

# Heerlen

## raadsinformatiebrieft

Heerlen,  
29 oktober 2024

Documentnummer  
166041

### Onderwerp

Voortgang Zuyd Hogeschool naar centrum  
Toezegging 2800, 3256, 3281 en 3368

### Inleiding/aanleiding

De afgelopen periode hebben de gemeente Heerlen en Stichting Zuyd Hogeschool samen gewerkt aan het onderzoeken van de verhuizing van Zuyd naar de Promenade. Deze verhuizing is essentieel voor de gezamenlijke ambitie om het hoger onderwijs in het centrum te huisvesten. Het vestigen van onderwijsinstellingen in het centrum van Heerlen zal een fundamentele transformatie teweegbrengen in de centrumontwikkeling. Het is niet alleen een kans voor levendigheid en bedrijvigheid, maar ook een katalysator voor het versterken van het sociaal-economisch klimaat in de stad. Deze stap zal eerdere en toekomstige investeringen aanzienlijk laten renderen.

Als onderdeel van het onderzoek heeft Zuyd een haalbaarheidsstudie opgesteld, waarvan de resultaten aan u zijn gepresenteerd door dhr. Van Kan tijdens de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving (ROLO) op 15 mei jl.

Vanuit het perspectief van de student is in het haalbaarheidsonderzoek de locatie (de plek) als positief beoordeeld. Voor studenten is het interessant vanwege de ingrediënten die de binnenstad heeft: wonen, voorzieningen, horecagelegenheden etc.

De retail neemt af. Dit is dé kans om de student daar te krijgen en een andere hoofdvoorziening voor het centrum creëren, waarbij wordt ingezet op onderwijs, maar ook op onderzoek, ontwikkeling, interessante thema's, samenwerking met de campussen, waarbij we ons als gemeente echt kunnen onderscheiden.

Vanuit het haalbaarheidsonderzoek is tevens geconcludeerd dat de plot groot genoeg is en dat het onderwijsprogramma past.

Daarmee staan twee vlaggen op groen. Het 3<sup>e</sup> onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek zijn de financiën. Dit onderdeel loopt nog en pakken we gezamenlijk op. Dit kan alleen in combinatie met visie uitwerkingen op gebieden als onderwijs, onderzoek, ruimte etc.

Vanuit het haalbaarheidsonderzoek hebben beide partijen de conclusie getrokken dat de uitkomsten van de studie voldoende aanleiding zijn om samen een volgende stap te zetten en dat het hier gaat om een strategisch prioritair dossier met een complex vastgoed element. Op dit moment zijn we een vervolg op de intentieovereenkomst aan het uitwerken. We streven ernaar om deze actualisatie van de afspraken voor het einde van het jaar gezamenlijk gereed te hebben. Het resultaat van dit vervolg heeft als doel om gezamenlijk overeenstemming over inhoud, proces en financiën te bereiken.

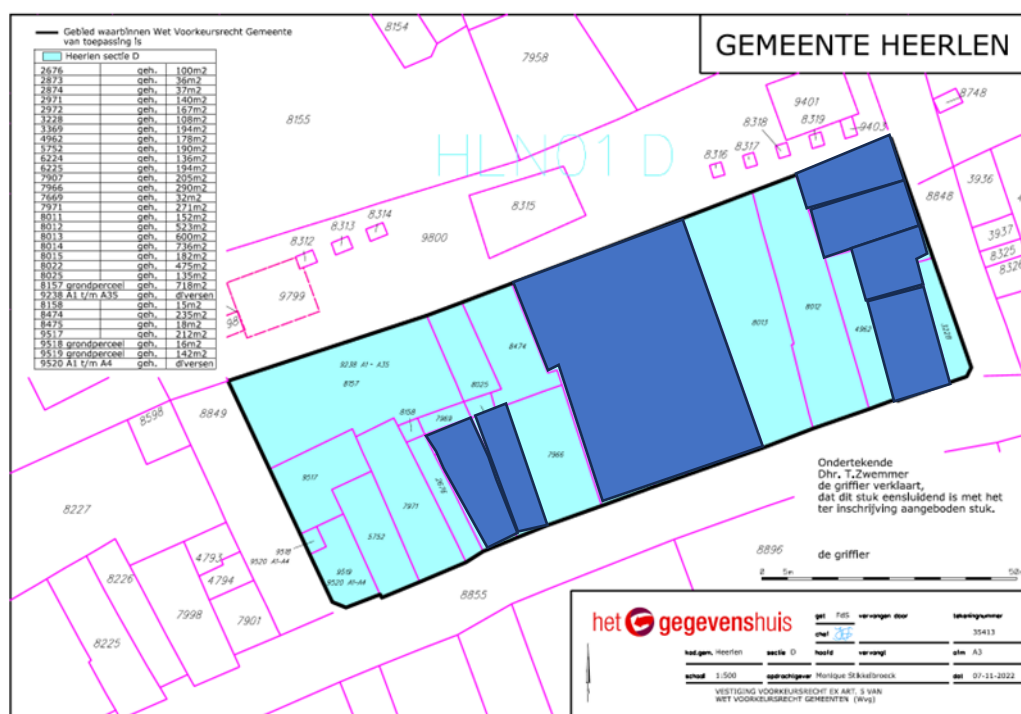
Belangrijk vetrekpunt bij de inhoud is dat het perspectief wordt verbreed naar een gezamenlijke visie met een toekomstbestendig en duurzaam onderwijsconcept waarbij de huisvesting van Zuyd Hogeschool in het centrum van Heerlen een gamechanger wordt als

drager van deze ontwikkeling. Een ontwikkeling die niet los kan worden gezien van onze gezamenlijke trajecten met andere instellingen zoals Maastricht University, de RWTH, de Brightlands Campus en de Open Universiteit.

De samenwerking wordt verder geïntensiveerd. Dit alles met het uiteindelijke resultaat dat in de toekomst nog meer mensen kiezen voor Zuyd Hogeschool en Heerlen

Met het door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht op het plangebied Promenade I heeft de gemeente uitgestraald dat ter plaatse een binnenstedelijke herontwikkeling gewenst is gericht op onderwijshuisvesting gecombineerd met overige centrumvoorzieningen waarbij ingezet wordt op een actieve verwerving als dat vastgoed op de markt komt.

Naar aanleiding van het gevestigde voorkeursrecht in december 2022 op het plangebied Promenade I zijn we daadwerkelijk in onderhandeling gekomen met diverse vastgoedeigenaren. Gevoerde gesprekken hebben er inmiddels toe geleid dat we ca. 40% van de plot in bezit hebben. Zie onderstaand kaartje met in donkerblauw aangegeven de aangekochte panden. Met een aantal andere eigenaren is inmiddels prijsovereenstemming bereikt. Hier moet nog besluitvorming over plaatsvinden. Over de aankoopbedragen zijn we zeer tevreden. Ook de gesprekken met de overige eigenaren verlopen voortvarend.



Om in de tijdelijke fase tussen verwerving en planrealisatie van het project 'Onderwijs naar de binnenstad' goed eigenaarschap te tonen, verloederding tegen te gaan, ondernemers en initiatieven met een tijdelijk karakter de kans te geven in het centrum te ondernemen, meer reuring en levendigheid in het centrum te creëren, wordt aan (gedeelten van) de panden na aankoop een passende tijdelijke invulling gegeven, voor zover deze panden niet reeds in verhuurde staat worden verkregen, en voor zover deze panden daarvoor geschikt zijn, of met een kleine ingreep daarvoor geschikt te maken zijn. Bij deze passende tijdelijke invulling ligt de nadruk op (innovatieve) concepten en activiteiten, bijv. in de vorm van pop-up initiatieven en pilotprojecten. Zoals bijvoorbeeld

bij Geleenstraat 40-42 waar een pop-up winkel en inlooppunt voor jongeren is ingericht dat aansluit bij de hiphopcultuur van de stad of bij Promenade 1 (voormalig vanHaren) waar binnenkort "Blender" zijn intrek zal doen. Het concept Blender (voorheen gehuisvest in het Maankwartier) herbergt ruim 80 kleine startende creatieve ondernemers die wij graag in onze binnenstad zien ondernemen onder de noemer creatieve industrie en jonge makers.

Voor de kosten van het tijdelijk beheer is bij raadsbesluit van 20 november 2023 voorts een krediet ter beschikking gesteld van €1.000.000,-.

Dit krediet wordt gebruikt voor o.a. aanpassingen die gedaan moeten worden om een pand geschikt te maken voor (veilig) gebruik etc.

De kosten voor dit tijdelijk beheer vormen geen verliespost. De kosten die gemaakt worden, kunnen gedekt worden vanuit de revenuen voor de huur. Zo zijn er ook panden die zijn verhuurd (o.a. Kruidvat, Pieters Dortu, Il castello), waarvan de gemeente huurinkomsten ontvangt zodra zij eigenaar is.

Daarnaast levert de tijdelijke invulling een enorme maatschappelijk winst op.

### **Kernthema**

Centrum

### **Bijlagen**

nvt

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Heerlen,  
namens dezen,  
wethouder voor Onderwijs, Cultuur, Erfgoed en Centrumontwikkeling  
J.M.M. Clemens