

|                    |                                        |                     |
|--------------------|----------------------------------------|---------------------|
| Zaaknummer: 315511 | Behandeld in <b>commissies en raad</b> |                     |
|                    | Datum beeldvormende commissie *        | 1 oktober 2026      |
|                    | Datum oordeelvormende commissie *      | 7 oktober 2026      |
|                    | Datum besluitvormende raadsvergadering | 21 oktober 2026     |
|                    | Opsteller                              | N. Karasev/H. Runia |
|                    | Telefoonnummer                         | 0517-492222         |

\*zie website voor de definitieve agenda.

|                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b> | 28 studio's, 4 woningen en 25 appartementen op Stationsweg 5 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|

Te besluiten om

1. Een positief bindend advies uit te brengen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor herbestemming van en nieuwbouw bij Stationsweg 5 te Harlingen.

### Inleiding

Vorig jaar (2025) heeft de gemeente een plan ontvangen van Harns Invest en Eijgen Finance (MAH BV) om het terrein met gebouwen van de voormalige Maritieme Academie aan de Stationsweg te herontwikkelen. De ontwikkeling is tweeledig. Het bestaande rijksmonumentale gebouw wordt getransformeerd van een schoolgebouw met internaat naar 28 huurstudio's en 4 huurwoningen. Daartoe wordt het gebouw gerenoveerd, verbouwd en verduurzaamd en wordt de omgeving en het straatbeeld om het gebouw opgewaardeerd. Hierbij worden op verschillende locaties parkeerterreinen ingepast om te voorzien in de parkeerbehoefte. Verder wordt er een nieuwe brug gerealiseerd tussen het projectgebied en de Stationsweg. Hierdoor wordt een nieuwe voet en fiets route gecreëerd dat het projectgebied doorsnijdt van Paul Krügerstraat tot de Stationsweg. Daarnaast worden de bestaande niet monumentale gebouwen aan de oostzijde van het projectgebied gesloopt, om plaats te maken voor een nieuw appartementengebouw met daarin 25 (koop of middeldure huur) appartementen. Het complex krijgt de naam De Academie.

Om af te kunnen wijken van het omgevingsplan is een bindend advies van uw gemeenteraad nodig.

### Beoogd effect

Toevoegen van huur en koop woningen aan de woningmarkt.

### Argumenten

#### 1.1 Herbestemmen tot wonen is een goede invulling van dit bijzondere monument.

Het rijksmonument aan de Stationsweg 5, gebouwd in de periode 1926 – 1928, is van oorsprong een schoolgebouw. Lange tijd is het als zodanig gebruikt. Eerst door de Rijksscholengemeenschap en later door de Maritieme Academie. De laatste jaren tot de verkoop in 2024 is het gebruikt als internaat voor de leerlingen van de Maritieme Academie. De schoollokalen waren hiervoor verbouwd tot slaapgelegenheid voor leerlingen. De voorliggende plannen behelzen het verbouwen van de lokalen tot 28 studio's van 24 tot 37 m<sup>2</sup>. De hoofdstructuur van de lokalen blijft zichtbaar. De omvang van de studio's is substantieel kleiner dan de minimale maat die wij normaliter aanhouden voor zelfstandige woningen. De voormalige kantine/keuken wordt verbouwd tot 4 volwaardige huurwoningen van 106-155m<sup>2</sup>. Verder krijgt het gebouw een ontmoetingsruimte en werkruimtes.

#### 1.2 De verbouwplannen voor het rijksmonument worden breed gedragen door de Rijksdienst voor Cultureel erfgoed en monumentencommissie.

De plannen voor het rijksmonument zijn opgesteld in samenwerking met o.a. de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Zij hebben meegekeken of de plannen wel passen binnen dit bijzondere monument. Om goed te kunnen

## Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

beoordelen wat echt beschermenswaardig is, is een bouwhistorisch onderzoek opgesteld. De plannen zijn verder ontwikkeld op basis van dit onderzoek en zo worden de gangen en trappenhuisen, deuren en bepaalde ruimtes, zoals de voormalige directiekamer met kastenwand gehandhaafd. Inmiddels is het plan besproken in de monumentencommissie. Ook hier is het positief ontvangen. Aan de buitenkant van het pand verandert niks en ook de karakteristieke lange gangenstructuur aan de west- en oostzijde blijft gehandhaafd. In de oostelijke gang komt wel een doorbraak waardoor er een openbare fiets- en wandelroute kan worden gerealiseerd van de rotonde bij de Stationsweg naar de Paul Krugerstraat. Doordat de installaties allemaal op de grote zolder worden geplaatst zullen deze van buiten niet zichtbaar en tasten deze het monument ook niet aan.

### *1.3 De nieuwbouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar.*

Er is een mooi gelaagd gebouw ontworpen waarbij de hoogte, zo'n 17 meter, goed past in de omgeving en richting de achterliggende wijk afloopt. Het pand wordt vanaf de achtergelegen Paul Krugerstraat ontsloten. Op en rond het terrein worden 75 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ongeveer 2/3 wordt privé parkeren en 1/3 openbaar. Het groene gebied aan de voorkant blijft privé terrein maar het bruggetje en het slingerpad over dit terrein richting de wijk erachter wordt openbaar. In zijn opzet en verschijning is de nieuwbouw een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan.

### *1.4 De ontwikkeling is goed ontvangen door diverse partijen tijdens de omgevingstafel.*

De ontwikkeling is tijdens een omgevingstafel in algemene zin constructief ontvangen. Bij de omgevingstafel waren de initiatiefnemers en hun adviseurs aanwezig, waaronder Penta architecten en Rho Adviseurs. Vanuit de gemeente namen verschillende gemeentelijke disciplines deel, waaronder wonen, ruimtelijke ordening, verkeer en parkeren, vergunningverlening, volksgezondheid, riolering en stedelijk water. Daarnaast hebben het Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân, de GGD en provincie Fryslân meegedacht over de plannen. De reacties richten zich met name op waterhuishouding, omgevingsveiligheid, bereikbaarheid, parkeren, groen, gezondheid en geluid. Daarbij is met name aandacht gevraagd voor de volgende punten:

1. Goede waterafvoer en vastleggen waterpeil
2. Rekening houden met omgevingsveiligheid en zorgen voor een goede bereikbaarheid van de panden via de Paul Krugerstraat
3. Parkeren op eigen terrein en aandacht voor kwalitatief groen
4. Behoud en versterking gezonde leefomgeving

De aandachtspunten zijn meegenomen in de ruimtelijke onderbouwing en bij de verdere uitwerking van de plannen is er rekening mee gehouden.

Bij het maken van de plannen voor de nieuwbouw is overleg geweest met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en ook de monumentencommissie. Hier is voor gekozen omdat de nieuwbouw in de directe omgeving van het rijksmonument komt te staan. Conform de Omgevingswet moet bij monumenten ook goed gekeken worden naar wat er in de omgeving gebeurt. In onderling overleg is gekomen tot voorliggend ontwerp. Inmiddels is het ontwerp ook als vooroverlegplan in de commissie omgevingskwaliteit (Hûs en Hiem) besproken. Daar is het ontwerp goed ontvangen. Door de commissie zijn een aantal kleine opmerkingen gemaakt, o.a. over de kleur van het metselwerk, maar het eindoordeel was dat voorliggend ontwerp bij de formele toetsing uitzicht biedt op een positief advies.

### *1.5 De ontwikkeling draagt bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*

Uit de ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit houdt in dat er een balans bestaat tussen het beschermen en benutten ten gevolge van de verschillende functies die locaties binnen gebied kunnen vervullen. Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving relevante omgevingsaspecten en andere thema's zorgvuldig worden onderzocht en afgewogen.

Uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Externe veiligheid, water, trillingen, bodemkwaliteit, cultureel erfgoed, mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering. Voor geluid zijn de berekende waarden aanvaardbaar, bij de verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met de benodigde gevelgeluidwering. Voor natuur is vervolgonderzoek naar beschermde soorten nodig, maar op voorhand vormt dit geen belemmering. Het treffen van aanvullende mitigerende maatregelen is niet noodzakelijk. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaan stedelijk gebied en leidt niet tot een onevenredige belasting van de fysieke leefomgeving.

### *1.6 Het plan past binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen.*

## Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Het beoogde woningbouwprogramma aan de Stationsweg 5 is opgenomen in de Regionale woondeal en de met de provincie overeengekomen bindende planlijst. Tevens vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Door de realisatie van 28 studio's, 4 sociale huurwoningen en 25 appartementen geeft de ontwikkeling gedeeltelijke invulling aan de woonbehoeften in Harlingen. Het initiatief voorziet in totaal in 45 betaalbare woningen (ruim 78%).

Uit marktonderzoek is geconstateerd dat de woningen als instapproduct functioneren voor starters en jonge huishoudens. In combinatie met de werkruimten en ontmoetingsruimte ontstaat een vorm van communitywonen. Na verloop van tijd kunnen die bewoners doorstromen naar andere segmenten binnen de Harlinger woningmarkt. Zo draagt het project niet alleen bij aan de toevoegingen van woningen, maar ook aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt.

De nadruk op compacte, zelfstandige huurwoningen van circa 30 m<sup>2</sup> sluit aan bij de toename van één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast dragen de 25 nieuwbouwappartementen van circa 100 m<sup>2</sup> bij aan een evenwichtige diversiteit in het woningaanbod. Hoewel de woningen in het Rijksmonument kleiner zijn qua oppervlak dan normaliter gewenst kan wel meegewerkt worden aan dit initiatief. Het is een goede invulling van dit Rijksmonument en draagt daarbij mee aan behoud van dit pand. Verder is de format van communitywonen nieuw voor Harlingen en draagt bij aan de diversiteit van woonvormen binnen het gemeentelijk woonbeleid, waarin wordt ingezet op betaalbaarheid, passende woningtypen en het bevorderen van doorstroming binnen de woningmarkt.

### *1.7 Ons college dient uw raad om advies te vragen bij de beoordeling van grote ingrijpende ontwikkelingen.*

De beschreven ontwikkeling past binnen de lijst van beschreven gevallen die strijdig zijn met het omgevingsplan en waarbij de raad om bindend advies dient te worden gevraagd door het college. In deze situatie gaat het om een ontwikkeling binnen de bebouwde kom. Het betreft een functiewijziging van gebouwen en terreinen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.500 m<sup>2</sup>. Verder omvat het plan het toevoegen van meer dan 10 woningen aan de bestaande woningvoorraad door het bouwen van 25 nieuwbouw appartementen.

## Kanttekeningen

### *1.1 Het community concept met compacte woonstudio's is experimenteel.*

Uit landelijk onderzoek (o.a. PBL en WoOn) blijkt dat de vraag naar hele kleine woningen (<50m<sup>2</sup>) gering is. Ook alleenstaanden hebben een sterke voorkeur voor wat grotere woningen van 50+ m<sup>2</sup>. 'Academie' biedt zeer compacte woonstudio's met een plus. Door de monumentale uitstraling en de aanwezigheid van gezamenlijke op ontmoeting gerichte voorzieningen. Een positionering met de focus op jongere werkende huishoudens kan tot een gewild woonconcept maken, ondanks de relatief hoge huur en servicekosten.

## Participatie

Het participatietraject rondom de herontwikkeling van de voormalige Maritieme Academie is ingericht met als doel een zorgvuldig, transparant en toegankelijk proces te waarborgen. Daarbij is ingezet op het benutten van lokale kennis, het vroegtijdig signaleren en waar mogelijk beperken van mogelijke hinder en het creëren van draagvlak in de omgeving. De gekozen participatievorm, informeren en raadplegen, past bij de aard en schaal van het project.

Via een uitnodigingsbrief en een participatieavond zijn direct omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid gesteld kennis te nemen van het plan en daarop te reageren. De participatieavond is bezocht door circa 40 tot 50 personen. Namens de initiatiefnemer en betrokken partijen waren medewerkers van Harns Invest, Penta Architecten en Eijgen Finance aanwezig om de plannen toe te lichten en vragen te beantwoorden.

De participatieavond heeft waardevolle input vanuit de omgeving opgeleverd. De reacties waren overwegend positief. Tegelijkertijd zijn zorgen geuit over met name verkeer en parkeren. Deze signalen worden, voor zover mogelijk en passend binnen de verdere planuitwerking, betrokken bij de vervolgfase van het project. Met name de opmerkingen over het parkeren en de route van het verkeer is al verwerkt in de situatieschets die bij dit voorstel is gevoegd. De eerder geschetste scherpe bochten in de Paul Krugerstraat zijn al wat flauwer gemaakt zodat er wat meer ruimte is.

In de vervolgfase blijft de initiatiefnemer inzetten op transparante communicatie met de omgeving. Voor het informeren van omwonenden en andere belanghebbenden worden verschillende communicatiemiddelen ingezet, waaronder sociale media en de website van De Academie.

## Financiën

Dit plan wordt geheel op kosten van de initiatiefnemer ontwikkeld. Voor het kostenverhaal en eventuele nadeelcompensatie is een anterieure overeenkomst opgesteld.

**Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen**

**Juridisch**

Voor dit plan moet worden afgeweken van het omgevingsplan. Hiervoor zal de initiatiefnemer twee vergunningsprocedures (BOPA's) doorlopen. Voor de verbouw van de Maritieme Academie zal een uitgebreide BOPA procedure worden doorlopen. Dit in verband met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument. Het nieuwbouw gedeelte kan met een reguliere BOPA procedure worden doorlopen. Voor de totale ontwikkeling op het terrein is één ETFAL-motivering (ruimtelijke onderbouwing) opgesteld.

**Communicatie**

De initiatiefnemer zal de komende tijd op diverse manieren communiceren over de plannen met de belanghebbenden. Vanuit de gemeente wordt niet actief gecommuniceerd tenzij het de formele bekendmakingen zijn in het kader van vergunningaanvragen en raadsbehandelingen.

**Fatale termijn**

N.v.t.

**Uitvoering**

Na de besluitvormende raadsvergadering kunnen de vergunningaanvragen afgehandeld worden.

**Relevante documenten**

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Eerder genomen besluiten: | <i>n.v.t.</i> |
| Intrekken beleidsnota's:  | <i>n.v.t.</i> |
| Gevolgen ander beleid:    | <i>n.v.t.</i> |

**Bijlagen**

1. Impressiebeelden verbouw/renovatie rijksmonument (doc.nr: 437220)
2. Plattegrond begane grond (doc.nr: 437235)
3. Impressie nieuwbouw (doc.nr: 437188)
4. Situatiekening (doc.nr: 437217)
5. Ruimtelijke onderbouwing (doc.nr: 437224.)
6. Marktonderbouwing (doc.nr: 437178)
7. Beantwoording vragen marktonderbouwing (doc.nr: 437179)
8. Participatieverslag (doc.nr: 413077)

Harlingen, 25 augustus 2026.

Burgemeester en wethouders van Harlingen,  
de secretaris,

de burgemeester,

J. van Delden

C.M. Sjerps

**Besluit van de gemeenteraad van Harlingen**

|                   |                                                              |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp:</b> | 28 studio's, 4 woningen en 25 appartementen op Stationsweg 5 |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 augustus 2026.

**Besluit**

1. Een positief bindend advies uit te brengen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor herbestemming van en nieuwbouw bij Stationsweg 5 te Harlingen.

**Besluit aangepast**

|  |
|--|
|  |
|--|

Vastgesteld door de raad in zijn  
vergadering van 21 oktober 2026.

, de voorzitter

, de raadsgriffier