



Samenvatting

De gemeente sluit met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) namens de Staat de anterieure- en koopovereenkomst Noormannensingel 50 ten behoeve van de bouw van een nieuw gerechtsgebouw (huisvesting ten behoeve van de Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie).

Voorafgaand aan voorliggende anterieure- en koopovereenkomst hebben het RVB en de Gemeente een Convenant en een Intentieovereenkomst gesloten waarin de kaders voor de voorliggende overeenkomsten zijn opgenomen. Het RVB koopt de locatie Noormannensingel 50 (waar thans het Sint Maartenscollege gevestigd is) en ontwerpt en realiseert op die locatie een nieuw gerechtsgebouw. De gemeente verkoopt deze locatie en ontwerpt en realiseert de openbare ruimte. In verband met de afwijking van het Omgevingsplan vindt het wettelijk verplicht kostenverhaal plaats door middel van de anterieure overeenkomst.

1. Beslispunten

1. De anterieure overeenkomst Gerechtsgebouw Centrumgebied Oost / Groene Loper aan te gaan.
2. De koopovereenkomst Noormannensingel 50 aan te gaan onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.
3. Het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard in de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst te mandateren aan de Manager Vastgoed.
4. In te stemmen met het ontwikkelkader voor het nieuwe gerechtsgebouw als basis voor de verdere planuitwerking en dit ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.
5. In te stemmen met het financieel kader en naast de reeds besloten bijdrage van € 3.000.000 voor de dekking in het Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs, na verrekening van de aanlegkosten van de openbare ruimte, de raad voor te stellen het geprognostiseerde positieve resultaat van € 2.856.000 toe te voegen aan de algemene reserve.
6. Bijgevoegd raadsvoorstel over het ontwikkelkader de koopovereenkomst en het financieel kader van het gerechtsgebouw te agenderen voor de raadsvergadering van 25 november 2025.



Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Het huidige gerechtsgebouw op de locatie St. Annadal is te klein geworden en dient gemoderniseerd te worden. Studie door het RVB heeft uitgewezen dat verbouwing en modernisering dusdanig grote investeringen zou vergen, dat herontwikkeling van de locatie St. Annadal geen optie is.

Noormannensingel 50 voldoet voor het RVB aan de eisen die de rechtbankorganisatie stelt aan de omvang, ligging ten opzichte van het station en openbaar vervoer voor werknemers en bezoekers en benaderbaarheid via diverse routes van het gerechtsgebouw voor gehechtentransport. Voor de gemeente past een nieuw gerechtsgebouw bij de beoogde ontwikkelingen tussen de oostzijde van het station en de Groene Loper ("Centrum Oost") en bij de toekomstvisie als verwoord in het ambitiedocument "stad en spoor" en de Omgevingsvisie.

Het Sint Maartenscollege dat thans aan de Noormannensingel 50 gevestigd is, krijgt een nieuw schoolgebouw aan de Eenhoornsingel ter uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan (vastgesteld op 25 februari 2025). Daarmee komt de Noormannensingel 50 beschikbaar voor de vestiging van een nieuw gerechtsgebouw. Voorafgaand aan voorliggende anterieure- en koopovereenkomst hebben het RVB en de Gemeente een Convenant gesloten en een Intentieovereenkomst. Ten minste eenmaal per jaar wordt de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe school en het nieuwe gerechtsgebouw getoetst, zodat eventuele knelpunten tijdig kunnen worden gesignaleerd en in afstemming worden opgelost.

Het RVB draagt zorg voor het ontwerpen en realiseren van het gerechtsgebouw inclusief de inrichting van niet bebouwd terrein op het perceel inclusief de aanvraag van de vereiste vergunningen en publiekrechtelijke toestemmingen, waaronder de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor de afwijking van het geldende Omgevingsplan. De aanvraag voor de BOPA wordt voorzien in het derde kwartaal van 2026. Na verlening van de BOPA vindt de aanbesteding van het ontwerp en de realisatie van het gerechtsgebouw door het RVB plaats. De aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw wordt voorzien na de levering van de kavel, in het 4^e kwartaal van 2028.

De gemeente draagt naast het toetsen van de plannen van het RVB zorg voor de herinrichting van de openbare ruimte, waaronder ook de Noormannensingel waaraan tevens de projecten "Cour" en "KPN Vikingsite" gelegen zijn.

Bij een planologische wijziging of afwijking is sprake van wettelijk verplicht kostenverhaal, dat in de anterieure overeenkomst uitgewerkt is. De kosten die de gemeente maakt in verband met de



herinrichting van de openbare ruimte worden op het RVB verhaald. Bij de begroting van deze kosten zijn de PTP-criteria (Proportionaliteit, Toerekenbaarheid, Profijt) in acht genomen.

Naast de anterieure overeenkomst wordt op verzoek van het RVB een separate koopovereenkomst gesloten. Normaliter wordt deze geïntegreerd in de anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst en koopovereenkomst zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden, hetgeen onder andere betekent dat de planning van de levering zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst ook van toepassing is op de overdrachtsdatum genoemd in de koopovereenkomst en dat opschorting of ontbinding van één van beide overeenkomsten tevens leidt tot opschorting of ontbinding van de andere overeenkomst.

In het onderstaande schema is op hoofdlijnen de inhoud van de koopovereenkomst weergegeven:

Onderwerp	Kaders
Levering	Wat: 10.664 m ² G 5619, 5618, 5617, conform LDA 2279 KL d.d. 10-1-2025 Wanneer: per 1-8-2028 Hoe: "as is, where is"
Voorwaarden	Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht, waaronder de Algemene Verkoopvoorwaarden 2024 (m.u.v. artikel 3.12, artikel 4.8 en hoofdstuk 5) en o.v. te honoreren reactie op bekendmaking 1:1 verkoop Didam.
Taxatie	De getaxeerde waarde is € 8.865.000,- (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper) T.b.v. de financiële marktwaarde bij levering in 2028 is een indexering in het taxatierapport opgenomen.
Teruglevering openbare ruimte	Als openbare ruimte op de Locatie aan de gemeente wordt overgedragen is de koopsom € 1,- v.o.n. en vindt dat plaats na de 2 ^e oplevering. Betreffende openbare ruimte dient te voldoen aan de vereisten van het Handboek openbare ruimte en goedgekeurd te zijn door het IOOR .
Opschorting en Ontbinding	Uitsluitend conform de in de Koopovereenkomst opgenomen gronden.
Besluitvorming koopovereenkomst:	College en gemeenteraad ex. art. 169 lid 4 Gemeentewet jo. art. 8 Fin. Verordening bij verkoop + 1 miljoen euro en de Kadernota ivm de 1:1 verkoop.



De getaxeerde verkoopwaarde van Noormannensingel 50 van € 8.865.000,- (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper), maakt dat de koopovereenkomst aan de gemeenteraad dient te worden voorgelegd voor het uiten van wensen en bedenkingen. Ook vanwege de één op één verkoop van bebouwd onroerend goed (Noormannensingel 50 wordt “as is” geleverd, en derhalve in bebouwde staat) dient de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Voor het RVB is het, in verband met de aanbesteding van het bouwplan, van belang “van grof naar fijn” te kunnen werken. Daarom is een ontwikkeldkader opgesteld voor het nieuwe gerechtsgebouw, als basis voor de verdere uitwerking in een beeldkwaliteitsplan, dat nu aan de gemeenteraad voorgelegd. Zodra het ontwikkeldkader verder is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan, zal dit wederom aan de raad worden voorgelegd ter besluitvorming.

Didam-aspecten

Aan de Noormannensingel 50 eindigt in 2028 de onderwijsbestemming waarmee een kavel van 10.664 vierkante-meter beschikbaar komt voor herbestemming. De gemeente en het RVB hebben een anterieure- en koopovereenkomst gesloten om op deze locatie een gerechtsgebouw te ontwikkelen en realiseren. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) wil de rechtbank in Maastricht herhuisvesten en de kavel aan de Noormannensingel voldoet aan het programma van eisen (pve) van het RVB. Onderdeel van het pve is dat de kavel voldoende omvang heeft en gunstig gelegen is ten opzichte van de hoofdwegen en het spoor. Het gebouw en zijn omgeving moeten een representatieve uitstraling krijgen. De beoogde functie, uitstraling en omvang van het plan past bij de omliggende ontwikkelingen in het nieuwe Centrum Oost, tussen de oostzijde van het station en de Groene Loper, waarbinnen ook de projecten “Cour” en “KPN Vikingsite” gelegen zijn, en bij de toekomstvisie als verwoord in het ambitiesdocument “stad en spoor”.

Naar mening van de gemeente is het RVB de enige serieuze gegadigde voor de koop van de kavel omdat:

- (1) Er is een noodzaak tot herhuisvesting van het gerechtsgebouw, waaraan de gemeente haar medewerking wil verlenen.
- (2) Noormannensingel 50 is gezien haar omvang en ligging nabij het spoor en hoofdontsluitingswegen de enige locatie die voldoet aan het programma van eisen van het Rijksvastgoedbedrijf, er zijn geen alternatieve locaties.
- (3) De beoogde functie, uitstraling en omvang van het nieuwe Gerechtsgebouw past bij de omliggende ontwikkelingen in het nieuwe Centrum Oost, tussen de oostzijde van het station



en de Groene Loper waarbinnen ook de projecten “Cour” en “KPN Vikingsite” gelegen zijn, en is daarom stedenbouwkundig gezien gewenst op deze locatie.

De stadsadvocaat acht de één-op-één uitgifte van de betreffende locatie aan het RVB voor de beoogde rechtbankfunctie passend.

3. Beoogd effect

Met de anterieure overeenkomst wordt het wettelijk verplicht kostenverhaal geregeld.

Met de koopovereenkomst wordt de locatie Noormannensingel 50 verkocht aan het RVB (handelend voor de Staat). De levering kan niet eerder plaatsvinden dan nadat een verklaring in het Kadaster is ingeschreven dat de onderwijsbestemming is/zal worden gestaakt aan de Noormannensingel 50. Na inschrijving van deze verklaring wordt de gemeente van rechtswege eigenaar (krachtens de Wet op het Voortgezet Onderwijs) en kan de gemeente vervolgens de locatie aan het RVB leveren.

Het vaststellen van het financieel kader maakt middelen beschikbaar voor de uitvoering van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) en voor de reconstructie van de openbare ruimte in het gebied Centrum Oost. Het ontwikkelkader stelt de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten vast die als basis dienen voor de verdere planuitwerking.

4. Argumenten

1.1 De anterieure overeenkomst Gerechtsgebouw Centrumgebied Oost / Groene Loper met het RVB aan te gaan.

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst, worden de afspraken vastgelegd tussen de gemeente en het RVB om te komen tot realisatie van het nieuwe Gerechtsgebouw. Daarbij worden er ook afspraken gemaakt over het verhaal van kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van dit gebouw. De locatie Noormannensingel 50 vormt een belangrijk deel van het nieuwe “Centrum Oost” zoals in het Masterplan Groene Loper uit 2017 voorzien. Naast de realisatie van het nieuwe Gerechtsgebouw staan er nog twee grote ontwikkelingen aan de Noormannensingel tussen 2026 en 2030 gepland. Dit betreft de realisatie van het bouwplan “Cour” op de voormalige sportveldenlocatie door Ballast Nedam Development en het plan op de KPN Vikingsite door POM Vikingsite BV. Om de drie plannen op een goede manier met elkaar te verbinden en tevens met haar omgeving, dient de openbare ruimte in samenhang opnieuw ingericht te worden ten behoeve van deze plannen. Door middel van de anterieure overeenkomst wordt in totaal € 3.698.615,- aan kosten verhaald door de gemeente op het RVB, onder meer de toerekenbare bijdrage in de kosten van herinrichting van de openbare ruimte (zie paragraaf 6 voor een meer gedetailleerde toelichting).



2.1 De koopovereenkomst Noormannensingel 50 aan te gaan onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad.

De locatie Noormannensingel 50 vormt een belangrijk deel van het nieuwe “Centrum Oost” zoals onder andere beschreven in het Masterplan Groene Loper. Door het verdwijnen van de barrière van de A2 ontstaat een natuurlijk nieuw centrumgebied aan de oostzijde van de stad. In samenhang met de voorziene ontwikkelingen aan de Noormannensingel tussen 2026 en 2030 (realisatie van het bouwplan “Cour”, op de voormalige sportveldenlocatie en het plan op de KPN Vikingsite) is de realisatie van een nieuw gerechtsgebouw aan de Noormannensingel 50 een passende en gewenste ontwikkeling.

De maatschappelijke functie van gerechtsgebouw is ruimtelijk-functioneel passend en draagt bij aan de beleidsdoelen van de Omgevingsvisie 2040. De realisatie van de rechtbank op deze plek stimuleert stedelijke dynamiek, werkgelegenheid en bestendigt de positie van Maastricht als regionaal centrum. Voor de ontwikkeling van de rechtbank zal een zorgvuldig planproces doorlopen worden waarmee de belangen van de stad en haar inwoners worden geborgd en wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. De samenwerking om te komen tot een zorgvuldig afgewogen plan met het RVB verloopt zeer constructief. Door middel van de anterieure overeenkomst – welke onlosmakelijk is verbonden met de koopovereenkomst – wordt in totaal € 3.698.615,-- aan kosten verhaald door de gemeente op het RVB ten behoeve van het planproces en de benodigde herinrichting van de openbare ruimte. De beoogde verkoop is een randvoorwaarde om de ontwikkeling verder mogelijk te maken.

De voorgenomen grondtransacties betreffen:

1. Gemeente Maastricht sectie G nummer 5617 groot 1 m²
2. Gemeente Maastricht sectie G nummer 5618 groot 7 m²
3. Gemeente Maastricht sectie G nummer 5619 groot 10.656 m²

De getaxeerde verkoopprijs is € 8.865.000,- (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper).

3.1 Het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard in de anterieure- en koopovereenkomst te mandateren aan de Manager Vastgoed.

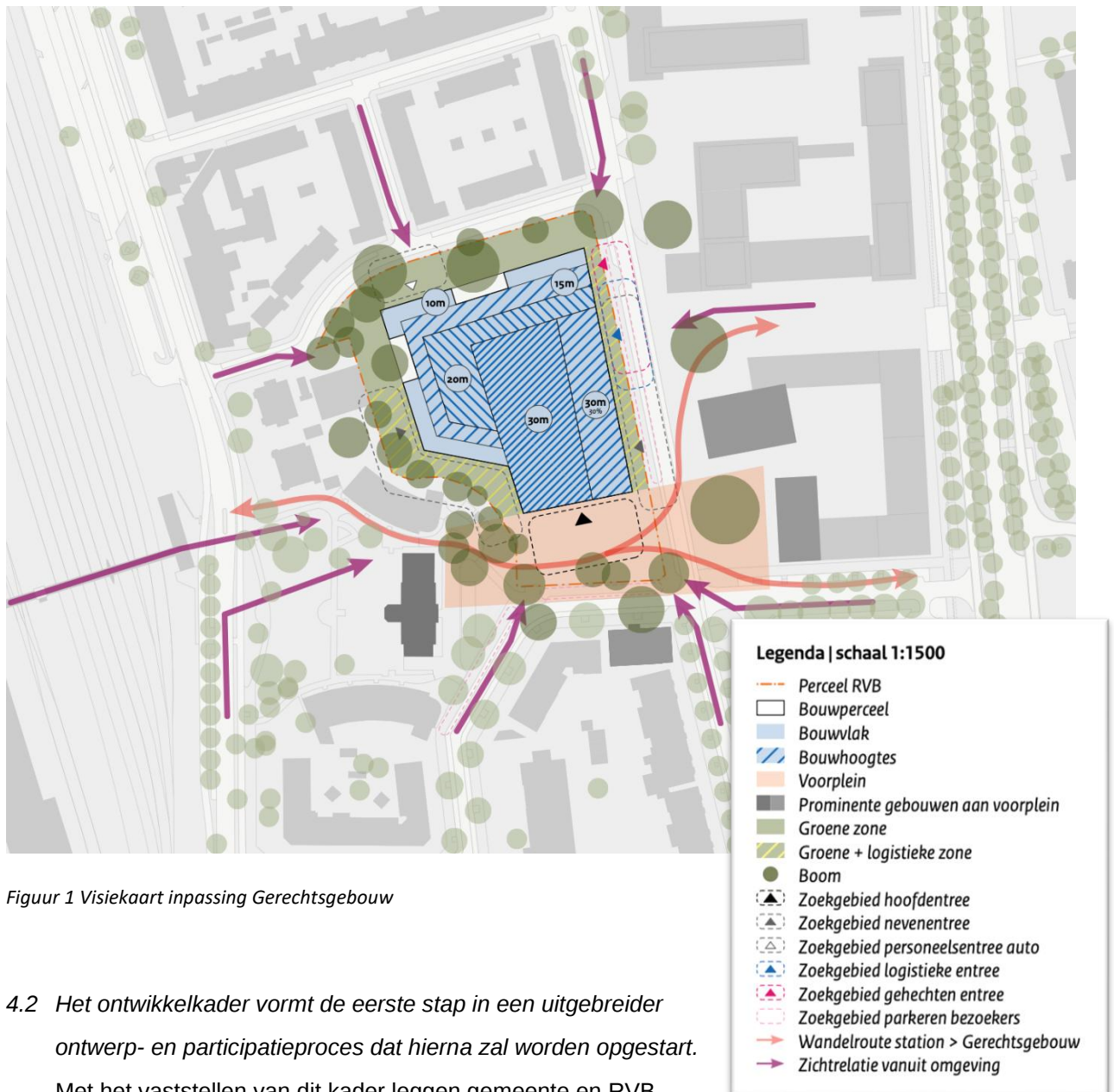
De voorliggende overeenkomsten zijn bestuurlijk afgestemd met de diverse betrokken partijen die opdrachtgever zijn voor het RVB en het gebouw uiteindelijk gaan gebruiken, maar dienen nog formeel getekend te worden. Ondertekening gebeurd als alle partijen hun eigen formele



(interne) procedures hebben doorlopen. Voor het geval dit nog onverwacht kleine wijzigingen van ondergeschikte aard tot gevolg heeft, wordt nu alvast besloten het doorvoeren van die wijzigingen te mandateren, zodat niet de gehele besluitvormingsprocedure van vooraf dient te worden doorlopen.

4.1 In te stemmen met het ontwikkelkader voor het nieuwe gerechtsgebouw als basis voor de verdere planuitwerking.

Het ontwikkelkader beschrijft ruimtelijke uitgangspunten, zoals bouwhoogte, zichtlijnen, groen en verkeersontsluiting, maar ook de kwaliteit en uitstraling die het gebouw moet hebben. Door dit kader vast te stellen, bepaalt de raad de randvoorwaarden waarbinnen het RVB en de ontwerpers verder kunnen werken. Daarnaast zorgt de vaststelling van het ontwikkelkader ervoor dat de plannen aansluiten bij de bredere stedelijke ambities, zoals de ontwikkeling van de Groene Loper en de verbetering van de oost-westverbindingen rond het station. Het gaat dus niet alleen om één gebouw, maar om een ontwikkeling die invloed heeft op het Centrum Oost buurt en de beleving van dit deel van Maastricht.



Figuur 1 Visiekaart inpassing Gerechtsgebouw

4.2 Het ontwikkelkader vormt de eerste stap in een uitgebreider ontwerp- en participatieproces dat hierna zal worden opgestart.

Met het vaststellen van dit kader leggen gemeente en RVB gezamenlijk vast welke eisen en verwachtingen zij met elkaar afspreken, zodat de uitwerking van het plan transparant en voorspelbaar kan verlopen. Het is van belang om voorafgaand aan het ontwerp- en participatieproces een helder vertrekpunt en een ruimtelijk kader te hebben. Dit biedt richting en duidelijkheid voor alle betrokken partijen, ondersteunt een samenhangende en doelgerichte uitwerking van het ontwerp en zorgt ervoor dat participatie met de omgeving kan plaatsvinden binnen duidelijke randvoorwaarden en ambities.



Het ontwikkelkader is beoordeeld als initiatiefplan (principeverzoek), waarbij de voornaamste beleidskaders zijn getoetst en van een reactie voorzien. De reactie is bij het ontwikkelkader gevoegd en dient nadrukkelijk te worden meegenomen bij de verdere planuitwerking. Daarnaast zijn de supervisors van de Groene Loper en de welstandscommissie betrokken bij de ruimtelijke uitgangspunten. Zij hebben het ontwikkelkader in beginsel positief ontvangen als een goede basis voor de verdere planuitwerking en het opstarten van een ontwerp- en participatieproces. Op basis van dit ontwikkelkader zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld, dat eveneens ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd in de eerste helft van 2026. Daarmee wordt stap voor stap — van grof naar fijn — gewerkt aan de verdere concretisering van het project, waarbij het college en de raad in elke belangrijke fase zorgvuldig wordt betrokken op weg naar de uiteindelijke planuitwerking en de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Zie ook paragraaf 7 voor een nadere toelichting op de planning.

5.1 In te stemmen met het financieel kader

Voorgesteld wordt in te stemmen met het financieel kader zoals dat is beschreven in paragraaf 6 en dit ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit in verband met het budgetrecht dat bij de gemeenteraad ligt.

6.1 Bijgevoegd raadsvoorstel over de koopovereenkomst, het ontwikkelkader van het gerechtsgebouw en het financieel kader te agenderen voor de raadsvergadering van 25 november 2025.

Ingevolge de Kadernota grond en Vastgoedbeleid dient de gemeenteraad betrokken te worden voor één op één verkopen en ingevolge de Financiële Verordening voor verkopen boven de één miljoen euro. Gezien de invulling die mede met dit plan aan Centrum Oost gegeven wordt en de benodigde afwijking van het geldende Omgevingsplan is het van belang de raad te betrekken bij het ontwikkelkader. Middels het bijgevoegde raadsvoorstel wordt de raad in de gelegenheid gesteld hun wensen en bedenkingen bij de voorgenomen verkoop te uiten en in te stemmen met het ontwikkelkader voor het nieuwe Gerechtsgebouw. Daarnaast is de gemeenteraad ingevolge art. 108 jo. 189 Gemeentewet bevoegd om te besluiten over investeringsbeslissingen. Derhalve wordt uw besluit over het financieel kader ook voorgelegd aan de gemeenteraad middels bijgevoegd raadsvoorstel.



5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Didam.

In artikel 15 van de anterieure overeenkomst en artikel 29 van de koopovereenkomst is opgenomen dat ondertekening van de Overeenkomst namens de Verkoper pas zal plaatsvinden na het verstrijken van de in de Didam-bekendmaking genoemde termijn van 20 dagen en er geen beroep is gedaan op het gelijkheidsbeginsel.

2.1 Ontbinding of opschorting van de overeenkomsten

In de overeenkomsten is voorzien in de mogelijkheid tot opschorting of ontbinding indien de gemeente geen eigenaar wordt van Noormannensingel 50 en niet tijdig kan leveren of de BOPA binnen de in de planning opgenomen termijnen niet onherroepelijk wordt of wanneer het RVB geen Gerechtsgebouw realiseert op de beoogde locatie binnen 50 maanden na juridische levering. Voordat er een besluit wordt genomen over het invoeren van opschorting of ontbinding van de overeenkomsten, zal dit eerst worden besproken in een bestuurlijk overleg tussen de gemeente en het RVB.

6 Financiële gevolgen

Te maken kosten ten behoeve van de aanleg van de openbare ruimte

De ontwikkeling van het nieuwe gerechtsgebouw maakt deel uit van de totale ontwikkeling "Centrum Oost". Naast de ontwikkeling van het gerechtsgebouw worden hier ook de projecten "Cour" en "KPN-Vikingsite" ontwikkeld. Deze drie projecten samen hebben ingrijpende gevolgen voor de omliggende openbare ruimte. In het licht van deze ontwikkelingen is het van belang dat we er als gemeente voor zorgen dat ook de openbare ruimte kwalitatief goed wordt aangelegd. Op basis van de Omgevingswet worden kosten voor de reconstructie van openbare ruimte als gevolg van bouwplannen, zoveel als mogelijk verhaald op de initiatiefnemer. Echter niet alle kosten voor de reconstructie van de openbare ruimte in Centrum Oost kunnen verhaald worden.

De totale kosten voor de reconstructie van de openbare ruimte in Centrum Oost zijn geprognostiseerd op € 6.016.000,- (bandbreedte 30%, exclusief BTW). Hiervan wordt € 2.475.000,- in rekening gebracht bij het RVB op basis van de anterieure overeenkomst. Daarnaast wordt € 1.032.000,- in rekening gebracht bij de initiatiefnemers van de ontwikkeling van de KPN-Vikingsite. Er worden geen aanvullende kosten in rekening gebracht bij Ballast Nedam in relatie tot de "Cour" ontwikkeling op de voormalige sportvelden. Deze kunnen niet in rekening worden gebracht omdat ten aanzien van de



Groene Loper reeds sluitende afspraken zijn gemaakt ten aanzien van de kosten van inrichting van de openbare ruimte. Als gevolg hiervan dient overigens Ballast Nedam zelf de openbare ruimte binnen haar plangebied te realiseren, waaronder het doortrekken van de James Wattstraat die de nieuwe scheidingweg gaat vormen tussen de locaties “Cour” en de KPN-Vikingsite. Hiermee zijn de totale kosten voor de herinrichting van de openbare ruimte ook aanzienlijk lager dan indien de gemeente het totale gebied zou moeten aanpakken. Daarmee resteert voor de gemeente een geprognoseerd te dekken bedrag van € 2.509.000,-. Voorgesteld wordt om deze investering te dekken uit de verkoopopbrengst. De BTW gemoeid met de reconstructie van de openbare ruimte in Centrum Oost wordt ten laste van het BTW compensatiefonds gebracht.

Overige kosten

Naast de kosten voor de aanleg van de openbare ruimte, worden in de anterieure overeenkomst ook nog de gemeentelijke en externe plan- en onderzoekskosten bij het RVB in rekening gebracht als onderdeel van het verplichte verhaal van kosten. In totaal gaat het om een bedrag van € 3.698.615,- die op het RVB worden verhaald voor het plan van het gerechtsgebouw.

Dekking uit verkoopopbrengsten pand Noormannensingel

Door middel van de verkoop van het pand Noormannensingel 50 wordt het RVB in staat gesteld om de gehele ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken. Voor de gemeente betekent dit dat er een verkoopopbrengst van € 8.865.000,- wordt gerealiseerd. Hierbij ontstaat er tevens de verplichting de gehele openbare ruimte te herinrichten. Voorgesteld wordt om naast de verkoopkosten (notaris, advieskosten, boekwaarde pand) de resterende te dekken investering in de openbare ruimte uit deze verkoopopbrengst af te dekken.



Het volledige financiële kader ziet er samengevat als volgt uit:

Verkoopopbrengst kavel Noormannensingel 50	€	8.865.000
af: Verkoopkosten (notaris, boekwaarde etc.)	€	(500.000)
af: Dekking IHP (Raadsbesluit 25 februari 2025)	€	(3.000.000)
af: Raming aanleg openbare ruimte Centrum Oost (excl. BTW)	€	(6.016.000)
 bij: Bijdrage / kostenverhaal aanleg openbare ruimte Rechtbank	 €	 2.475.000
bij: Bijdrage / kostenverhaal aanleg openbare ruimte KPN-Vikingsite	€	1.032.000
 Resultaat:	 €	 2.856.000

Gezien het budgetrecht van de gemeenteraad wordt voorgesteld de besluiten inzake het financiële kader voor te leggen aan de gemeenteraad middels het bijgevoegde raadsvoorstel.

In het raadsbesluit inzake het IHP (Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs en binnensportaccommodaties) (25 februari 2025) is in het financiële kader een post “overige opbrengsten” ter hoogte van € 3.000.000 opgenomen. Daarmee is reeds een voorschot genomen op een verkoopopbrengst bij verkoop van het pand aan de Noormannensingel 50.

Na verrekening van alle posten resteert een geprognostiseerd positief resultaat van € 2.856.000.

Voorgesteld wordt om het positief resultaat dat resteert na aftrek van de te maken kosten en de bijdrage aan het IHP, ten gunste van de algemene reserve te brengen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het college besluit de anterieure overeenkomst aan te gaan. De anterieure overeenkomst wordt aansluitend ondertekend namens de burgemeester door de Manager Vastgoed.

Het college besluit onder het voorbehoud van wensen en bedenkingen van de raad de koopovereenkomst aan te gaan. Na instemming van de raad met de verkoop vindt de bekendmaking in het kader van arrest Didam plaats op de gemeentelijke website [Kennisgevingen | Vastgoed](#)



[Gemeente Maastricht](#) met een reactietermijn van 20 dagen voor het geval derden een beroep willen doen op het gelijkheidsbeginsel.

Na het verstrijken van 20 dagen na de Didam bekendmaking zonder gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel vindt de ondertekening van de koopovereenkomst plaats namens de burgemeester, door de Manager Vastgoed. Met de ondertekening komen de anterieure overeenkomst en de koopovereenkomst tot stand.

Na een positief besluit van de raad zal het ontwerp- en participatieproces worden opgestart voor het nieuwe gerechtsgebouw. De eerste stap daarin betreft het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, dat in de eerste helft van 2026 aan de raad zal worden voorgelegd ter besluitvorming. Parallel hieraan zal het RVB overgaan tot aanbesteding van de werkzaamheden ter voorbereiding van de aanvraag voor een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). In dit kader zullen diverse noodzakelijke onderzoeken worden uitgevoerd.

De voornaamste mijlpalen in het ontwikkelproces zijn:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Voorbereiding aanbesteding BOPA-procedure | (Q2–Q3 2025) |
| ▪ Onderzoeken en uitwerking ontwikkelkader | (Q1–Q2 2026) |
| ▪ Vaststelling Beeldkwaliteitplan door raad | (Q2 2026) |
| ▪ Indiening BOPA-aanvraag | (Q3 2026) |
| ▪ Levering Locatie door Gemeente*) | 1 augustus 2028 |
| ▪ Sloop en bouwrijpmaken | Q4 2028 |
| ▪ Start bouw | (Q2 2029) |
| ▪ Oplevering gerechtsgebouw | (Q4 2032) |

*) Ten minste éénmaal per jaar vindt een beoordeling plaats van de voortgang van de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe school en het nieuwe gerechtsgebouw, met het doel eventuele knelpunten tijdig te signaleren en in afstemming op te lossen. Deze afstemming is van belang om te waarborgen dat beide projecten in tijd, uitvoering en gebruik van de locatie op elkaar aansluiten en geen vertraging of belemmeringen voor elkaar opleveren. Om dit te borgen zijn vier zogenoemde kantelmomenten afgesproken, waarin de gemeente, het RVB en LVO in afstemming de voortgang beoordelen en afspraken bijstellen indien nodig. Deze momenten vinden plaats medio 2026 en aan het eind van 2026, 2027 en 2028. Door op deze vaste momenten de stand van zaken te bespreken, kunnen eventuele knelpunten tijdig worden gesignaleerd en opgelost, zodat de planologische



procedures, de overdracht van de locatie en de bouwactiviteiten van beide projecten goed op elkaar afgestemd blijven.

Daarnaast zal, in lijn met de ontwikkelingen van Cour en de KPN-Vikingsite, een proces worden opgestart gericht op visievorming voor de openbare ruimte in Centrum Oost. Dit traject vormt de opmaat naar het toekomstige ontwerp voor de reconstructie van de openbare ruimte in Centrum Oost. Ook hierbij wordt de omgeving nadrukkelijk betrokken. Belanghebbenden en belangstellenden krijgen de gelegenheid om mee te denken over de gewenste inrichting en uitstraling van de openbare ruimte, zodat een samenhangend en gedragen eindbeeld kan ontstaan.

8. Communicatie

De bekendmaking van het voornemen tot het sluiten van de koopovereenkomst tussen de gemeente en het RVB in het kader van arrest Didam vindt plaats op de gemeentelijke website met een reactietermijn van 20 dagen voor het geval derden een beroep willen doen op het gelijkheidsbeginsel.

Van de totstandkoming van de anterieure overeenkomst wordt kennisgegeven in het Gemeenteblad en de overeenkomst wordt (zonder handtekeningen en persoonsgegevens) op verzoek toegezonden.