

Heerlen

Raadsinformatiebrief

Heerlen,
31 maart 2026

Documentnummer
743211

Onderwerp

Actuele stand van zaken centrumontwikkeling

Inleiding/aanleiding

Via het ambtelijk informatiedossier wordt de raad geïnformeerd over de actuele stand van zaken met betrekking tot onze stad. De ontwikkelingen in Heerlen, en in het bijzonder in het centrum, gaan echter snel. Om die reden informeren wij u over de meest actuele stand van zaken ten aanzien van de centrumontwikkeling. We vinden dit van belang omdat het centrum de werkplaats, etalage, keuken en huiskamer van onze stad én van heel Parkstad Limburg is. Het centrum is weliswaar niet de enige economische motor van de stad, maar wel één van de belangrijkste. Daarnaast heeft het centrum en het gebied er direct omheen de grootste concentratie van banen in Heerlen.

Ruimtelijk-Economisch kompas Centrum Heerlen

Het centrum is veel meer dan een verzameling straten en gebouwen. Het is de plek waar mensen elkaar vinden, waar creativiteit borrelt en waar nieuwe ideeën tot leven komen. Met haar mix van winkels, horeca en voorzieningen vormt de binnenstad het kloppend hart van het vestigingsklimaat. Het is dé plek waar ontmoeting, inspiratie en ondernemerschap samenkomen.

Investeren in dit centrum is daarom geen luxe, maar een slimme zet die direct resultaat oplevert. Het trekt nieuwe ondernemers, creatievelingen en kenniswerkers aan, en het versterkt het gevoel van trots onder Heerlenaren. Want wie zich verbonden voelt met zijn stad en gelooft dat hier kansen liggen, zet zich actiever in en durft groter te dromen.

Die energie hebben we nodig om onze ambitie waar te maken: groeien naar een stad van 100.000 inwoners. Een stad met een sterke, evenwichtige sociaaleconomische basis en genoeg 'brede schouders' om verder te bloeien. Een aantrekkelijk, hoogstedelijk centrum is daarbij onmisbaar: het is de magneet die mensen aantrekt en Heerlen vooruithelpt.

Half maart hebben we de raad geïnformeerd dat we 'Richtinggevend pionieren; Het kompas voor een krachtig Heerlen Centrum' hebben vastgesteld als nota van uitgangspunten voor de verdere uitwerking naar een integrale centrumvisie (RIB 723723). Voor de nieuwe raad is dit een belangrijk document. Met deze stap richting een visie zetten we ook een koers in naar één samenhangende ontwikkeling van het centrum. Hierbij gaan we werken vanuit een integrale meerjarige ontwikkel- en investeringsagenda voor het centrum.

De komende maanden werken wij dit verder uit naar een visie met voor de belangrijkste gebieden deeluitwerkingen (zoals Promenade, De Klomp/Wilhelminaplein en het Oranje-

Nassau gebied). Dit vormt de ontwikkel- en investeringsagenda voor het centrum voor de komende jaren.

Heerlen Kennisstad

Binnen de ontwikkeling van het centrum neemt Heerlen Kennisstad een centrale positie in. Waar binnensteden traditioneel werden gedragen door alleen retail en voorzieningen, wordt in Heerlen bewust ingezet op meerdere dragers. Onderwijs, kennis en innovatie zien we als belangrijke aanvullende dragers van ons centrum.

Heerlen Kennisstad richt zich op de ontwikkeling van een samenhangend kennis- en innovatie-ecosysteem, waarin studenten, docenten, onderzoekers, ondernemers en maatschappelijke partners met elkaar verbonden zijn. Binnen deze ontwikkelingen wordt onderwijs gezien als motor voor economische en maatschappelijke groei, voor het volledige spectrum van talentontwikkeling: mbo, hbo, wo en leven-lang-ontwikkelen (Bovengrondse Vakschool, Vista, Yuverta, Zuyd, OU en UM). Tegelijkertijd blijft de sociaaleconomische context complex, met uitdagingen rond opleidingsniveau, arbeidsmarkt en kansgelijkheid. Juist dit maakt de inzet op onderwijs en innovatie urgent. In deze benadering is de stad niet alleen de locatie van onderwijs en onderzoek, maar ook als leeromgeving: een plek waar gewerkt wordt aan concrete maatschappelijke en stedelijke opgaven.

De ontwikkeling Heerlen Kennisstad draagt bij aan de versterking van de economische structuur en brede welvaart van Heerlen en de regio. Onderzoek van PricewaterhouseCoopers (2025) laat zien dat een dergelijk ecosysteem kan leiden tot structurele groei van het aantal studenten, werkgelegenheid en economische waarde, en daarmee een belangrijke impuls geeft aan het vestigingsklimaat en de leefkwaliteit.

Het onderzoek toont aan dat:

- Het onderwijsecosysteem een positief effect heeft op de economie en arbeidsmarkt.
- Dit leidt tot verbetering van economische groei, vestigingsklimaat, gezondheid en veiligheid.
- De maatschappelijke kosten-batenanalyse een netto contante waarde laat zien van 168 miljoen euro.
- Structureel 2.250 extra studenten (1.250 UM, 1.000 Zuyd) kunnen worden aangetrokken.
- Dit resulteert in een structurele economische groei van 5,8 miljoen euro per jaar.

Tegen deze achtergrond is het een strategische keuze om op een centrale locatie in het centrum (Promenade I) ruimte te reserveren voor onderwijs en kennisinstellingen gecombineerd met o.a. wonen. Hiermee wordt ingezet op het realiseren van een binnenstedelijk innovatiedistrict waarin onderwijs, stad en economie met elkaar verweven zijn. Universiteit Maastricht onderschrijft dit door haar afweging om Promenade I te kiezen als voorkeurslocatie voor de vestiging in Heerlen.

Met de Universiteit Maastricht is een samenwerkingsovereenkomst in ontwikkeling gekoppeld aan een uitvoeringsagenda. De komende tijd onderzoeken gemeente Heerlen en de UM gezamenlijk de verdere haalbaarheid van deze stap.

De universiteit start in september 2026 met de eerste UM Bachelor Urban Sustainability op een tijdelijke locatie (Smart Services Campus) in Heerlen, en werkt samen met de gemeente aan een verdere uitbouw van haar aanwezigheid. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een bredere samenwerking met andere kennispartners, waaronder Zuyd Hogeschool en RWTH Aachen.

De ontwikkeling van Heerlen Kennisstad bevindt zich daarmee in een fase waarin verschillende bouwstenen samenkomen: onderwijs, vastgoed, samenwerking en stedelijke programmering. Dit vraagt om verdere uitwerking van governance, samenwerking en investeringskeuzes, zodat het ecosysteem zich duurzaam kan ontwikkelen en daadwerkelijk kan bijdragen aan de ontwikkeling van het centrum.

Hiermee wordt ook een belangrijke invulling gegeven aan de realisatie van één samenhangende beweging waarmee het centrum ontwikkeld wordt tot een aantrekkelijk hoogstedelijk ecosysteem.

De erfgoedprojecten

In 2024 heeft de raad besloten om te investeren in de drie (monumentale) erfgoedprojecten Het Romeins Museum, Royal-Rivoli en het stadsbad in de kerk. Hierbij hebben we aangegeven dat investeren in deze voorzieningen ook een investering is in de 'businesscase wonen' omdat we met deze voorzieningen hoogstedelijke aantrekkelijkheid en voorzieningen toevoegen die onze stad nodig heeft om haar groeiambitie waar te maken. Recent zijn voor deze drie projecten hernieuwde risicoanalyses uitgevoerd. De uitkomst van deze analyse delen we met u.

Het Romeins Museum

Het investeringskrediet van Het Romeins Museum is bij de begrotingsbehandeling 2026 e.v. financieel bijgesteld naar € 32.500.000. Samen met het krediet voor de openbare ruimte en het krediet binnen het programma Centrum resulteert dit in een totaal investeringskrediet van € 33.570.000.

Na ondertekening van de aanneemovereenkomst is het ontwerp binnen het project verder uitgewerkt. Naar aanleiding hiervan heeft de hernieuwde risicoanalyse plaatsgevonden. Dit heeft geleid tot een geactualiseerd inzicht in de investeringskosten. Deze vallen naar verwachting circa € 3.500.000 hoger uit dan in 2025 geraamd. Daarnaast resteert binnen de begroting dan nog een post onvoorzien van € 850.000. Dat betekent dat toekomstige risico's onder andere ten gevolge van de huidige geopolitieke spanningen niet meer opgevangen kunnen worden en dus een financieel risico betekenen. Richting begroting 2027 hebben we hier meer zicht op en kunnen we u hierover verder informeren.

Voor deze kostenstijging zijn meerdere verklaringen. De onderhandelingen met de aannemer hebben vorig jaar bijna negen maanden geduurd. In een periode van inflatie en stijgende kosten leidt een langere doorlooptijd onvermijdelijk tot hogere uitgaven. Ook uitstel of het niet tijdig bereiken van overeenstemming werkt kostenverhogend. In december 2025 konden de hogere aanneemkosten nog worden opgevangen binnen onder andere de post onvoorzien. Hierdoor is een verdere stijging van de aanneemsom door stagnatiekosten van de aannemer voorkomen.

Uit de risicoanalyse blijkt nu dat diverse kostenposten bijgesteld moeten worden en nader ingevuld kunnen worden. Hierbij is rekening gehouden met kostenstijgingen door inflatie, meerkosten als gevolg van netcongestie en aanvullende gebruikerseisen. Dit alles leidt tot de genoemde kostenstijging.

De opening van Het Romeins Museum is voorzien voor medio 2028.

Royal-Rivoli

Het investeringskrediet van Royal-Rivoli is bij de begrotingsbehandeling 2026 e.v. financieel bijgesteld naar € 20.600.000.

Het project zit op dit moment in de fase van voorlopig ontwerp en wordt verder uitgewerkt naar definitief ontwerp. Op basis van het voorlopig ontwerp heeft een hernieuwde risicoanalyse plaatsgevonden en we zien ook hier prijsstijgingen als gevolg van hogere kosten, inflatie en netcongestie ontstaan. Deze prijsstijgingen kunnen we binnen de huidige begroting opvangen binnen de post onvoorzien. Deze wordt dan echter wel bijna nihil (€ 200.000). Dat betekent dat toekomstige risico's en een prijsstijging bij aanbesteding niet meer opgevangen kunnen worden en een financieel risico betekenen. Richting de begroting 2027 verwachten wij hier meer duidelijkheid over. Op basis van het dan vastgestelde definitieve ontwerp ontstaat beter inzicht in de voortgang van de subsidietrajecten en de impact van de actuele geopolitieke ontwikkelingen op de prijsontwikkeling. Op basis van de geactualiseerde planning is de opening voorzien begin 2029.

Stadsbad

In september en december 2025 hebben we de raad geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het stadsbad. Inmiddels is het ontwerp dusdanig gevorderd dat we op basis van het ontwerp een kostencalculatie hebben kunnen maken. In deze kostencalculatie zijn ook de complexiteit en risico's ten aanzien van het verbouwen van een Rijksmonument meegenomen. De calculatie leidt tot een noodzakelijk investeringskrediet voor het zwembad van circa € 20.000.000 (inclusief verwerving). Op dit moment heeft uw raad een krediet van € 6.700.000 toegekend voor het stadsbad. Bij de eerste planvorming (zonder schetsontwerp) voor het zwembad in de kerk in 2024 is destijds ook het vergelijk gemaakt met nieuwbouw op de Putgraaflocatie. Destijds was nieuwbouw duurder.

Bovenstaande drie erfgoedprojecten laten zien hoe lastig het in de huidige omstandigheden is om een meerjarige raming stabiel te houden. Kostenstijgingen, hoge inflatie, geopolitieke spanningen en sterk fluctuerende energieprijzen maken dat ramingen snel verouderen. Het museumproject is hiervan een illustratief voorbeeld: de raming is in april 2025 geactualiseerd, de meerkosten zijn in november 2025 aan u voorgelegd op basis van deze actualisatie, en inmiddels is opnieuw een bijstelling nodig. Hoewel dit een ongemakkelijke constatering is, weerspiegelt het de huidige realiteit. Voor toekomstige projecten lijkt het noodzakelijk om ruimere marges te hanteren voor onvoorzien, prijsstijgingen en risico's.

Woningbouw

Als stad willen we groeien naar circa 100.000 inwoners en daarmee onze positie als stedelijk centrum van Parkstad (circa 250.000 - 300.000 inwoners) versterken. In dat kader staat een omvangrijke woningbouwopgave centraal, met name in en rond het

centrum en het stationsgebied (Limburg Centraal). Hiermee accommoderen we gerichte stedelijke groei.

De kern van de opgave verschuift daarmee van krimpbegeleiding naar gerichte stedelijke groei. Groei en verdichting worden niet gezien als doel op zich, maar als middel om sociale, economische en duurzaamheidsopgaven in samenhang te versterken. De ambitie is om het centrum structureel te laten functioneren als drager van stedelijkheid, met een compact, gemengd en aantrekkelijk stedelijk milieu. Hierbinnen zien we vooral kansen voor jongeren, young professionals en (terugkerende) senioren.

Stedelijk wonen in Heerlen betekent hogere dichtheden, actieve plinten en nabijheid van cultuur, onderwijs en voorzieningen, met een herkenbaar profiel dat aansluit bij verschillende leefstijlen. Om nieuwe energie aan te trekken is een passend en gedifferentieerd woonaanbod nodig. Door te bouwen voor uiteenlopende leefstijlen ontstaat een meer gebalanceerd woonprogramma, dat zowel aansluit bij de wensen van huidige bewoners als aantrekkelijk is voor nieuwe doelgroepen.

De woningbouwopgave in het centrum is al in gang gezet en er zijn al nieuwe woningen gerealiseerd dan wel projecten zijn of gaan in uitvoering. Hierbij delen we de actuele status met u.

Schinkel Zuid 95 woningen

Fase 1 is afgerond en alle 44 woningen zijn verkocht en bewoond.

Fase 2 zit momenteel in de verkoop en bestaat uit een mix van betaalbare en dure woningen. Op het moment dat 80% van het aantal woningen is verkocht, start de ontwikkelaar met de bouw. De vergunning is inmiddels verleend. De beoogde afronding van deze fase is voorzien in kwartaal 3 van 2028.

Schinkel Noord 124 woningen

Hier ontwikkelen Wonen Zuid en VOC woningen in zowel het sociale huursegment als in betaalbare koop. Het omgevingsplan voor de locatie is inmiddels onherroepelijk en voor het bouwdeel van Wonen Zuid is ook de bouwvergunning verleend. De voorbereidingen voor de bouw zijn gestart met de sloop van de oude kantoren als meest zichtbaar resultaat. De beoogde afronding van de nieuwbouw is voorzien in kwartaal 4 van 2028/kwartaal 1 van 2029.

Studentencampus 350 woningen

Het voormalige beddenhuis is inmiddels getransformeerd tot 144 studentenwoningen en volledig verhuurd. De nieuwbouw van de tweede fase (206 woningen) is inmiddels gestart en wordt naar verwachting in april 2027 opgeleverd.

Woningbouw Berden Dautzenbergstraat

De ontwikkelaar heeft hier het voornemen om circa 110 woningen in het middenhuursegment te realiseren. De gemeente en de ontwikkelaar werken momenteel aan de nadere invulling van de door het college gewenste kwaliteit op het gebied van stedenbouw en architectuur.

Putgraaf 210

Op deze locatie worden 66 woningen ontwikkeld, deels in het middensegment en deels in het hogere segment. Met deze ontwikkeling ontstaat een toekomstbestendig wooncomplex op loopafstand van het centrum én dicht bij het Aambos. De planning is dat in het voorjaar 2026 de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Gelet op de afwijking van het omgevingsplan wordt de raad in de gelegenheid gesteld om een bindend advies af te geven.

Woningbouw Parkstaete Stationsstraat

Weller is hier voornemens om ongeveer 100 woningen te realiseren in met name het middenhuur/hoge huursegment. Inmiddels ligt er een eerste uitwerking van het plan en wordt er gewerkt aan de verdere haalbaarheidsonderzoeken.

Uiteraard geeft bovenstaande niet alle woningbouwontwikkelingen in het centrum weer. Op diverse andere plekken wordt door initiatiefnemers ook gewerkt aan de uitwerking van plannen dan wel de daadwerkelijke realisatie van woningen. In de komende jaren wordt de woningbouwopgave in het centrum, in samenwerking met marktpartijen, verder geïntensiveerd.

Openbare ruimte en gevels

Het centrum moet opnieuw een plek worden waar mensen graag verblijven, die nieuwe doelgroepen aantrekt, waar bedrijven willen investeren en waar voorzieningen zich graag vestigen. Deze verrijkte basis leidt tot groei vanuit twee richtingen. Enerzijds ontstaat groei vanuit de stad zelf, die moet worden vastgehouden en versterkt. Anderzijds trekt een aantrekkelijk centrum nieuwe energie van buiten aan, in de vorm van nieuwe doelgroepen, ondernemerschap en programmering. Samen vormen zij het vliegwiel voor duurzame groei. Door te investeren in de kwaliteit van de openbare ruimte, en in de verticale kwaliteit, bijvoorbeeld van gevels, leggen wij de basis voor een centrum dat prettig is om in te verblijven en een uitgesproken karakter heeft.

Dit hebben we al laten zien op de Promenade II en het Raadhuisplein. Hier zien we wat nieuwe kwaliteit doet voor inwoners en bezoekers: de voorzieningen worden ontzettend goed gebruikt en gewaardeerd!

Maar de openbare ruimte kent nadrukkelijk ook een samenhang met de eerder benoemde ontwikkelingen binnen Kennisstad en de woningbouwopgave waarmee we werken aan het aantrekkelijk, hoogstedelijk centrum. In de uitwerkingen komen we ook op de openbare ruimte terug.

Momenteel is nog een aantal projecten in voorbereiding dan wel uitvoering. Hierbij delen we de actuele stand van zaken met u.

Betaplein en Schelmenhofje

Voor beide pleinen is het definitief ontwerp in april gereed. Hierover informeren we u dan met een raadsinformatiebrief. De beide projecten worden na aanbesteding gefaseerd uitgevoerd vanaf het najaar.

Schinkelplantsoen

Dit vormt samen met Promenade II de openbare ruimte rondom de woningbouw Schinkel Zuid. Dit gebied is in samenhang met Promenade II ontworpen en kent dezelfde kwaliteit. Realisatie vindt plaats na afronding van de woningbouw fase II Schinkel Zuid.

Aanpak gevels centrum

Om de kwaliteit van gevels te verbeteren hebben we het subsidietraject gevelverbeteringsfonds opgezet. Inmiddels zijn al diverse panden opgeknapt mede door de inzet van deze subsidie. Denk aan het pand van bakkerij Voncken aan de Saroleastraat, de panden rondom Bijsmans aan de Akerstraat of de panden aan de Honigmannstraat tegenover het Coriocentrum. Inmiddels is alle subsidie toegekend, zijn er dus al diverse panden aangepakt en worden er ook nog enkele panden gerenoveerd. Naast deze panden hebben we ook subsidie gereserveerd voor een aantal beeldbepalende panden in het centrum waaronder Saroleastraat 30 en Pancratiusstraat 46. De ontwerpen voor deze gevels worden voorgelegd aan de adviescommissie omgevingskwaliteit Heerlen (de welstand).

AV-kwartier Parallelweg

Met de ontwikkeling van het AV-kwartier aan de Parallelweg zet Heerlen een volgende, bepalende stap in de uitbouw van het Royalkwartier: een provinciale infrastructuur voor film en audiovisuele cultuur in wording. Wat begon als een herbestemming van het Royal Theater, ontwikkelt zich tot een samenhangend ecosysteem waarin talentontwikkeling, onderwijs, productie en presentatie elkaar versterken. Deze ambitie wordt gesteund en erkent door provincie en gemeente Sittard-Geleen en Maastricht.

De vestiging van CineSud op de Parallelweg markeert hierin een cruciale stap. Samen met partners als onderwijsinstellingen en makers ontstaat hier het productieve hart van de Limburgse filmsector: een plek waar talent zich ontwikkelt, makers produceren en nieuwe verbindingen ontstaan tussen creativiteit en economie.

Het AV-kwartier positioneert Heerlen daarmee niet alleen als vestigingsplek, maar als aanlandpunt voor de audiovisuele sector in Limburg en de Euregio. Het legt de basis voor een duurzaam ecosysteem waarin talent wordt behouden, nieuwe bedrijvigheid ontstaat en de culturele en economische kracht van de regio structureel wordt versterkt.

Fietsenstalling

Het project voor de fietsenstalling aan de Parallelweg 2a is in ontwikkeling. Samen met NS en ProRail zijn wij eindelijk uit de kwestie over de eigendomsvraag. Dit wordt nu verder uitgewerkt naar een taxatierapport en een overeenkomst die bij de notaris gaat passeren. Het project wordt momenteel door ProRail herijkt, waarbij het gaat om de aantallen fietsparkeerplekken, investering en bijdrages van partijen. ProRail heeft via het Rijk toegezegd de subsidiebijdrage te indexeren. De projectbegroting wordt met deze informatie in mei 2026 geactualiseerd. Vervolgens kan de verdere uitwerking van het ontwerp van de fietsenstalling opgepakt worden.

Gelet op de aard en fase van de centrumprojecten zijn heldere keuzes noodzakelijk. Deze keuzes baseren wij op de koers die wij de afgelopen jaren samen met partners hebben ingezet, evenals op de onderlinge samenhang tussen de projecten. Daarom is het van belang te werken vanuit een samenhangende en richtinggevende ontwikkel- en investeringsagenda.

Met deze agenda sturen wij op de realisatie van onze ambities en werken wij gericht aan de transformatie van het centrum tot een krachtig hart voor Heerlen en de regio. De agenda biedt tevens het kader om transparante keuzes te maken en koersvast te blijven richting onze langetermijndoelstellingen.

We geven u hiermee de actuele, feitelijke en volledige informatie met betrekking tot de centrumontwikkeling waarmee u als raad afwegingen kunt maken. Immers de afwegingen binnen een nieuw coalitieakkoord zijn ook een belangrijke opmaat naar de meerjarenbegroting 2027 en verder.

Kernthema

Centrum

Bijlagen

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

drs. R. Wever

drs. R. van Wuijtswinkel