

Marktconsultatie

Promenade I

Gemeente Heerlen

Heerlen

16 december 2025

66100 I&A 7661

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
1.1. Leeswijzer	3
2. Promenade I	3
2.1. Heerlen Kennisstad	3
2.2. De locatie en huidige uitstraling	5
2.3. Eigendomspositie Promenade I gemeente Heerlen	6
2.4. Bewonersparticipatie	6
2.5. Omgevingsplan/ bestemmingsplan	6
3. Procedure marktconsultatie	7
3.1. Doel marktconsultatie	7
3.2. Verloop marktconsultatie	7
3.3. Doelgroep marktconsultatie	7
3.4. Plenaire presentatie	7
3.5. Nota van Inlichtingen	8
3.6. Beantwoorden vragen marktconsultatie	8
3.7. Uitnodiging tot mondelinge toelichting	8
3.8. Verslag	8
3.9. Planning	9
3.10. Vervolg	9
4. Algemene bepalingen	9
Bijlagen (separaat toegevoegd)	11

Wij nodigen u van harte uit om mee te denken over de toekomstige ontwikkeling van Promenade I. Het plan staat nog grotendeels open voor verschillende functionele invullingen, en uw expertise als ontwikkelaar kan het verschil maken!

1. Inleiding

Heerlen is een stad in transitie. Waar ooit de mijnsluitingen een schaduw wierpen, heeft de gemeente nu de regie teruggepakt en de lat hoog gelegd. Samen met partners heeft de gemeente fors geïnvesteerd in het centrum, waardoor het nu bruist van creativiteit en kwaliteit. Om een beeld te krijgen van de verschillende (afgeronde) projecten kunt u de website www.centrum.heerlen.nl bezoeken.

De gemeente Heerlen wil deze ontwikkelingen voortzetten door in het centrum een sterke verbinding te creëren tussen onderwijs, stedelijke functies en wonen. De Promenade I is aangewezen als voorkeurslocatie om onderwijs naar de binnenstad te trekken. Een groot deel van de panden is hiervoor al aangekocht door de gemeente Heerlen. Het doel is om een aantrekkelijk, toekomstbestendig programma te realiseren waarin hoger onderwijs een substantieel onderdeel vormt. Zo ontwikkelt Heerlen zich verder door als pioniersstad van de 21^e eeuw. Dé stad waar vernieuwing centraal staat.

Er is behoefte aan creatieve oplossingen en marktkennis om tot een geschikt en haalbaar plan te komen. Daarom is besloten een marktconsultatie uit te voeren om inzicht te krijgen in:

- De interesse van marktpartijen in het ontwikkelen van dit gebied.
- Mogelijke programmatische invullingen die die een toegevoegde waarde hebben voor het centrum van Heerlen.
- Potentiële eigendomsmodellen in relatie tot financiële haalbaarheid.

In onderhavig document is alle relevante informatie opgenomen met betrekking tot de marktconsultatieprocedure.

1.1. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt meer informatie gegeven over het project. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de marktconsultatieprocedure. Daarbij kunt u lezen wat de beoogde doelgroep is, hoe u zich kunt aanmelden en op welke wijze de marktconsultatie zal verlopen. Ten slotte worden in hoofdstuk 4 de spelregels van deze marktconsultatie benoemd.

2. Promenade I

2.1. Heerlen Kennisstad

Promenade I, midden in het centrum van Heerlen, staat aan de vooravond van een ingrijpende transformatie. De gemeente ontwikkelt deze locatie tot een dynamische plek waar onderwijs, onderzoek, ondernemerschap en stedelijke voorzieningen elkaar versterken. Een belangrijke stap in deze ontwikkeling is de keuze van Promenade I als voorkeurslocatie voor de vestiging van de Universiteit Maastricht (UM). Deze beslissing markeert een mijlpaal voor de stad en de regio Parkstad. UM start in Heerlen (in 2026, eerst op een tijdelijke locatie) met de bacheloropleiding Urban Sustainability Studies, waarmee de universiteit inspeelt op actuele thema's zoals duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling. De UM heeft de voorkeur om langjarig te huren aan Promenade I, met als alternatief scenario eigen ontwikkeling met eigendom. Daarnaast is ook Zuyd Hogeschool geïnteresseerd in het verplaatsen van onderwijsprogramma naar Promenade I. Daarmee ontstaat een krachtige onderwijscluster in het hart van de stad.

Deze ontwikkeling sluit naadloos aan bij het investeringsprogramma 'Heerlen Kennis stad', dat begin 2026 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Promenade I voldoet aan cruciale criteria zoals zichtbaarheid, bereikbaarheid en groeipotentieel. Bovendien biedt de locatie unieke kansen om onderwijs en onderzoek te verbinden met de stedelijke dynamiek en maatschappelijke uitdagingen van de regio.

Naast onderwijs en onderzoek zijn aanvullende functies niet alleen wenselijk, maar noodzakelijk om een levendig en toekomstgericht centrum te realiseren. Denk aan horeca, werkplekken en voorzieningen die bijdragen aan ontmoeting en stedelijke kwaliteit. Daarnaast bezit de gemeente nog twee centrumlocaties die zij wil inzetten voor ontwikkeling, namelijk de voormalige Rabobank en De Klomp/Wilhelminaplein (Afbeelding 1-4).

Met deze ontwikkeling beoogt Heerlen niet alleen een nieuwe economische en sociale impuls te krijgen, maar ook te investeren in een centrum dat jonge mensen aantrekt, innovatie stimuleert en zich verder positioneert als kennis- en onderwijsstad van betekenis.

Heerlen



Afbeelding 1: Plattegrond locaties.



Afbeelding 2: Locatie Promenade I.



Afbeelding 3: Locatie voormalige Rabobank.



Afbeelding 4: Locatie De Klomp/Wilhelminaplein.

2.2. De locatie en huidige uitstraling

De huidige uitstraling van Promenade I in Heerlen is vrij somber en verouderd. Tegelijkertijd zijn er al stappen gezet om het gebied aantrekkelijker te maken. Binnen het project Promenade II zijn kantoren aangekocht en gesloopt om ruimte te maken voor woningen (Afbeelding 5-6). In het kader van de herinrichting van het Van Grunsvenplein en de Promenade is vergroening doorgevoerd: er zijn tienduizenden vaste planten, ruim 150 nieuwe bomen en een wadi aangelegd om water op te vangen en biodiversiteit te stimuleren. Ook is er hergebruik van materialen toegepast en zijn zitplekken toegevoegd om de verblijfskwaliteit te verbeteren. Deze sfeer zal worden doorgetrokken in de ontwikkeling van Promenade I.

Voor Promenade I geldt dat het merendeel van de winkels het gebied hebben verlaten en daarmee het gebied zijn oorspronkelijke functie als levendige winkelstraat grotendeels heeft verloren (Afbeelding 7). Om het sombere beeld van verlate winkelpanden tegen te gaan geeft de gemeente Heerlen voor zover mogelijk tijdelijke invulling aan de aangekochte leegstaande panden door middel van pop-up concepten met een culture of maatschappelijke impact. De tijdelijke invulling van de panden heeft laten zien dat Heerlen een unieke creatieve energie bezit. Het bewijst dat er binnen de stad veel partijen (onder meer ondernemers en overheden) klaarstaan om deze ontwikkeling samen aan te pakken en dat er ruimte is voor experiment, samenwerking en nieuwe ideeën. De transformatie van Promenade I biedt de kans om deze energie te benutten en verder te versterken.



Afbeelding 5: Promenade II.



Afbeelding 6: Promenade II.



Afbeelding 7: Locatie Promenade I, gezien vanuit Promenade nr. 6.

2.3. Eigendomspositie Promenade I gemeente Heerlen

De locatie Promenade I bestaat uit 17 vastgoedobjecten. Daarvan zijn 14 objecten reeds aangekocht door de gemeente Heerlen. Deze zijn in onderstaande afbeelding groen gemarkeerd. Voor de overige drie panden heeft de gemeente een voorkeursrecht en is voor de aankoop ervan nog in gesprek met de vastgoedeigenaren.



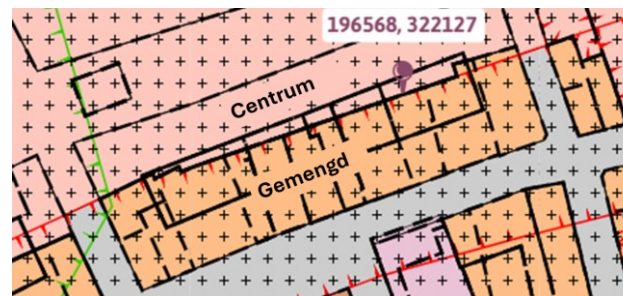
Afbeelding 8: Locatie Promenade I, gemeentelijke eigendomspositie.

2.4. Bewonersparticipatie

De gemeente betreft inwoners actief bij de plannen. Op 11 november 2025 vond een bijeenkomst plaats in het kader van het omgevingswetprogramma 'Promenade I' om ideeën en wensen op te halen. De bijeenkomst was bedoeld om inwoners en partners mee te laten denken over de toekomst van deze plek in het centrum van Heerlen. Tijdens de sessie werd toegelicht hoe het gebied verder kan worden ontwikkeld tot een bruisende mix van onderwijs, onderzoek, ondernemerschap, wonen en horeca. Ook werd uitleg gegeven over het juridische programma onder de Omgevingswet, dat de plannen borgt en participatie mogelijk maakt. De bijeenkomst bood ruimte voor ideeën over functies, initiatieven en inrichting van de openbare ruimte.

2.5. Omgevingsplan/ bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Gemeente Heerlen heeft het blok Promenade I deels de bestemming "centrum" en deels "gemengd". De waarde is aangeduid als 'Archeologie 2 (zeer hoge waarde)'. Voor een gedeelte van het bouwblok is de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte verschilt per object (6-20 meter). Voor de realisatie van de ontwikkeling op Promenade I is wijziging van het omgevingsplan vereist.



Afbeelding 9: Locatie Promenade I, Bestemmingsplankaart.

3. Procedure marktconsultatie

3.1. Doel marktconsultatie

Met de komst van de Universiteit Maastricht en enkele opleidingen van Zuyd Hogeschool ontstaat de kans om Promenade I door middel van een stedenbouwkundig plan en architectuur van topniveau te transformeren tot een levendig onderwijs- en innovatiedistrict: een plek waar onderwijs, onderzoek, ondernemerschap, wonen en stedelijke functies samenkomen en elkaar versterken. Dit vraagt om een nieuwe manier van denken, ontwikkelen en samenwerken.

Met deze marktconsultatie wil de gemeente inzicht krijgen in de wijze waarop marktpartijen, met hun creativiteit, ervaring en investeringskracht, deze strategische ontwikkeling zien. Niet alleen programmatisch, maar juist ook in termen van fasering, eigendomsvormen, samenwerking, onderwijs ecosystemen en economische waardecreatie.

Centraal staat de vraag hoe Promenade I zich kan ontwikkelen tot een toekomstbestendig en onderscheidend stedelijk innovatiedistrict dat young professionals aantrekt, talentbehoud stimuleert en een duurzame impuls geeft aan de economie van Heerlen en de regio.

De marktconsultatie richt zich daarom op:

- Het verkennen van realistische en aantrekkelijke scenario's voor mixed-use ontwikkeling, waarin onderwijs een stevige basis vormt en ruimte ontstaat voor innovatie, bedrijvigheid, ontmoeting en stedelijke voorzieningen.
- Het ophalen van inzichten over haalbare eigendoms- en exploitatiemodellen, passend bij een langjarige samenwerking met publieke en private partijen.
- Het toetsen van marktinteresse én de voorwaarden waaronder ontwikkelaars bereid zijn te investeren in de transformatie van Promenade I tot een dynamisch en toekomstgericht stadsdistrict.
- Het identificeren van ontwikkelstrategieën en faseringen die aansluiten bij de geplande komst van UM per 2027/2028 en die tegelijkertijd flexibel genoeg zijn om over een langere periode door te groeien.

De input uit deze marktconsultatie vormt een essentieel fundament voor het bepalen van de vervolgstappen, waaronder de keuze voor de ontwikkelstrategie, het ambitieniveau, de governancevorm en een daarop aansluitende aanbestedingsprocedure.

3.2. Verloop marktconsultatie

De procedure kent de volgende onderdelen:

1. Informeren vanuit de gemeente Heerlen:
 - Verstrekken onderhavig marktconsultatiedocument
 - Plenaire presentatie door de gemeente Heerlen
 - Vragen-antwoordenronde (nota van inlichtingen)
2. Verstrekken informatie vanuit marktpartijen
 - Inge vulde schriftelijke antwoorden op de vragenlijst.
 - Op uitnodiging gemeente Heerlen: individueel gesprek.
3. Verstrekken verslag marktconsultatie door de gemeente Heerlen.

3.3. Doelgroep marktconsultatie

De marktconsultatie is primair bedoeld voor marktpartijen die tot ontwikkeling (realisatie) van Promenade I kunnen overgaan (ontwikkelaars en beleggers). De presentatie mag tevens worden bijgewoond door architecten, adviesbureaus en bouwbedrijven die een bijdrage kunnen leveren aan de ontwikkeling.

3.4. Plenaire presentatie

In een plenaire presentatie informeert de gemeente Heerlen over de ontwikkelingen in het centrum, de historie van het gebied en projectblok, de cultuur-historische waarde van de objecten aan de zijde Geleenstraat, de stappen die zijn gezet om onderwijs naar de binnenstad te halen en de mate waarin omwonenden/bedrijven zijn betrokken. Het is mogelijk om tijdens deze bijeenkomst vragen te stellen over de marktconsultatieprocedure. Gestelde vragen en antwoorden over de procedure worden opgenomen in de nota van inlichtingen.

3.4.1. Aanmelden voor bijwonen plenaire presentatie

Om de plenaire presentatie te kunnen bijwonen, dient u zich vooraf aan te melden via de berichtenmodule in TenderNed. U wordt verzocht daarbij de volgende gegevens te vermelden:

- Naam onderneming
- E-mailadres
- De namen van de personen die zich aanmelden.

In reactie op uw aanmelding ontvangt u nadere informatie over de locatie. De presentatie vindt plaats op het in de planning (zie paragraaf 3.9) genoemde moment.

3.5. Nota van Inlichtingen

In het geval u belangstelling heeft in het deelnemen aan de marktconsultatie en u vragen heeft over de marktconsultatieprocedure dan kunt u die vragen stellen voor de nota van inlichtingen. De vragen kunnen uiterlijk tot het in de planning genoemde moment worden ingediend. U wordt verzocht hiervoor gebruik te maken van het in bijlage 3 opgenomen format.

De gemeente Heerlen reageert op verzoeken om inlichtingen met het verstrekken van een algemene nota van inlichtingen. De vragen worden geanonimiseerd en voorzien van een reactie. De nota van inlichtingen wordt op TenderNed met eenieder gedeeld.

3.6. Beantwoorden vragen marktconsultatie

In het kader van de ontwikkeling van Promenade I is het voor de gemeente Heerlen van meerwaarde om voorafgaand aan de start van een aanbestedingsprocedure de visie van marktpartijen rondom deze ontwikkeling op te halen, opdat hiermee rekening kan worden gehouden in de uitgangspunten van de aanbesteding en de aanbestedingsdocumenten voorafgaand aan publicatie. De gemeente Heerlen vraagt u antwoord te geven op de in bijlage 1 vermelde vragen. Het antwoord kan worden ingevuld op het antwoordformulier dat als bijlage 2 is toegevoegd. U wordt verzocht uw antwoorden uiterlijk op het in de planning (zie paragraaf 3.9) genoemde moment in te sturen via de berichtenmodule in TenderNed.

We verzoeken u de vragen zo compleet mogelijk te beantwoorden. Als u vanwege de aard van uw onderneming niet alle vragen kunt of wilt beantwoorden, vragen we de voor u relevante vragen te beantwoorden.

3.7. Uitnodiging tot mondelinge toelichting

Indien de antwoorden op de vragen interessante ideeën opleveren, waarover de gemeente nog nader van gedachte zou willen wisselen, en/of de gemeente Heerlen anderszins aanleiding ziet tot het voeren van verdiepende gesprekken in het kader van de marktconsultatie, dan kan zij daarvoor een of meerdere partijen uitnodigen. Zij heeft niet de verplichting alle partijen uit te nodigen. De gemeente Heerlen kiest de partijen naar eigen inzicht op basis van relevantie en diversiteit. Van de gesprekken zal een bondig verslag worden gemaakt dat wordt verwerkt in het eindverslag. De gesprekken zullen plaatsvinden op het in de planning genoemde moment op de locatie Stadskantoor Heerlen, Geleenstraat 25. De uitnodigingen worden via TenderNed verstuurd op het in de planning aangegeven moment.

3.8. Verslag

Na afloop van de marktconsultatie zal een eindverslag worden opgesteld. Daarin worden de verschillende inzichten anoniem verwerkt tot een beknopt verslag welke op TenderNed openbaar met eenieder wordt gedeeld.

3.8.1. Vertrouwelijkheid

De gemeente Heerlen zal de input van de deelnemende marktpartijen vertrouwelijk behandelen. De informatie zal niet verder worden verspreid dan aan medewerkers en adviseurs die direct bij de marktconsultatie en/of bij de daaropvolgende aanbesteding zijn betrokken, tenzij de gemeente Heerlen op grond van wettelijke voorschriften gehouden is tot openbaarmaking. De gemeente Heerlen neemt geen herleidbare verwijzingen naar deelnemers op in het eindverslag van de marktconsultatie.

De gemeente Heerlen is gerechtigd de verstrekte informatie te gebruiken ten behoeve van het opstellen van aanbestedingsdocumenten.

3.9. Planning

Hieronder is de planning voor de marktconsultatie weergegeven. De gemeente Heerlen behoudt zich het recht voor om de planning te wijzigen.

Activiteit	Datum
Publicatie van de marktconsultatie op TenderNed	Dinsdag 16 december 2025
Uiterste datum voor aanmelden voor de plenaire presentatie	Dinsdag 6 januari 2026, 12:00 uur
Plenaire presentatie	Donderdag 8 januari 2026, 11:00 uur
Uiterste datum indienen vragen voor nota van inlichtingen	Woensdag 14 januari 2026, 12:00 uur
Beschikbaar stellen nota van inlichtingen	Donderdag 22 januari 2026
Uiterste datum indienen antwoorden op schriftelijke vragen marktconsultatie	Woensdag 28 januari 2026, 17:00 uur
Uitnodiging voor individueel gesprek	Dinsdag 10 februari 2026
Individuele gesprekken	Donderdag 26 februari 2026
Publicatie verslag van de marktconsultatie op TenderNed	Dinsdag 10 maart 2026

3.10. Vervolg

Uit de marktconsultatie verkrijgt de gemeente nadere inzichten omtrent het project Promenade I. Dit wordt meegenomen bij het voorbereiden van de aanbesteding voor het project Promenade I. Over de vorm van de aanbestedingsprocedure, de scope, de inhoud en de termijn waarop de aanbesteding zal worden gepubliceerd is op dit moment nog geen informatie beschikbaar. Indien de uitkomst van de marktconsultatie meer inzicht hieromtrent biedt, dan zal dat in het marktconsultatieverslag worden vermeld.

4. Algemene bepalingen

De spelregels voor deelname aan de marktconsultatie zijn als volgt:

- De gemeente Heerlen neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht.
- De gemeente Heerlen benadrukt dat de marktconsultatie geen onderdeel uitmaakt van de aanbesteding en dat aan deelname aan de marktconsultatie geen rechten kunnen worden ontleend.
- De marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie kunnen geen rechten ontleen aan de informatie die ten behoeve van de consultatie wordt verstrekt. De informatie is indicatief.
- De gemeente Heerlen houdt zich het recht voor om de planning aan te passen en/of het traject tijdelijk of definitief te staken.
- De gemeente Heerlen houdt zich het recht voor om de scope van de aanbesteding/het project op een andere wijze in te richten dan in dit document beschreven.
- Verkregen inzichten uit de marktconsultatie zullen door de gemeente Heerlen worden gebruikt in de voorbereiding van de aanbesteding en de aanbestedingsstukken. De gemeente houdt zich het recht voor om inzichten niet of niet volledig te gebruiken of te verwerken in de aanbesteding of aanbestedingsstukken.
- De gemeente Heerlen is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft.
- De individuele gesprekken van de marktconsultatie zullen plaatsvinden op basis van uitnodiging.
- De gemeente Heerlen houdt zich het recht voor om niet alle voor de marktconsultatie aangemelde deelnemers uit te nodigen voor de individuele gesprekken.
- Communicatie in het kader van deze marktconsultatie vindt uitsluitend via TenderNed plaats, behoudens de prestatie en de mondelinge gesprekken.

- Vragen buiten de scope van deze marktconsultatie worden niet in behandeling genomen.
- Door deel te nemen aan deze marktconsultatie gaat u ermee akkoord dat de door u verschaft informatie geheel of gedeeltelijk opgenomen wordt in het eindverslag van de marktconsultatie dat op TenderNed zal worden gepubliceerd.
- Gegevens in het eindverslag zullen door de gemeente Heerlen worden geanonimiseerd.
- Het eindverslag bevat de conclusies zoals deze door de gemeente Heerlen zijn verwoord. De inhoud van het verslag zal niet voorafgaand aan publicatie worden afgestemd met de deelnemende marktpartijen.
- Alle marktpartijen zullen dezelfde informatie ontvangen. De documenten worden openbaar gepubliceerd op TenderNed.
- Deelnemers aan de marktconsultatie kunnen geen aanspraak maken op enige vergoeding voor gemaakte kosten.
- De voertaal tijdens de marktconsultatie is Nederlands.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot een voorkeurspositie ten aanzien van de aanbestedingsprocedure.
- Deelname aan de marktconsultatie leidt niet tot uitsluiting van deelname aan de aanbestedingsprocedure.
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden.
- Met haar deelname aan de marktconsultatie verklaart de deelnemende marktpartij akkoord te gaan met de voorwaarden uit dit document.

Bijlagen (separaat toegevoegd)

- Bijlage 1: Vragenlijst marktconsultatie
- Bijlage 2: Invulblad vragen marktconsultatie
- Bijlage 3: Format voor het stellen van vragen voor de nota van inlichtingen