

Verslag Marktconsultatie
Promenade I
Gemeente Heerlen

Heerlen

10 maart 2026
66100 I&A 7661

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding	3
2. Resultaat marktconsultatie	3
2.1. Plenaire presentatie.....	3
2.2. Schriftelijke vragen	3
2.2.1. Scope, programma en ruimte.....	4
2.2.2. Ervaring.....	5
2.2.3. Eigendomspositie	5
2.2.4. Financiering.....	6
2.2.5. Samenwerking	6
2.2.6. Planning en fasering	7
2.2.7. Aanbesteding.....	7
2.2.8. Kansen en risico's.....	8
2.2.9. Overig.....	8
2.3. Verdiepende gesprekken	9
2.3.1. Potentie van het gebied	9
2.3.2. Lessen uit aangeleverde referenties.....	9
2.3.3. Woonprogramma	9
2.3.4. Placemaking	9
2.3.5. Exploitatie.....	10
2.3.6. Samenwerkingsvorm.....	10
3. Vervolg	10

1. Inleiding

De gemeente Heerlen heeft een marktconsultatie gehouden in het kader van het project 'Promenade I'. Met de marktconsultatie wilde de gemeente inzicht krijgen in de wijze waarop marktpartijen, met hun creativiteit, ervaring en investeringskracht, deze strategische ontwikkeling zien. Het op 16 december 2025 gepubliceerde marktconsultatiedocument heeft gediend als leidraad voor de inhoud en het proces van de marktconsultatie.

De marktconsultatie heeft bestaan uit een plenaire presentatie, schriftelijke vragen, en verdiepende gesprekken. Dit verslag geeft een overzicht van de uitkomsten van deze onderdelen.

2. Resultaat marktconsultatie

2.1. Plenaire presentatie

Op 8 januari 2026 is in het kader van de marktconsultatie een plenaire presentatie gehouden waarin geïnformeerd is over de ontwikkelingen in het centrum van Heerlen, de historie van het gebied en projectblok, de cultuur-historische waarde van de objecten aan de zijde Geleenstraat en de stappen die zijn gezet om onderwijs naar de binnenstad te halen.

Voor het bijwonen van de bijeenkomst hebben 8 bedrijven zich aangemeld.

De gemeente Heerlen en de Universiteit Maastricht hebben een presentatie gegeven. Deze (PowerPoint) presentaties zijn in de map met marktconsultatie-documenten op TenderNed geplaatst.

In de presentaties is in zijn algemeenheid het volgende aan de orde gekomen:

In de ontwikkeling van Heerlen staan lef en experiment centraal: Heerlen durft te investeren, durft te vernieuwen en ziet cultuur en sociale veerkracht als drijvende krachten achter stedelijke ontwikkeling. De ambitie van de gemeente is om door te groeien naar 100.000 inwoners. In totaal worden de komende jaren 5.000 tot 6.000 nieuwe woningen gerealiseerd, waarvan circa 3.000 in het centrum. Om dit te realiseren bouwt Heerlen voort op haar krachtige ligging en kiest voor een programmatische aanpak van het centrum, waarbij cultuur een

centrale rol speelt. Heerlen staat inmiddels op plaats twee in Nederland als het gaat om investeringen in cultuur.

Naast cultuur wordt er ook geïnvesteerd in onderwijs. Heerlen positioneert zich nadrukkelijk als een stad van grensoverschrijdende kennis en samenwerking, met aandacht voor inclusieve voorzieningen. Een tastbaar voorbeeld hiervan is het voormalige Rabobankgebouw, dat inmiddels in gebruik is door zowel de RWTH Aachen als Zuyd Hogeschool. Dit illustreert de toenemende rol van onderwijs en kennisinstellingen in de stad en benadrukt de internationale en interregionale oriëntatie van de stad.

Ook de Universiteit Maastricht (UM) speelt een belangrijke rol in de plannen. De universiteit is actief in meerdere Limburgse steden, elk met een eigen thematische focus. Voor Heerlen is dat het thema "transforming regions". Zowel onderwijs als onderzoek worden nadrukkelijk naar de stad gebracht. Daarbij zijn drie inhoudelijke stromen gedefinieerd: Digitalisering & cybersecurity, Engineering & Autonomous Systems en Urban and Regional Transformations.

Promenade I is aangewezen als voorkeurslocatie voor het huisvesten van deze onderwijsinstellingen. De ambitie is om een open, uitnodigend en high-tech gebouw te realiseren. Het gebouw moet geschikt zijn voor onder meer robotica, wat specifieke eisen stelt aan plafondhoogtes en vloerbelasting. De kansen en risico's hiervan worden momenteel verder uitgewerkt. Belangrijk is flexibiliteit in het gebouw, zodat het zich kan aanpassen aan de huidige en toekomstige wensen.

Hoewel de huidige gebouwen geen monumentale status hebben, zijn er gebouwen die beeldbepalend zijn voor het gebied. Daarnaast wordt de doorsteek door het plot gezien als een essentieel element voor de verbinding en levendigheid van het centrum.

Bij de presentatie zijn door de aanwezigen diverse vragen gesteld. Een overzicht van de vragen en antwoorden is in de map met marktconsultatie-documenten op TenderNed geplaatst.

2.2. Schriftelijke vragen

De marktpartijen hadden tot 28 januari 2026 om antwoorden in te dienen op de schriftelijke vragen die als bijlage bij de leidraad van de marktconsultatie waren opgenomen. De gemeente heeft van vijf partijen antwoorden ontvangen. De

partijen die gereageerd hebben zijn ontwikkelende aannemers, c.q. projectontwikkelaars. Hierna wordt per onderwerp ingegaan op de vragen die in het kader van de marktconsultatie zijn gesteld en de antwoorden die uit de marktconsultatie zijn voortgekomen.

2.2.1. Scope, programma en ruimte

Vraag 1: Welke invulling aan functies aan Promenade I zou u voorstellen om een sterke verbinding te creëren tussen onderwijs en stedelijke centrumfuncties en om de binnenstad in zijn algemeenheid en de locatie Promenade I in het bijzonder aantrekkelijk(er) en levendiger te maken? Waarom ziet u hier meerwaarde in?

De respondenten geven de volgende kernpunten aan:

- Gemengd programma met onderwijs, wonen (studenten, starters, young professionals), werken (co-working, start-ups, innovatieplekken), horeca en kleinschalige commerciële functies;
- Actieve en transparante plinten met horeca, culturele en maatschappelijke functies die ontmoeting stimuleren en onderwijs verbinden met het dagelijks leven;
- Publieke en semi-publieke ontmoetingsplekken (pleinen, atrium, lounges, makerspaces) die zorgen voor sociale interactie en continue dynamiek.

De meerwaarde zit in: meer levendigheid overdag én 's avonds, hogere verblijfsduur, economische impuls, aantrekkingskracht voor kennispartners en een structurele versterking van de binnenstad van Heerlen.

Vraag 2: Welke invulling voor wat betreft de inhoud en de omvang van het functionele programma acht u wenselijk, dan wel noodzakelijk in het kader van financiële haalbaarheid en exploitatiebaarheid van het project?

De respondenten benadrukken dat onderwijs de stabiele financiële basis vormt, bij voorkeur met langjarige gebruikers (UM/Zuyd), maar dat aanvullend stedelijk programma noodzakelijk is om een haalbare en robuuste businesscase te realiseren. Wonen (met name studenten, starters en young professionals) wordt gezien als de belangrijkste drager van exploitatie en risicospreiding (in de combinatie van sociale, betaalbare en vrijesectorwoningen). Daarnaast dragen kleinschalige horeca, commerciële plinten en (onderwijs gerelateerde) werk- en innovatieruimtes bij aan levendigheid en inkomsten, mits beheerst en kostendekkend. Flexibele,

efficiënt indeelbare en gedeelde voorzieningen zijn cruciaal om dubbel ruimtegebruik te voorkomen en toekomstbestendigheid te waarborgen. Overprogrammering wordt afgeraden; er is behoefte aan duidelijke minimale kaders met voldoende ontwikkelvrijheid voor marktpartijen.

Vraag 3: Heeft u ideeën in relatie tot de ontwikkeling van Promenade I om ook andere onderwijsinstellingen hier naartoe te trekken (voor of na oplevering)?

De respondenten zien kansen om Promenade I te positioneren als een open en schaalbare stedelijke onderwijs- en innovatielocatie, niet uitsluitend als UM-vestiging. Belangrijke instrumenten zijn flexibele en deelbare onderwijsruimtes, gezamenlijke voorzieningen (labs, projectruimtes, makerspaces), en een duidelijke thematische profilering (o.a. duurzaamheid, circulariteit, data, zorg). Samenwerking met regionale en internationale partners (zoals RWTH Aachen, Open Universiteit, Vista College en Brightlands) wordt als kansrijk gezien. Tijdelijke programmering en placemaking in de aanloopfase kan de aantrekkelijkheid vergroten. De meeste reacties richten zich primair op hoger onderwijs; menging met VO/MBO wordt door sommigen als minder wenselijk gezien. Een enkeling benoemt de potentie van het koppelen van De Bovengrondse Vakschool aan andere onderwijsinstellingen.

Vraag 4: Hoe ziet u de marktpotentie van Heerlen centrum en het voorliggende plot als studenten in de binnenstad studeren en er deels gaan wonen?

De marktpotentie van de binnenstad wordt door vrijwel alle respondenten structureel positief ingeschat wanneer studenten in het centrum studeren en wonen. Studenten zorgen voor dagelijkse dynamiek en een steviger economisch draagvlak voor horeca, cultuur en voorzieningen. Hoewel de schaal aanvankelijk mogelijk beperkt is, wordt een geleidelijke maar stabiele versterking van het stedelijk klimaat verwacht. Heerlen heeft daarbij voordelen zoals betaalbaar vastgoed, ruimte voor nieuwe concepten en een sterk cultureel profiel. Promenade I kan fungeren als verbindende schakel tussen onderwijs, wonen en het bestaande centrum, wat de aantrekkingskracht voor ondernemers en investeerders vergroot.

Vraag 5: Hoe kijkt u aan tegen parkeren met betrekking tot de ontwikkeling op dit plot?

De reacties zijn eensgezind: parkeren moet ondersteunend en niet dominant zijn. De voorkeur gaat uit naar een autoluwe binnenstad met focus op OV, fiets,

lopen en deelmobiliteit. Extra parkeerprogramma's op het plot zelf worden als ruimtelijk en financieel onwenselijk gezien. Parkeren kan grotendeels worden opgevangen in bestaande parkeergarages en hubs aan de rand van het centrum, met lage parkeernormen voor wonen. Deze aanpak vergroot de verblijfskwaliteit, versterkt de stedelijke levendigheid en houdt ruimte vrij voor onderwijs en ontmoeting.

2.2.2. Ervaring

Vraag 6: *Welke ervaring heeft uw onderneming met het (laten) ontwerpen en realiseren (ontwikkelen) van een dergelijk programma? Kunt u recente voorbeelden van dergelijke projecten geven?*

Alle partijen geven aan ervaring te hebben met binnenstedelijke en mixed-use ontwikkelingen, vaak in combinatie met wonen, werken, horeca en maatschappelijke functies. Voor onderwijsprogramma's wordt regelmatig gewerkt met gespecialiseerde partners of architecten. Meerdere respondenten verwijzen naar concrete referentieprojecten waarin onderwijsgebouwen zijn ontworpen als open, uitnodigende en flexibele structuren met centrale atria of binnenstraten. Belangrijke thema's zijn menselijke schaal, flexibiliteit, circulariteit, hergebruik en sterke koppeling met de openbare ruimte. Consortiavorming wordt gezien als een kracht om complementaire expertise te bundelen.

Vraag 7: *Welke ervaring heeft uw onderneming met het investeren in een vergelijkbare ontwikkeling? Kunt u recente voorbeelden van dergelijke projecten geven?*

De respondenten tonen brede ervaring met langjarige investeringen in complexe binnenstedelijke mixed-use projecten, waaronder woningbouw, commerciële plinten en maatschappelijke huurders zoals onderwijs en overheid. Niet alle partijen investeren zelf in onderwijs, maar werken dan samen met beleggers of institutionele investeerders. Investeringsrichtingen richten zich vaak op risicospreiding, schaalvoordelen en combinaties van stabiele huurders met marktgedreven programma's. De voorbeelden benadrukken bekendheid met zowel grootschalige gebiedsontwikkelingen als compacte stedelijke blokken.

2.2.3. Eigendomspositie

Vraag 8: *Is gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht voor u interessant? En waarom wel of niet?*

De meeste partijen staan open voor zowel gehele als gedeeltelijke eigendomsoverdracht, afhankelijk van risicoprofiel, rolverdeling en businesscase. Bij gemengde programma's wordt gedeeltelijke eigendom (bijv. via VvE-structuren) vaak als logisch en flexibel gezien, omdat functies gescheiden kunnen worden geëxploiteerd. Enkele partijen geven de voorkeur aan volledige overdracht, mits de voorwaarden helder zijn. Eigendom wordt primair gezien als middel om risico's te beheersen en kwaliteit te borgen.

Vraag 9: *Hoe denkt u over andere vormen van eigendom en het al dan niet overdragen daarvan?*

De respondenten benadrukken dat eigendomsvormen geen doel op zich zijn, maar ondersteunend moeten zijn aan haalbaarheid en governance. Naast volledige overdracht worden erfpacht, gesplitst eigendom en publiek-private samenwerkingen als kansrijk genoemd, mits deze leiden tot kostenverlaging, flexibiliteit en heldere verantwoordelijkheden. Duidelijke governance en besluitvorming zijn essentieel bij complexe binnenstedelijke projecten met meerdere stakeholders.

Vraag 10: *Als algehele sloop een uitgangspunt is, in hoeverre is het voor u relevant dat de gemeente dit doet voorafgaand aan de overdracht van de grond dan wel dat de demarcatie voor sloop bij de ontwikkelaar ligt en de grond dus met de huidige bebouwing wordt overgedragen?*

De meerderheid heeft een duidelijke voorkeur voor bouwrijpe levering, waarbij de gemeente de sloop vooraf uitvoert. Dit verlaagt risico's, versnelt de planning en vergroot kostenzekerheid, zeker gezien archeologie en binnenstedelijke complexiteit. Tegelijk wordt erkend dat overdracht met bestaande bebouwing bespreekbaar is, mits fiscale voordelen, risicoverdeling en grondprijzen hierop worden afgestemd.

Vraag 11: *Als gehele sloop een uitgangspunt is, welke sloopstrategie acht u passend voor deze ontwikkeling? Kunt u ingaan op de mogelijkheden voor gefaseerde sloop?*

De meeste respondenten achten integrale totaalsloop het meest logisch vanuit snelheid en duidelijkheid, maar zien tegelijkertijd kansen voor gecontroleerde of gefaseerde sloop in relatie tot archeologie, logistiek en circulariteit. Meerdere partijen benadrukken sloop als een demontageproces met oog voor hergebruik van materialen. Fasering kan zinvol zijn wanneer deze logisch

aansluit op de stedenbouwkundige en programmatische opzet en geen langdurige onzekerheid veroorzaakt.

2.2.4. Financiering

Vraag 12: *In welke orde van grootte (in Euro's) zou volgens u een passend grondbod zich bevinden (uitgaande van de levering van de kavel met de huidige bebouwing)? En als de grond vrij is van bebouwing?*

Alle partijen geven aan dat op dit moment geen onderbouwd grondbod kan worden gegeven. De residuele grondwaarde is sterk afhankelijk van programma, volume, risicoverdeling, sloop, archeologie en planning. Wel bestaat consensus dat bouwrijpe levering leidt tot een hogere grondwaarde dan overdracht met bestaande bebouwing. Gezamenlijke verdere uitwerking wordt gezien als noodzakelijk om tot een realistisch bod te komen.

Vraag 13: *In welke orde van grootte (in Euro's) zou volgens u een passende m2 VVO-prijs (excl. btw) voor verhuur van de onderwijsfunctie zich bevinden? En geldt dat dan zowel voor UM (ca. 6.000 m2 BVO) als voor de mogelijk overige m2's onderwijsfunctie?*

Er is onder de respondenten geen consensus over een concreet huurprijsniveau. Enkele indicaties worden genoemd (globaal ca. €110–130/m² VVO voor casco en tot circa €200/m² VVO als indicatief uitgangspunt), maar de meeste respondenten benadrukken dat huurprijzen sterk afhankelijk zijn van afwerkingsniveau, contractduur, risicoprofiel en fit-out. Zonder verdere uitwerking is slechts een bandbreedte mogelijk, geldig voor zowel UM als overige onderwijsfuncties.

Vraag 14: *Is het in het kader van financiële haalbaarheid aantrekkelijk als de gemeente Heerlen nog een ontwikkeling (al dan niet onderwijs) op een andere locatie koppelt aan de ontwikkeling van Promenade I?*

De meeste respondenten zien potentie in het koppelen van andere gemeentelijke ontwikkelingen, mits inhoudelijk logisch en bestuurlijk helder. Koppeling kan leiden tot schaalvoordelen, risicospreiding en betere haalbaarheid, vooral bij woningbouw of strategisch samenhangende locaties (bijv. stationsgebied). Tegelijk wordt gewaarschuwd voor extra complexiteit; koppeling moet passen binnen een bredere en consistente centrumvisie.

2.2.5. Samenwerking

Vraag 15: *Wat zou een ideale samenwerkingsvorm/contractvorm zijn voor deze ontwikkeling?*

De respondenten wijzen unaniem op het belang van een heldere rol- en risicodeling tussen gemeente, onderwijsinstellingen en marktpartijen. Veel genoemd wordt een publiek-private samenwerking (PPS), al dan niet gefaseerd. Een twee-fasen model geniet brede steun: na de aanbesteding eerst een gezamenlijke kaderstellende fase (visie, programma, stedenbouw, PvE), gevolgd door een duidelijke realisatiefase met grondverkoop of contractering onder heldere prestatie-eisen. Ook een projectbureau-aanpak met een Best for Project-principe wordt gezien als kansrijk, omdat dit samenwerking, tempo en integraliteit bevordert. Essentieel is dat publieke regie en markttuitvoeringskracht elkaar aanvullen zonder rolvermenging.

Vraag 16: *Ziet u los van de algemene voorbereidingen voor dit project specifieke zaken die de gemeente Heerlen dient voor te bereiden?*

De respondenten benadrukken dat de gemeente een actieve en regisserende rol in de voorbereidingsfase moet nemen. Cruciaal zijn: tijdige verwerving van de panden in het plangebied, duidelijke keuzes over sloop (incl. archeologie en sanering), bouwrijp maken, en vroege vaststelling of aanpassing van het omgevingsplan. Daarnaast is behoefte aan een helder PvE, duidelijke mobiliteits- en parkeerstrategie en bestuurlijke consistentie. Vroegtijdige participatie, placemaking in de aanloopfase en het inventariseren van subsidiemogelijkheden versterken draagvlak en haalbaarheid. Het betrekken van gespecialiseerde onderwijs- en marktkennis in deze fase wordt sterk aanbevolen.

Vraag 17: *Zou het in het geheel slopen van het bestaande bouwblok volgens u een uitgangspunt moeten zijn, of ziet u nog mogelijkheden in hergebruik van bouwdelen/materialen/etc.? Er zijn beeldbepalende panden/gevels op het plot aanwezig. Zie u kans om deze panden of gedeelten daarvan te integreren in de nieuwe ontwikkeling?*

De meeste respondenten achten volledige sloop vanuit planning en kosten het meest realistisch, maar zien tegelijkertijd duidelijke meerwaarde in selectief behoud en hergebruik. Met name beeldbepalende gevels en waardevolle bouwdelen kunnen bijdragen aan identiteit, historische gelaagdheid en

draagvlak, mits dit vroegtijdig en zorgvuldig wordt onderzocht. Hergebruik van materialen wordt breed ondersteund vanuit circulariteit. De afweging draait om balans tussen snelheid, kosten en kwaliteit; behoud is kansrijk, maar alleen wanneer het technisch en financieel beheersbaar is.

Vraag 18: *In hoeverre ziet u mogelijkheden om de ontwikkeling van Promenade I programmatisch te verbinden met het regionale innovatie-ecosysteem, zoals Brightlands Smart Services Campus, start-ups en andere kennispartners? Hoe kan deze koppeling bijdragen aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig onderwijs- en innovatiedistrict?*

Alle respondenten zien een sterke en structurele koppeling met Brightlands, start-ups en kennispartners als essentieel uitgangspunt. Promenade I wordt gezien als een stedelijke schakel tussen onderwijs, onderzoek en ondernemerschap. Concrete instrumenten zijn gedeelde innovatie- en werkruimtes, incubators, living labs, urban testbeds en publieksgerichte programmering. Thematische aansluiting (o.a. duurzaamheid, digitalisering, circulariteit) versterkt deze koppeling. Deze integratie verhoogt de aantrekkelijkheid, toekomstbestendigheid en regionale betekenis van het onderwijs- en innovatiedistrict.

2.2.6. Planning en fasering

Vraag 19: *Welke maatregelen, keuzes en/of randvoorwaarden acht u noodzakelijk om ingebruikname in de genoemde periode te realiseren?*

De respondenten benoemen als randvoorwaarden: snelle en consistente besluitvorming, duidelijke kaders (programma, PvE, sloop, omgevingsplan), parallelle processen en nauwe afstemming met onderwijsinstellingen. Tegelijk wordt door meerdere partijen benadrukt dat ingebruikname rond 2027-2028 zeer ambitieus tot onrealistisch is bij volledige nieuwbouw. Tijdelijke of gefaseerde oplossingen (placemaking, tijdelijke huisvesting, prefab) worden genoemd als manier om onderwijs eerder te laten starten zonder kwaliteit te verliezen.

Vraag 20: *Wat is een realistische globale planning/fasering van nu tot sloop en start bouw en tot ingebruikname (voor UM het liefst in september 2027) voor een dergelijk project?*

Vrijwel alle respondenten concluderen dat ingebruikname in september 2027 niet realistisch is voor een integrale herontwikkeling. Een realistische hoofdplanning gaat uit van:

- 2026-2027: planvorming, contractering en planologische procedures
- 2028: sloop en start bouw
- 2029: (gefaseerde) oplevering en ingebruikname

Wel worden kansen gezien voor een twee-sporenaanpak: tijdelijke onderwijs- en placemaking-activiteiten parallel aan een zorgvuldige permanente ontwikkeling.

Vraag 21: *Ziet u mogelijkheden tot gefaseerde ingebruikname, bijvoorbeeld door het opdelen in deelpercelen, in het bijzonder het onderdeel van de Universiteit Maastricht? Kunt u dit toelichten.*

De meeste respondenten zien mogelijkheden voor gefaseerde ingebruikname, mits het plan wordt opgedeeld in zelfstandig functionerende deelpercelen of bouwfasen. Voor de Universiteit Maastricht worden tijdelijke huisvesting en/of vroege oplevering van een kernprogramma als kansrijk gezien. Tegelijk wordt gewaarschuwd dat fasering ontwerp vrijheid en integraliteit kan beperken en logistieke complexiteit toevoegt. Fasering biedt tijdswinst, maar vraagt om zeer vroege en definitieve keuzes over het totaalconcept.

2.2.7. Aanbesteding

Vraag 22: *Als er een aanbesteding zou worden gestart voor de ontwikkeling van Promenade I, wat zouden dan volgens u passende gunningscriteria zijn?*

De respondenten pleiten vrijwel unaniem voor een EMVI-aanpak met sterke nadruk op kwaliteit. Belangrijke criteria zijn: ruimtelijke en architectonische kwaliteit, bijdrage aan onderwijs en stedelijke levendigheid, haalbaarheid van planning en fasering, duurzaamheid en circulariteit, samenwerking en governance, en risicobeheersing. Financiële aspecten moeten vooral worden beoordeeld op betaalbaarheid en lange-termijnwaarde, niet op maximale grondopbrengst. Ervaring met binnenstedelijke en onderwijsontwikkelingen wordt essentieel geacht.

Vraag 23: *Als er een aanbesteding zou worden gestart voor de ontwikkeling van Promenade I, welke uitgangspunten zijn voor u dan relevant om te willen deelnemen?*

Marktpartijen achten deelname aantrekkelijk wanneer er heldere, stabiele en realistische kaders worden geboden. Transparantie over programma, planning, eigendomssituatie en risicoverdeling wordt daarbij als essentieel gezien. Daarnaast hechten partijen een groot belang aan een evenwichtige verhouding tussen kwaliteit en financiële haalbaarheid. Kwaliteit, ruimtelijke ambitie en maatschappelijke meerwaarde moeten zwaar wegen in de beoordeling, maar wel binnen een realistisch en exploiteerbaar programma. Voldoende woningbouw wordt door meerdere partijen gezien als belangrijke voorwaarde voor financiële draagkracht van de ontwikkeling. Tot slot blijkt dat marktpartijen behoefte hebben aan een realistische planning en een proces waarin voldoende ruimte is voor integraliteit, samenwerking en afstemming met onderwijsinstellingen. De rol van de gemeente wordt daarbij idealiter gezien als regisserend en kaderstellend, met duidelijkheid over verantwoordelijkheden en besluitvorming.

2.2.8. Kansen en risico's

Vraag 24: Welke kansen ziet u met betrekking tot deze ontwikkeling? En welke mogelijkheden ziet u om deze kansen te verzilveren?

De grootste kansen liggen in het versterken van Heerlen als kennis-, onderwijs- en woonstad en het structureel activeren van de binnenstad. De ontwikkeling kan een nieuw stuk stad toevoegen, barrières doorbreken en levendigheid creëren via een sterke mix van onderwijs, wonen, werken en ontmoeten. Duurzaamheid, circulariteit en innovatie (zoals het Mijnewaternetwerk) bieden onderscheidend vermogen. Kansen worden verzilverd door hoge ruimtelijke kwaliteit, sterke samenwerking met onderwijs en regionale partners, placemaking en een langetermijnvisie die talent aantrekt en bindt.

Vraag 25: Welke risico's ziet u met betrekking tot deze ontwikkeling? En welke beheersmaatregelen zou u daarop willen toepassen?

De reacties laten zien dat de grootste risico's voor de ontwikkeling van Promenade I liggen bij de zeer ambitieuze planning, financiële haalbaarheid en de complexiteit van samenwerking. De voorgestelde tijdslijnen worden breed als risicovol beschouwd, mede door de benodigde sloop, archeologisch onderzoek, planologische procedures, vergunningverlening en bestuurlijke besluitvorming. Daarnaast bestaat onzekerheid over de programmatische invulling, met name over de omvang en het commitment van de onderwijsinstellingen en de noodzaak van voldoende woningbouw als

financiële drager. Ook marktrisico's, zoals stijgende bouw- en infrastructuurkosten en relatief lage huuropbrengsten, vormen een aandachtspunt. Daarnaast vergroot de aanwezigheid van veel betrokken partijen het risico op onduidelijke rolverdeling, eigendomsvraagstukken en vertraging in besluitvorming. Verder worden operationele risico's genoemd, zoals bereikbaarheid en logistiek in een druk stedelijk gebied, tijdige energievoorziening en het risico dat zonder structurele placemaking onvoldoende binding ontstaat tussen studenten, stad en regionale kennispartners.

Als beheersmaatregel wordt vooral ingezet op een realistische en gefaseerde ontwikkelstrategie, met duidelijke beslismomenten en ruimte voor parallelle maar beheersbare processen. Vroegtijdige en heldere bestuurlijke keuzes over programma, eigendom, rolverdeling en planning worden essentieel geacht, evenals transparante contractuele afspraken en risicodeling tussen gemeente, markt en onderwijsinstellingen. Flexibiliteit in programma en fasering moet het project weerbaar maken tegen veranderende marktomstandigheden en kostenontwikkelingen. Tijdige afstemming met bevoegd gezag, netbeheerders en uitvoerende partijen verkleint procedurele en technische risico's. Tot slot wordt het vroeg inzetten van tijdelijke invulling en placemaking gezien als een belangrijk middel om draagvlak, levendigheid en maatschappelijke waarde al tijdens de ontwikkelfase te creëren.

2.2.9. Overig

Vraag 26: Welke suggesties of overwegingen wilt u ons nog graag meegeven?

De reacties benadrukken dat het succes van Promenade I in hoge mate afhangt van een duidelijke en consistente koers vanuit de gemeente, met kwaliteit als leidend principe. Het wordt belangrijk gevonden om heldere kaders te stellen voor functionaliteit, duurzaamheid, ruimtelijke en architectonische kwaliteit, terwijl binnen die kaders voldoende ruimte wordt gelaten voor marktpartijen om te optimaliseren en innovatieve oplossingen aan te dragen. Flexibiliteit wordt als essentieel beschouwd, omdat zowel het onderwijsprogramma als de marktdynamiek zich de komende jaren nog kunnen ontwikkelen. Daarnaast wordt geadviseerd om de ontwikkeling van Promenade I niet als een geïsoleerd project te benaderen, maar als onderdeel van een bredere, meerjarige centrum- en stadsstrategie.

Verder wijzen de reacties op het belang van een realistische planning, het vroegtijdig inzetten van onderwijs- en gebiedsexpertise en een open, transparante samenwerking tussen gemeente, onderwijsinstellingen, marktpartijen en omgeving. Actieve en tijdige communicatie met omwonenden en kennispartners draagt bij aan draagvlak en voorspelbaarheid gedurende het gehele proces. Tot slot wordt geadviseerd om, naast klassieke aanbestedingsvormen, ook alternatieve ontwikkel- en samenwerkingsmodellen te verkennen geïnspireerd op andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen waar integrale samenwerking snelheid en risicobeheersing heeft gebracht. Het combineren van lokale kennis en betrokkenheid met de ervaring en ontwerp kwaliteit van sterke multidisciplinaire teams wordt gezien als randvoorwaarde voor het waarborgen van zowel verankering als innovatie.

2.3. Verdiepende gesprekken

Op 26 februari 2026 zijn door de gemeente Heerlen en de Universiteit Maastricht verdiepende gesprekken gevoerd met uitgenodigde partijen. In totaal zijn 4 gesprekken gevoerd. De gesprekken duurden maximaal 1 uur. Hierna wordt er per onderwerp ingegaan op de antwoorden die uit de marktconsultatie zijn voortgekomen.

2.3.1. Potentie van het gebied

Uit de verdiepende gesprekken blijkt dat alle partijen een zeer hoge potentie zien voor de locatie in het centrum van Heerlen, mits er wordt ingezet op integraliteit, kwaliteit en lange termijnwaarde. De locatie wordt beschouwd als een belangrijke schakel in de binnenstad, met de mogelijkheid om verschillende delen van het centrum beter met elkaar te verbinden. De toevoeging van de universiteit wordt gezien als een historisch kantelpunt dat kan bijdragen aan een nieuw stedelijk klimaat, met meer levendigheid en een 24/7-programmering. De marktpartijen benadrukken dat onderwijs hier niet als geïsoleerde functie moet worden benaderd, maar als onderdeel van een integraal ecosysteem waarin wonen, werken, horeca, cultuur en bedrijvigheid elkaar versterken. Daarin wordt de trend van afnemende traditionele retail erkend. Flexibiliteit en functiemenging worden daarom als belangrijkste duurzaamheidsstrategie genoemd. Tegelijkertijd wordt gewezen op het risico dat onderwijsvastgoed relatief specifiek is en daarom vraagt om een helder risicoprofiel.

2.3.2. Lessen uit aangeleverde referenties

Uit de besproken referentieprojecten komt naar voren dat het cruciaal is voor een succesvolle ontwikkeling om tijd te investeren in het scherp krijgen van het programma en het formuleren van een integrale visie. Daarvoor moet eerst het stedelijk weefsel worden geanalyseerd. Er moet zoal gekeken worden naar hoe de stromen lopen; wie de doelgroepen zijn; en de bestaande functies. Daarnaast is onderwijs alleen geen voldoende drager en moet de plek ook aantrekkelijk zijn voor passanten.

Het advies voor Heerlen bestaat dan ook concreet uit een actieve plint met laagdrempelige, betaalbare en internationaal georiënteerde horeca en informele verblijfsplekken, gecombineerd met hoogwaardige openbare ruimte. Geen horeca in het universiteitsgebouw, zodat studenten naar buiten worden getrokken en het gebied als geheel gaat bruisen. Het gebied moet leesbaar zijn voor voorbijgangers en aansluiten bij de schaal van Heerlen. Dat betekent ambitieus en vernieuwend, maar passend bij de stad en gericht op het versterken van de bestaande centrumstromen en verblijfskwaliteit.

2.3.3. Woonprogramma

De marktpartijen geven aan dat een gemengde samenstelling van het woonprogramma essentieel is met bijvoorbeeld een mix bestaande uit sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Hierin worden studentwoningen als kansrijke investering gezien, waarbij eventuele innovatieve woonconcepten kunnen worden toegepast zoals studentenclusters met een gedeelde woonkamer of combinaties van senioren en jongeren om zo sociale cohesie te bevorderen. De exacte aantallen worden door alle partijen afhankelijk gemaakt van het programma van eisen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de gewenste kwaliteit. Meerdere ontwikkelaars benadrukken dat kwaliteit en lange termijnwaarde belangrijker zijn dan maximale dichtheid of een vooraf vastgelegd woningaantal. Een hoogte van circa vijf lagen of hoger wordt voorstelbaar geacht, zolang dit in balans is met leefbaarheid en stedelijke inpassing. Ook wordt geadviseerd om woningbouwcorporatie en studenten-huisvesters vroegtijdig te betrekken.

2.3.4. Placemaking

Placemaking en tijdelijke voorzieningen voor de universiteit worden gezien als middelen die kunnen helpen om reuring te creëren, draagvlak op te bouwen en verloedering tegen te gaan in de periode tot realisatie. Placemaking wordt niet alleen als programmering, maar ook als communicatiemiddel beschouwd: het

laat zien wat de uiteindelijke ontwikkeling kan betekenen voor de binnenstad. Er wordt gesuggereerd om te kijken naar mogelijkheden om, waar mogelijk, delen eerder te slopen of tijdelijk flexibel in te zetten, waarbij gewaakt moet worden dat deze tijdelijke ingrepen latere fasen niet hinderen. Tijdelijke huisvesting voor de universiteit is niet zo makkelijk te realiseren, aangezien er ook laboratoria nodig zijn die een grotere investering vragen.¹

2.3.5. Exploitatie

De marktpartijen geven aan dat voor woonprogramma's de risico's gerelateerd aan de woningbouw bij hen ondergebracht kunnen worden terwijl de risico's voor specifieke onderwijs- of gedeelde functies beter bij de universiteit of gemeente kunnen liggen om de haalbaarheid te vergroten.

In de consultatie is het onderwerp placemaking meerdere keren genoemd in relatie tot de periode voorafgaand aan de uiteindelijke ontwikkeling van het gebied. Enkele partijen zien placemaking daarbij vooral als een manier om in de tussentijd activiteit en gebruik naar het gebied te brengen, bijvoorbeeld door tijdelijke programmering, functies of voorzieningen. Dit kan bijdragen aan levendigheid, het voorkomen van leegstand of verloedering en het zichtbaar maken van de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Tegelijkertijd kan de tijdelijke fase ook breder worden benut als een periode waarin samen met gebruikers, bewoners, ondernemers, makers en kennisinstellingen wordt verkend welke vormen van gebruik, ontmoeting en programmering goed passen bij deze plek in de binnenstad. In die zin kan de tijdelijke fase functioneren als een experimenteer- en leerperiode, waarin verschillende initiatieven en vormen van gebruik worden getest en waarin de stad en haar gebruikers mede richting geven aan de toekomstige identiteit van het gebied.

2.3.6. Samenwerkingsvorm

Uit meerder gesprekken komt naar voren dat marktpartijen een aanpak prefereren waarin de gemeente optreedt als een meedenkende en faciliterende partner, in plaats van uitsluitend een toetsend orgaan. Er wordt

gepleit voor een vroegtijdige aanbesteding waarna met de betrokkenheid van de ontwikkelaar gezamenlijk een nadere uitwerking van de ambitie en visie wordt geformuleerd, in plaats van een strak omliggende tender in de markt te zetten. De markt ziet daarbij waarde in een globaal of beperkt gemeentelijk uitgangskader, zodat in de aanbesteding inschrijvers de ruimte krijgen om een eigen visie te ontwikkelen en te verfijnen. Deze visievorming kan worden versterkt door de inzet van dialoog- of afstemmingmomenten gedurende de aanbestedingsprocedure, zodat marktpartijen hun voorstel optimaal kunnen afstemmen op de gemeentelijke ambities en context. Pas na de aanbesteding vindt daadwerkelijke uitwerking plaats (aantal woningen, grondwaarde, etc.).

Marktpartijen benadrukken dat al vóór de start van de tender duidelijk moet zijn wat de gemeente precies vraagt, welke resultaten of documenten verwacht worden en op welke aspecten geselecteerd wordt. De selectie van een ontwikkelende partner wordt idealiter gebaseerd op expertise, plankwaliteit en het vermogen om binnen een samenwerkingsgerichte structuur te opereren.

3. Vervolg

De input die uit deze marktconsultatie is voortgekomen is als informatief en waardevol ervaren voor het bepalen van de vervolgstappen, waaronder de keuze voor de ontwikkelstrategie, het ambitieniveau, de governancevorm en een daarop aansluitende marktbenaderingsstrategie. De gemeente Heerlen en Universiteit Maastricht beraden zich op de vervolgstappen.

¹ UM heeft tijdens het gesprek toegelicht dat de laboratoria moeten voldoen aan extra eisen, bijvoorbeeld verzwaarde vloeren, extra hoge plafonds, en/of het kunnen faciliteren van zuurkasten en opslag van bepaalde stoffen.