

MARKTCONSULTATIE

ONTWIKKELVLEK WILLEMSHAVEN

9 november 2026 | Definitief

GEMEENTE HARLINGEN

Colofon

Contractgegevens:

Initiatiefnemer:	Gemeente Harlingen
Contract:	Ontwikkelvlek Willemshaven
Opsteller:	T. Lantinga, T. Pals en R. Yücel
Versie:	Definitief

Vastgesteld:

Door:	T. Lantinga
Datum:	2 november 2026

SecGroep B.V.
Koldingweg 7/b
9723 HL Groningen
Tel. (050) 71 19 050
info@secgroep.nl
www.secgroep.nl

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van SecGroep B.V.

INHOUD

1. ALGEMEEN 3
1.1. Inleiding 3
1.2. Over de gemeente Harlingen 5
1.3. Over de opdracht 5
1.4. Ambitie van de gemeente 5
1.5. Uitgangspunten en eisen 6
1.6. Uitgifteprocedure 7
2. MARKTCONSULTATIE 9
2.1. Doel van de marktconsultatie 9
2.2. Proces 9
2.3. Planning 9
2.4. Vragen stellen 10
2.5. Indienen vragenlijst 10
3. UITGANGSPUNTEN 11
3.1. Uitgangspunten voor deze marktconsultatie 11
3.2. Klachtmeldingen 11
LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN 12
Bijlage 1: Vragenlijst 13
Bijlage 2: Quickscan ruimtelijke mogelijkheden conform omgevingsplan 15
Bijlage 3: Initiatief Expeditie harlingen 16

1. ALGEMEEN

1.1. INLEIDING

De gemeente Harlingen (hierna: de gemeente) bereidt een marktconsultatie voor ter verkenning van de mogelijkheden voor de invulling van een ontwikkellocatie op de Willemshaven. Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht verkrijgen in de haalbaarheid, randvoorwaarden en kansen voor ontwikkelvlek 5-7, voorafgaand aan het opstarten van een eventuele uitgifteprocedure.

Algemeen

De Nieuwe Willemshaven is een van de meest karakteristieke plekken van Harlingen: een gebied waar historie, ondernemerschap en maritieme identiteit samenkomen op de grens van stad en zee. Eeuwenlang vormde deze haven het economische hart van de stad, met scheepsbouw, visserij en overslag als belangrijke dragers. Deze maritieme geschiedenis vormt nog altijd de basis voor de ontwikkeling van het gebied.

Aan het begin van deze eeuw nam het belang van traditionele havenfuncties af. Dit bood ruimte voor een nieuwe koers. Met het Havenplan Nieuwe Willemshaven (2013), opgesteld door Karres en Brands in opdracht van de gemeente Harlingen, is ingezet op de transformatie van een gesloten werkhaven naar een open en multifunctioneel waterfront.

Sindsdien zijn belangrijke stappen gezet. De herinrichting van delen van de haven, investeringen in de openbare ruimte en nieuwe culturele en economische initiatieven hebben het gebied nieuw leven ingeblazen. De Nieuwe Willemshaven ontwikkelt zich steeds nadrukkelijker tot een aantrekkelijk stedelijk waterfront met regionale uitstraling.

Op de website www.harlingenwelkomaanzee.nl staat meer informatie over de verschillende functies en locaties die momenteel aanwezig zijn op de Willemshaven.



Ontwikkellocatie

Met de vaststelling van het bestemmingsplan *Harlingen Willemshaven* op 15 juni 2016 heeft de gemeenteraad de planologische kaders vastgesteld voor de (her)ontwikkeling van het Willemshavengebied. Dit bestemmingsplan vormt de basis voor een integrale ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het havengebied, waarbij zowel de historische als de economische en recreatieve functies van de locatie worden versterkt.

Een belangrijk onderdeel van deze gebiedsontwikkeling betreft de herontwikkeling van de bouwlocatie die is gelegen tussen de twee voormalige houthandelloodsen (Brouwdok en DOK5) aan de Nieuwe Willemskade. Deze locatie biedt mogelijkheden voor een nieuwe invulling die aansluit bij de karakteristieke uitstraling van de Willemshaven en tegelijkertijd bijdraagt aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig havenfront. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden de stedenbouwkundige structuur van het gebied en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.



Aangrenzende locatie (DOK5)

Voor de aangrenzende locatie DOK5 beschikt de gemeente reeds gedeeltelijk over een initiatief voor de toekomstige invulling van het pand. Dit initiatief biedt mogelijk kansen voor synergie en functionele samenhang met de ontwikkeling van de onderhavige bouwlocatie tussen de voormalige houthandelloodsen aan de Nieuwe Willemskade.

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden voor een integrale gebiedsontwikkeling worden in de vragenlijst, opgenomen in bijlage 1, vragen gesteld met betrekking tot potentiële koppelkansen tussen beide ontwikkelingen. Hierbij kan worden gedacht aan ruimtelijke, functionele en programmatische verbindingen.

De gemeente nodigt marktpartijen uit om in hun visie en planvorming aandacht te besteden aan deze mogelijke relaties en meerwaarde. Voor een nadere toelichting op het initiatief voor DOK5 wordt verwezen naar bijlage 3, *Expeditie Harlingen*.

Met de marktconsultatie wil de gemeente de kennis, ervaring en creativiteit van marktpartijen benutten. De opgehaalde inzichten worden gebruikt bij de verdere uitwerking van de kaders en de inrichting van de ontwikkellocatie. Om een breed en divers beeld uit de markt te verkrijgen, is de marktconsultatie zowel openbaar aangekondigd als gericht onder de aandacht gebracht bij een aantal marktpartijen.

1.2. OVER DE GEMEENTE HARLINGEN

1.2.1. BESCHRIJVING VAN DE GEMEENTE

De gemeente Harlingen telt circa 16.000 inwoners en is gelegen in de provincie Friesland. Aangrenzende gemeentes zijn de gemeente Waadhoeke, gemeente Terschelling, gemeente Vlieland en de gemeente Súdwest-Fryslân.

Bezoekadres:
Voorstraat 35
8861 BD Harlingen

Postadres:
Postbus 10.000
8860 HA Harlingen

Meer informatie over de gemeente Harlingen vindt u op www.harlingen.nl.

1.2.2. BEGELEIDER VAN DE MARKTCONSULTATIE

SEC groep treedt op als adviseur, opsteller van de stukken, begeleider en als contactpersoon voor deze marktconsulatie namens de gemeente.

Alle communicatie met de begeleider van de marktconsultatie verloopt via **TenderNed**.

1.3. OVER DE OPDRACHT

Vooruitlopend op de uitgifteprocedure, wil de gemeente in contact komen met ontwikkelende partijen die voor deze plek een concept/idee hebben. Met deze ideeën uit de markt kan de gemeente de uitgifteprocedure voor de gronden/het pand gerichter vorm geven.

1.4. AMBITIE VAN DE GEMEENTE

De ambitie voor de Nieuwe Willemshaven is het verder ontwikkelen van een levendig, toekomstbestendig en herkenbaar havengebied waarin cultuur, recreatie, ondernemerschap en maritieme beleving samenkomen.

Het havengebied moet een aantrekkelijke plek zijn voor bewoners, bezoekers en ondernemers, waarbij het historische karakter en het industriële erfgoed als kwaliteit worden benut voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt ingezet op kleinschalig en vernieuwend ondernemerschap, een hoogwaardige openbare ruimte en een sterke relatie tussen stad en water.

Kenmerkend voor de ontwikkeling is een flexibele en organische aanpak. Niet een vastomlijnd eindbeeld staat centraal, maar een adaptieve ontwikkeling die ruimte biedt om in te spelen op nieuwe kansen, initiatieven en maatschappelijke ontwikkelingen. Publieke en private investeringen moeten elkaar daarbij versterken.

De komende jaren liggen er kansen om de transformatie verder te verdiepen, onder meer in relatie tot regionale samenwerking binnen het Waddengebied, culturele initiatieven en economische ontwikkelingen rondom recreatie, visserij en maritieme innovatie.

De baten en lasten van de ontwikkeling komen geheel voor rekening van de winnende inschrijver. Behoudens de publieke taken van de gemeente, heeft de gemeente geen rol in de ontwikkeling en exploitatie.

1.5. UITGANGSPUNTEN EN EISEN

Voor de ontwikkeling van de ontwikkellocatie hanteert de gemeente Harlingen de onderstaande voorlopige uitgangspunten en eisen. Deze vormen het kader voor de marktconsultatie en de daaropvolgende uitgifteprocedure. De gemeente behoudt zich het recht voor deze uitgangspunten en eisen, mede op basis van de resultaten van de marktconsultatie en participatie, te heroverwegen en waar nodig aan te scherpen.

De marktconsultatie richt zich op de uitgifte van 1 perceel. Mogelijk geeft de uitkomst van de marktconsultatie aanleiding om ook een tweede locatie (Nieuwe Willemskade 5) uit te geven. Hierover wordt later een besluit genomen.

Uitgangspunten

- De marktconsultatie heeft hoofdzakelijk betrekking op één ontwikkellocatie binnen het havengebied;
- De ontwikkeling dient aan te sluiten bij het historische en maritieme karakter van de haven en bij te dragen aan een levendig, aantrekkelijk en onderscheidend gebied;
- Er wordt gezocht naar functies en concepten die bijdragen aan recreatie, cultuur, ontmoeting en kleinschalige bedrijvigheid passend bij de omgeving. Het hoofddoel van de gemeente is het vergroten van de publiek aantrekkende werking en het creëren van reuring in het gebied;
- Uiteindelijke voorstellen dienen aandacht te besteden aan verblijfskwaliteit, toegankelijkheid, uitstraling en de relatie met de openbare ruimte en het water;
- Samenwerking met lokale partijen, ondernemers, culturele organisaties en bewoners wordt nadrukkelijk aangemoedigd;
- Een nieuwe ontwikkeling moet daarbij een aanvulling zijn op het huidige aanbod en doelgroepen aanspreken die nu nog niet bediend (kunnen) worden in Harlingen. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan waddentoeristen, watersporters, cultuur- en erfgoedtoeristen, zakelijke bezoekers en gezinnen. Met deze ontwikkeling wordt ingezet op een verbreding van het toeristisch-recreatieve aanbod en een versterking van de positie van Harlingen als toegangspoort tot de Waddenzee;
- Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vormen belangrijke uitgangspunten, onder meer ten aanzien van klimaatadaptatie, circulair bouwen en energiegebruik.

Ruimtelijke uitgangspunten (Omgevingsplan)

De bouwvlek tussen de twee loodsen heeft de bestemming ‘Gemengd – Havenfront’. Een wijziging van het Omgevingsplan wordt niet uitgesloten. De huidige bestemming kent op dit moment de volgende mogelijkheden:

Gebouwen ten behoeve van:

- nautische dienstverlening, waaronder de reddingsmaatschappij;
- aanloopgerichte horecabedrijven en/of restaurants;
- toeristisch-recreatieve voorzieningen, met daaraan ondergeschikt:
    - cultuur en ontspanning;
    - educatieve doeleinden;
    - congres- en conferentiedoeleinden;
- detailhandel, voor zover ten dienste van en ondergeschikt aan de toeristisch-recreatieve functie van de haven;
- ambachtelijke bedrijven voor zover ten dienste van de toeristisch-recreatieve functie van de haven, waaronder ambachtelijke scheepsbouwbedrijven en ambachtelijke
- bierbrouwerijen.

De ruimtelijke mogelijkheden (BVO) zijn in bijlage 2 weergegeven. De belangrijkste ruimtelijke uitgangpunten zijn:

- Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een gebouw van 2 lagen binnen een goothoogte van 8 m en bouwhoogte van 10 m.
- Bij volledige benutting van het bouwvlak is circa 2.500 m² BVO realiseerbaar.
- Een beperkt deel van het gebouw (10%) mag als hoogteaccent oplopen tot 15 m.

Zeekering

De Willemshaven ligt buitendijks en de hoogte van de kade aan de zeezijde op 3.70 + NAP. De Veiligheidsregio Fryslân heeft in 2015 aangegeven dat delen van het gebied gemiddeld 1 op de 10 jaar onder water zal lopen, zie ook figuur 2.



Figuur 2: Willemshaven overstroombaar gebied

Om die reden zijn de vloerpeilen van de naastgelegen opstallen (“Brouwdok” en “Dok 5”) 0.65 m1 meter opgehoogd in de afgelopen jaren.

De definitieve uitgangspunten en eisen worden vastgelegd voorafgaand aan de start van de uitgifteprocedure en opgenomen in de selectieleidraad en de gunningsleidraad. De gemeente nodigt marktpartijen expliciet uit om in deze fase hun visie te geven op omgang met waterveiligheid en klimaatadaptatie.

1.6. UITGIFTEPROCEDURE

De gemeente Harlingen is voornemens de ontwikkellocatie via een uitgifteprocedure (met voorselectie) in de markt te zetten. Met deze procedure wordt beoogd een geschikte marktpartij te selecteren aan wie de locatie in erfpacht wordt uitgegeven. De gemeente behoudt daarbij de eigendom van de grond. De geselecteerde marktpartij is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het plan binnen de door de gemeente vastgestelde kaders en ambities. Uitgangspunt is dat de locatie voor 30 jaar in erfpacht wordt uitgegeven met mogelijke verlenging of afkoopregeling.

De uitgifteprocedure wordt ingericht als een transparant en zorgvuldig proces, waarin alle geïnteresseerde partijen gelijke kansen krijgen om deel te nemen. Binnen de geldende juridische kaders, waaronder de uitgangspunten uit het Didam-arrest. De gemeente kiest voor een procedure die herkenbaar is voor de markt en die voldoende ruimte biedt voor kwaliteit, creativiteit en concurrentie.

De procedure bestaat uit een selectiefase en een gunningsfase. In de selectiefase worden geïnteresseerde partijen getoetst op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien nodig wordt het aantal gegadigden beperkt tot een vooraf vastgesteld maximum. De geselecteerde partijen worden vervolgens uitgenodigd om in de gunningsfase een integraal plan in te dienen.

In de gunningsfase worden de plannen beoordeeld op basis van vooraf vastgestelde gunningscriteria, waaronder kwaliteit, inpassing in de omgeving en de financiële bieding.

De gemeente wil meegeven dat er op dit moment gedacht wordt aan bovenstaande procedure. De antwoorden op de marktconsultatie kunnen aanleiding geven om deze procedure en de contract- en samenwerkingsvorm te heroverwegen en aan te passen.

2. MARKTCONSULTATIE

2.1. DOEL VAN DE MARKTCONSULTATIE

Het doel is om de marktpartijen actief te betrekken en inzichten te vergaren die van waarde zijn voor de latere uitgifteprocedure. De marktconsultatie is bedoeld als een interactief platform waarin de gemeente en de marktpartijen kunnen samenwerken om het project vorm te geven en een solide basis te leggen voor een succesvolle procedure. Het vormt een belangrijke stap in het voorbereidende proces voor het project.

Specifiek gezien, heeft de marktconsultatie enkele belangrijke doelstellingen:

1. **Verkrijgen van inzichten:** De consultatie is een gelegenheid voor de gemeente om waardevolle inzichten te vergaren over de haalbaarheid van het project. Dit omvat zowel juridische aspecten als financiële en operationele overwegingen.
2. **Verkennen van mogelijkheden:** Door de markt te raadplegen, hoopt de gemeente verschillende mogelijkheden te verkennen die door diverse marktpartijen kunnen worden geboden. Dit stelt hen in staat om potentiële obstakels, innovatieve oplossingen en alternatieve benaderingen te identificeren.
3. **Optimaliseren van de verkoop-/selectieprocedure:** De inzichten die tijdens de marktconsultatie worden verzameld, helpen de gemeente bij het verfijnen van de selectiedocumenten en -vereisten. Hierdoor kan een meer gerichte en effectieve procedure worden opgesteld die aansluit bij de mogelijkheden van de markt en tegelijkertijd voldoet aan de gemeentelijke doelstellingen.
4. **Stimuleren van betrokkenheid en interesse:** Door de markt te betrekken, stimuleert de gemeente de betrokkenheid en interesse van potentiële marktpartijen in het project. Dit kan leiden tot een grotere diversiteit aan innovatieve voorstellen en een competitiever selectieproces.
5. **Informeren van de markt:** De gemeente wil de marktpartijen op de hoogte brengen van haar plannen, de uitgangspunten en de specifieke eisen en wensen die zij heeft voor de ontwikkellocatie.

2.2. PROCES

Om de marktconsultatie zo laagdrempelig mogelijk te maken, heeft de gemeente gekozen voor een openbare marktconsultatie middels een schriftelijk proces. Dat proces bestaat uit het beantwoorden van een aantal vragen (zie Bijlage 1). Vragen kunnen in bijlage 1 worden beantwoord.

De antwoorden op de vragen zijn bedoeld om de gemeente te informeren en te consulteren. Wanneer de verkregen antwoorden daartoe aanleiding geven, kan de gemeente één of meerdere marktpartijen uitnodigen voor een gesprek. Van de gesprekken wordt door de gemeente een geanonimiseerd verslag opgesteld. Dit verslag wordt onderdeel van de documenten die gepaard gaan met de verkoopprocedure.

2.3. PLANNING

Voor een voorspoedig verloop van de marktconsultatie, hanteert de gemeente een planning:

Taakbeschrijving	Door	Datum	Tijdstip
Marktconsultatie			
Aankondiging	Gemeente	09-11-2026	
Stellen van vragen	Deelnemer	19-11-2026	
Beantwoorden vragen	Gemeente	26-11-2026	
Indienen antwoorden op de vragen	Deelnemer	10-12-2026	
Gesprekken met marktpartijen, omstreeks*	Gemeente/deelnemer	Week 2 & 3 (’27)	

*Aan de hand van de ontvangen antwoorden kan de gemeente inhoudelijke gesprekken plannen met de respondenten. De gemeente kan ervoor kiezen af te zien van een gesprek, bijvoorbeeld omdat de verkregen antwoorden voldoende duidelijkheid hebben verschaft.

2.4. VRAGEN STELLEN

Tijdens de marktconsultatie is het mogelijk om vragen te stellen over de inhoud of de procedure van deze marktconsultatie. Vragen kunnen worden gesteld via **TenderNed en de website van de gemeente Harlingen**. Alle vragen worden verzameld en voorgelegd aan het projectteam van de gemeente.

De gemeente streeft ernaar om alle vragen tijdig en eenduidig te beantwoorden. Telefonisch contact of rechtstreekse communicatie met medewerkers van de gemeente Harlingen over deze marktconsultatie is niet mogelijk, om te voorkomen dat informatie de projectgroep niet volledig of tijdig bereikt.

2.5. INDIENEN VRAGENLIJST

Een deelnemer dient het vragenformulier in via de berichtenmodule van TenderNed. Het vragenformulier maakt als **Bijlage 1** deel uit van dit document.

3. UITGANGSPUNTEN

3.1. UITGANGSPUNTEN VOOR DEZE MARKTCONSULTATIE

Deze marktconsultatie vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten.

1. De door de marktpartij versterkte informatie is ter informatie en consultatie voor de gemeente. Er kunnen, zowel door de gemeente als de marktpartij, geen rechten worden ontleend aan de informatie die in de marktconsultatie is verstrekt.

2. Van de verkregen antwoorden wordt door de gemeente een globaal verslag opgesteld, zodat inzicht wordt gegeven in de algemene trends, aandachtspunten en ideeën die uit de marktconsultatie naar voren komen. Dit verslag wordt in een eventuele selectiefase gedeeld.

3. De gemeente waarborgt dat antwoorden geanonimiseerd worden verwerkt en niet naar specifieke bedrijven kunnen worden herleid indien dit is aangegeven onder deel 1 van Bijlage 1 - Vragenlijst.

4. Respondenten hebben de mogelijkheid om informatie als vertrouwelijk aan te merken; dergelijke informatie wordt buiten de openbare rapportage gehouden.

5. De informatie die is verstrekt door de gemeente kan afwijken van de informatie die wordt verstrekt in de uitgifteprocedure.

6. Bij de toekomstige uitgifteprocedure wordt geen onderscheid gemaakt tussen partijen die al dan niet deel hebben genomen aan de marktconsultatie. Deelname aan de marktconsultatie heeft op geen enkele wijze gevolgen voor eventuele deelname aan de uitgifteprocedure.

7. Deelname aan de marktconsultatie is wederzijds vrijblijvend. Er zijn geen rechten of plichten te ontlenen aan de inbreng.

8. De marktconsultatie is in het Nederlands.

9. Kosten voor deelname aan de marktconsultatie worden niet vergoed.

3.2. KLACHTMELDINGEN

Klachtmeldingen met betrekking tot de marktconsultatie kunnen worden ingediend via het algemene emailadres van de gemeente:

Een klacht kan enkel per mail worden ingediend en moet duidelijk en gemotiveerd aangeven op welk aspect van de marktconsultatie de klacht betrekking heeft. Een klacht wordt behandeld door ter zake kundige functionarissen die niet betrokken zijn of zullen worden bij de onderhavige marktconsultatie en/of de uitgifteprocedure.

Een klacht wordt zo spoedig mogelijk afgehandeld; de klager wordt daarover geïnformeerd. Het indienen van een klacht heeft geen opschortende werking en laat onverlet dat een gegadigde tijdig formeel bezwaar dient te maken of een procedure dient te starten indien en voor zover dat aan de orde is.

LIJST VAN BIJLAGEN EN MODELLEN

Bijlage 1: Vragenlijst

Bijlage 2: Quickscan ruimtelijke mogelijkheden conform Omgevingsplan

Bijlage 3: Initiatief Expeditie Harlingen

Marktconsultatie 'Willemshaven Harlingen'

1. Deelnemer

Onderneming:	
Postadres:	
Postcode en plaats:	

Ten behoeve van het vervolgproces (bijvoorbeeld ten behoeve van het vormen van combinaties) achten wij het wenselijk dat de namen van de deelnemende ondernemingen aan elkaar kenbaar gemaakt worden door deze op te nemen in het verslag van de marktconsultatie. Mocht u dat bezwaarlijk vinden, dan kunt u dat hieronder kenbaar maken.

Het kenbaar maken van de naam van mijn organisatie is wel/niet toegestaan.

2. Contactpersoon

Als contactpersoon namens de deelnemer treedt op:

Naam:	
Functie:	
Telefoonnummer:	
E-mailadres:	

3. Vragen

#	Vraag	Antwoord
1.	Hoe kijkt u naar de potentie van deze locatie binnen het huidige toeristisch-recreatieve profiel?	
2.	Welke functies zijn volgens u denkbaar op deze locatie?	
3.	In hoeverre acht u het kansrijk om functies of een combinatie van functies op deze locatie jaarrond te laten draaien (vs. seizoensgebonden)?	

4.	Welke randvoorwaarden zijn voor u cruciaal om tot een haalbare businesscase te komen (denk aan volume, flexibiliteit Omgevingsplan etc.)?	
5.	Welke uitgifte-, contract- en samenwerkingsvorm heeft uw voorkeur voor de ontwikkeling van dit ontwikkelveld, en waarom? Welke randvoorwaarden en aandachtspunten zijn daarbij volgens u van belang om te komen tot een haalbare, kwalitatief hoogwaardige en succesvolle ontwikkeling?	
6.	Welke risico's ziet u en hoe zouden deze volgens u beperkt kunnen worden?	
7.	Ziet u meerwaarde in een gezamenlijke ontwikkeling van beide locaties? Waarom wel/niet?	
8.	Hoe zouden de twee locaties elkaar programmatisch kunnen versterken?	
9.	Onder welke voorwaarden zou u geïnteresseerd zijn in (een combinatie van) beide locaties?	

BIJLAGE 2: QUICKSCAN RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN CONFORM OMGEVINGSPLAN

Separaat toegevoegd.

BIJLAGE 3: INITIATIEF EXPEDITIE HARLINGEN

Separaat toegevoegd.