbehoefte en die in hoofdstuk 4 van dit rapport zijn besproken. Dit hoofdstuk gaat in op de bewonersavond, de verzamelde reacties en inzichten, en hoe deze input is verwerkt in het locatieonderzoek. Het geeft antwoord op de vraag "Hoe worden de locaties gewaardeerd door inwoners en wat zijn daarbij belangrijke criteria?"

Paragraaf 6.2 Reacties participatieavond

Op 12 november 2025 is een bewonersavond georganiseerd waarin de mogelijke woningbouwlocaties in en rond Akkrum-Nes zijn gepresenteerd. Het doel van deze bijeenkomst was om inwoners te informeren over de eerste resultaten van het locatieonderzoek en om reacties, aandachtspunten en voorkeuren vanuit het dorp op te halen.

Tijdens de bijeenkomst zijn de kansrijke locaties voor woningbouw toegelicht aan de hand van kaarten en een korte toelichting op de ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden en beperkingen. Inwoners zijn vervolgens uitgenodigd om per locatie hun reacties te geven in de vorm van 'tips' en 'tops'. Daarbij ging het onder andere om vragen als: welke locaties worden als kansrijk gezien, welke aandachtspunten spelen er en welke kwaliteiten of risico's zien inwoners bij de verschillende locaties.

De reacties zijn na afloop gebundeld en thematisch geanalyseerd. De volledige reacties per locatie zijn opgenomen in bijlage 7. In deze paragraaf worden de belangrijkste lijnen uit de reacties samengevat.

Algemene bevindingen

Er leeft een brede wens onder inwoners om de woningbouwopgave te spreiden over meerdere kleinere locaties in plaats van één groot uitbreidingsgebied, omdat dit volgens inwoners leidt tot minder verkeersdruk en een kleinere ruimtelijke impact. Verkeersveiligheid en een goede, logische ontsluiting vormen terugkerende aandachtspunten, onder meer bij de school en sportvelden, de beperkte toegang tot Noord via één brug, en de drukte op de UT-wei en rondweg in Zuidwest.

Over alle locaties heen wordt het behoud van groen, open ruimte en landschappelijke kwaliteit als zeer belangrijk gezien, zoals bij de sportvelden waar speelruimte voor kinderen centraal staat, bij Noord waar cultuurhistorie en landschap zwaar wegen, en bij de Jachtwerf die als waardevolle groene plek binnen het dorp wordt ervaren. Inwoners vragen om een zorgvuldige inpassing die het dorpse karakter respecteert, met lage bouwhoogtes, behoud van zichtlijnen en groen.

Ook geven inwoners aan het principe van *water en bodem sturend* te begrijpen, gezien de kwetsbare bodem en de waterhuishouding in het gebied, maar uiten tegelijk zorgen over waterberging, klimaatadaptatie en de haalbaarheid en kosten van de benodigde maatregelen.

Ten aanzien van woningtypen, bestaat een brede behoefte aan betaalbare en kleinschalige woningtypologieën, zoals starterswoningen, seniorenwoningen en hofjes of woonconcepten waarin generaties sa-

menleven, passend binnen de dorpskern. Inbreidingslocaties worden daarbij vaker als geschikt beschouwd dan uitbreidingen in waardevol landschap.

Tot slot benadrukken inwoners het belang van sport- en maatschappelijke voorzieningen: zowel het behoud van de bestaande sporthal als het behoud van sport- en speelruimte bij de school worden veel genoemd, al zien sommigen ook kansen voor clustering van sportfuncties.

Aanvullende locatie

Tijdens de bewonersavond werd ook gesproken over de voormalige locatie J (Zuidoost nes). Inwoners zagen dit als kansrijke locatie voor woningbouw wanneer de provinciale weg wordt verplaatst of anderszins wordt ingepast. Hiermee biedt de locatie, samen met sportvelden nabij de school, ruimte voor een gefaseerde ontwikkeling voor woningbouw.

Paragraaf 6.3 Conclusie participatie met het dorp

De bovenstaande inzichten, in combinatie met de reacties per locatie, geven inzicht in welke aspecten inwoners belangrijk vinden bij de afweging van mogelijke woningbouwlocaties. Deze aandachtspunten zijn vertaald naar aanvullende beoordelingscriteria, die zijn meegenomen in de multicriteria-analyse (MCA). Het gaat daarbij om de volgende criteria:

- De mate waarin de locatie verkeersveilig is voor fietsers en voetgangers
- De mate waarin de locatie goed ontsloten kan worden (voor de auto)
- De mate waarin de locatie recreatieve kwaliteiten en routes kan behouden of versterken
- De mate waarin de locatie mogelijkheden ruimte biedt voor groen
- De mate waarin de locatie water- en bodemgeschikt is
- De mate waarin de locatie geen aantasting veroorzaakt aan cultuurhistorische waarden
- De mate waarin de locatie logisch aansluit op de bestaande dorpsstructuur
- De mate waarin de locatie financieel uitvoerbaar kan worden gemaakt (door variatie in woningtypen of betaalbare woningbouw)
- De mate waarin een locatie snel ontwikkeld kan worden
- De mate waarin de locatie geen hoge kosten met zich meebrengt voor het verleggen of compenseren van bestaande functies
- De mate waarin de locatie mogelijkheden biedt voor clustering of toekomstbestendigheid van sportvoorzieningen.

Aanvullende locatie

Tot slot is naar aanleiding van de bewonersavond de locatie J opnieuw meegenomen in het onderzoek als kansrijke locatie voor woningbouw. Deze locatie was in de eerdere analyse niet meegenomen vanwege de mogelijke afstand tot de kern van Akkrum-Nes en de stedenbouwkundig beperkingen (vanwege de provinciale weg), maar is naar aanleiding van de reacties alsnog betrokken in de verdere analyse. Hierbij is wel als voorwaarde gesteld dat de provinciale weg wordt omgelegd, zodat er een goede stedenbouwkundige aansluiting kan worden gerealiseerd met Nes. Hieronder volgt een beschrijving van het karakter en de kenmerken van de locatie Zuidoost (H).

Paragraaf 6.4 Zuidoost (H)

De locatie ligt op een stroomrug en ligt daardoor relatief hoger dan de directe omgeving. De locatie wordt ontsloten door de N392 en functioneert als de belangrijkste verkeersader in het gebied. In de directe nabijheid bevindt zich de oprit naar de snelweg A32, waardoor sprake is van een goede regionale bereikbaarheid. Vanaf de N392 takt de Stringen af in de richting van Nes. Rondom het plangebied is weinig dichte begroeiing of bomen aanwezig, wat zorgt voor een open structuur karakter van het landschap. Richting het zuidoosten zijn er voornamelijk agrarische percelen. Voor het vervolgonderzoek is het omleggen of anderszins inpassen in de woonomgeving van de provinciale weg een voorwaarde voor ontwikkeling op deze locatie.



Hoofdstuk 7 Multi criteria analysis

Paragraaf 7.1 Inleiding

Om de kansrijke locaties transparant en gestructureerd te vergelijken, is een multicriteria-analyse (MCA) uitgevoerd. In dit hoofdstuk worden de locaties beoordeeld op basis van een vooraf vastgestelde set criteria. De MCA maakt inzichtelijk hoe de locaties zich tot elkaar verhouden op verschillende aspecten en helpt bij een integrale vergelijking en scenarioanalyse. Zo kan op een objectieve en gestructureerde manier een weloverwogen keuze worden gemaakt voor verdere ontwikkeling, waarbij de criteria zorgen voor een eerlijke en duidelijke vergelijking. Daarbij wordt antwoord gegeven op de vraag "Welke van de kansrijke locaties zijn het meest geschikt voor woningbouw in Akkrum-Nes?"

Paragraaf 7.2 Beoordelingscriteria

Opstellen conceptcriteria

Voor de multicriteria-analyse is eerst een set beoordelingscriteria opgesteld door Rho Adviseurs. Dit is gedaan op basis van:

- a. Beleidskaders van rijk, provincie, waterschap en gemeente (zie hoofdstuk 4)
- b. Vakinhoudelijke analyse (waaronder de ruimtelijke analyse van het dorp en de omgeving, zie hoofdstuk 6)
- c. Aandachtspunten en voorkeuren die naar voren zijn gekomen uit de participatie met inwoners (zie hoofdstuk 7).

De criteria zijn waar mogelijk samengevoegd, zodat de beoordeling overzichtelijker en praktischer wordt. Door het aantal beoordelingscriteria te beperken tot circa tien, blijft de vergelijking van locaties werkbaar en behapbaar. Op deze manier kan er effectiever worden gescoord en vergeleken, zonder te verzanden in een te uitgebreide en onoverzichtelijke set aan criteria.

Aanvullend zijn door Rho Adviseurs, de gemeente en de visiegroep criterium opgesteld om te bepalen of het voorgestelde project uitvoerbaar is. Het gaat daarbij om de volgende beoordelingscriteria:

- Financiële haalbaarheid van ontwikkeling
- Mogelijkheid tot beëindiging huidige gebruik zonder problemen
- Complexiteit van eigendomssituatie
- Mogelijkheid tot een gefaseerde ontwikkeling van de locatie.

Voor elk criterium is daarnaast een beoordelingschaal opgesteld, waarbij een betekenis is gegeven aan de verschillende scores (van -- tot ++). Hiermee is vooraf verduidelijkt wanneer een locatie positief of negatief wordt beoordeeld op een bepaald criterium.

De conceptcriteria zijn vervolgens gedeeld met de gemeente en de visiegroep. Hierop is inhoudelijke reactie gekomen. Op basis hiervan is de set beoordelingscriteria aangepast en aangescherpt. Daarbij is uitsluitend gekeken naar criteria die in deze fase van het planvormingsproces relevant zijn voor een objectieve vergelijking tussen locaties. Rho Adviseurs kan zich vinden in de aangepaste beoordelingscriteria. De set beoordelingscriteria is op de volgende onderdelen gewijzigd en aangescherpt:

- Het criterium 'bereikbaarheid van voorzieningen' is gespecificeerd door een onderscheid te maken tussen loopafstand en fietsafstand, zodat duidelijk wordt hoe goed een locatie aansluit bij dagelijkse voorzieningen voor verschillende doelgroepen.
- Bij het criterium over meerwaarde voor recreatieve kwaliteiten en routes nu expliciet opgenomen in hoeverre de locatie mogelijkheden biedt voor groene en ecologische kwaliteit die uitnodigt tot

ontmoeting en recreatie. Hiermee wordt niet alleen gekeken naar landschappelijke inpassing, maar ook naar het potentieel voor sociale en duurzame meerwaarde.

- De scores behorende bij meerwaarde voor recreatieve routes is ook aangepast. De score van – betekent dat er geen koppelkansen zijn om recreatieve routes te versterken; dit gaat verder dan alleen aantasting of doorsnijding van bestaande routes. De score van ++ betekent dat er goede koppelkansen zijn voor de versterking van recreatieve netwerken, wat betekent dat de locatie actief bijdraagt aan het verbeteren en verbinden van bestaande en nieuwe routes.

Vaststelling beoordelingscriteria

Tijdens een werksessie met de gemeente, Rho Adviseurs en vertegenwoordigers van de visiegroep (d.d. 30 januari 2026) zijn de beoordelingscriteria gezamenlijk besproken en vastgesteld. In bijlage 8 zijn de beoordelingscriteria opgenomen.

Tijdens het vaststellen van de criteria is door de visiegroep een aanvullend criterium aangedragen: de mate waarin een locatie mogelijkheden biedt om openbaar toegankelijk water toe te voegen aan het plan. Dit sluit aan bij het waterrijke karakter van Akkrum-Nes, dat door inwoners als een belangrijke kwaliteit van het dorp wordt ervaren. Bij de uiteindelijke beoordeling van de locaties door Rho Adviseurs is dit criterium niet afzonderlijk meegenomen. Hiervoor zijn twee redenen. Ten eerste bleek dat de mogelijkheid om water toe te voegen in veel gevallen sterk afhankelijk is van de planuitwerking en daarmee niet direct locatiebepalend. In theorie kan bij meerdere locaties water worden toegevoegd, waardoor het criterium beperkt onderscheidend vermogen heeft in de vergelijking tussen locaties. Ten tweede wordt het belang van water en de ruimtelijke kwaliteit daarvan deels al meegenomen in het criterium *'de mate waarin de locatie een meerwaarde kan bieden voor recreatieve kwaliteiten en routes'*.

Dit betekent niet dat het waterrijke karakter van Akkrum-Nes geen rol speelt. Bij een eventuele verdere uitwerking van woningbouwlocaties kan water juist een belangrijke kwaliteitsdrager zijn in het stedenbouwkundig ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte.

Paragraaf 7.3 Scores van locaties

Nadat de beoordelingscriteria waren vastgesteld, zijn de locaties beoordeeld aan de hand van deze criteria. Daarbij is gewerkt met een kwalitatieve beoordelingsschaal variërend van -- (zeer ongunstig) tot ++ (zeer gunstig).

In dezelfde werksessie van 30 januari 2026 zijn de locaties beoordeeld door vertegenwoordigers van de visiegroep en de gemeente. Voorafgaand aan deze werksessie hadden Rho Adviseurs en de gemeente de locaties reeds beoordeeld op basis van de conceptcriteria. Daarbij is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeken en analyses:

- De ruimtelijke analyse van de locaties (bijlage 4);
- De nadere milieuscan van de locaties (bijlage 5);
- Het indicatieve laadvermogen van de locaties (figuur 5.3 en bijlage 6);
- Resultaten uit het participatieproces (bijlage 7).

De vakinhoudelijke beoordeling van Rho Adviseurs is tijdens de werksessie besproken met de visiegroep. Vervolgens heeft de visiegroep de locaties zelfstandig beoordeeld aan de hand van de vastgestelde criteria. De beoordeling van Rho Adviseurs, inclusief onderbouwing, is opgenomen in bijlage 9.

Paragraaf 7.4 Resultaten MCA

In deze paragraaf worden de resultaten van de multicriteria-analyse weergegeven. De locaties zijn beoordeeld op basis van de vastgestelde beoordelingscriteria. De vakinhoudelijke beoordeling van de locaties is door Rho Adviseurs opgesteld voorafgaand aan de bespreking met de visiegroep. Op basis van de participatieve beoordeling van de visiegroep is de vakinhoudelijke beoordeling van Rho Adviseurs voor enkele locaties en criteria aangepast, mede vanwege de context specifieke informatie die door de visiegroep is ingebracht en die relevant bleek als aanvulling op het vakinhoudelijke oordeel. Dit heeft geleid tot de uiteindelijke vakinhoudelijke beoordeling zoals weergegeven in tabel 7.1. Op sommige onderdelen is de participatieve beoordeling echter niet overgenomen. De aspecten waarop de vakinhoudelijke beoordeling afwijkt van de participatieve beoordeling worden in deze paragraaf toegelicht.

Tabel 7.1 Vakinhoudelijke beoordeling (door Rho adviseurs)

	A	B	C	D	E/F	G	H
Ruimtelijke criteria	Jachtwerf	Ombocht	Sportvelden	Sporthal	Zuidwest	Noord	Zuidoost
1 De mate waarin de locatie zich goed laten bereiken door een auto via bestaande infrastructuur	+	++	+	+	+	-	++
2 De mate waarin de locatie is gelegen nabij voorzieningen/ station (fiets- en loopafstand)	++	+	0	+	++	0	--
3 De mate waarin de locatie een meerwaarde geeft voor de recreatieve kwaliteiten en routes	++	0	+	-	++	++	+
4 De mate waarin de locatie cultuurhistorische en landschappelijke waarden kan behouden	+	0	+	0	-	0	+
Planologische aspecten							
5 De mate waarin de locatie te maken heeft met milieuhinder en omgevingsbeperkingen	+	--	-	--	+	++	-
6 De mate waarin de locatie mogelijkheden biedt voor inbreiding	++	++	++	++	0	--	--
7 De mate waarin de locatie water- en bodemgeschikt is	+	+	+	0	-	0	+
Financiële en uitvoerings aspecten							
8 De mate waarin de locatie financieel uitvoerbaar is.	0	+	-	--	0	--	-
9 De mate waarin een locatie flexibiliteit biedt in de ontwikkeling van woningbouw.	+	+	+	+	++	--	--
10 De mate waarin een locatie snel ontwikkeld kan worden	0	++	0	0	0	--	--

Vergelijking participatieve en vakinhoudelijke score

Over het algemeen bestond er een brede consensus over de sterke en zwakke punten van de locaties (die worden in paragraaf 7.4 nader toegelicht). Hieronder volgt een korte toelichting van de belangrijkste verschillen en welke beoordeling uiteindelijk is meegenomen.

- *Recreatieve kwaliteiten en routes*

De visiegroep beoordeelt de recreatieve meerwaarde van locatie Jachtwerf iets kritischer dan Rho Adviseurs. Beide zien echter kansen om de openbare ruimte en recreatieve kwaliteit te versterken, bijvoorbeeld door de randen van het gebied toegankelijk te maken en een herkenbare entree van Akkrum over het water te creëren. De vakinhoudelijke score van Rho is daarom aangehouden.

- *Behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden*

De verschillen in beoordeling zijn deels te verklaren doordat Rho Adviseurs een technisch onderzoek heeft uitgevoerd, waarbij onder andere bodemopbouw en historische vestigingslogica centraal stonden. Tijdens het overleg met de visiegroep zijn deze technische bevindingen besproken en zijn de scores waar nodig aangepast op basis van de beleving en waardering van de natuurhistorie door inwoners. De beleving van natuur en historie speelt immers een belangrijke rol in de participatieve beoordeling, waardoor er in enkele gevallen een andere waardering ontstaat dan op basis van puur technische criteria.

- *Water- en bodem geschiktheid*

De visiegroep beoordeelt de locaties Sportvelden en Noord kritischer dan Rho Adviseurs. Voor de locatie Sportvelden hangt dit samen met voortschrijdend inzicht. Na overleg met het waterschap is duidelijk geworden dat hier aandachtspunten bestaan voor de waterhuishouding. Hierdoor is de score aangepast van + naar 0.

- *Financiële uitvoerbaarheid*

De visiegroep is kritischer over de financiële haalbaarheid van locatie Zuidoost. Het verleggen van de provinciale weg vraagt investeringen, terwijl Rho ervan uitgaat dat de locatie daarna relatief eenvoudig te ontwikkelen is. De beoordeling van Rho adviseurs is voor deze criteria aangehouden.

- *Flexibiliteit in ontwikkeling*

De visiegroep is voor de locaties Sportvelden en Sporthal kritischer vanwege de afhankelijkheid van het verplaatsen van het huidige gebruik. Deze afhankelijkheden zijn in de vakinhoudelijke beoordeling al meegenomen bij de criteria over beëindiging van het huidige gebruik en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. De beoordeling van Rho adviseurs is daarom aangehouden.

Paragraaf 7.5 Kwalitatieve duiding van locaties

Subparagraaf 7.5.1 Inleiding

Naast het scoreoverzicht is per locatie een kwalitatieve duiding opgesteld. De multicriteria-analyse is namelijk niet uitsluitend bedoeld als optelsom van scores, maar vooral als hulpmiddel om inzicht te krijgen in het profiel van de verschillende locaties.

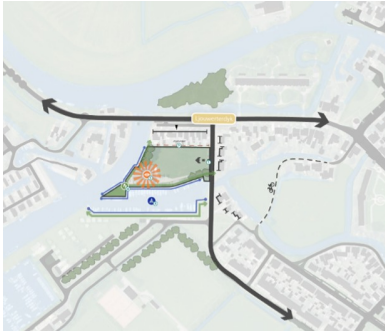
In deze paragraaf wordt daarom per locatie kort toegelicht welke kwaliteiten en aandachtspunten een rol spelen. Daarbij wordt gekeken naar aspecten zoals de ruimtelijke inpassing, bereikbaarheid, milieutechnische randvoorwaarden en uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Deze duiding helpt om de resultaten van de MCA beter te interpreteren en vormt de basis voor de scenarioanalyse in het volgende hoofdstuk.

Subparagraaf 7.5.2 Locatie A Jachtwerf Oost

Jachtwerf Oost is een inbreidingslocatie met ruimte voor circa 10 tot 25 woningen. Het heeft een duidelijke ligging nabij het centrum en voorzieningen (circa 500 meter) en is goed bereikbaar via bestaande wandel-, fiets- en OV-structuren. De ontsluiting via de Ulbe Twijnstrawei is passend en zonder grote ingrepen realiseerbaar. Aandachtspunt is wel dat de route richting de A32 via het dorpscentrum loopt. De herontwikkeling van een bestaande bedrijfsfunctie naar wonen levert een duidelijke verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit en milieusituatie. Daarnaast biedt de ligging aan het waterkansen voor versterking van de recreatieve beleving en een herkenbare entree van Akkrum. De ligging op de stroomrug sluit aan bij de historische ontwikkelingslogica.

Minder sterk zijn de onzekerheden rond mogelijke bodemverontreiniging en de daarmee samenhangende financiële risico's. Ook is de locatie niet volledig in gemeentelijk eigendom en is sprake van een bestaande functie, wat de ontwikkelsnelheid kan beperken. De kleinschaligheid maakt snelle ontwikkeling mogelijk, maar beperkt de flexibiliteit in programmering.

Jachtwerf Oost is een kansrijke locatie met sterke ruimtelijke en functionele kwaliteiten dankzij de ligging en mogelijkheden voor verbetering. Belangrijke aandachtspunten zijn bodem, eigendom en financiële haalbaarheid. De locatie kan daarom worden meegenomen in de scenarioanalyse.



Subparagraaf 7.5.3 Locatie B Ombocht

Ombocht betreft een inbreidingslocatie waar circa 15 tot 25 woningen mogelijk zijn. Het is een goed ontwikkelbare inbreidingslocatie met sterke punten op het gebied van ontsluiting, eigendom en uitvoerbaarheid. De locatie is zeer goed bereikbaar voor autoverkeer en ligt op korte afstand van het centrum en het station. Doordat de gronden in eigendom zijn van de gemeente en vrij van bebouwing, kan de ontwikkeling relatief snel worden opgestart.

Daartegenover staan enkele duidelijke beperkingen. De ligging nabij het spoor en omliggende bedrijvigheid leidt tot milieuhinder (geluid, trillingen en externe veiligheid), waardoor woningbouw alleen mogelijk is met mitigerende maatregelen. Dit heeft invloed op zowel de ontwikkelmogelijkheden als de kwaliteit van het woonmilieu.

Daarnaast biedt de locatie weinig ruimtelijke meerwaarde: er zijn geen bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische kwaliteiten en ook de recreatieve meerwaarde is beperkt. De kwaliteit van de fietsverbinding richting het centrum is bovendien minder sterk door de invloed van bedrijventerreinverkeer.

Ombocht scoort sterk op uitvoerbaarheid en praktische realiseerbaarheid, maar minder op ruimtelijke kwaliteit en woonmilieu. Bij ontwikkeling van woningbouw op deze locatie zijn er belangrijke aandachtspunten vanuit milieu en ruimtelijke kwaliteit.



Subparagraaf 7.5.4 Locatie C Sportvelden

De locatie van de sportvelden biedt ruimte voor circa 50 tot 60 woningen en ligt op een relatief hooggelegen stroomrug. De locatie is een inbreidingslocatie met enkele duidelijke ruimtelijke kwaliteiten. De ligging op de stroomrug zorgt voor relatief gunstige water- en bodemcondities en sluit aan bij de historische bouwlogica. Daarnaast zijn er kansen om de recreatieve structuur te versterken, bijvoorbeeld door het toevoegen van nieuwe verbindingen in combinatie met omliggend groen. De ligging nabij een bushalte en de aanwezigheid van functionele fiets- en looproutes maken de locatie in basis bereikbaar, al ligt het centrum op iets grotere afstand (circa 900 meter).

Tegelijkertijd kent de locatie een aantal belangrijke beperkingen. De huidige ontsluiting is beperkt en vraagt aanpassing om een volwaardige woonontsluiting te realiseren. Daarnaast is sprake van milieubeperkingen, zoals geluid van de nabijgelegen rijksweg en de aanwezigheid van een persleiding, wat de ontwikkelruimte beperkt en aanvullende maatregelen vraagt. Ook is de financiële uitvoerbaarheid minder gunstig, doordat bestaande sportvoorzieningen (korfbalvelden) moeten worden verplaatst en investeringen nodig zijn in infrastructuur. Dit, in combinatie met een mogelijk beperkter woningbouwprogramma, zet druk op de haalbaarheid.

Sportvelden is een locatie met enkele ruimtelijke kansen, maar duidelijke belemmeringen op het gebied van milieu, ontsluiting en kosten. Voor ontwikkeling zijn maatregelen zoals betere ontsluiting en milieuaanpassingen nodig, evenals duidelijke keuzes zoals het verplaatsen van sportvelden of een kleiner woningbouwprogramma. Hierdoor is deze locatie minder kansrijk dan andere inbreidingslocaties en niet direct geschikt als voorkeurslocatie, tenzij bovenstaande stappen worden gezet. De locatie wordt wel meegenomen in de scenarioanalyse.



Tijdens het proces is gebleken dat de voormalige MAVO-locatie beschikbaar is gekomen voor ontwikkeling. Dit biedt kansen om de locatie Sportvelden in samenhang met deze locatie te ontwikkelen. Door deze koppeling ontstaat de mogelijkheid om de ontwikkeling gefaseerd op te pakken, waarbij op korte termijn kan worden gestart en latere fasen afhankelijk worden gemaakt van aanvullende keuzes, zoals de verplaatsing van sportvoorzieningen. De ontwikkeling kan als volgt gefaseerd plaatsvinden:

- Fase 1: ontwikkeling van de voormalige MAVO;
- Fase 2: ontwikkeling van het gebied direct achter de MAVO, met uitzondering van de sportvelden;
- Fase 3: ontwikkeling van de sportvelden, onder de voorwaarde dat deze worden verplaatst.

Subparagraaf 7.5.5 Locatie D Sporthal

De locatie van de huidige sporthal heeft een gunstige ligging nabij het centrum en het station (circa 500 respectievelijk 260 meter), waardoor voorzieningen goed bereikbaar zijn. De locatie is in eigendom van de gemeente, wat de uitvoerbaarheid in beginsel ondersteunt. Daarnaast is de ontsluiting functioneel en kan deze, indien gewenst, worden verbeterd richting de Feansterdyk om beter aan te sluiten op een woonfunctie.

De locatie is echter beperkt door haar ligging op een bedrijventerrein, waardoor wonen minder aantrekkelijk is. De aanwezigheid van milieucategorie 3-bedrijven en geluidaandachtsgebieden maakt woningbouw alleen mogelijk met strikte voorwaarden en maatregelen. Daarnaast biedt de plek weinig recreatieve waarde en beschikt niet over bijzondere landschappelijke of cultuurhistorische kenmerken. Woningen dienen daarom in de vorm van bedrijfswoningen gerealiseerd te worden waardoor naar verwachting circa 4 tot 6 woningen gerealiseerd kunnen worden.

Tot slot is de financiële uitvoerbaarheid beperkt, omdat de sporthal moet verplaatsen en de kosten niet goed opwegen tegen de opbrengsten van het kleine bouwprogramma. De locatie is technisch haalbaar, maar vereist aanzienlijke investeringen en keuzes.

De locatie Sporthal is in beginsel realiseerbaar en gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen, maar kent duidelijke beperkingen door milieuhinder, de ligging op een bedrijventerrein en een ongunstige financiële uitvoerbaarheid (o.a. verplaatsing sporthal). Daarnaast kunnen hier uitsluitend (bedrijfs)woningen worden gerealiseerd, waardoor het aantal woningen naar verwachting onder de 10 blijft. Daarmee valt de locatie buiten de scope van dit onderzoek en wordt deze niet verder meegenomen in de scenarioanalyse.



Subparagraaf 7.5.6 Locatie E/F Zuidwest

Locaties E en F liggen aan de zuidwestkant van het dorp en bieden ruimte voor circa 80 tot 100 woningen. Ze grenzen aan de dorpskern, op ongeveer 400 meter van het centrum, en zijn goed bereikbaar via rustige routes. Daarnaast biedt de omvang van het gebied kansen voor een gefaseerde ontwikkeling en een groter woningbouwprogramma, wat flexibiliteit geeft in de planvorming. Ook liggen er kansen om de recreatieve kwaliteit te versterken door aan te sluiten op het landschap en bestaande structuren.

Tegelijkertijd kent de locatie belangrijke aandachtspunten. Het betreft een uitbreidingslocatie buiten bestaand stedelijk gebied, wat minder goed aansluit bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is sprake van een wisselende bodemopbouw met lage, veenachtige delen, waardoor water- en bodemcondities nadrukkelijk sturend zijn en extra maatregelen nodig zijn. Ook vanuit cultuurhistorisch perspectief is de locatie minder logisch, omdat delen historisch gezien niet geschikt zijn voor bebouwing. De financiële uitvoerbaarheid is onzeker door de benodigde investeringen en het feit dat de gronden niet volledig in eigendom zijn.

Zuidwest is een kansrijke locatie vanwege de omvang, flexibiliteit en ligging nabij het centrum, maar vraagt om zorgvuldige uitwerking vanwege water- en bodemcondities en landschappelijke inpassing. De locatie wordt daarom meegenomen in de scenarioanalyse, waarbij met name de ruimtelijke inpassing en uitvoerbaarheid nader worden afgewogen.



Subparagraaf 7.5.7 Locatie G Noord

Locatie G betreft een grootschalige uitbreidingslocatie aan de noordzijde van Akkrum-Nes waar potentieel circa 180 tot 220 woningen gerealiseerd kunnen worden. Er zijn geen relevante milieubeperkingen, wat de locatie in potentie geschikt maakt voor woningbouw. Daarnaast biedt de ligging in een waterrijk en landschappelijk gebied, met structuren zoals de Kromme Knilles, kansen voor het versterken van recreatieve routes en beleving. Op de hoger gelegen delen (stroomrug) kan bovendien worden aangesloten bij de historische bouwlogica.

Daartegenover staan echter forse beperkingen. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en kent in de huidige situatie een onvoldoende ontsluiting. Voor een volwaardige ontwikkeling is een nieuwe ontsluitingsstructuur nodig, inclusief een brugverbinding, wat ingrijpende infrastructurele maatregelen vraagt. Ook is de locatie niet in eigendom en zijn de kosten hoog, wat de financiële uitvoerbaarheid sterk onder druk zet. Daarnaast is de locatie overwegend laaggelegen en waterrijk, waardoor water en bodem sturend zijn en de ontwikkelruimte beperken. Door deze afhankelijkheden is gefaseerde ontwikkeling moeilijk realiseerbaar.

Noord biedt ruimtelijke kansen dankzij het landschap en milieu, maar grote infrastructurele ingrepen, hoge kosten en beperkte haalbaarheid zijn belangrijke nadelen. De locatie vereist veel investeringen en kan niet in fases worden ontwikkeld. Daarom wordt Noord wel meegenomen in de scenarioanalyse, maar is het minder geschikt als voorkeurslocatie.



Subparagraaf 7.5.8 Locatie H Zuidoost

Locatie H ligt aan de zuidoostzijde van Akkrum-Nes en betreft een uitbreidingslocatie waar naar verwachting circa 80 tot 100 woningen gerealiseerd kunnen worden. De ligging nabij de A32 en provinciale weg biedt in potentie een goede regionale bereikbaarheid. Daarnaast ligt de locatie deels op de stroomrug, wat gunstig is vanuit water- en bodemcondities en aansluit bij de historische bouwlogica. Ook zijn er geen uitgesproken landschappelijke waarden die door ontwikkeling worden aangetast.

Daartegenover staan echter duidelijke en zwaarwegende beperkingen. De ligging op grotere afstand van het centrum en het station maakt de locatie minder geschikt vanuit het oogpunt van voorzieningen en dorpschaal. Daarnaast ligt het gebied binnen geluid- en veiligheidszones van de A32, wat woningbouw sterk beperkt en alleen onder strikte voorwaarden mogelijk maakt. Voor een goede ontsluiting zijn bovendien ingrijpende infrastructurele aanpassingen nodig, waaronder mogelijk het verleggen van infrastructuur, wat de uitvoerbaarheid complex en kostbaar maakt. De locatie is niet in eigendom en kan, net als Noord, alleen als geheel worden ontwikkeld vanwege de benodigde investeringen.

Zuidoost kent enkele basisvoorwaarden voor ontwikkeling, maar de combinatie van afstand tot voorzieningen, milieubeperkingen en ingrijpende infrastructurele opgaven maakt de locatie minder kansrijk op

de korte termijn. De locatie wordt wel meegenomen in de scenarioanalyse omdat de locatie voor de lange termijn als integrale ontwikkeling kansen biedt maar niet voor de hand ligt als voorkeurslocatie.



Subparagraaf 7.5.9 Afsluiting

De multicriteria-analyse laat zien dat de verschillende locaties ieder hun eigen kwaliteiten en beperkingen hebben. Sommige locaties scoren goed op ruimtelijke kwaliteit en ligging, terwijl andere locaties vooral kansen bieden voor grotere aantallen woningen.

In het volgende hoofdstuk wordt verkend op welke wijze de woningbouwopgave kan worden ingevuld door verschillende locaties te combineren. Op basis van de resultaten van de multicriteria-analyse zijn hiervoor verschillende scenario's opgesteld.

Hoofdstuk 8 Scenarioanalyse woningbouwopgave

Paragraaf 8.1 Inleiding

Op basis van de multicriteria-analyse is onderzocht op welke manier de woningbouwopgave in Akkrum-Nes ruimtelijk kan worden ingevuld. Daarbij is gekeken naar combinaties van locaties die gezamenlijk voldoende ruimte bieden voor de benodigde woningen en tegelijkertijd aansluiten bij de ruimtelijke structuur van het dorp. In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de scenario's toegelicht en worden de verschillende ontwikkelrichtingen beschreven. De scenarioanalyse vormt de basis voor het formuleren van een voorkeursrichting voor de verdere planvorming.

Paragraaf 8.2 Scenario aan locaties

Op basis van de voorgaande analyse en kwalitatieve duiding van de locaties worden in deze paragraaf verschillende ontwikkelscenario's verkend. In deze scenario's worden kansrijke locaties in samenhang beschouwd, waarbij wordt gekeken naar een evenwichtige spreiding van woningbouw, ruimtelijke kwaliteit en uitvoerbaarheid. De scenario's vormen daarmee een nadere uitwerking en vergelijking van mogelijke ontwikkelrichtingen voor Akkrum-Nes.

Uitgangspunten scenario's

Bij het opstellen van de scenario's zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De scenario's moeten gezamenlijk ruimte bieden voor de woningbouwopgave van circa 200 woningen.
- De ontwikkeling moet aansluiten bij de ruimtelijke structuur en identiteit van Akkrum-Nes
- Waar mogelijk wordt aangesloten bij kansrijke inbreidingslocaties voordat wordt uitgeweken naar uitbreidingslocaties.
- De ontwikkeling moet uitvoerbaar zijn, zowel ruimtelijk als financieel.
- Waar mogelijk wordt ingezet op een gefaseerde ontwikkeling, zodat de woningbouwopgave flexibel kan worden ingevuld.

Inbreidingslocaties

De eerste stap in de scenarioanalyse is het benutten van locaties binnen het bestaand bebouwd gebied.

- **Ombocht (B)**

Laadvermogen: 15-25 woningen

De locatie Ombocht is een kansrijke inbreidingslocatie. De locatie is goed ontsloten, ligt nabij voorzieningen en is in eigendom van de gemeente, waardoor deze relatief snel en eenvoudig te ontwikkelen is. Aandachtspunt vormt de milieuhinder vanuit spoor en omliggende bedrijvigheid, wat vraagt om mitigerende maatregelen.

- **Jachtwerf Oost (A)**

Laadvermogen: 10-25 woningen

De locatie Jachtwerf Oost is een kansrijke inbreidingslocatie. De ligging nabij het centrum en aan het water biedt kansen voor ruimtelijke kwaliteit en recreatieve meerwaarde. Herontwikkeling van de huidige functie draagt bij aan kwaliteitsverbetering. Aandachtspunten zijn de mogelijke bodemverontreiniging en de eigendomssituatie.

- **Sporthal (D)**

Laadvermogen: 4-6 woningen

De locatie Sporthal is geen kansrijke inbreidingslocatie. De locatie ligt in een omgeving met bedrijven tot milieucategorie 3 en heeft te maken met verschillende geluidsbronnen. Daarnaast is het woonprogramma beperkt en zijn de kosten voor verplaatsing van de sporthal hoog. Hierdoor is de verhouding tussen kosten en opbrengsten ongunstig en draagt de locatie beperkt bij aan de woningbouwopgave. De locatie valt daarom af en wordt niet verder meegenomen.

- **Sportvelden (C)**

Laadvermogen: 50-60 woningen

De locatie Sportvelden is een potentieel kansrijke inbreidingslocatie met een relatief groot laadvermogen. De ligging op de stroomrug is gunstig en er zijn kansen voor ruimtelijke en recreatieve versterking. Tegelijkertijd vraagt de ontwikkeling om investeringen in ontsluiting, het oplossen van milieubeperkingen en het verplaatsen van sportvoorzieningen. De ontwikkeling kan gefaseerd plaatsvinden:

- Fase 1: ontwikkeling van de voormalige mavo;
- Fase 2: ontwikkeling van het gebied direct achter de mavo, met uitzondering van de sportvelden;
- Fase 3: ontwikkeling van de sportvelden, onder de voorwaarde dat deze worden verplaatst.

Uitbreidingslocaties

Naast inbreidingslocaties zijn ook mogelijke uitbreidingslocaties nodig. Daarbij is beoordeeld in hoeverre deze locaties passen binnen de uitgangspunten van de scenarioanalyse.

- **Noord (G)**

Laadvermogen: 180-220 woningen

De locatie Noord biedt ruimte voor een omvangrijke woningbouwontwikkeling en kent weinig milieubeperkingen. Tegelijkertijd zijn forse infrastructurele ingrepen nodig voor een goede ontsluiting, wat leidt tot hoge kosten. Hierdoor is de locatie alleen financieel haalbaar bij een integrale ontwikkeling van het gehele gebied. Gefaseerde ontwikkeling ligt minder voor de hand. De locatie wordt daarom separaat en als geheel beoordeeld.

- **Zuidwest (E /F)**

Laadvermogen: 80-100 woningen

De locatie Zuidwest biedt kansen voor uitbreiding aansluitend aan de kern en is goed gelegen ten opzichte van het centrum. De locatie biedt flexibiliteit voor gefaseerde ontwikkeling. Tegelijkertijd vragen de water- en bodemcondities en de landschappelijke inpassing om een zorgvuldige uitwerking. Ontwikkeling ligt vooral voor de hand op de hoger gelegen delen, waardoor het gebied minder geschikt is voor grootschalige ontwikkeling in één keer, maar goed in combinatie met andere locaties kan worden ontwikkeld.

- **Zuidoost (H)**

Laadvermogen: 80-100 woningen

De locatie Zuidoost heeft potentie door de ligging nabij de A32, maar kent belangrijke beperkingen. De locatie ligt op afstand van voorzieningen en binnen geluid- en veiligheidszones, wat de ontwikkelruimte beperkt. Daarnaast is voor ontwikkeling een ingrijpende infrastructurele maatregel nodig (omlegging van de provinciale weg), wat leidt tot hoge kosten. Hierdoor is de locatie alleen financieel haalbaar bij integrale ontwikkeling en wordt deze uitsluitend in combinatie met de sportvelden (locatie C) beoordeeld.

Overzicht mogelijke scenario's

Op basis van deze analyse zijn verschillende scenario's denkbaar voor de woningbouwontwikkeling in Akkrum-Nes.

1. Scenario 1 – Locatie Noord (G)

In dit scenario wordt gekozen voor een grootschalige uitbreiding aan de noordzijde van Akkrum. Het volledige woningbouwprogramma wordt hier in één keer gerealiseerd. Dit vraagt om substantiële infrastructuurle ingrepen (o.a. nieuwe ontsluiting), maar biedt wel de mogelijkheid om een samenhangende nieuwe woonwijk te ontwikkelen met aandacht voor landschap en water.

2. Scenario 2 – Locatie Zuidoost (H), eventueel in combinatie met locatie sportvelden (C).

Dit scenario richt zich op ontwikkeling aan de zuidoostzijde van het dorp. Vanwege de benodigde omlegging van de provinciale weg en milieubeperkingen is dit een complexe en kostbare ontwikkeling, die alleen haalbaar is bij een integrale aanpak. In combinatie met de sportvelden kan een groter en samenhangend woongebied worden gerealiseerd.

3. Scenario 3 – Inbreiding Ombocht (B), Jachtwerf Oost (A) en Sportvelden (C) in combinatie met uitbreiding Zuidwest (E/F), waarbij in eerste instantie de hoger gelegen delen worden ontwikkeld.

In dit gecombineerde scenario wordt ingezet op een sterke basis van inbreidingslocaties (Ombocht, Jachtwerf Oost en Sportvelden), aangevuld met uitbreiding in Zuidwest. De voorkeur voor de uitbreidingslocatie gaat daarbij uit van de ontwikkeling op de hoger gelegen delen, passend bij water- en bodemcondities en met een goede faseerbaarheid. De uitbreidingscapaciteit bedraagt daarmee minimaal 80 tot 100 woningen. Indien de woningbehoefte op langere termijn groter blijkt, biedt deze ontwikkelrichting een doorkijk naar verdere uitbreiding, mits zorgvuldig afgewogen en ruimtelijk goed ingepast.

Paragraaf 8.3 Beoordeling scenario's

Op basis van de uitgangspunten zoals geformuleerd in hoofdstuk 8.1 zijn de drie scenario's beoordeeld door de visiegroep en de expertgroep. Hieronder wordt per scenario de kansen en bedreigingen geformuleerd.

Scenario 1 – Locatie Noord (G)

Kansen:

- De locatie biedt potentie voor een waterrijke woonomgeving: de aanwezige waterstructuren en landschappelijke kwaliteiten kunnen worden benut en versterkt.
- Er zijn weinig milieubeperkingen.

Bedreigingen

- De ontwikkeling vraagt om forse infrastructuurle ingrepen, waaronder een nieuwe ontsluiting en brugverbinding, wat leidt tot hoge kosten en een complexe uitvoering.
- De ontsluiting is in de huidige situatie onvoldoende en vraagt aanpassing, wat ook effect kan hebben op de verkeersafwikkeling in en rond het dorp.
- Het gebied is moeilijk gefaseerd te ontwikkelen, omdat investeringen in infrastructuur, ontsluiting en watermanagement grotendeels vooraf nodig zijn. Dit beperkt de flexibiliteit en dwingt tot een integrale ontwikkeling.
- De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied en wordt ervaren als landschappelijk waardevol, waardoor ontwikkeling kan leiden tot aantasting van het open landschap en mogelijk minder goed aansluit bij de ruimtelijke structuur van Akkrum-Nes.

Beoordeling:

Scenario 1 biedt de mogelijkheid om een groot deel van de woningbouwopgave in één keer te realiseren binnen een waterrijke woonlocatie. De locatie kent echter substantiële nadelen op het gebied van kosten, de complexe ontsluiting, de beperkte fasering en flexibiliteit in de uitvoering. Dit scenario wordt daarom als weinig kansrijk beoordeeld.

Scenario 2 – Locatie Zuidoost (H), eventueel in combinatie met locatie sportvelden (C)

Kansen:

- Potentie voor een ruime en samenhangende uitbreidingslocatie en een groter woningbouwprogramma.
- Gefaseerde ontwikkeling mogelijk, met kansen voor combinatie met omliggende functies zoals school, sportvelden en dorpsuin;
- Vanuit water- en bodem als sturend principe is dit een logische ontwikkelrichting;
- Mogelijkheden voor bosrijke woonlocatie in plaats van waterrijke woonlocatie;

Bedreigingen

- Omlegging van de provinciale weg maakt de ontwikkeling kostbaar en complex;
- Ligging ten opzichte van het centrum is minder gunstig, met name voor ouderen;
- Schaal van de ontwikkeling sluit minder goed aan bij de dorpschaal van Akkrum-Nes.

Beoordeling

Scenario 2 biedt ruimtelijk gezien interessante mogelijkheden, onder meer vanuit water- en bodemsturing en de potentie voor een grote en gefaseerde uitbreiding. Tegelijkertijd brengen de benodigde infrastructurele ingrepen, de afstand tot het centrum en het afwijkende schaalniveau ten opzichte van Akkrum-Nes belangrijke nadelen met zich mee.

Scenario 3 – Inbreiding Ombocht (B), Jachtwerf Oost (A) en Sportvelden (C) in combinatie met uitbreiding Zuidwest (E/F), waarbij in eerste instantie de hoger gelegen delen worden ontwikkeld.

Kansen:

- Dit scenario biedt een sterke basis met kansrijke inbreidingslocaties (Ombocht en Jachtwerf Oost), die op korte termijn tot ontwikkeling kunnen worden gebracht;
- De ontwikkeling kan gefaseerd plaatsvinden, waarbij gestart wordt met inbreiding en vervolgens uitbreiding in Zuidwest wordt toegevoegd;
- De voorkeur voor ontwikkeling op de hoger gelegen delen van Zuidwest sluit goed aan bij water- en bodemcondities en beperkt de risico's in de eerste fasen;
- Zuidwest vormt de logische uitbreidingsrichting, met als minimum een uitbreidingscapaciteit van circa 80 tot 100 woningen;
- Bij een grotere woningbehoefte op langere termijn biedt dit scenario een doorkijk naar verdere uitbreiding in dezelfde richting, mits zorgvuldig afgewogen en ruimtelijk goed ingepast;
- Spreiding van woningbouw over meerdere locaties zorgt voor flexibiliteit, een goede aansluiting op de bestaande kern en nabijheid van voorzieningen.

Bedreigingen

- De ontwikkeling blijft afhankelijk van meerdere deelprojecten, zoals de fasering van de sportvelden en de afstemming tussen verschillende locaties;
- Voor verdere uitbreiding na de eerste fasen is aanvullende besluitvorming nodig, mede afhankelijk van actuele woningbehoefte, uitvoerbaarheid en participatie;
- Ook in Zuidwest blijven zorgvuldige landschappelijke inpassing en aandacht voor water- en bodemcondities noodzakelijk.

Beoordeling

Scenario 3 sluit goed aan bij de bestaande structuur van het dorp en biedt concrete kansen om op korte termijn te starten met woningbouw op kansrijke inbreidingslocaties en in Zuidwest. Voor de locatie Zuidwest wordt in eerste instantie ingezet op de ontwikkeling van de hoger gelegen delen. Hierdoor is de capaciteit van de uitbreiding beperkt tot circa 80 tot 100 woningen. Bij een grotere woningbehoefte op langere termijn biedt dit scenario een doorkijk naar verdere uitbreiding in dezelfde richting, mits zorgvuldig afgewogen en ruimtelijk goed ingepast;

Paragraaf 8.4 Voorkeursrichting

Op basis van de beoordeling van de scenario's en de gehanteerde uitgangspunten is een voorkeursrichting bepaald voor de woningbouwontwikkeling in Akkrum-Nes. De visiegroep en de expertgroep spreken een duidelijke voorkeur uit voor scenario 3. Dit scenario biedt de beste balans tussen uitvoerbaarheid op korte termijn, flexibiliteit op lange termijn en aansluiting bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van Akkrum-Nes. Hieronder worden de afwegingen beschreven in relatie tot de uitgangspunten zoals beschreven in 8.1.

Het voorkeursscenario kiest voor een combinatie van kansrijke inbreidingslocaties en uitbreiding in Zuidwest, waarbij in eerste instantie de hoger gelegen gronden worden ontwikkeld. Daarmee wordt aangesloten bij de water- en bodemcondities en ontstaat een ontwikkelstrategie die zowel ruimtelijk zorgvuldig als goed faseerbaar is. Zuidwest geldt daarbij als de primaire uitbreidingsrichting, met een

uitbreidingscapaciteit van circa 80 tot 100 woningen en ruimte voor verdere uitbreiding op langere termijn, mits die zorgvuldig wordt afgewogen en ruimtelijk goed wordt ingepast. Zo kan op korte termijn worden gestart met woningbouw, terwijl tegelijkertijd flexibiliteit behouden blijft om toekomstige keuzes af te stemmen op de daadwerkelijke woningbehoefte en ruimtelijke mogelijkheden.

Deze voorkeursrichting sluit goed aan bij de gehanteerde uitgangspunten. Allereerst wordt een substantieel deel van de woningbouwopgave (circa 120 woningen) direct ingevuld, terwijl voor de resterende opgave flexibiliteit wordt behouden om later, op basis van actuele inzichten, een onderbouwde keuze te maken. Daarnaast wordt ingezet op kansrijke inbreidingslocaties, aangevuld met een beperkte uitbreiding, waarmee het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt gevolgd.

Ook sluit de ontwikkeling goed aan bij de ruimtelijke structuur en identiteit van Akkrum-Nes. Door te bouwen op locaties nabij het centrum en uitbreiding te beperken tot de hoger gelegen gronden, wordt rekening gehouden met landschappelijke en water- en bodemcondities. Tegelijkertijd is de strategie uitvoerbaar, doordat wordt ingezet op locaties met relatief beperkte belemmeringen en hoge kosten en complexe ingrepen zoveel mogelijk worden vermeden.

Tot slot biedt scenario 4 duidelijke voordelen op het gebied van fasering en flexibiliteit. De ontwikkeling kan stapsgewijs plaatsvinden, met mogelijkheden om bij te sturen op basis van voortschrijdend inzicht.

Hoofdstuk 9 Vervolgstappen

De resultaten van deze locatiestudie vormen de basis voor de verdere besluitvorming over woningbouwontwikkeling in Akkrum-Nes. De vervolgstappen bestaan uit de volgende onderdelen.

1. Nadere planuitwerking, onderzoeken en planologische procedure inbreidingslocaties

Voor de locaties Jachtwerf Oost, Ombocht en de eerste fase van de sportvelden (mavo-locatie) wordt een nadere ruimtelijke uitwerking opgesteld. Hierbij wordt onder andere gekeken naar het stedenbouwkundig ontwerp, de landschappelijke inpassing, de inrichting van de openbare ruimte en de ontsluiting van de locaties. In het kader van deze uitwerking worden ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Om de beoogde woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt aansluitend een passende planologische procedure doorlopen.

2. Nadere planuitwerking uitbreidingslocaties

Voor de geselecteerde uitbreidingslocatie Zuidwest wordt een visie ontwikkeld, in samenhang met de aangrenzende sportvelden, aangezien de uiteindelijke locatie van de sport van invloed is op de woningbouwlocatie. Daarbij wordt onder meer aandacht besteed aan het stedenbouwkundig ontwerp, de landschappelijke inpassing, de inrichting van de openbare ruimte en de ontsluiting van het gebied. Er wordt in eerste instantie alleen ingezet op de ontwikkeling van de hoger gelegen gronden.

In het kader van deze uitwerking worden tevens de benodigde onderzoeken uitgevoerd, waaronder onderzoeken naar bodem en water. Om de beoogde woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt aansluitend een passende planologische procedure doorlopen.

Besluitvorming over verdere woningbouwontwikkeling

Voor de resterende woningbouwopgave wordt een adaptief vervolgtraject ingericht. De belangrijkste stappen zijn:

- Het periodiek actualiseren van de woningbouwbehoefte en -prognoses;
- Het monitoren van de voortgang van de eerste gebiedsontwikkelingen;
- Het verkennen en uitwerken van scenario's (zoals verplaatsing van sportvoorzieningen, ontwikkeling van lager gelegen gronden en/of uitbreiding richting Zuidoost);
- Het op basis hiervan nemen van een gefaseerd en onderbouwd besluit over de realisatie van de resterende woningen.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Regelingsgebied</i>	/join/id/regdata/gm0074/2026/RG44gio6b0e3cc5-5d50-446b-953e-eddf77179c15/nld@2026-07-01;10
<i>120626 bijlagenboek locatiestudie akkrum</i>	/join/id/regdata/gm0074/2026/pdf_d4c2d91e-2c0a-42c5-a129-f6c9c8271f25/nld@2026-07-01;1070

Bijlage II Bijlagenboek

120626 bijlagenboek locatiestudie akkrum.pdf