

Programma Promenade I

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Heerlen

gelezen de tekstinhoud van "Programma Promenade I" d.d. **1 december 2025**

Overwegende de voornemens het hoger onderwijs te huisvesten in het hart van het stadscentrum van Heerlen om daarmee een sterk onderwijsecosysteem te realiseren;

Overwegende de transformatieopgave van het plangebied Promenade I ter verbetering van de leefbaarheid en de levendigheid met ook andere centrumfuncties naast de huisvesting van hoger onderwijsinstellingen;

Gelet op het bepaalde artikel 9.4 lid 1 onder a van de Omgevingswet

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

Het omgevingswetprogramma "Programma Promenade I" zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen.

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van 12-12-2025

Aldus vastgesteld door college van burgemeester en wethouders, d.d. 09-12-2025

Het college van burgemeester en wethouders Heerlen, 09-12-2025

Bijlage A Bijlage bij artikel I

Programma Promenade I

1 Inleiding

1.1 Aanleiding van het programma

Het centrum van Heerlen is in transformatie. De gemeente Heerlen streeft naar een eigentijds, urban, bruisend en kwalitatief aantrekkelijk en economisch goed functionerend centrum voor de stad Heerlen en de bredere regio Parkstad Limburg met meer dan 250.000 inwoners. Dit kan niet zonder zichtbare en in het oog springende onderwijs- en onderzoekinfrastructuur midden in het centrum van Heerlen: plekken waar lesgegeven wordt, onderzoek gedaan wordt, de praktijk wordt opgezocht en last but not least: studenten verkeren.

De aanwezigheid van onderwijsinstituten in het hart van het stadscentrum zou een fundamentele game-changer voor de gehele binnenstad kunnen zijn en kan daarmee als vliegwieltje functioneren waarmee eerdere en toekomstige investeringen nog beter zullen renderen.

De onderwijsambitie van de gemeente Heerlen is onder andere verwoord in het coalitieakkoord 2022-2026 'Uit liefde voor onze stad' en in het ambitiesdocument 'Samen maken we het Centrum' (unaniem vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 2022 – BWV-21001542) als opvolger van het Bidboek uit 2016.

Om als stad levensvatbaar te blijven, heeft Heerlen voortdurend vers bloed, nieuwe ideeën en ruimte voor experimenten en pionieren nodig. De stad weet als geen ander om te leren van het verleden, maar kijkt nadrukkelijk naar de toekomst. De stad was altijd al een plek van ontmoetingen, transformatie en vooruitgang. Er is ruimte voor een grote diversiteit aan mensen, organisaties en bedrijven. Het onderwijs en onderzoek kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de vooruitgang van de stad, die een natuurlijke en vruchtbare voedingsbodem is voor hen die willen groeien en bloeien. Denk hierbij aan het experimenteergebied Heerlen-Noord, de jeugdzorg en de creatieve sector. Alle kennis en kracht kan dan ook worden ingezet om gezamenlijk aan een betere samenleving te bouwen en niet alleen de opgaven waar we voor staan aan te pakken, maar ook de kansen te verzilveren. Onderwijs in het centrum is zo'n kans.

Binnen de herontwikkeling van Promenade I in Heerlen speelt het huisvesten van onderwijsfuncties een centrale rol. Succesvol hoger onderwijs is in toenemende mate gebaat bij directe interactie met de omgeving, en in het bijzonder met het bedrijfsleven. Door onderwijs en onderzoek dicht bij maatschappelijke en economische partners te brengen, ontstaan agglomeratie-effecten die de kwaliteit en relevantie van het onderwijs versterken. De locatie waar studenten worden opgeleid is daarmee medebepalend voor het succes van het onderwijsaanbod en de aansluiting op de arbeidsmarkt. Een centrale, stedelijke locatie zoals Promenade I biedt kansen voor samenwerking met bedrijven, culturele instellingen en andere maatschappelijke organisaties. Deze strategische ligging vergroot niet alleen de zichtbaarheid van het onderwijs, maar draagt ook bij aan een levendig stadscentrum en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor jong talent en professionals. Ter invulling van deze strategische locatie onderzoekt de gemeente Heerlen, in samenwerking met diverse onderwijsinstellingen die hun interesse kenbaar hebben gemaakt, de mogelijkheden voor onderwijshuisvesting in het stadscentrum.

Hiermee wordt duidelijk dat er brede belangstelling bestaat vanuit het hoger onderwijs om de samenwerking met de omgeving te versterken en onderwijs en onderzoek dicht bij de samenleving te brengen en daarmee ook een aantrekkelijke leer- en verblijfsomgeving voor haar studenten te creëren. Deze gezamenlijke betrokkenheid onderstreept het belang van een strategische locatie die niet alleen het onderwijs ondersteunt, maar ook de verbinding met maatschappelijke partners en het bedrijfsleven bevordert.

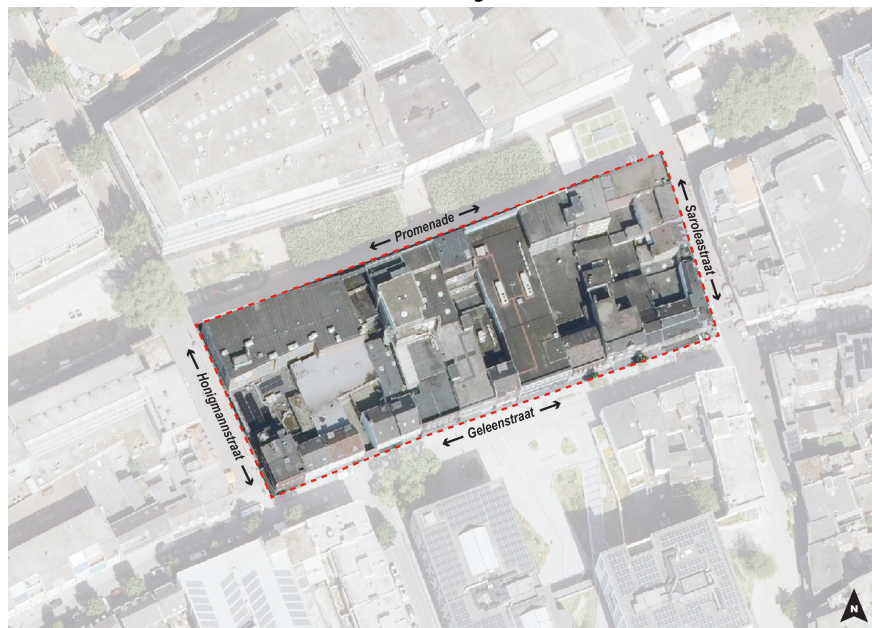
We zien hierbij dat het vraagstuk van de verplaatsing van onderwijs naar de binnenstad zich aan het verschuiven is naar nieuwe opleidingen, nieuwe samenwerkingen en toegepast onderzoek aansluitend op de nieuwe economische kansen. In de tussentijd hebben zich concreet nieuwe ontwikkelingen voorgedaan, zoals de groeiende interesse van andere kennispartners en onderwijsinstellingen om zich eveneens in de binnenstad te vestigen en met elkaar een nieuw ecosysteem te vormen. Dit in lijn met de resultaten uit het PWC-rapport 'Kennisstad en innovatiemotor' (februari 2025, zie bijlage B1), waarin het belang van samenwerking wordt benadrukt om stap voor stap plannen te realiseren — van curriculumvernieuwing tot campusontwikkeling en netwerkvorming.

Deze ontwikkelingen openen nieuwe perspectieven en nodigen uit om gezamenlijk opnieuw te bekijken hoe we het hoger onderwijs en alles daaromheen in de binnenstad verder kunnen vormgeven en elkaar daarin kunnen versterken.

Het voornemen draagt ook voor de gemeente bij aan het realiseren van haar ambities voor het centrum. De locatie is centraal in het centrum gelegen, met voor onderwijs noodzakelijke centrumvoorzieningen in brede zin in de directe nabijheid aanwezig (het OV-knooppunt, culturele instellingen en horeca, groen en parkvoorzieningen), het New Regional Bauhaus met onder andere de RWTH en living lab van Zuyd hogeschool zijn gevestigd en ten slotte is de locatie alzijdig georiënteerd. Het plangebied Promenade I ligt in de zogenaamde Peutz-driehoek (Bioscoop Royal, Glaspaleis Schunck en het Raadhuis), die van nature een loop kent. Echter ondanks deze centrale ligging is er sprake van langdurige leegstand in grote delen van het gebied hetgeen een nadelige impact heeft en de locatie tot een kwetsbare en onverzorgde plek maakt. Met de huisvesting van onderwijsinstellingen op deze locatie komen enkele duizenden studenten en onderwijzend en faciliterend personeel naar dit deel van de stad die ter plekke eigentijdse voorzieningen vragen en daarmee dienovereenkomstige ontwikkelingen zullen genereren. Kortom, met de beoogde herontwikkeling krijgt het hele gebied een nieuwe, toekomstgerichte functie en is daarmee te zien als een gamechanger met een significante kwaliteitsimpuls voor zowel het thans kwetsbare gebied, als ook voor de gehele binnenstad.

Voor het gebied Promenade I (afbeelding 1) is dan ook een onderwijsfunctie inclusief onderwijs gerelateerde voorzieningen gecombineerd met overige centrumfuncties (onder andere commerciële functies zoals horeca en leisure), wonen en bijpassende infrastructuur voorzien, die voor veel levendigheid en reuring zorgen in het centrum.

Afbeelding 1



Het plangebied van de Promenade I.

Google Maps (2025)

Om de herontwikkeling van Promenade I mogelijk te maken, heeft de gemeenteraad op 21 december 2022 een voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Inmiddels is circa 92% van het plangebied verworven en werkt de gemeente aan de verdere planuitwerking, tijdelijke invulling van de panden en werkt de gemeente aan de voorbereiding van een markttuitvraag voor het aantrekken van een marktpartij. Deze markttuitvraag wordt gebaseerd op de afgestemde programma's, kwaliteitseisen, juridische kaders en financiële randvoorwaarden.

1.2 Programma onder de Omgevingswet

De Omgevingswet introduceert twee nieuwe beleidsinstrumenten: de omgevingsvisie (als opvolger van de structuurvisie) en het programma. Overheden – gemeenten, provincies en het Rijk – hebben de bevoegdheid om een omgevingsprogramma op te stellen. Artikel 3.4 van de wet bepaalt dat een bestuursorgaan dit kan doen voor de uitvoering van taken met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Een pro-

gramma is daarbij zelfbindend: alleen het bestuursorgaan dat het programma vaststelt, is eraan gebonden. Een programma kan betrekking hebben op een specifiek gebied, een sector of een thema, en is daarmee een flexibel inzetbaar instrument. Er bestaan zowel verplichte als vrijwillige programma's.

In dit programma wordt gesproken over twee type programma's: een programma onder de Omgevingswet en over een ruimtelijk-functioneel programma. Met het eerste programma wordt een omgevingsprogramma verstaan als instrument van de Omgevingswet. Het tweede programma, het ruimtelijk-functionele programma doelt op de beoogde programmatische invulling van het plangebied.

1.3 Doel van het programma

Het doel van het voorliggende programma is om het planvoornemen verder concreet uit te werken en het voorkeursrecht te continueren voor de resterende verwervingen. Het voorkeursrecht vervalt anders van rechtswege op 21 december 2025. De doelstelling van het programma is tweeledig:

Uitwerking van het plan

Het programma fungeert als inhoudelijk kader voor de verdere uitwerking van Promenade I tot een stedelijke onderwijs- en ontmoetingslocatie van betekenis. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ambitie zoals verwoord in de Omgevingsvisie 'Heerlen 2050 – Een oude stad met een jong hart!', waarin het verplaatsen en combineren van onderwijsvoorzieningen met andere functies in het centrum wordt benoemd als middel om de levendigheid van de binnenstad te vergroten. Het behoud van regie op deze strategische opgave is essentieel.

Bestending van het voorkeursrecht

Om deze regie te behouden is het cruciaal om het gevestigde voorkeursrecht te continueren. Het voorliggende programma wordt daarmee tevens ook opgesteld met als doel het juridisch mogelijk maken van de voortzetting van het op Promenade I gevestigde voorkeursrecht na 21 december 2025. In overeenstemming met de Omgevingswet vervalt het voorkeursrecht van rechtswege indien niet vóór deze datum een programma, omgevingsvisie of omgevingsplan is vastgesteld dat als grondslag kan dienen voor verlenging. Gezien de complexiteit en het tijdpad van de bredere planvorming is het vaststellen van een omgevingsplan binnen deze termijn niet haalbaar gebleken. Daarom is ervoor gekozen om de opgave eerst te concretiseren via dit vormvrije programma.

1.4 Samenhang van het programma

Dit programma is een vormvrij en gebiedsgericht beleidsinstrument dat wordt ingezet ter ondersteuning van de stedelijke transformatie van Promenade I. Het betreft een programma onder de Omgevingswet en concretiseert de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie 'Heerlen 2050 – Een oude stad met een jong hart!'. In deze visie is expliciet opgenomen dat het verplaatsen van onderwijsvoorzieningen naar het centrum, in combinatie met andere functies, bijdraagt aan het vergroten van de levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad.

Door deze ambitie verder uit te werken, vormt dit programma een belangrijke schakel tussen de strategische koers van de omgevingsvisie en de toekomstige juridische verankering in het omgevingsplan. Het programma biedt daarmee niet alleen een inhoudelijk kader voor de herontwikkeling van Promenade I tot een stedelijke onderwijs- en ontmoetingslocatie, maar fungeert tevens als bouwsteen voor de verdere planvorming.

Hoewel het programma geen juridisch bindende regels bevat voor derden, is het van groot belang voor de gemeentelijke regie op de gebiedsontwikkeling. Het stelt de gemeente in staat om het voorkeursrecht op Promenade I juridisch te verlengen en daarmee de noodzakelijke grondpositie te behouden voor de realisatie van de beoogde transformatie. Daarnaast wordt de ambitie expliciet verankerd, hetgeen bijdraagt aan een grotere mate van zekerheid voor de betrokken partijen.

2 Voorafgaand aan het programma

2.1 Beleidsproces voorafgaand aan dit programma

De ontwikkeling van het programma voor Promenade I bouwt voort op een zorgvuldig traject met meerdere beleidsdocumenten en besluitvormingsmomenten. Deze vormen samen de basis voor de transformatie van de Promenade I en benadrukken de meerwaarde van onderwijs in het centrum. In dit hoofdstuk worden deze stappen chronologisch samengevat en weergegeven in afbeelding 2.

TIJDLIJN DOORLOPEN PROCES PROMENADE I



Doorlopen proces voor de ontwikkeling van Promenade I

Gemeente Heerlen (2025)

2.2 Beleidsproces: zoektocht naar passende plek voor onderwijshuisvesting

De relevante beleidsdocumenten die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van onderwijshuisvesting aan de Promenade I worden chronologisch toegelicht:

Integrale centrumvisie (2005)

In augustus 2005 is een integrale centrumvisie vastgesteld met als doel de binnenstad compacter, levendiger en aantrekkelijker te maken. De visie richt zich op het tegengaan van leegstand, het verbeteren van sociale veiligheid en uitstraling en het benutten van open bouwblokken. Belangrijke speerpunten zijn woningdifferentiatie, het versterken van culturele functies, het ontwikkelen van voorzieningen die de verblijfskwaliteit verhogen en het creëren van aantrekkelijke looproutes voor bezoekers van cultuur en detailhandel.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen (2011)

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen, vastgesteld in 2011, bestaat uit drie onderdelen: deel A, deel B en een ruimtelijke kwaliteitskaart. Deel A beschrijft de organisatie van het welstandstoezicht binnen de gemeente, de achtergrond van het beleid en de rol van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, inclusief het beoordelingskader. Deel B bevat de beoordelingscriteria die de welstandscommissie hanteert. De bijbehorende kaart onderscheidt gebieden op basis van hun architectonische uitstraling, waarbij de criteria uit deel B per gebied zijn afgestemd. Het gebied Promenade I valt onder de categorie 'kern winkelgebieden'.

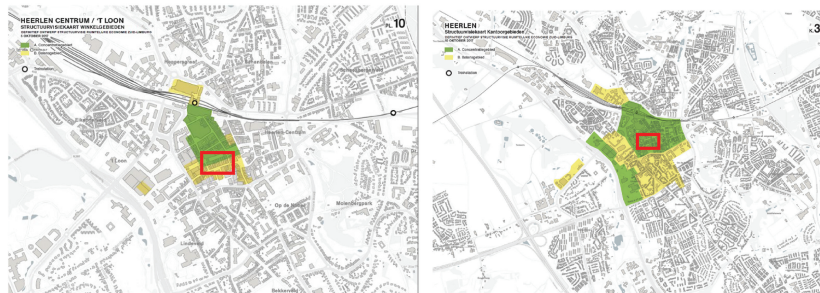
Bidboek Urban Heerlen (2016)

Het Bidboek Urban Heerlen 2016 vormt een visie en actieplan voor de ontwikkeling van een aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig stadscentrum. Het bidboek richt zich op het versterken van het centrum als ontmoetingsplek, woongebied, werkplek, winkelgebied en uitgaansgebied en bundelt deze ambities in het document. In het Bidboek komt de onderwijsambitie nadrukkelijk aan bod. Met 25 concrete projecten, ruimtelijke ingrepen en evenementen wordt ingezet op een fraai en bruisend centrum waar het prettig verblijven is.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017)

De Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL), vastgesteld in 2017 door de 18 gemeenteraden van Zuid-Limburg, vormt een kader voor gemeenten bij de ruimtelijke ontwikkeling van winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Middels deze gezamenlijke structuurvisie werken de 18 gemeenten samen aan de dreigende opgave van een overschot aan winkels, kantoren en bedrijventerreinen voor de toekomst. De visie richt zich op het versterken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het terugdringen van overaanbod en het verbeteren van de leefbaarheid door te focussen op compacte en kwalitatief sterke clusters. Via maatwerk en toetsing aan vastgestelde kaders, procesbomen en kaarten (zoals de winkel- en kantorenkaart voor Heerlen), blijven nieuwe initiatieven mogelijk mits ze bijdragen aan de gewenste transformatie. De SVREZL sluit aan op het POL2014 en biedt rechtszekerheid en flexibiliteit voor strategische ontwikkelingen binnen de regio. Het plangebied Promenade I behoort tot het zowel het concentratiegebied van kantoorgebieden als tot het concentratie- en balansgebied van winkelgebieden (afbeelding 3).

Afbeelding3.



De winkel- en kantorenkaart uit de SVREZL met het plangebied aangeduid middels het rode kader.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (2017).

Horecavisie Heerlen (2018)

In 2018 stelde de gemeenteraad een toekomstvisie vast voor de horeca in Heerlen. Deze visie richt zich op het versterken van de binnenstad door middel van een divers en kwalitatief goed horeca-aanbod. Horeca wordt gezien als een belangrijk element om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten en bij te dragen aan een gezond ondernemersklimaat. Bovendien wordt tevens ingezet op het beter benutten van toeristische potenties. De visie hanteert als uitgangspunt dat de bestaande ruimtelijke aanbodstructuur leidend is en dat horeca een maatschappelijke ontmoetingsfunctie vervult. Het beleid is gericht op het versterken van het horeca-aanbod in het hoofdcentrum van Parkstad, terwijl het voorzieningenniveau buiten het centrum behouden blijft. Gelijkwaardige horecavormen worden gelijk behandeld, met inachtneming van natuur- en milieuwetgeving in gevoelige gebieden. De uitvoering van de visie vertaalt zich in een clustering van horecafuncties op strategische plekken in de binnenstad, zoals de Bongerd en het Pancratiusplein-Zuid, nabij de Promenade I.

Ambitiedocument Heerlen-Centrum 'Samen maken we het centrum' (2021)

Het ambitiedocument *Samen maken we het centrum* schetst de visie en plannen voor de ontwikkeling van Heerlen-Centrum, voortbouwend op het bidboek uit 2016. Het document benadrukt de transformatie van het centrum tot een compacte, levendige en duurzame stedelijke omgeving met een sterk urban-profiel, gekenmerkt door lef, creativiteit en experiment. Na een participatietraject met inwoners en stakeholders wordt geconcludeerd dat er al veel bereikt is – zoals het Maankwartier, Nieuwe Nor en vergroening van pleinen – maar dat uitdagingen zoals leegstand, sociale problematiek en gebrek aan samenhang blijven bestaan. Voor de komende vijf jaar staan projecten gepland zoals het centrumbad, het Romeins Museum, vergroening van de Promenade, een onderwijshuisvesting aan de Promenade en restauratie van beeldbepalende panden. De rode draad is kwaliteit, vergroening, inclusiviteit en het versterken van functies als wonen, werken, leren en recreëren. Op langere termijn (10-20 jaar) droomt Heerlen van een autoluw, groen en klimaatneutraal centrum met iconische architectuur, onderwijsinstellingen in het hart van de stad, een sterke evenementenagenda en een 'speeltuín'-achtige openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging. Het document onderstreept dat deze ambities alleen haalbaar zijn door samenwerking met inwoners, ondernemers en partners, en door blijvend te investeren in trots, kwaliteit en participatie.

Coalitieakkoord 2022-2026 (2021)

Het coalitieakkoord 2022–2026 van Heerlen, getiteld *"Uit liefde voor de stad"*, legt de nadruk op het versterken van de sociale samenhang, leefbaarheid en economische vitaliteit van de stad. Belangrijke

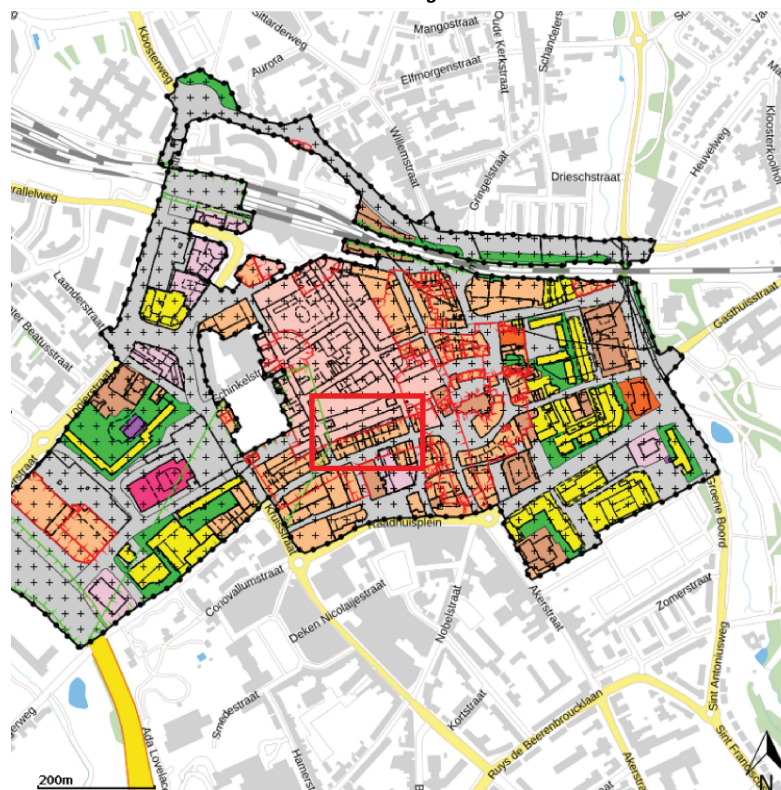
speerpunten zijn het verbeteren van Heerlen-Noord, het vergroenen van de stad, het bestrijden van energiearmoede en het versterken van het centrum als kloppend hart van de stad.

In relatie tot Promenade I sluit het akkoord aan bij de ambitie om het centrum aantrekkelijker en levendiger te maken, onder andere door herontwikkeling en functiemenging. Ook is er een duidelijke wens om onderwijsinstellingen aan te trekken naar het centrum, wat bijdraagt aan een jongere en dynamische stadsbevolking en een impuls geeft aan de lokale economie en het voorzieningenniveau. Hiermee wordt de in het bidboek opgenomen ambitie met betrekking tot het terugbrengen van hoger onderwijs naar het centrum herbevestigd.

Tijdelijk omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan Cityplan Heerlen) (2022)

Het tijdelijk omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan Cityplan Heerlen) is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 2022. Het plangebied Promenade I heeft hiermee de bestemming 'centrum' voor de panden aan de Promenade en 'gemengd' voor de panden aan de Geleenstraat. Het tijdelijk omgevingsplan is in afbeelding 4 weergegeven.

Afbeelding 4.



Het tijdelijk omgevingsplan (voorheen Bestemmingsplan Cityplan Heerlen uit 2022).

Regels op de kaart (2025).

Regionale woonvisie Parkstad Limburg (2023)

De regionale woonvisie, opgesteld in samenwerking met zeven regiogemeenten, biedt een gezamenlijk kader voor de aanpak van de regionale woningmarkt en is lokaal verder uitgewerkt. Hierin worden de belangrijkste opgaven en ontwikkelingen geschetst, gevolgd door afspraken over de gezamenlijke aanpak. Voor Heerlen krijgt het centrum bijzondere aandacht via het Programma Centrum, met als doel een levendig en inclusief stadscentrum. Een mix van functies – waaronder kwalitatief wonen, horeca, winkelen, werken en leren – moet bijdragen aan deze levendigheid. Hoger onderwijs wordt actief naar het centrum gebracht, waarmee een ecosysteem voor studenten ontstaat, inclusief studentenhuysvesting. De woningbouwprogrammering richt zich op diverse projecten voor uiteenlopende doelgroepen. Hiermee wordt gebouwd aan een centrum dat aantrekkelijk is voor iedereen.

Nota Mobiliteitsvormen (2023)

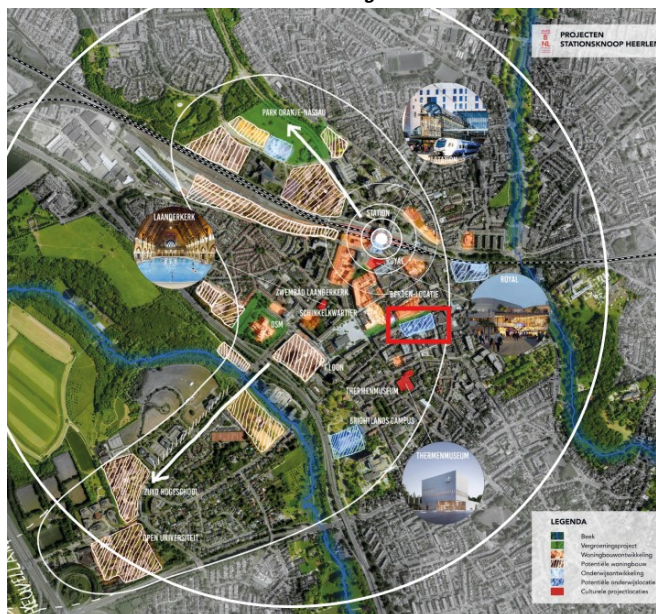
De Nota Mobiliteitsnormen Heerlen 2023 biedt een actueel en flexibel beleidskader voor het bepalen van parkeerbehoeften bij ruimtelijke ontwikkelingen in Heerlen. De nota vervangt de verouderde parkeernormen uit 2010 en introduceert het bredere begrip mobiliteitsnormen, waarin naast auto parkeren ook fietsparkeren en mobiliteitsreducties (zoals deelmobiliteit en OV-bereikbaarheid) zijn opgenomen.

Belangrijke doelen zijn het verbeteren van leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid, in lijn met de mobiliteitsvisie *Heerlen in Beweging* (2019) en het coalitieakkoord *Uit liefde voor de stad* (2022–2026). De nota ondersteunt onder meer de ambitie om onderwijsinstellingen naar het centrum te halen, wat invloed heeft op het fietsgebruik en de mobiliteitsbehoefte in het gebied. Ook sluit het beleid aan bij de herontwikkeling van gebieden zoals Promenade I, waar functiemenging, mobiliteitsreductie en het gebruik van bestaande parkeergarages centraal staan.

Limburg Centraal (2024)

Het ambitiedocument Limburg Centraal is een gezamenlijk initiatief van de Provincie Limburg en zes Limburgse gemeenten, waaronder de gemeente Heerlen. Het document schetst een regionale ontwikkelstrategie gericht op het versterken en verdichten van de stedelijke gebieden rondom de zes intercystations: Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen, Roermond, Weert en Venlo. De kern van het plan is om deze OV-knooppunten te benutten als motor voor ruimtelijke en economische ontwikkeling, met een integrale mix van wonen, werken, leren, voorzieningen en vergroening. Een belangrijk uitgangspunt is het realiseren van circa 30.000 tot 35.000 nieuwe woningen binnen een straal van 1,5 kilometer van de stations tot 2040, waarmee Limburg inspeelt op nationale groeiopgaven en tegelijkertijd haar eigen stedelijke kracht versterkt. De regio positioneert zich als een gebied met ruimte voor verstedelijking, in contrast met de ruimtedruk in andere topro regio's zoals de Randstad en Brainport Eindhoven. Belangrijk aanknopingspunt hierbij is de ambitie van het vestigen van onderwijsinstellingen (hoger onderwijs) in het centrum van Heerlen, als opvolger van voorgaande beleidsdocumenten, wat gepaard zal gaan met een woningbehoefte waar de gemeente op in wilt spelen middels Limburg Centraal.

Afbeelding 5.



De potenties uit Limburg Centraal.

Provincie Limburg (2024).

Heerlen pionier in Stadmaken (2024)

De visie Heerlen Pionier in Stadmaken beschrijft hoe Heerlen zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot een stad die met lef, creativiteit en samenwerking haar centrum opnieuw vormgeeft. Vanuit een verleden van economische neergang en sociale problematiek heeft de stad zich gepositioneerd als een pionier in stedelijke vernieuwing. Kwaliteit, identiteit en experiment vormen de leidende principes in deze aanpak. De stad investeert in cultuur, openbare ruimte, erfgoed en maatschappelijke voorzieningen, met als doel een aantrekkelijke, inclusieve en toekomstbestendige binnenstad te creëren. Deze koers is gericht op het

versterken van de leefbaarheid, het aantrekken van nieuwe doelgroepen en het vergroten van de trots onder inwoners.

Binnen deze bredere stedelijke strategie wordt de komst van hoger onderwijs naar het centrum expliciet benoemd als een zogeheten “gamechanger”. De vestiging van onderwijsinstellingen wordt gezien als een ingreep met structurele impact: het brengt jongeren, studenten en hoogopgeleide professionals naar de stad, versterkt de economische en sociale dynamiek en vergroot de waarde van andere investeringen. Onderwijs wordt daarmee niet alleen als doel op zich gezien, maar als een strategisch middel om Heerlen te transformeren tot een bruisende kennisstad in het hart van de Euregio.

Woonambitie: verkenning plusambitie woningbouw in Heerlen in 2050 (2024)

De Woonambitie Scenariostudie 2040 schetst een scenario- en effectenstudie voor de woningbouwopgave in Heerlen, met als centrale ambitie om door te groeien naar 100.000 inwoners in 2050. Deze groei wordt gezien als een noodzakelijke trendbreuk na jaren van demografische krimp en is gekoppeld aan het streven naar een meer gemiddeld sociaaleconomisch profiel. De studie verkent verschillende scenario's – van basis- en migratievarianten tot economische groeiscenario's – en laat zien dat substantiële groei mogelijk is, mits er actief beleid wordt gevoerd op het gebied van wonen, werken en leefomgeving.

Een belangrijke voorwaarde voor het realiseren van deze ambitie is het aantrekken van nieuwe doelgroepen, waaronder studenten en jonge professionals. De studie onderstreept dat onderwijsinstellingen een sleutelrol spelen in het versterken van de stedelijke dynamiek. De uitbreiding en vestiging van hoger onderwijs in het centrum van Heerlen wordt expliciet genoemd als strategische kans. Studenten vormen het “humus” van de stad: zij brengen levendigheid, zorgen voor economische spin-off en vergroten de aantrekkelijkheid van de stad als woon- en werkplek. De samenwerking met Zuyd Hogeschool, de Open Universiteit, RWTH Aken en Maastricht University wordt gezien als fundament voor deze ontwikkeling. Het creëren van een bruisende studentenstad met voldoende huisvesting, voorzieningen en een aantrekkelijk stedelijk klimaat is dan ook een van de speerpunten in het beleid.

Omgevingsvisie gemeente Heerlen: Een oude stad met een jong hart (2025)

De omgevingsvisie Heerlen 2050 schetst een toekomstbeeld waarin Heerlen transformeert tot een sociale, groene en vitale stad met een sterk cultureel profiel en een bloeiende economie. De visie is opgebouwd rond het motto “Een oude stad met een jong hart” en is gebaseerd op participatie van inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners. Vaststelling van de omgevingsvisie is voorzien voor november 2025.

Kernpunten van de visie:

- **Herstel en groei:** Na decennia van krimp en sociaaleconomische achterstand zet Heerlen in op herstel en duurzame groei, met als doel een stad van 100.000 inwoners in 2050.
- **Groene stad:** Heerlen wil haar unieke ligging tussen beekdalen en het Heuvelland benutten door rigoureuze vergroening, herstel van natuurgebieden en transformatie van groeves tot recreatieve zones.
- **Sociale inclusie:** De stad zet in op het verkleinen van achterstanden, het verbeteren van leefbaarheid en veiligheid, en het versterken van sociale cohesie via wijkgerichte herstructurering en spreiding van aandachtsgroepen.
- **Onderwijs en jeugd:** Verschillende onderwijsinstellingen (hoger onderwijs) hebben serieuze interesse om zich te vestigen in de binnenstad. Met de aanwezigheid van studenten en docenten ontstaat er meer levendigheid op straat. Daarnaast krijgen deze studenten een betere band met de binnenstad, wat op termijn kan bijdragen aan de afweging om in Heerlen te blijven wonen en werken.
- **Economie en werkgelegenheid:** Heerlen ontwikkelt zich tot economische motor van Parkstad met sterke clusters in MedTech, logistiek, zorg en digitale diensten. De Brightlands Smart Services Campus speelt hierin een centrale rol.
- **Wonen en leefomgeving:** De woningvoorraad wordt verduurzaamd, gedifferentieerd en uitgebreid, met aandacht voor levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en sociale mix. Leegstand wordt aangepakt via transformatie en herbestemming.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid:** De stad investeert in duurzame mobiliteit, betere fiets- en OV-verbindingen, en grensoverschrijdende bereikbaarheid, waaronder een intercityverbinding met Aken.
- **Cultuur en toerisme:** Heerlen positioneert zich als culturele hoofdstad van Zuid-Limburg, met een breed aanbod aan festivals, musea en erfgoed. Street art en herbestemming van monumenten versterken het unieke karakter van de stad.
- **Energietransitie en duurzaamheid:** Heerlen streeft naar energieneutraliteit in 2040 en klimaatrechtvaardigheid in 2050, met aandacht voor circulaire economie, netcongestie en duurzame energieopwekking.

Een belangrijke pijler in deze omgevingsvisie is de verplaatsing en uitbreiding van hoger onderwijsinstellingen naar de binnenstad. De omgevingsvisie benadrukt dat onderwijsinstellingen cruciaal zijn voor de stedelijke dynamiek en economische vitaliteit. Studenten brengen leven in de stad, stimuleren de lokale economie en vergroten de kans dat jong talent zich blijvend aan Heerlen bindt. De gemeente zet daarom in op samenwerking met Zuyd Hogeschool, de Open Universiteit, Maastricht University en RWTH Aken. Het doel is om het aantal studenten in Heerlen fors te laten groeien en het centrum te ontwikkelen tot een bruisende onderwijs- en kennislocatie. De Promenade I wordt hierin concreet benoemd als potentiële locatie voor het huisvesten van hoger onderwijsinstellingen en vormt de aanleiding voor dit programma onder de Omgevingswet.

Urban Canvas Heerlen (2025)

De brandstory van Heerlen is vastgelegd in het dynamische document Urban Canvas Heerlen, dat de strategische positionering van de stad verbeeldt: het zogeheten placebrand. Dit placebrand is tot stand gekomen via intensieve co-creatie met het team van de gemeente Heerlen, lokale ondernemers, stakeholders en sleutelfiguren in de promotie van de stad. Het document groeit mee met de stad, maar behoudt steeds de kern: de identiteit van Heerlen als vindingrijk, open, eigenzinnig en veerkrachtig. Een placebrand is meer dan een slogan; het is een strategisch raamwerk van associaties die mensen hebben bij een plek, gevormd door alles wat zichtbaar, hoorbaar en voelbaar is in gedrag, communicatie en fysieke omgeving. In Heerlen wordt deze identiteit uitgedragen via vier pijlers: orgware (organisatie), software (programma's en evenementen), hardware (de fysieke stad) en commware (communicatie en promotie).

De stip op de horizon is helder: in 2033 is Heerlen uitgegroeid tot een aantrekkelijke vestigingsplaats voor een nieuwe generatie kenniswerkers, creatievelingen en doeners. De combinatie van een groene leefomgeving en stedelijke voorzieningen maakt de stad geliefd. Onderwijsinstellingen, levendige horeca, charmante winkels en een bloeiend cultureel leven versterken de aantrekkingskracht. Heerlen nadert de grens van 100.000 inwoners en trekt nieuwe ondernemers aan, met name in de MedTech en creatieve sector. Nieuwe inwoners kiezen bewust voor Heerlen vanwege haar unieke karakter en energie en vinden er ruimte om te groeien. Heerlenaren uit alle wijken dragen actief bij aan het succes van hun stad, met vertrouwen in zichzelf en in de toekomst. In relatie tot hoger onderwijs zet Heerlen in op het versterken van de positie van studenten. Dit gebeurt via software (zoals een studentenkortingspas) en ook hardware (door het bieden van ruimte voor broedplaatsen in nieuwe onderwijsinstellingen). Dit Urban Canvas Heerlen is in 2025 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

Programma Mobiliteit (2025)

Het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2025 van de gemeente Heerlen is gericht op het realiseren van een leefbare, veilige en duurzame stad waarin iedereen zich gemakkelijk kan verplaatsen. De kern van het programma is de mobiliteitsvisie 'Heerlen in Beweging', die inzet op een flexibele, adaptieve aanpak en samenwerking met inwoners, bedrijven en regionale partners. De belangrijkste uitgangspunten zijn het verbeteren van verkeersveiligheid, het stimuleren van duurzame en gezonde vervoerswijzen (zoals fietsen en wandelen), het vergroten van de leefbaarheid in wijken en het versterken van duurzame netwerken. Twee centrale doelen staan centraal: een verschuiving van vervuilende naar duurzame mobiliteit, met name op korte afstanden tot 7,5 km, en het streven naar nul ernstige verkeersslachtoffers per jaar. De uitvoering is georganiseerd langs vijf beleidslijnen en vier actielijnen, waaronder het op orde brengen van de basisinfrastructuur, stads- en buurtaanpakken, en het betrekken van inwoners bij de mobiliteits transitie. Concrete maatregelen in 2025 zijn onder meer de herinrichting van risicovolle wegen, uitbreiding van fietsvoorzieningen, verbetering van schoolomgevingen, parkeermaatregelen in woonwijken, en de verdere ontsluiting van bedrijventerreinen zoals Avantis-Trilandis. Ook wordt ingezet op gedragsverandering via educatie en handhaving, en op het versterken van de regionale samenwerking en uitvoeringskracht. Het programma draagt bij aan bredere ambities zoals het Schone Luchtakkoord en Palet 3.0, en wordt ondersteund door een monitoringsplan en een gedetailleerde financiële onderbouwing.

2.3 Besluitvormingsmomenten

Voor de ontwikkeling van onderwijsinstellingen aan de Promenade I zijn meerdere besluitvormingsmomenten aan vooraf gegaan waarin afspraken zijn gemaakt over de nadere planuitwerking, samenwerking of financiële middelen. De gemeente Heerlen zet hiervoor in op het aangaan van allianties met geïnteresseerde onderwijspartijen. Naast de relevante beleidsvoornemens uit voorgaande paragraaf, volgt hier een beschrijving van enkele relevante besluiten:

Vestiging van het voorkeursrecht (2022)

Op 21 december 2022 heeft de gemeenteraad besloten om het voorkeursrecht te vestigen op Promenade I op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten na eerdere besluitvorming van het college. Middels dit voorkeursrecht versterkt de gemeente haar positie om de ontwikkeling strategisch te sturen.

Intentieovereenkomst I gemeente Heerlen – Zuyd Hogeschool (2022)

In 2022 hebben de gemeente Heerlen en Zuyd Hogeschool een eerste intentieovereenkomst ondertekend, waarin zij gezamenlijk de ambitie uitspreken om onderwijs te huisvesten in de binnenstad van Heerlen en afspraken vastleggen over de initiatieffase, waaronder het verkennen van kansen en knelpunten, het bepalen van kaders en uitgangspunten, de wijze van samenwerking en de verdeling van kosten. Deze overeenkomst liep tot en met 31 maart 2023.

Intentieovereenkomst II gemeente Heerlen – Zuyd Hogeschool (2023)

Als vervolg op de eerste intentieovereenkomst is een tweede intentieovereenkomst gesloten tussen Zuyd Hogeschool en de gemeente Heerlen en ondertekend op 3 juli 2023, met als doel het verder doorlopen van de initiatieffase zoals benoemd in de eerste overeenkomst en het nader uitwerken van de daarin opgenomen uitgangspunten; hierbij is afgesproken dat de overeenkomst loopt tot en met 31 maart 2024, waarbij de gemeente optreedt als facilitator en Zuyd Hogeschool de rol vervult van trekker en initiator van het haalbaarheidsonderzoek, binnen een gezamenlijk ingerichte projectorganisatie.

Verwervingsplan met eerste krediet van 12 miljoen euro (2023)

In 20 november 2023 stelde de gemeenteraad van Heerlen een investeringskrediet beschikbaar van 12 miljoen euro voor de aankoop van panden aan de Promenade I naar aanleiding van de vestiging van het voorkeursrecht.

Tweede krediet beschikbaar gesteld van 10 miljoen euro (2024)

Op 18 december 2024 besloot de gemeenteraad om een tweede investeringskrediet van 10 miljoen euro beschikbaar te stellen om het resterende vastgoed aan te kunnen kopen.

Intentieovereenkomst gemeente Heerlen – Universiteit Maastricht (2025)

Op 1 april 2025 hebben de gemeente Heerlen, Stadsregio Parkstad en Universiteit Maastricht (UM) een belangrijke stap gezet in hun samenwerking met een gezamenlijke investering van zes miljoen euro vanuit de Regio Deal Parkstad. De gemeente draagt circa €1,5 miljoen bij vanuit het Fonds Economische Structuurversterking (FES) voor de realisatie van universitaire onderwijsfaciliteiten in Heerlen. De Regio Deal-aanvraag van UM, ter waarde van ongeveer €3 miljoen, is goedgekeurd onder voorwaarde van co-financiering, waarbij gemeente en UM ieder de helft bijdragen. Daarnaast is een intentieverklaring ondertekend waarin beide partijen zich committeren aan een langdurige samenwerking van minimaal tien jaar, met de UM als strategische partner voor en met als doel om UM duurzaam te verankeren in Heerlen en zo bij te dragen aan de ontwikkeling van Parkstad als kennisregio.

Studie Kennisstad en innovatiemotor (2025)

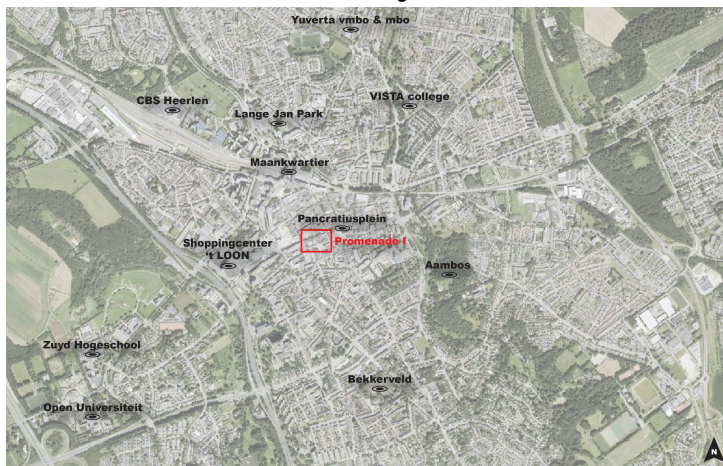
Volgend uit de eerder gesloten intentieovereenkomsten tussen de gemeente Heerlen en de onderwijsinstellingen is dit onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de haalbaarheid en de (maatschappelijke) voordelen van onderwijshuisvesting in het centrum van Heerlen. Zuyd Hogeschool, de gemeente Heerlen en Universiteit Maastricht hebben gezamenlijk het rapport van PricewaterhouseCoopers (PwC) vastgesteld over de ontwikkeling van Heerlen als kennisstad en innovatiemotor. Het rapport toont aan dat investeren in onderwijs niet alleen leidt tot meer studenten en hoogopgeleiden, maar ook direct bijdraagt aan de brede welvaart in de regio, zoals betere gezondheid, veiligheid en leefomgeving. De plannen omvatten 1.000 extra studenten en 110 nieuwe medewerkers in 2035. Het onderzoek geeft daarbij aan dat een investering van 25 miljoen euro hiervoor nodig is tussen 2025 en 2034. PwC berekent dat dit een maatschappelijke meerwaarde van circa 95 miljoen euro oplevert. Zelfs bij een lagere instroom blijft het effect positief. Het rapport benadrukt daarbij het belang van nauwe samenwerking tussen onderwijs, overheid en bedrijfsleven. Voor de verdere uitwerking van onderzoeksgebieden en verantwoordelijkheden wordt geadviseerd een boegbeeld aan te stellen dat partijen verbindt en de ontwikkeling aanjaagt. Het onderzoek is als bijlage B1 aan het programma toegevoegd.

3 Ruimtelijk-functionele-milieu analyse

3.1 Context & ligging

Promenade I is een plangebied gelegen in het hart van Heerlen, binnen de regio Parkstad Limburg. Het bevindt zich in het centrum van de stad, een gebied dat gekenmerkt wordt door stedelijke dynamiek en een mix van functies zoals wonen, werken, winkelen en cultuur. Afbeelding 6 toont de exacte ligging van Promenade I binnen de stedelijke hoofdstructuur van Heerlen.

Afbeelding 6.



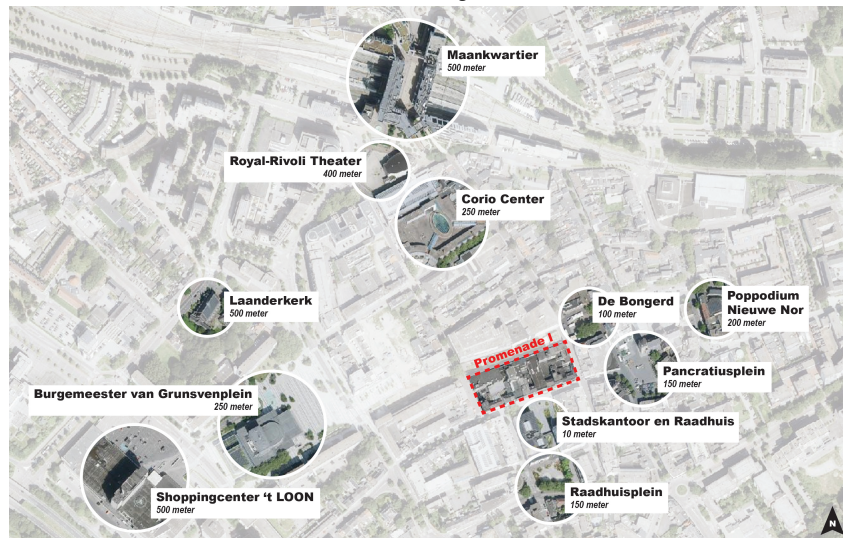
De ligging van het plangebied in de stad Heerlen.

Google Maps (2025).

De Promenade I ligt in de zogenaamde Peutz-driehoek. Vanwege deze centrale ligging zijn veel locaties en de daarbij horende voorzieningen daardoor ook binnen korte afstanden te bereiken (afbeelding 7), zoals:

- Het Stadskantoor en Raadhuis van Heerlen (10 meter).
- De Bongerd (100 meter): met het SCHUNCK Glaspaleis en meerdere horecavoorzieningen.
- Het Pancratiusplein (150 meter): met de Sint Pancratiuskerk en een groot aantal horecavoorzieningen zoals cafés en restaurants.
- Het Raadhuisplein (150 meter): met in de directe nabijheid culturele voorzieningen (musea) waaronder het archeologisch museum De Vondst, het Nederlands Mijnmuseum en Het Romeins Museum.
- Poppodium Nieuwe Nor (200 meter): een poppodium en cultuurplatform voor popmuziek, dance en andere kunstvormen in de regio Parkstad.
- Het Burgemeester van Grunsvenplein (250 meter): met het Theater Heerlen.
- Corio Center (250 meter): met het winkelcentrum met een breed scala aan winkels zoals elektronica-winkels, juweliers, kledingwinkels en ambachtelijke detailhandel.
- Royal-Rivoli Theater (400 meter): de ontwikkeling van het nieuwe Royal-Rivoli Theater met de renovatie en herinrichting van de monumentale Royal bioscoop.
- Laanderkerk (500 meter): met de herontwikkeling van de voormalige Sint-Franciscus van Assisiëkerk naar een publiek toegankelijk zwembad (Zwembad Laanderkerk).
- Het Maankwartier (500 meter): met het station Heerlen en het busstation.
- Shoppingcenter 't LOON (500 meter): met het winkelcentrum met een breed scala aan winkels zoals supermarkten en kledingwinkels.

Afbeelding 7.



De centrale ligging van de Promenade I in het centrum van Heerlen.

Google Maps (2025).

Deze centrale ligging- in de nabijheid van een divers aanbod van stedelijke voorzieningen maakt het tot een strategische locatie voor stedelijke vernieuwing en functiemenging.

3.2 Milieukundige analyse

Ten behoeve van de ontwikkeling van de huisvesting van onderwijsinstellingen aan de Promenade I zijn al enkele onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot milieu-planologische haalbaarheid van onderwijs voor de binnenstad van Heerlen. In deze paragraaf volgt een beknopte samenvatting van elk onderzoek. De volledige onderzoeken worden als bijlage toegevoegd aan dit programma.

Ondergrondtoets Promenade I (2023)

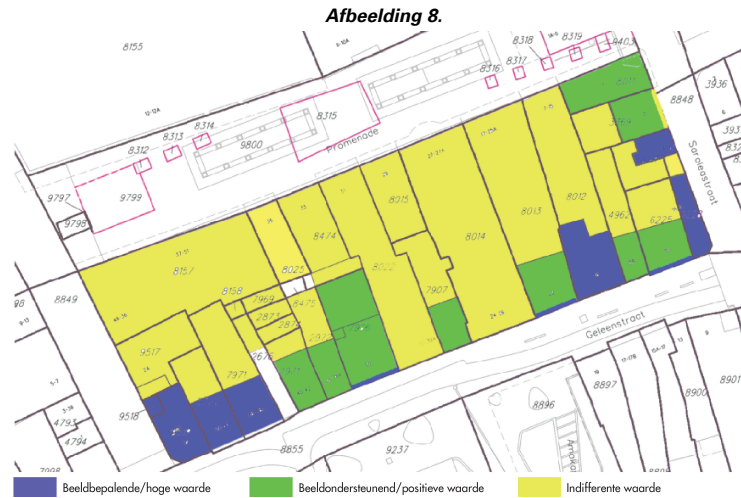
Het team Bouw en Milieutoezicht van de gemeente Heerlen heeft in juni 2024 een ondergrondtoets uitgevoerd voor de locatie Promenade I, als voorbereiding op een geplande herontwikkeling. De toets bestond uit een bureaustudie en terreininspectie, met als doel het in kaart brengen van de ondergrondse situatie. Uit het onderzoek blijkt dat er milieutechnisch verdachte locaties aanwezig zijn die niet eerder zijn onderzocht en een verhoogde kans op bodemverontreiniging hebben; nader bodemonderzoek is daarom noodzakelijk. Daarnaast geldt vanwege de zeer hoge archeologische waarde van het gebied dat aanvullend archeologisch onderzoek verplicht is bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter. Voor niet-gesprongen explosieven (NGE) en overige ondergrondse obstakels (OOO) wordt getoetst aan het geactualiseerde NGE-onderzoek uit 2023. Er zijn geen aanwijzingen voor risico's als gevolg van mijnbouwactiviteiten en ook is er geen indicatie voor de aanwezigheid van invasieve exoten. Wel is vastgesteld dat een groot deel van de bestaande bebouwing beschikt over (historische) kelders, wat de beschikbare ondergrondse ruimte beperkt. De ondergrondtoets is al bijlage B2 aan dit programma toegevoegd.

Cultuurhistorisch basisonderzoek (2024)

In 2024 heeft Res nova Monumenten in opdracht van de gemeente Heerlen een cultuur- en bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie Promenade I, als voorbereiding op toekomstige planvorming (bijlage B3). Het doel was om inzicht te krijgen in de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied en de cultuurhistorische waarde van de aanwezige bebouwing. Hoewel er binnen het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten liggen, zijn er wel bouwvolumes langs de omliggende straten die vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn en in hoge mate bijdragen aan de kwaliteit van het straatbeeld.

Op basis van individuele objecten is een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld (afbeelding 8) die kavels classificeert als beeldbepalend, beeldondersteunend of indifferent. De Promenade bestaat voornamelijk uit objecten met een indifferente waarde, terwijl de Saroleastraat, Geleenstraat en Honingmannstraat vooral waardevolle kavels bevatten, met name op de hoeken die als beeldbepalend zijn aangemerkt. Het onderzoek maakt bovendien een genuanceerde afweging tussen de gevels, het pand als geheel en de begane grond, en geeft aan dat er mogelijk nog sporen van oudere casco's achter de huidige gevels

aanwezig zijn. Deze inzichten vormen een belangrijke basis voor het zorgvuldig omgaan met het bestaande erfgoed bij toekomstige herontwikkeling.



Cultuurhistorische waardenkaart.

Res nova Monumenten (2024).

Archeologisch onderzoek (2024)

In juni 2024 voerde ArcheoPro een archeologisch bureauonderzoek uit naar het gebied Promenade I in Heerlen. Het doel van dit onderzoek was het verzamelen en analyseren van bestaande informatie om de archeologische verwachtingswaarde te bepalen. Het gebied ligt in het Bekken van Heerlen, een geologisch complex gebied met lössafzettingen en beekdalen, wat gunstig is voor bewoning en landbouw door de eeuwen heen. Het plangebied maakt deel uit van het bredere onderzoeksgebied Landsfort Herle, waarvoor al eerder uitgebreide historische en archeologische gegevens zijn verzameld. Op basis hiervan geldt voor Promenade I een zeer hoge archeologische verwachting, met name voor de Romeinse tijd en de nieuwe tijd. Er is kans op het aantreffen van nederzettingen, begravingen, economische en ambachtelijke sporen, en andere archeologische fenomenen. Ook voor de prehistorie blijft de verwachting hoog vanwege de gunstige ligging tussen twee beekdalen. Het rapport concludeert dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Afhankelijk van de ontwikkelplannen kan dit bestaan uit bouwhistorische analyses, verkennende opgravingen, sloopbegeleiding of een combinatie daarvan, om het archeologisch erfgoed adequaat te borgen. Het archeologisch onderzoek is als bijlage B4 aan dit programma toegevoegd.

Plan-mer-beoordeling

Ten behoeve van het voorliggende programma is een plan-mer-beoordeling uitgevoerd om vroegtijdig te onderzoeken of mogelijke aanzienlijke milieueffecten de haalbaarheid van het planvoornemen dermate beïnvloeden dat aanvullende, mitigerende of conditionele maatregelen noodzakelijk zijn voor het planvoornemen. Deze plan-mer-beoordeling heeft als doel om te concluderen of het opstellen van een volledige plan-MER noodzakelijk is. Deze plan-mer-beoordeling is opgenomen als bijlage 5 aan dit programma.

De plan-mer-beoordeling voor het programma Promenade I in Heerlen concludeert dat de voorgenomen herontwikkeling geen aanzienlijke negatieve milieueffecten met zich meebrengt binnen de huidige ontwikkelkaders. Wel zijn er aandachtspunten waarvoor aanvullend onderzoek wordt aanbevolen, zoals bodemverontreiniging, archeologische waarden, stikstofdepositie nabij het Natura 2000-gebied Geleenbeekdal en de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten in leegstaande gebouwen. Ook externe veiligheid vraagt om een nadere analyse, vanwege de nabijheid van het spoor. Gezien deze bevindingen is het doorlopen van een volledige plan-mer-procedure niet noodzakelijk, mits de geadviseerde vervolgonderzoeken worden uitgevoerd en de ontwikkelkaders niet ingrijpend wijzigen. Op basis hiervan is op 23 september 2025 besloten door het college dat het opstellen van een plan-MER daardoor ook niet noodzakelijk is.

In een latere fase van het gebiedsontwikkelingsproces kan dit echter wijzigen. Indien de plannen worden uitgebreid of gewijzigd op een wijze die aanzienlijke milieugevolgen met zich kan meebrengen, kan niet worden uitgesloten dat alsnog een plan-MER moet worden opgesteld. Deze plan-MER zal dan moeten worden opgesteld bij de wijziging van het omgevingsplan.

Voor de vaststelling van dit programma onder de Omgevingswet geldt derhalve geen verplichting tot het doorlopen van een formele m.e.r.-procedure. Ongeacht deze uitkomst worden in het gebiedsontwikkelingsproces de belangen van natuur, milieu, duurzaamheid en gezondheid integraal betrokken bij de besluitvorming van het gemeentebestuur. Met de planologische quickscan is hier reeds een eerste invulling aan gegeven. De plan-mer-beoordeling is opgenomen in bijlage B5 van dit programma.

4 Participatie

4.1 Participatieverslaglegging

In het kader van de omgevingsvisie heeft participatie plaatsgevonden waarin de ontwikkeling van Promenade I als potentiële locatie voor hoger onderwijs al reeds gepresenteerd is. Met het oog op het voorliggende omgevingsprogramma heeft ook participatie plaatsgevonden middels een informatiebijeenkomst.

Informatiebijeenkomst

Op 11 november 2025 vond een informatiebijeenkomst plaats over het Programma Promenade I, met als doel om belanghebbenden te informeren en actief te betrekken bij de verdere uitwerking. Voor de bijeenkomst hadden zich 50 deelnemers aangemeld. De organisatie werd ondersteund door een moderator, een creatief facilitator, de ambtelijk opdrachtgever, ambtelijke ondersteuning en de wethouder. De participatie was erop gericht het nieuwe narratief rond onderwijs in de binnenstad te positioneren en tegelijkertijd breed vanuit de stad ideeën en beelden hierover op te halen. Intussen doen zich immers nieuwe ontwikkelingen voor, zoals de groeiende interesse van andere kennispartners en onderwijsinstellingen om zich eveneens in de binnenstad te vestigen. Deze beweging biedt nieuwe perspectieven en nodigt uit om gezamenlijk opnieuw te verkennen hoe we het hoger onderwijs in de binnenstad een samenhangende plek kunnen geven en elkaar daarin kunnen versterken. Ook willen we dat mensen meedenken over welke functies mogelijk gecombineerd kunnen worden met deze ontwikkeling.

Tijdens het plenaire deel werd het Programma Promenade I toegelicht, evenals de procedure die gevolgd zal worden. Vervolgens gingen de deelnemers in groepsverband in gesprek over verschillende thema's:

- Reacties op het voorgestelde programma van functies.
- Wensen voor de invulling van de openbare ruimte.
- Feedback op de huidige tijdelijke huisvesting.
- Ideeën voor de transitiefase.
- Suggesties voor het gebruik en de openstelling van gebouwen als belangrijke factor voor reuring en veiligheid.

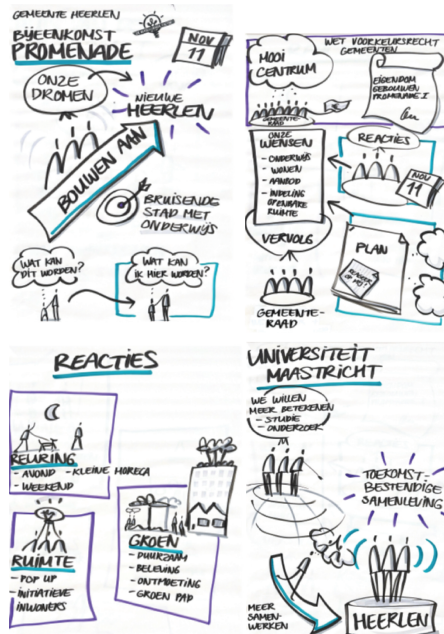
De bijeenkomst leverde waardevolle inzichten en ideeën op die worden meegenomen in de verdere planuitwerking, waaronder:

- Inspelen op andere en innovatieve (horeca)concepten.
- Vergroening van de openbare ruimte met ruimte voor ontmoeting.
- Aandacht voor een (actief) programma voor jongeren en studenten, ook in de avonduren.
- Inspelen op de flexibiliteit van ruimtes: voor meerdere doelgroepen en functies.
- Behoudt van beeldbepalende architectuur en/of ruimtelijke kwaliteit.
- Aandacht voor de menselijke maat: kleinschalige architectuur en voorzieningen.
- Het waarborgen van een goede bereikbaarheid voor zowel de stad als (nieuwe) bewoners.

Afbeelding 9 toont een grafische weergave van de resultaten van de informatiebijeenkomst. Het participatieverslag is als bijlage aan dit programma toegevoegd (bijlage B6).

Zienswijzeperiode

De zienswijzeperiode bood iedereen de mogelijkheid om formeel te reageren op het ontwerp Programma Promenade I voordat het definitief vastgesteld wordt door de gemeenteraad. Deze periode was vanaf 13 oktober 2025 tot en met 24 november 2025 en duurde 6 weken. In deze fase konden inwoners, organisaties en andere betrokkenen hun zienswijze indienen. Voor dit plan zijn er geen zienswijzen ontvangen.



Grafische weergave van de resultaten van de informatiebijeenkomst.

Sandra Heeren, de verbeeldende factor (2025)

5 Ruimtelijk programma voor het gebied

5.1 Visie

De herontwikkeling van Promenade I in Heerlen is gericht op de transformatie van het plangebied naar een levendige en multifunctionele plek midden in het stadscentrum. De visie is om deze locatie te laten uitgroeien tot een stedelijke onderwijs- en ontmoetingslocatie, waarbij onderwijsinstellingen een centrale rol spelen. Door het huisvesten van onderwijsfuncties in combinatie met centrumfuncties in de plint en woningen daarboven, ontstaat een dynamisch gebied dat aantrekkelijk is voor studenten, professionals, bewoners, ondernemers en bezoekers. Dit draagt bij aan de levendigheid van het centrum, trekt nieuwe doelgroepen aan, stimuleert de lokale economie en vergroot de aantrekkingskracht van Heerlen op jong talent en professionals. De transformatie verloopt gefaseerd, waarbij in de tussentijd gebruik wordt gemaakt van tijdelijke (creatieve) pop-upconcepten om de levendigheid al in een vroeg stadium te versterken. Zo wordt Promenade I stap voor stap ontwikkeld tot een toekomstbestendige en bruisende onderwijs- en centrumlocatie.

Doelstelling van de gebiedsontwikkeling

De doelstelling voor de gebiedsontwikkeling van de Promenade I in Heerlen kan daarmee als volgt gedefinieerd worden:

Promenade I transformeren tot een levendige en stedelijke onderwijs-, leef- en ontmoetingslocatie die een niet functionerende centrumlocatie voorziet van een toekomstperspectief, leegstaand vastgoed nieuw leven inblaast, het centrum van Heerlen versterkt met een jonge en dynamische doelgroep, de historische identiteit van het centrum versterkt en bijdraagt aan een aantrekkelijker, economisch vitaler en toekomstbestendig stadscentrum.

5.2 Ruimtelijk-functioneel programma

Het beoogde ruimtelijk-functioneel programma voor de herontwikkeling van Promenade I in Heerlen omvat een veelzijdige invulling. Centraal staat de realisatie van 10.000 tot 18.000 m² bruto vloeroppervlak (BVO) voor hoger onderwijs en annexe onderwijsfuncties, waarmee de locatie transformeert tot een stedelijke onderwijs- en centrumlocatie. Dit trekt studenten naar het centrum en versterkt de dynamiek van de stad. In de plint van het gebied wordt 3.000 tot 4.000 m² BVO gereserveerd voor winkels, leisure en dag- en avondhoreca, die zorgen voor levendigheid en sociale interactie gedurende de hele dag binnen de grenzen van het plangebied en in het publieke domein. Daarnaast wordt 200 tot 500 m² openbare ruimte ingericht als aantrekkelijke doorgang tussen het gemeentehuis en de Promenade, waarmee de

toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van de openbare ruimte worden vergroot. Tot slot voorziet het programma in 6.000 tot 9.000 m² wonen, met 40 tot 100 appartementen. Concreet beogen we daarmee het volgende ruimtelijk-functioneel programma voor de Promenade I:

- *Hoger onderwijs*: 10.000 m² - 18.000 m² BVO.
- *Centrumfuncties*: 3.000 - 4.000 m² BVO winkels met dag- en avondhoreca (in de plint).
- *Openbare ruimte*: 200 – 500 m² (doorgang vanuit gemeentehuis naar de Promenade).
- *Wonen*: 6000 – 9.000 m² (40 - 100 appartementen).

6 Vervolg na dit programma

6.1 Inleiding

Met het vaststellen van dit programma onder de Omgevingswet geven we een doorkijk naar hoe het programma en de verdere gebiedsontwikkeling uitgevoerd kan worden. De verschillende onderzoeken noemden al een aantal aandachtspunten voor het vervolg van de gewenste ontwikkeling. In dit hoofdstuk van het programma gaan we wat nader in op de benodigde processtappen en besluitvorming.

6.2 Wijziging omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling omvat activiteiten die niet passen in het tijdelijke omgevingsplan dat per 1 januari 2024 is ontstaan uit onder andere de tot dan geldende bestemmingsplannen voor Heerlen. Die activiteiten kunnen mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA) of met een wijziging van het omgevingsplan (OPA). Gezien de aard en impact van de gebiedsontwikkeling is het werken met een wijziging van het omgevingsplan wenselijk om flexibiliteit te waarborgen voor de nadere planuitwerking.

6.3 Milieu-planologische analyse

Uit de uitgevoerde plan-mer-beoordeling en reeds uitgevoerde onderzoeken (ondergrondtoets, cultuur-historie en archeologie) blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is tijdens de latere planuitwerking voor de milieuaspecten bodem, archeologie, Natura 2000, bedreigde dier- en plantsoorten en externe veiligheid, om aanzienlijke milieueffecten vroegtijdig uit te sluiten. Daarnaast dienen aanvullende onderzoeken – ten behoeve van de wijziging van het omgevingsplan – nog op een later moment in het planproces te worden uitgevoerd.

6.4 Planning van het project

Het doel is om, met de vaststelling van het voorliggende programma onder de Omgevingswet, het gevestigde voorkeursrecht te bestendigen ter ondersteuning van het minnelijk aankoopproces dat de gemeente in het plangebied heeft ingezet.

6.5 Ontwikkelstrategie en kostenverhaal

De gemeente zal, in nauwe samenwerking met de geïnteresseerde onderwijsinstelling(en), een marktvraag voorbereiden met als doel het aantrekken van een marktpartij die verantwoordelijk zal zijn voor de verdere planrealisatie. In deze marktvraag worden de kaders en uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling helder vastgelegd, zodat de marktpartij in staat wordt gesteld om binnen deze randvoorwaarden een concreet en uitvoerbaar plan uit te werken en te realiseren.

II Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage B1 - Onderzoek kennisstad en innovatiemotor (2025)</i>	/join/id/regdata/gm0917/2025/c899ae8b9ac74ac892d45a425f7da415/nld@2025-12-10;10153446
<i>Bijlage B2 - Ondergrondtoets Plangebied Promenade I (2023)</i>	/join/id/regdata/gm0917/2025/ee1dde7e1c7346b6a3f4a65b53bc0691/nld@2025-12-10;10153446
<i>Bijlage B3 - Cultuurhistorisch basisonderzoek (2024)</i>	/join/id/regdata/gm0917/2025/2cf-fc3c792ed4064aa24204fc9fdc92b/nld@2025-12-10;10153446
<i>Bijlage B4 - Archeologisch onderzoek (2024)</i>	/join/id/regdata/gm0917/2025/860cbc82a883415896c21494cd8bf143/nld@2025-12-10;10153446
<i>Bijlage B5 - Plan-mer-beoordeling Programma Promenade I (2025)</i>	/join/id/regdata/gm0917/2025/5989428b178c4b918ec168a486a5f06c/nld@2025-12-10;10153446
<i>Bijlage B6 - Participatieverslag (2025)</i>	/join/id/regdata/gm0917/2025/0a1929e09aec45898988a529f3feed3f/nld@2025-12-10;10153446