

Anterieure overeenkomst Gerechtsgebouw
Centrumgebied Oost/Groene Loper
versie 4-11-2025
Plannummer 370050475



Gemeente Maastricht



INHOUDSOPGAVE

Artikel 1	-	Definities
Artikel 2	-	Doel overeenkomst
Artikel 3	-	Het Bouwplan en de openbare ruimte
Artikel 4	-	Uitwerking bouwplan
Artikel 5	-	Uitwerking openbare ruimte
Artikel 6	-	Planologie
Artikel 7	-	Kostenverhaalsgebied projectgebied en eigendomsverhoudingen
Artikel 8	-	Planning
Artikel 9	-	Inrichting projectgebied
Artikel 10	-	Verplichtingen RVB
Artikel 11	-	Verplichtingen Gemeente
Artikel 12	-	Informatievoorziening en communicatie
Artikel 13	-	Kostenverhaal
Artikel 14	-	Nadeelcompensatie
Artikel 15	-	Koopovereenkomst
Artikel 16	-	Duurzaamheid/energievoorziening
Artikel 17	-	Archeologie
Artikel 18	-	Beeldbepalend groen
Artikel 19	-	Overdracht rechten en verplichtingen
Artikel 20	-	Contactpersonen Gemeente en RVB
Artikel 21	-	Publiekrechtelijke positie Gemeente en het RVB
Artikel 22	-	Geschillen en bevoegde rechter
Artikel 23	-	Totstandkoming Anterieure overeenkomst
Artikel 24	-	AVG & Woo
Artikel 25	-	Opschorting, einde overeenkomst, tussentijdse beëindiging
Artikel 26	-	Bijlagen en considerans



ANTERIEURE OVEREENKOMST GERECHTSGEBOUW CENTRUMGEBIED OOST /GROENE LOPER VERSIE DATUM 17-10-2025

Partijen

1. De **GEMEENTE MAASTRICHT**, gevestigd aan Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht, in deze krachtens de mandaatlijst van de gemeente Maastricht d.d. februari 2012 versie december 2024 rechtsgeldig vertegenwoordigd door **5.1.2e**, Manager Vastgoed van de gemeente Maastricht, handelend onder het voorbehoud van goedkeuring van deze overeenkomst door het College van Burgemeester en Wethouders, verder te noemen: "**de Gemeente**";
2. **DE STAAT DER NEDERLANDEN**, te dezen vertegenwoordigd door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, namens deze, **5.1.2e**, Directeur Transacties & Projecten van het Rijksvastgoedbedrijf, gevestigd Korte Voorhout 7, 2511CW Den Haag, hiertoe bevoegd op grond van het bepaalde in het Mandaatbesluit Rijksvastgoedbedrijf 2020 (Staatscourant 3 maart 2020, nr. 8491), verder te noemen: "**het RVB**"

Partijen sub I en II hierna gezamenlijk ook te noemen: "Partijen"

Overwegende dat

- Op de Locatie (als hierna gedefinieerd) een school gevestigd is; het Sint Maartenscollege. Het pand waarin het Sint Maartenscollege nu gevestigd is, verouderd is en op termijn niet meer geschikt zal zijn om de school in te huisvesten. De Gemeente verantwoordelijk is voor de huisvesting van deze school en als onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan voornemens is tot herhuisvesting van het Sint Maartenscollege op een andere locatie in Maastricht, waarmee de Locatie beschikbaar komt;
- Het RVB voornemens is op deze nieuw beschikbaar gekomen Locatie, nabij de Groene Loper en Centrumgebied Oost, aan de Noormannensingel 50 te Maastricht, een nieuw Gerechtsgebouw te realiseren;
- De Locatie aan de Noormannensingel beschikbaar komt per 1 augustus 2028. Tussen de Gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf zijn afspraken gemaakt over de levering van de grond en het proces om tot levering te komen.
- Het RVB en de Gemeente een Convenant gesloten hebben om te komen tot een besluit over de geschiktheid en beschikbaarheid van de Locatie als nieuwe vestigingslocatie voor het Gerechtsgebouw met als streven dit Gerechtsgebouw in 2030 in gebruik te nemen;



De Gemeente en het RVB een Intentieovereenkomst gesloten hebben met daarin de uit te werken hoofdonderwerpen voor de anterieure- en koopovereenkomst, die noodzakelijk zijn om de Locatie Sint Maartenscollege planologisch en qua inrichting van de Openbare ruimte voor het RVB geschikt te maken als nieuwe vestigingslocatie voor het Gerechtsgebouw;

- Het RVB zorg draagt voor het ontwerpen en realiseren van het Bouwplan inclusief de inrichting van niet bebouwd terrein op de Locatie inclusief de aanvraag van de vereiste vergunningen;
- Wanneer sprake is van een “artikel 8.13 Omgevingsbesluit-bouwactiviteit” waarvoor een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit (BOPA) is vereist, dient wettelijk verplicht Kostenverhaal plaats te vinden zoals bedoeld in artikel 13.11 e.v. Omgevingswet voor de door de Gemeente ten behoeve van de bouwactiviteit te maken kosten, die zijn opgenomen op de kostensoortenlijst in bijlage IV van het Omgevingsbesluit;
- In de omgeving van de Groene Loper en Centrumgebied Oost, rondom en nabij de Locatie, ook andere ontwikkelingen worden uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de Openbare ruimte of aanleiding kunnen zijn voor nadeelcompensatieclaims. Bij het begroten van het wettelijk verplicht Kostenverhaal in verband met de kosten van herinrichting van de Openbare ruimte worden daarom de PTP-criteria (Proportionaliteit, Toerekenbaarheid, Profijt) in acht genomen en bij de nadeelcompensatietaxatie zal (in verband met de BOPA) exclusief het Bouwplan van het RVB in acht worden genomen;
- Ten behoeve van dit wettelijk verplicht Kostenverhaal wordt voorliggende Anterieure overeenkomst (als hierna gedefinieerd) gesloten waarbij Partijen door middel van de Plankostenscan de kosten voor ambtelijke inzet hebben berekend, de Nadeelcompensatie begroot is op basis van een taxatierapport en Partijen gezamenlijk, aan de hand van een uitgangspuntennotitie en kostenraming, een inventarisatie hebben gemaakt van (het deel van) de kosten van wijzigingen in de Openbare ruimte die op grond van de PTP-criteria ten laste komen van de Locatie. Deze Overeenkomst regelt mede de wijze en het moment waarop deze kosten door het RVB dienen te worden betaald aan de Gemeente;
- Ten behoeve van de verrekening van de kosten van ambtelijke inzet, Nadeelcompensatie en kosten van wijzigingen in de Openbare ruimte afspraken zijn gemaakt tussen RVB en Gemeente die in deze Overeenkomst worden vastgelegd;
- Er naast de Anterieure overeenkomst een separate Koopovereenkomst (als hierna gedefinieerd) zal worden gesloten ten behoeve van de aankoop van de Locatie door het RVB. De Anterieure overeenkomst en Koopovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, hetgeen onder andere betekent dat de planning van de levering zoals opgenomen in de Anterieure overeenkomst overeenkomt met de overdrachtsdatum genoemd in de Koopovereenkomst, en opschorting of ontbinding van één van beide overeenkomsten leidt tot



een bestuurlijk overleg tussen het RVB en de Gemeente, waarin een besluit wordt genomen over opschorting of ontbinding van de andere overeenkomst.

Partijen verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

(De in de Anterieure overeenkomst gehanteerde hoofdstukindeling dient uitsluitend de leesbaarheid)

I ALGEMEEN

Artikel 1: Definities

Anterieure overeenkomst:	Een overeenkomst in de zin van afdeling 13.6. Omgevingswet. De Nadeelcompensatie aan derden zoals bedoeld in artikel 8.15 Omgevingsbesluit juncto bijlage IV en de herinrichting van Openbare ruimte maken onderdeel uit van de Anterieure overeenkomst.
Beeldkwaliteitsplan	Een nadere uitwerking van het Ontwikkeldkader naar het toetsingskader dat als een gebiedsgebonden aanvulling op de Welstandsnota van Maastricht functioneert, met criteria gericht op het op een passende wijze inpassen van het Gerechtsgebouw en haar buitenruimte op de Locatie Noormannensingel 50. De criteria zijn gebaseerd op de vier kernwaarden van ruimtelijke kwaliteit; omgevingswaarde, gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Procedureel komt dit document tot stand na het sluiten van de Anterieure overeenkomst en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning BOPA. Het document wordt afgestemd met de supervisoren van De Groene Loper, en ter beoordeling voorgelegd aan de Welstands-/Monumentencommissie (WMC), en (na verwerking van de input van de Welstandscommissie) vastgesteld door de gemeenteraad.
Bestuurlijk Overleg	Het Bestuurlijk Overleg is een overleg tussen de wethouder stedelijke ontwikkeling, de wethouder onderwijs en de Directeur Projecten, Manager Vastgoed, Projectmanager Gerechtsgebouw namens de Gemeente, en de stuurgroepleden RVB, Raad voor de rechtspraak, Openbaar Ministerie en Rechtbank Limburg aangevuld met de projectmanagers RVB.



Bouwplan

Vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit als bedoeld in artikel 5.1 Omgevingswet.

Het door of namens het RVB te realiseren vastgoed c.a., e.e.a. (onder meer) met inachtneming van de regels en kaders zoals vastgelegd in het hiertoe strekkende Omgevingsplan en Ontwikkeldkader en Beeldkwaliteitsplan, inclusief aanhorigheden en bijbehorende voorzieningen, gelegen op de Locatie;

Convenant

De overeenkomst gesloten op 10 februari 2023 tussen het RVB en de Gemeente, met het doel afspraken vast te leggen om in 2023 samen te komen tot een besluit over de geschiktheid en beschikbaarheid van de Locatie Sint Maartenscollege voor de vestiging van een nieuw Gerechtsgebouw, dat in 2030 gereed voor gebruik moet zijn.

ETFAL

Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties zoals bedoeld in artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet.

Fallback Scenario

Terugvaloptie, bestaande uit het inzetten van een met maximale inspanning van alle betrokken partijen tot stand te brengen maatschappelijk verantwoord scenario, dat continuïteit van het onderwijs van het Sint Maartenscollege maximaal borgt welk scenario wordt ingezet om de tijdige juridische levering van de Locatie per 1 augustus 2028 te realiseren.

Gerechtsgebouw

Het bouwwerk dat voorziet in de huisvesting van de instellingen van de rechterlijke macht (Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie) en waar recht wordt gesproken, inclusief alle functies, processen en voorzieningen die daarbij nodig zijn.

GoFlo

Goede onderbouwing voor de Fysieke leefomgeving (GoFlo) inclusief bijhorende onderzoeken, voor de Gemeente als bevoegd gezag noodzakelijk om alle relevante gevolgen van de aangevraagde activiteit voor de fysieke leefomgeving te beoordelen.

Handboek openbare ruimte:

Handboek met kwaliteitsnormen en inrichtingseisen voor de Openbare ruimte binnen de gemeente Maastricht, versie mei



2021, zie [Gemeentebblad 2021, 262820 | Overheid.nl](#) >
[Officiële bekendmakingen \(officielebekendmakingen.nl\)](#).

Intentieovereenkomst

De overeenkomst gesloten op 14 november 2023 tussen het RVB en de Gemeente, met het doel de uit te werken hoofdonderwerpen voor de Anterieure- en Koopovereenkomst vast te leggen, die noodzakelijk zijn om de Locatie planologisch en qua inrichting van de Openbare ruimte voor het RVB geschikt te maken als nieuwe vestigingslocatie voor het Gerechtsgebouw en om te komen tot een taxatie van de Locatie.

Kantelpunt

Een Bestuurlijk Overleg dat plaatsvindt conform de planning uit artikel 8, of indien zich tussentijds belangrijke wijzigingen voordoen, tussen Gemeente, RVB, Raad voor de rechtspraak, Openbaar Ministerie en Rechtbank Limburg, waarin i) de voortgang van (de voorbereidingen om te komen tot) de realisatie van het Bouwplan, ii) de voortgang van (de voorbereidingen om te komen tot) de aanpassing van Openbare ruimte en iii) de stand van zaken van de realisatie van de nieuwbouw voor het Sint Maartenscollege worden besproken. In dit overleg wordt de voortgang van de genoemde 3 punten besproken als check op de planning in relatie tot de levering van de Locatie door Gemeente, aanvraag en verlenen van de BOPA en het Fallback Scenario voor het Sint Maartenscollege.

Koopovereenkomst

Een tussen het RVB en de Gemeente te sluiten overeenkomst in de zin van artikel 7:1 Burgerlijk wetboek met betrekking tot de aankoop van de Locatie door het RVB.

Kostenverhaal:

Het kostenverhaal in verband met de Kostenverhaalsplichtige activiteiten van het RVB, betreft de gemeentelijke kosten van gebiedsontwikkeling die op de kostensoortenlijst staan. De kostensoortenlijst is in bijlage IV (onderdeel kostenverhaal met tijdvak) bij het Omgevingsbesluit opgenomen.

Kostenverhaalsgebied:

Gronden waarop de Kostenverhaalsplichtige activiteiten ten behoeve van het Bouwplan van het RVB zijn geprojecteerd, in deze Overeenkomst ook aangeduid als de Locatie. Het kostenverhaalsgebied bestaat uit de volgende percelen kadastraal bekend als:



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

Kostenverhaalsplichtige activiteiten:	Bouwactiviteiten zoals bedoeld in 8.13 Omgevingsbesluit, waarvoor kosten door middel van deze Anterieure overeenkomst worden verhaald op grond van artikel 13.11 lid 1 en 13.13 Omgevingswet.
Locatie	De locatie aan de Noormannensingel 50 te Maastricht 10.664m ² groot, in deze Anterieure overeenkomst tevens bekend als het Kostenverhaalsgebied.
Nadeelcompensatie	Vergoeding van schade van derden zoals bedoeld in artikel 4.126 lid 1 Algemene wet bestuursrecht, in samenhang met afdeling 15.1 Omgevingswet, die onderdeel uitmaakt van het Kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet.
Ontwikkeldkader	Een beschrijving en verbeelding van de bestaande karakteristieken (ruimtelijke, functioneel en historisch) van de Locatie en de omgeving daarvan, inclusief de wisselwerking daartussen, vertaald naar uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden voor de inpassing van (het programma van) een nieuw Gerechtsgebouw op de Locatie (bijlage 1). Specifieke elementen die worden opgenomen zijn naast de kaders van het gemeentelijk beleid; (beeldbepalend) groen, zoekgebieden voor de ontsluiting van de Locatie en de maximale bouwmassa's in positie en hoogte. Procedureel wordt het document aan de gemeentelijke vakdisciplines en supervisors A2 ter inhoudelijke beoordeling (als "i-plan") voorgelegd en (na verwerking van de input op het "i-plan") aan de gemeenteraad voor het uiten van wensen en bedenkingen zoals bedoeld in artikel 169 lid 4 Gemeentewet in het kader van de verkoop van de Locatie, voordat de omgevingsvergunning BOPA wordt aangevraagd, en gebruikt voor de Nadeelcompensatierisicoanalyse (bijlage 6).
Ontwikkelvisie:	Visie bestaande uit het Ontwikkeldkader en Beeldkwaliteitplan gezamenlijk, die beiden worden vastgesteld door de gemeenteraad voorafgaand aan het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning BOPA.



Openbare ruimte:

Alle werken bestaande uit bovengrondse infrastructuur (verharding, groen, water) en ondergrondse infrastructuur (zoals o.a. riolering) op, onder en direct grenzend aan, de op de tekening "Projectgebied Gerechtsgebouw" met roze arcering weergegeven ontsluitingsroutes naar de Locatie, waarover de Gemeente beschikt of na realisatie zal kunnen beschikken, met het oog op hun openbare bestemming.

Overeenkomst

Deze Anterieure Overeenkomst tussen het RVB en de Gemeente.

Plankostenscan:

De ministeriële regeling met daarin een rekenmodel (versie 2025 om de via (publiekrechtelijk) Kostenverhaal met tijdvak, de kosten van ambtelijke inzet te berekenen, ten behoeve van de toetsing en in procedure brengen van de aanvragen om afwijking van het Omgevingsplan door middel van een BOPA en de kosten van werkzaamheden in verband met het ontwerp en de aanleg van de Openbare ruimte. De Plankostenscan dd. 21-7-2025 is als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehecht.

Projectgebied:

Gronden waarop de Kostenverhaalsplichtige activiteiten (de realisatie van het Bouwplan door het RVB) zijn geprojecteerd (=Kostenverhaalsgebied) alsmede de Openbare ruimte waarin werken en werkzaamheden ten behoeve van het Bouwplan van het RVB aan de Noormannensingel plaatsvinden. Het projectgebied wordt beschreven in artikel 4 en aangeduid met op tekening "Projectgebied Gerechtsgebouw" (bijlage 2).

PTP-criteria

De te verhalen kosten op de kostensoortenlijst moeten voldoen aan de criteria profijt, en toerekenbaarheid proportionaliteit. Dit omvat:

- profijt: het Kostenverhaalsgebied moet nut hebben van de voorzieningen en maatregelen waarvoor kosten worden gemaakt.
- toerekenbaarheid: er moet causaal verband zijn tussen de kosten en hetgeen in het Kostenverhaalsgebied wordt ontwikkeld.



- proportionaliteit: de kosten worden verdeeld naar rato van het profijt. Als een locatie meer profijt heeft van een voorziening of maatregel dan draagt deze locatie meer bij.

Partijen hebben met toepassing van de PTP criteria een aparte bijlage opgesteld met werken en werkzaamheden in verband met de aanpassing van Openbare ruimte en de mate waarin deze ten laste worden gebracht van het Kostenverhaalsgebied (bijlage 5).

Artikel 2: Doel van de Anterieure overeenkomst

Het doel van deze Anterieure overeenkomst is het vastleggen van:

- a. De afspraken tussen Partijen over de medewerking van de Gemeente aan het Bouwplan van RVB waaronder in ieder geval begrepen de medewerking van de Gemeente en haar bestuursorganen aan verkrijging van alle voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen binnen het Ontwikkeldkader en Beeldkwaliteitsplan waartegen door de gemeenteraad geen wensen en bedenkingen zijn geuit.
- b. De afspraken tussen Partijen over de wijze waarop het Kostenverhaal plaatsvindt;
- c. De afspraken tussen Partijen gericht op het ontwerp en realisatie van het Bouwplan en de Openbare ruimte.
- d. Het vastleggen van de relatie tussen de Anterieure overeenkomst en de Koopovereenkomst.

II ONTWERP BOUWPLAN, OPENBARE RUIMTE EN PLANOLOGIE

Artikel 3- Het Bouwplan en Openbare ruimte

- A. Het Bouwplan voor het realiseren van een nieuw Gerechtsgebouw tussen het station en de Groene Loper in het gebied Centrum Oost omvat totaal maximaal ca. 22.800 vierkante-meter BVO en bestaat uit een kantoordeel van maximaal circa 15.400 vierkante-meter BVO en een specifiek publiek deel van maximaal circa 3.200 vierkante-meter BVO ten behoeve van publiek/bezoekers toegankelijke ruimten en maximaal ca. 4.200 vierkante-meter BVO overige functies. Daarnaast zijn voor ontsluiten en parkeren van auto's, fietsen en gehechtenvervoer nog ca. 5.000 m² BVO benodigd in het Bouwplan. De terreininrichting, terreinafscheiding en het zoveel als mogelijk behouden van beeldbepalend groen op de Locatie maken onderdeel uit van het Bouwplan van het RVB.



Het RVB en de Gemeente hebben vastgesteld dat er ten behoeve van het Bouwplan aanpassingen in de Openbare ruimte noodzakelijk zijn binnen het Projectgebied. Daarnaast constateren Partijen dat er binnen het Projectgebied ten behoeve van overige ontwikkelingen tussen de Groene Loper en Noormannensingel (op de “voormalige KPN locatie” en “Sportvelden”) ook aanpassingen in de Openbare ruimte noodzakelijk zijn. Derhalve zullen met toepassing van de PTP criteria de gemeentelijke kosten van aanpassingen/herinrichting van de Openbare ruimte aan het Kostenverhaalsgebied worden toegerekend.

Artikel 4- Uitwerking van het Bouwplan door het RVB

- A. Het RVB heeft binnen de door de Gemeente afgegeven stedenbouwkundige kaders een Ontwikkeldkader opgesteld dat met de supervisoren van het project De Groene Loper is afgestemd. Dit Ontwikkeldkader is eveneens als initiatief-plan (i-plan) op hoofdlijnen getoetst door de betrokken gemeentelijke vakafdelingen en wordt samen met deze Overeenkomst voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders en de Gemeenteraad op grond van artikel 169 lid 4 Gemeentewet (wensen en bedenkingen). Het Ontwikkeldkader wordt voorafgaand aan de ontwerpfase door het RVB verder uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan. Het Beeldkwaliteitsplan wordt afgestemd met de supervisoren van De Groene Loper, ter beoordeling voorgelegd aan de Welstandsmonumentencommissie en na het verkrijgen van duidelijkheid over beeldbepalend groen zoals bedoeld in artikel 18 van deze Overeenkomst, voorgelegd aan de gemeenteraad voor uiten van wensen en bedenkingen (“ter vaststelling”).
- B. Na het in werking treden van de Anterieure overeenkomst vindt op reguliere basis overleg tussen de Gemeente en het RVB over de verdere uitwerking van het Bouwplan binnen de kaders van de Ontwikkelvisie, ter voorbereiding van de aanvraag van de omgevingsvergunning BOPA.
- C. Ingevolge de Nota Parkeernormen gemeente Maastricht 2021 dienen op basis van het Bouwplan als bedoeld in artikel 3A binnen de grenzen van het plangebied op eigen/privaat terrein voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen (per vergunningaanvraag te berekenen met toepassing van alsdan geldend beleid) te worden gerealiseerd. Het niet voldoen aan auto- of fietsparkeereis vormt een weigeringsgrond voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit ([Zie link - Nota parkeernormen gemeente Maastricht 2021.pdf \(maastrichtbeleid.nl\)](#)).
- D. De Gemeente en het RVB hebben in de Intentieovereenkomst afspraken gemaakt over parkeren op basis van het onderzoek van Goudappel, zie bijlage 4. In dit onderzoek is een indicatieve parkeerbehoefte van 40 bezoekersparkeerplaatsen voor het Bouwplan bepaald. Deze bezoekersparkeerplaatsen vallen onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente en dienen zo veel mogelijk in openbaar gebied te worden gerealiseerd. Het RVB draagt de verantwoordelijkheid voor het verwezenlijken van additionele parkeergelegenheid voor eigen medewerkers, mindervaliden en gehechtenvervoer.



ten behoeve van het verwezenlijken van het in de omgevingsvergunning BOPA definitief vast te stellen aantal bezoekersparkeerplaatsen voor het Bouwplan maken Partijen gezamenlijk de volgende procesafspraken:

- 1) Gemeente laat een parkeerbalans opstellen voor het gehele gebied, waarbij ook rekening wordt gehouden met de overige ontwikkelingen rondom de Groene Loper en Centrumgebied Oost. Op basis van deze parkeerbalans wordt het aantal in de Openbare ruimte beschikbare c.q. te realiseren bezoekersparkeerplaatsen voor het Gerechtsgebouw door het RVB op basis van een geactualiseerd rapport van Goudappel (of een gelijkwaardig bureau) in de GoFlo onderbouwd.
- 2) Gemeente en RVB bepalen aan de hand van het op te stellen inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte waar het bezoekersparkeren wordt gepositioneerd, waarbij een beleidsmatige voorkeur bestaat voor parkeren in parkeergarages en verder voornamelijk naar de Noormannensingel en Professor Pieter Willemsstraat en het Koningsplein wordt gekeken. Uitgangspunt is eveneens zoveel mogelijk van de huidige aanwezige parkeerplaatsen in de Openbare ruimte te behouden.
- 3) Indien dit niet voldoende is om in de parkeerbehoefte voor bezoekers van het Gerechtsgebouw te voorzien, zullen eventuele tekorten binnen een straal van 800 meter worden aangevuld met plaatsen in aanwezige parkeergarages en P+R-locaties.

Artikel 5- Uitwerking van de openbare ruimte door de Gemeente

- A. Partijen hebben gezamenlijk de omvang van het Projectgebied vastgesteld en dit Projectgebied in deelgebieden onderverdeeld. Per deelgebied zijn de noodzakelijke en gewenste aanpassingen ten behoeve van het Bouwplan inclusief de in artikel 4D en E bedoelde bezoekersparkeerplaatsen, maar ook de overige ontwikkelingen aan de Groene Loper in kaart gebracht. Deze wijzigingen in de Openbare ruimte, het kwaliteitsniveau van de Openbare ruimte, bijbehorende kostenbegroting en de verdeelsleutel van die kosten zijn weergegeven in bijlage 5 ("uitgangspuntennotitie, kostenraming Openbare ruimte en kaart met deelgebieden"). Dit overzicht vormt het uitgangspunt van een door de Gemeente op te stellen inrichtingsplan voor de Openbare ruimte dat aansluit bij het Bouwplan en de omgeving zoals de openbare ruimte van het gebied De Groene Loper.
- B. Het inrichtingsplan en daarop te baseren het ontwerp voor de Openbare ruimte, wordt met het RVB (en met de ontwikkelaars van de aan de Noormannensingel grenzende bouwlocaties) afgestemd. Met betrekking tot het voorplein ("deelgebied 12b") heeft het RVB het recht om wijzigingen voor te stellen in verband met de uitstraling en aansluiting van het voorplein op het Bouwplan, en in verband met de veiligheidsvoorschriften voor gerechtsgebouwen. De door het RVB voorgestelde wijzigingen met betrekking tot het voorplein worden, voor zover daar geen zwaarwegende en door de Gemeente gemotiveerde bedenkingen tegen bestaan in opdracht van de Gemeente verwerkt, uiterlijk voor vaststelling van het definitief ontwerp van het inrichtingsplan van de Openbare ruimte.



De raming van de gemeentelijke kosten van de aanleg van Openbare ruimte die ten laste van het kostenverhaalsgebied zullen worden gebracht, zal na het sluiten van de Overeenkomst op basis van het ontwerp van de Openbare ruimte worden geactualiseerd. Partijen zijn voor wat betreft de gemeentelijke kosten van de herinrichting van de Openbare ruimte een opbouwend commitment zoals hieronder geëxpliciteerd in punt 1 tot en met 4 ten aanzien van de thans geraamde gemeentelijke kosten van de aanleg van openbare ruimte overeengekomen, een en ander met inachtneming van de planning zoals opgenomen in artikel 8:

1) De actualisering(en) van de uitgangspuntennotitie (waar de kaart met deelgebieden onderdeel van uitmaakt) en de kostenraming Openbare ruimte, allen toegevoegd aan deze Overeenkomst in bijlage 5, zal (zullen) aan het RVB worden voorgelegd ter interne toetsing en goedkeuring.

2) Na de technische uitwerking van het definitief ontwerp van de Openbare ruimte door de Gemeente vindt de controle van het bestek en de definitieve vaststelling van de directieraming door het RVB plaats. Na de instemming van het RVB met de aanbestedingsdocumenten kan publicatie van de aanbesteding door de Gemeente plaatsvinden.

3) De voorlopige gunning van de opdracht zal niet plaatsvinden voordat het RVB heeft kennisgenomen en heeft ingestemd met het aanbestedingsresultaat voor zover dit betrekking heeft op het Projectgebied.

4) Het RVB wordt door de Gemeente tijdig betrokken en om instemming verzocht indien de totale kosten van eventueel noodzakelijk meerwerk, het aanbestedingsresultaat met meer dan 5% overschrijdt,

C. De door de Gemeente gemaakte kosten van aanleg van Openbare ruimte worden met het RVB verrekend op basis van werkelijke kosten na oplevering van de openbare ruimte binnen het Projectgebied.

Artikel 6 - Planologie

A. In het vigerend Omgevingsplan (Bestemmingsplan Maastricht Noordoost) past het voorgenomen Bouwplan van RVB wel binnen de huidige aan de Locatie toegedeelde functie (maatschappelijk) maar niet binnen het aangegeven bouwvlak en bouwhoogten en is nieuwbouw ingevolge artikel 9 van genoemd Omgevingsplan niet toegestaan. Om deze reden is onder andere een BOPA vereist.

B. Het voorgenomen Bouwplan betreft een 8.13 Omgevingsbesluit bouwactiviteit te weten:

“b.de bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie”

C. Het Ontwikkelkader wordt tezamen met de namens het RVB goedgekeurde Anterieure overeenkomst in oktober 2025 aan het College van B&W ter besluitvorming voorgelegd.



Voor de behandeling van de BOPA wordt in beginsel uitgegaan van de reguliere procedure. Het College van Burgemeester en Wethouders behoudt te allen tijde de (publiekrechtelijke) bevoegdheid om alsnog (zelfstandig, of op aanwijzing van de gemeenteraad) te besluiten de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure te hanteren, een en ander zoals bedoeld in artikel 16:65 lid 4 Omgevingswet.

Artikel 7 – Kostenverhaalsgebied, Projectgebied en eigendomsverhoudingen

- A. Het Kostenverhaalsgebied bestaat uit de Locatie (bijlage 7). De Locatie is momenteel nog eigendom van Stichting LVO en is plaatselijk bekend als Noormannensingel 50, totaal groot 10.664 vierkante meter en kadastraal bekend als:
- Gemeente Maastricht sectie G nummer 5619 groot 10.656 m²
- Gemeente Maastricht sectie G nummer 5617 groot 1 m²
- Gemeente Maastricht sectie G nummer 5618 groot 7 m²
- B. Op 25 februari 2025 heeft de gemeenteraad het Integraal Huisvestingsplan vastgesteld. Ingevolge het afsprakenkader van het Bestuurlijk Overleg van 4 oktober 2024 (5^e punt) stellen Partijen een Fallback Scenario op voor de verhuizing van het Sint Maartenscollege dat op Kantelpunt 1 (in het Bestuurlijk Overleg dat in het 2^e kwartaal van 2026 wordt georganiseerd) wordt gepresenteerd. Wanneer de voortgang in het bouwproces van het Sint Maartenscollege daartoe aanleiding geeft, zal op Kantelpunt 2 een besluit worden genomen over de inzet Fallback Scenario ten behoeve van levering Locatie.
- C. De Gemeente, Stichting LVO sluiten een samenwerkingsovereenkomst betreffende de herhuisvesting van het Sint Maartenscollege en de oplevering van de Locatie. Hiernaast verklaren het College van Burgemeester en Wethouders dat zij op uiterlijk 1 maart 2028 een gezamenlijke verklaring met het bestuur van Stichting LVO zullen opstellen waarin wordt vastgelegd dat de onderwijsbestemming op de Locatie per 1 augustus 2028 blijvend zal ophouden. Deze akte zal vervolgens op 1 maart 2028 bij het Kadaster worden ingediend om te worden ingeschreven in de openbare registers, zodat de Gemeente per 1 augustus 2028, de eigendom verkrijgt van de Locatie teneinde de levering van de Locatie aan het RVB per 1 augustus 2028 te bewerkstelligen. De Gemeente stuurt het RVB zodra de inschrijving van de verklaring is verwerkt bij het kadaster per ommegaande een afschrift hiervan.
- D. Het Projectgebied bestaat naast het Kostenverhaalsgebied uit Openbare ruimte. De Openbare ruimte is plaatselijk bekend als Noormannensingel en omgeving, totaal groot 29.243 m² en kadastraal bekend als:
- G8205 gedeeltelijk
- G4122 gedeeltelijk
- G5623 geheel



G8210 gedeeltelijk

G1315 geheel

G4992 gedeeltelijk

G4991 geheel

G5499 geheel

G5619 geheel

G5617 geheel

G5618 geheel

G8078 gedeeltelijk

Op de tekening "Projectgebied Gerechtsgebouw" LDC 1096 dd 26-9-2025 (bijlage 2) is het Projectgebied met dikke rode belijning weergegeven,

E. De voor planrealisatie benodigde grondtransactie (de verkoop van de Locatie zoals bedoeld in artikel 7A) zal worden uitgewerkt in een separate Koopovereenkomst waarvan de hoofduitgangspunten zijn benoemd in artikel 15 van deze Overeenkomst.

III INRICHTING PROJECTGEBIED EN TAAKVERDELING PARTIJEN

Artikel 8 – Planning

A. Partijen hebben gezamenlijk onderstaande planning opgesteld ten behoeve van de realisatie van het Bouwplan.

- Collegebesluit 28 oktober 2025
- Domeinvergadering 18 november 2025
- Raadsbesluit 25 november 2025
 - *geen bedenkingen tegen 1-op-1 verkoop
 - *geen bedenkingen tegen Ontwikkeldkader
 - *verkoop boven 1 mln.
- Didam publicatie (20 dagen reactietijd)
- Teken en Anterieure en Koopovereenkomst (onder voorbehoud) op zijn vroegst 19 december 2025 i.v.m. Didampublicatie

Vervolgstappen

- | | |
|--|------------|
| - Voorbereiden aanbesteding tbv BOPA procedure gebouw | Q2-Q3 2025 |
| - Aanbesteding tbv BOPA procedure gebouw incl. gunning | Q3-Q4 2025 |
| - Kantelpunt 1: | Q2 2026 |
| *check op voortgang nieuwbouw Sint Maartenscollege | |
| *presentatie Gemeente opgesteld Fallback Scenario | |



Voorbereiding BOPA procedure gebouw

Q1-Q2 2026

*Uitwerken Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan

*Afstemmen Beeldkwaliteitsplan

*Uitvoeren onderzoeken voor GoFlo/of stikstof

*Opstellen door RVB en afstemmen met Gemeente GoFlo

*Participatietraject omgeving

- Besluitvorming Ontwikkelvisie in gemeenteraad Q2 2026
- Finale afstemming GoFlo RVB-Gemeente Q2 2026
- Indienen complete en ontvankelijke aanvraag BOPA door RVB Q3 2026
- Voorbereiding aanbesteding gebouw RVB Q4 2026-Q1 2027
- Kantelpunt 2: Q4 2026
 - *check op voortgang nieuwbouw Sint Maartenscollege
 - *besluit op inzet Fallback Scenario ten behoeve van levering Locatie
 - *(Eventueel) zienswijzen van derden op ontwerp-BOPA
- Verlenen BOPA door Gemeente Q1 2027
- Eventuele bezwaar- en beroepsprocedures 2027-2028
- Doorlooptijd aanbesteding gebouw incl. gunning Q2 2027-Q1 2028
- Kantelpunt 3: Q4 2027
 - *Check op voortgang nieuwbouw Sint Maartenscollege
 - *besluit op alsnog inzetten van het Fallbackscenario ten behoeve van Sint Maartenscollege
 - *(Eventueel) beroep van derden tegen BOPA
- Ontwerpfase Bouwplan Q2 2028-Q1 2029
- Ontwerpfase Openbare ruimte Q1-Q4 2028
- Indienen complete en ontvankelijke aanvraag
omgevingsvergunning technisch deel door RVB Q4 2028
- Aanbesteding Openbare ruimte Q3-Q4 2028
- Registreren (gezamenlijke) verklaring vervallen onderwijsbestemming locatie per 1 augustus
2028 door Gemeente en Stichting LVO in openbare registers 1 maart 2028
- Voorbereiden bouwrijp maken (terwijl school in gebruik is) Q1-Q2 2028
 - *Onderzoek naar bodemkwaliteit (incl. boringen)
 - *Onderzoek archeologie (o.a. proefboringen)
 - *Asbestinventarisaties (visueel en destructief)
 - *Overige onderzoeken
- Levering Locatie door Gemeente 1 augustus 2028
- Bouwrijp maken van de Locatie door het RVB (incl. sloop) Q3-Q4 2028
- Kantelpunt 4: Q4 2028
 - *(Eventueel) beroep van derden tegen BOPA
- BOPA onherroepelijk uiterlijk (bij geen beroep- / bezwaarprocedures) Q1 2029
- Verlenen omgevingsvergunning technische bouwactiviteit Q1 2029
- Gunning aanleg Openbare ruimte omstreeks 1 januari 2029



Start bouw

Oplevering gebouw

Q2 2029

Q4 2032

B. Minimaal op de in de planning opgenomen Kantelpunten, maar indien nodig ook tussentijds, vindt een Bestuurlijk Overleg plaats tussen Gemeente, RVB, Raad voor de rechtspraak, Openbaar Ministerie en Rechtbank Limburg, over de voortgang van (de voorbereidingen om te komen tot) de realisatie van het Bouwplan en de Openbare ruimte en over de voortgang van de realisatie van de nieuwbouw voor het Sint Maartenscollege. Daarin vindt met name een check plaats op een aantal in de planning benoemde, voor het Bouwplan essentiële onderdelen met name in relatie tot de levering van de Locatie en de BOPA, maar ook op de inzet van het Fallback Scenario, mocht de planning van de nieuwbouw voor de nieuwe school uitlopen en levering van de Locatie per 1 augustus 2028 in gevaar komen. Van dit gesprek wordt een verslag opgesteld dat door de aanwezige bestuurders wordt goedgekeurd.

Indien tussen de genoemde Kantelpunten in de planning blijkt dat bij een der Partijen vertraging ontstaat die impact heeft op de bovengenoemde essentiële punten uit de planning, zal de Partij waar vertraging ontstaat dit binnen 2 kalenderweken kenbaar maken aan de andere Partij en wordt binnen 1 kalendermaand een Bestuurlijk Overleg ingepland. Indien Partijen dat gezamenlijk nodig achten kan naar aanleiding van dit Bestuurlijk Overleg de planning aangepast worden.

C. Op het Kantelpunt van Q2 2026 presenteert de Gemeente het Fallback Scenario. Op het Kantelpunt van Q4 2026 besluiten Partijen of dit Fallback Scenario wordt ingezet om de levering van de Locatie per 1 augustus 2028 te bewerkstelligen. In het geval dat de Locatie niet per 1 augustus 2028 wordt geleverd, wordt de koopprijs conform artikel 3 van de Koopovereenkomst na 1 augustus 2028 niet verder geïndexeerd.

D. Indien bezwaren zijn ingediend tegen de verleende BOPA, of (na toepassing van artikel 16:65 lid 4 Omgevingswet) na de ter visie legging van het ontwerp van de BOPA voor het Bouwplan blijkt dat hiertegen zienswijzen zijn ingediend, of bezwaren zijn ingediend tegen de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit, welke zienswijzen/bezwaren in de weg staan van de spoedige verlening of het onherroepelijk worden van de BOPA respectievelijk de omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit (conform de planning) dan treden het RVB en de Gemeente met elkaar in overleg zoals bedoeld in artikel 8B van deze Overeenkomst om onnodige vertraging te voorkomen en/of de planning aan te passen.

E. Actualisering van de planning is mogelijk met wederzijdse schriftelijke instemming per brief van Partijen. Indien één der Partijen niet kan instemmen met een wijziging van de planning zal dit worden voorgelegd in een overleg tussen de bestuurders van het RVB en de Gemeente ter besluitvorming.



De omgevingsvergunning voor een BOPA kan indien deze niet wordt gevolgd door de aanvraag van een technische omgevingsvergunning bouwen op gronden genoemd in artikel 5.40 Omgevingswet na 3 jaar door de Gemeente worden ingetrokken.

- G. De Gemeente gaat alleen over tot het intrekken van een vergunning vanwege het verstrijken van de gestelde termijn als het RVB kenbaar heeft gemaakt niet meer over te gaan tot het aanvragen van een technische omgevingsvergunning respectievelijk tot het starten van activiteiten gericht op de realisatie van hetgeen is vergund, of als de uiterlijke termijn die de Gemeente daartoe heeft gesteld is verstreken. De Gemeente gaat niet over tot het intrekken van een vergunning zonder voorafgaand eerst het RVB hierover te horen.

Artikel 9- Inrichting Projectgebied, uitvoeringsafspraken

- A. Het RVB draagt bij realisatie van het Bouwplan inclusief parkeren op eigen terrein zorg voor een goede aansluiting op de bestaande, aan het bouwperceel grenzende, Openbare ruimte.
- B. Voor het tijdelijk gebruik van Openbaar gebied voor plaatsing van steigers, bouwkeet, opslag, of voor werkzaamheden kan een vergunning voor gebruik van deze Openbare ruimte vereist zijn (zie [Obstakel op de openbare weg plaatsen, toestemming | Gemeente Maastricht](#)).
- C. Het RVB draagt zorg voor een vooropname van de aan zijn bouwkeet grenzende Openbare ruimte (bijvoorbeeld door middel van foto's) en zal na de gereed melding van het bouwwerk en de terreininrichting aantonen dat er geen schade aan de Openbare ruimte is toegebracht als gevolg van zijn activiteiten. Tussen de start en gereedmelding van het Bouwplan toegebrachte schade aan de Openbare ruimte die toerekenbaar is aan het RVB (de door hem/haar gecontracteerde aannemer(s) daaronder mede begrepen) wordt voor rekening en risico van het RVB hersteld.
- D. Bij de uitvoering van alle werkzaamheden binnen het Projectgebied inzake het Bouwplan en de Openbare ruimte komen Partijen overeen om de werkzaamheden door de diverse nutsbedrijven, het RVB inzake de sloop -en bouwwerkzaamheden en de Gemeente inzake de Openbare ruimte zoveel als mogelijk achtereenvolgend uit te (laten) voeren waardoor elke Partij de beschikking heeft over het gebied noodzakelijk voor het uitvoeren van de werkzaamheden. Het RVB zorgt er, tijdens de bouwwerkzaamheden, voor dat de Openbare ruimte vrij is van opslag, opstallen en transport bewegingen voordat er gestart wordt met de aanleg/herinrichting van de Openbare ruimte door de Gemeente. De Gemeente zorgt, in overleg met het RVB, tijdens de werkzaamheden aan de Openbare ruimte voor een adequate bereikbaarheid van de aangrenzende woningen, bedrijfsruimten, parkeergarages enzovoorts.

Indien Partijen overeenkomen om af te wijken van de hiervoor beschreven werkwijze zoals vermeld dit artikel 9D en kiezen voor een integrale gelijktijdige uitvoering dan zal de Gemeente een



Integraal projectplan- en planning van de werkzaamheden in en grenzend aan de Openbare ruimte (infra, nuts, riolering, infiltratie en bouw) opstellen in overleg met het RVB waarbij onder andere rekening wordt gehouden met de planning van de bouw, infra- en nutswerkzaamheden en met de bereikbaarheid van het Projectgebied in overleg met de Gemeente en de diverse nutsbedrijven. De Gemeente coördineert en stemt het integrale projectplan- en planning af met alle betrokken partijen (waaronder mede begrepen de ontwikkelaars van de tevens aan de Noormannensingel grenzende “voormalige KPN-locatie” en “voormalige sportvelden”).

De Gemeente is verantwoordelijk voor de aansturing van de aannemer van de Openbare ruimte. Het RVB is verantwoordelijk voor de aansturing van de aannemer van de werkzaamheden inzake het Bouwplan op basis van de aannemingsovereenkomst. Partijen nemen hierbij het integraal projectplan en de projectplanning in acht.

Partijen zullen ten behoeve van de uitvoering en de voortgang van het integrale projectplan- en planning op regelmatige basis overleg voeren. Daartoe zullen Partijen deelnemen aan een planteamoverleg dat met een nader overeen te komen frequentie zal plaatsvinden. Voornoemd planteamoverleg zal gecoördineerd en georganiseerd worden door de Gemeente waarvoor de gemeentelijke disciplines en diverse nutsbedrijven worden uitgenodigd. Indien de werkzaamheden blijken te stagneren en/of een wijziging in het integrale plan noodzakelijk is (bijvoorbeeld een wijziging in het ontwerp), treden Partijen in overleg om de nodige maatregelen te bespreken en af te stemmen.

Artikel 10 - Verplichtingen RVB

- A. Het RVB zal als opdrachtgever voor eigen rekening en risico het Bouwplan, zoals beschreven in artikel 3A van deze Overeenkomst, realiseren.
- B. Het RVB werkt het Ontwikkelkader uit in een Beeldkwaliteitsplan, tezamen de Ontwikkelvisie. Het RVB draagt voor eigen rekening en risico zorg voor de met inachtneming van de planning zoals opgenomen in artikel 8, tijdige, complete en ontvankelijke aanvraag van alle voor de realisatie van het Bouwplan vereiste vergunningen, vrijstellingen en ontheffingen.
- C. Bij een aanvraag om een BOPA dienen door het RVB de gegevens te worden verstrekt die voor de Gemeente als bevoegd gezag nodig zijn om alle relevante gevolgen van de aangevraagde activiteit voor de fysieke leefomgeving te beoordelen. In opdracht van en voor rekening en risico van het RVB zijn/worden de GoFlo inclusief bijhorende onderzoeken en (onder andere) het stikstofonderzoek door een deskundig adviesbureau opgesteld/uitgevoerd en ter beoordeling en agendering voor bestuurlijke behandeling en besluitvorming aan de Gemeente aangeboden.
- D. Het RVB draagt zorg voor tijdige betalingen van het op basis van de Plankostenscan berekende bedrag zoals bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst. Het op basis van de Plankostenscan



Verrekenende bedrag van kosten van ambtelijke inzet tot en met 2028, wordt door RVB betaald binnen 6 weken na ondertekening van de Anterieure overeenkomst.

- E. Betaling van de Plankosten na 2028 en de kosten van inrichting van de Openbare ruimte vindt plaats binnen 6 weken na gunning van de Openbare ruimte. Er vindt verrekening plaats van deze kosten overeenkomstig het bepaalde in artikel 13C van deze Overeenkomst.
- F. Het RVB overlegt met de Gemeente voor aanvang van de werkzaamheden over de inrichting van de bouwplaats en de routing van het bouwverkeer een en ander met het doel om overlast voor omwonenden zoveel als mogelijk te voorkomen.
- G. Het RVB draagt zorg voor correcte en volledige uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 11- Verplichtingen Gemeente

- A. De Gemeente draagt zorg en spant zich maximaal in voor alle werkzaamheden ten behoeve van het toetsen en in procedure brengen van de Ontwikkelvisie (bestaande uit het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan), de ontwerp-omgevingsvergunning BOPA, inclusief het toetsen van de GoFlo in het kader van de ETFAL en inclusief het beoordelen van bijhorende onderzoeken om te komen tot besluitvorming, met inachtneming van de planning. De Gemeente draagt zorg en spant zich maximaal in voor een voortvarende aanpak in de planologische procedure, meer in het bijzondere dat de planning zoals opgenomen in artikel 8 van deze Overeenkomst wordt gehaald.
- B. In opdracht van de Gemeente wordt Openbare ruimte ontworpen en aangelegd. De Gemeente (het IOOR) toetst het planontwerp van de Openbare ruimte. De kosten van ambtelijke inzet voor het toetsen van bestek en tekeningen inzake de aanpassingen van de Openbare ruimte en het toezicht op de aanleg van de Openbare ruimte zijn als raming in het Kostenverhaal begrepen als “Plankosten na onherroepelijk worden BOPA”. De kosten van het opstellen van het bestek en de aanleg van de Openbare ruimte zijn eveneens als raming in het Kostenverhaal begrepen. Definitieve verrekening van de kosten van aanleg van de Openbare ruimte vindt plaats binnen 6 weken na de 2^e oplevering van de Openbare ruimte aan de Gemeente.
- C. De Gemeente verkoopt en levert de in artikel 7A van deze Overeenkomst beschreven Locatie aan het RVB ten behoeve van de planrealisatie zoals bedoeld in artikel 3A van deze Overeenkomst.
- D. De Gemeente draagt zorg voor het ten uitvoering brengen van het Integraal Huisvestingplan voor middelbare scholen in de Gemeente. Onderdeel van dit Integraal Huisvestingsplan is het herhuisvesten van het Sint Maartenscollege op een nieuwe locatie waardoor de Locatie beschikbaar komt voor het realiseren van het Bouwplan van het RVB. De Gemeente spant zich maximaal in om vertraging in de herhuisvesting van het Sint Maartenscollege te voorkomen en de Locatie per 1 augustus 2028 beschikbaar te stellen voor levering aan het RVB.



De Gemeente draagt binnen 2 weken nadat de Anterieure overeenkomst tot stand is gekomen zorg voor de kennisgeving van de terinzagelegging van de Anterieure overeenkomst middels een zakelijke omschrijving in het Gemeenteblad conform artikel 12 van de Wet elektronische publicaties. In de Anterieure overeenkomst worden voor de terinzagelegging passages waarop artikel 5.1. van de Wet open overheid van toepassing is onleesbaar gemaakt. Een en ander ter uitvoering van artikel 16.138 Omgevingswet.

F. De Gemeente heeft in het kader van het Kostenverhaal binnen het Projectgebied, geen andere verplichtingen jegens het RVB dan expliciet in artikel 11A tot en met 11E van deze Overeenkomst genoemd. De werkzaamheden van de projectleider en/of projectmanager van de Gemeente in het project eindigen na de 2^e oplevering van de Openbare ruimte.

Artikel 12: Informatieverstrekking en communicatie

- A. Partijen komen overeen elkaar gedurende de duur van de onderhavige Overeenkomst tijdig en juist te informeren over de voor Partijen van belang zijnde zaken en eventuele knelpunten voor de uitvoering van de realisatie van het Bouwplan.
- B. De Gemeente en het RVB, evenals de betrokken organisaties aan de zijde van het RVB, zijnde de Raad voor de Rechtspraak, Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie, dragen ieder voor zich zorg voor interne communicatie.
- C. Externe communicatie vindt uitsluitend plaats na voorafgaande afstemming tussen in ieder geval de projectleiders en communicatiemedewerkers van het RVB en de Gemeente.
- D. Het RVB draagt zorg voor een zorgvuldige communicatie met omwonenden over het Bouwplan met toepassing van de gemeentelijke Inspraak en participatieverordening 2022 gepubliceerd op Overheid.nl (zie [Participatie | Gemeente Maastricht](#)) en overlegt daarover desgevraagd met de gemeentelijke contactpersoon zoals genoemd in artikel 20. Het RVB overlegt desgevraagd een participatieverslag aan de Gemeente.
- E. De Gemeente draagt zorg voor een zorgvuldige communicatie met omwonenden en andere stakeholders in het kader van de andere ontwikkelingen rondom de Groene Loper en Centrumgebied Oost.
- F. De Gemeente draagt zorg voor een zorgvuldige communicatie met omwonenden en andere stakeholders in het kader van de verhuizen van het Sint Maartenscollege naar een nieuwe locatie en het Integraal Huisvestingsplan voor middelbare scholen in het algemeen. De Gemeente informeert het RVB tijdig over externe communicatie over dit onderwerp.



KOSTENVERHAAL EX AFDELING 13.6 OMGEVINGSWET

Schema met overzicht Kostenverhaal zoals hierna uitgewerkt in artikel 13 en 14:

Anterieure Overeenkomst (AO)/ Kosten rechtbanklocatie	Bedrag bij het totstandkomen van de AO	Berekening obv	Betalingsmoment	Verrekening op basis van werkelijke kosten
Plankosten deel 1 t/m 2028	€ 560.214,-	Plankostenscan (bijlage)	Binnen 6 weken na in werking treden AO	NVT
Plankosten deel 2 na 2028	€ 343.884,-	Verwachte urenbesteding tarieven conform Plankostenscan	Binnen 6 weken na gunning aanleg Openbare ruimte	Ja, o.b.v. daadwerkelijke uren bij oplevering openbare ruimte
Nadeelcompensatie	€ 295.000,-	Taxatie SAOZ (bijlage)	Op basis van besluit toewijzing nadeelcompensatie	NVT
Openbare ruimte	€ 2.475.623,- excl. BTW	Resultaat van de aanbesteding + meerwerk (zie art. 5B)	Binnen 6 weken na gunning aanleg van de Openbare ruimte.	Ja, o.b.v. daadwerkelijke kosten bij oplevering openbare ruimte
Plan- en onderzoekskosten derden, conform artikel 13E	€ 23.894 excl. BTW	Factuur	Binnen 30 dagen na ontvangst factuur	NVT m.u.v. accountant

Artikel 13- Kostenverhaal

A. Het wettelijk verplicht Kostenverhaal waarvoor deze Anterieure overeenkomst wordt gesloten bestaat uit de kostensoorten gespecificeerd in bijlage IV bij artikel 8.15 Omgevingsbesluit ("de Kostensoortenlijst"). De kosten omvatten onder meer:

- (1) De Plankosten "deel 1" tot en met het onherroepelijk worden van de BOPA zoals uitgewerkt in artikel 13B;
- (2) De Plankosten "deel 2" na het onherroepelijk worden van de BOPA zoals uitgewerkt in artikel 13C;
- (3) Kosten in verband met de aanleg van de Openbare ruimte zoals uitgewerkt in artikel 13D,
- (4) Onderzoekskosten zoals uitgewerkt in artikel 13E,
- (5) Kosten van Nadeelcompensatie zoals uitgewerkt in artikel 14.

Het Kostenverhaal wordt door middel van voorliggende Anterieure overeenkomst verzekerd, een en ander zoals bedoeld in afdeling 13.6.2. Omgevingswet (Kostenverhaal langs privaatrechtelijke weg). Over het totaalbedrag aan Kostenverhaal is het RVB geen omzetbelasting verschuldigd, voor zover de kosten voor aanleg van de Openbare ruimte uit het btw-compensatiefonds aan de Gemeente kunnen worden gecompenseerd. Voor zover het voorplein (deelgebied 12b) eigendom ANTERIEURE OVEREENKOMST GERECHTSGEBOUW CENTRUMGEBIED OOST GROENE LOPER, VERSIE 4-11-2025



blijft van het RVB zal de niet compensabele BTW separaat bij het RVB in rekening worden gebracht.

- B. De Plankosten “deel 1” (berekend over de periode 2023 tot en met 2028) zoals bedoeld in artikel 13A onderdeel 1 worden berekend op basis van de Plankostenscan en omvat de kosten van ambtelijke inzet gerelateerd aan het toetsen en in procedure brengen van de ontwerp-omgevingsvergunning BOPA inclusief GoFlo en bijhorende onderzoeken en onderbouwingen. Deze plankosten bedragen € 560.214,-. De Plankostenscan d.d. 01-10-2025 is als bijlage 3 bij deze Overeenkomst gevoegd. De Plankosten “deel 1” bestaan uit een vast bedrag waarop geen bij- of terugbetaling plaatsvindt en worden door het RVB betaald binnen 6 weken na in werking treden van de Anterieure overeenkomst.
- C. De Plankosten “deel 2” (berekend over de periode na 2028 tot en met de 2^e oplevering van de Openbare ruimte) bestaan onder andere uit ambtelijke kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering op de aanleg van de openbare ruimte, projectleiding, planeconomie en communicatie. Deze Plankosten zijn begroot op € 343.884,- op basis van de tarieven genoemd in de Plankostenscan en worden betaald door het RVB binnen 6 weken na de gunning van de aanleg van de Openbare ruimte. De Gemeente zendt daartoe tijdig een factuur. De werkelijk verschuldigde Plankosten “deel 2” worden bij oplevering van de Openbare ruimte bepaald op basis van het gemeentelijke urenregistratiesysteem. Het verschil tussen de voor de start van de realisatie van het Bouwplan betaalde Plankosten “deel 2”, en het bij oplevering van de Openbare ruimte verschuldigde, wordt bij- of terugbetaald binnen 6 weken na de 2^e oplevering van de openbare ruimte.
- D. De kosten van de herinrichting van de Openbare ruimte ad € 2.475.623,-, zijn met toepassing van artikel 5B van deze Overeenkomst berekend en betaald binnen 6 weken na de gunning van de aanleg van de Openbare ruimte. Op basis van de PTP criteria zijn kosten aan het Bouwplan van het RVB (en de bouwplannen op voormalige KPN locatie en Sportvelden) toegerekend. De mate van toerekening aan het Kostenverhaalsgebied van het RVB, is in bijlage 5 onderbouwd.
- De werkelijk verschuldigde kosten van herinrichting van de Openbare ruimte worden bepaald op basis van het resultaat van de aanbesteding inclusief meer- of minderwerk, en vervolgens met inachtneming van de hiervoor bedoelde onderbouwing aan het Bouwplan van RVB toegerekend. Na oplevering van de Openbare ruimte zal in opdracht van de Gemeente een controle op de totale aanlegkosten van de Openbare ruimte door een onafhankelijke accountant plaatsvinden. Het verschil tussen de voor de start van de realisatie van het Bouwplan betaalde en het bij oplevering van de Openbare ruimte verschuldigde, wordt na goedkeuring van de beoordelende accountant, bij- of terugbetaald binnen 6 weken na de 2^e oplevering van de Openbare ruimte.
- E. Onderzoekskosten, genoemd op de Kostensoortenlijst zoals door derden (waaronder 5.1.2e 5.1.2e in rekening gebracht bij de Gemeente, worden door de Gemeente aan het RVB gefactureerd binnen 30 dagen na ontvangst van de factuur door de Gemeente. Hiervoor is



bij tot stand komen van de Anterieure overeenkomst een bedrag van € 23.894,- excl. BTW
voorzien waarbij uitsluitend de kosten van de accountant indien deze hoger of lager uitvallen,
zullen worden verrekend. In gezamenlijk overleg (na instemming van het RVB over de
kostenverdeling) kunnen indien noodzakelijk aanvullende opdrachten worden verleend die thans
nog niet zijn voorzien.

- F. Het niet positief besluiten op de aanvragen omgevingsvergunningen waarvoor de Gemeente het bevoegd gezag is als gevolg van inspraak of bezwaar, of het niet onherroepelijk worden van de omgevingsvergunningen waarvoor de Gemeente het bevoegd gezag is, vanwege een door derden ingesteld beroep, ontslaat het RVB niet van haar betalingsverplichting van de Plankosten deel 1 zoals bedoeld in artikel 13B van deze Overeenkomst. De Plankosten deel 2 en kosten van aanleg van de Openbare ruimte worden, indien deze niet daadwerkelijk door de Gemeente zijn gemaakt, en wel door het RVB voor de start van de realisatie van het Bouwplan aan de Gemeente zijn overgemaakt, aan het RVB gerestitueerd.
- E. Indien de voor planrealisatie noodzakelijke omgevingsvergunningen voor afwijking van het Omgevingsplan niet worden verleend of worden vernietigd kan de Gemeente hier nimmer door het RVB aansprakelijk voor worden gesteld.
- F. Het hiervoor in artikel 13 A t/m E bepaalde inzake Kostenverhaal laat onverlet dat het RVB voor de aanvraag en behandeling door de Gemeente van vergunningen, ontheffingen en besluiten ten behoeve van het Bouwplan leges is verschuldigd conform het bepaalde in de op het moment van aanvragen van toepassing zijnde legesverordening.

Artikel 14 – Nadeelcompensatie

- A. Het RVB verbindt zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de Nadeelcompensatie alsmede de door de Gemeente aan de aanvrager te vergoeden redelijkerwijs gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundige bijstand en de wettelijke rente die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de Gemeente in aanmerking komen, en die voortvloeien uit het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit welke werd voorafgegaan door omgevingsvergunning BOPA ten behoeve van het in artikel 3A van deze Overeenkomst beschreven Bouwplan van het RVB. Het in de voorgaande zin bedoelde, totale bedrag van Nadeelcompensatie, kosten en rente wordt hierna tezamen aangeduid als: de Nadeelcompensatie.
- B. Gemeente heeft een nadeelcompensatie-risicoanalyse laten opstellen, zie bijlage 6.
- C. De Gemeente zal het RVB schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in Nadeelcompensatie. De Gemeente zal het RVB bij de behandeling van de aanvraag als belanghebbende in de zin van artikel 1.2 Algemene wet bestuursrecht betrekken zoals bedoeld in artikel 5.2 van de Verordening nadeelcompensatie Maastricht en deze verordening op de



behandeling van het verzoek toepassen (zie [Verordening nadeelcompensatie Maastricht | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)).

De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in Nadeelcompensatie, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan het RVB mededelen. Het RVB zal het verschuldigde bedrag binnen 6 weken na deze mededeling aan de Gemeente vergoeden.

- D. Het staat het RVB vrij om tot 4 weken na de schriftelijke in kennis stelling aanvraag om Nadeelcompensatie zoals in artikel 14C bedoeld (of een in gezamenlijk overleg nader te bepalen termijn) met degenen die een aanvraag voor tegemoetkoming in Nadeelcompensatie hebben ingediend en die ingevolge de nadeelcompensatie-risicoanalyse in aanmerking komen voor compensatie te onderhandelen over een, in overleg met de Gemeente goed te keuren, minnelijke regeling. Komen het RVB en verzoeker, na overleg met Gemeente, tot overeenstemming dan betaalt het RVB het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker en vraagt daarvoor aan verzoeker een ontvangstbewijs ten behoeve van de gemeentelijke administratie.
- E. Het RVB staat garant voor de volledige betaling aan de Gemeente van de op grond van dit artikel te vergoeden onherroepelijk toegewezen Nadeelcompensatie.

IV VERKOOP GEMEENTE-EIGENDOM TBV GEBIEDSONTWIKKELING

Artikel 15- Koopovereenkomst

- A. De Gemeente en het RVB sluiten een separate Koopovereenkomst voor de Locatie. Bij een tegenstrijdigheid tussen de Anterieure overeenkomst en de Koopovereenkomst, prevaleert de Anterieure overeenkomst. Het voorgaande geldt expliciet (maar niet exclusief) voor de onderwerpen “planning” (van de levering van de Locatie) en “opschorting en ontbinding”.
- B. De Koopovereenkomst en deze Anterieure overeenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar opschorting of ontbinding van de ene overeenkomst betekent niet automatisch dat de andere overeenkomst ook wordt opgeschort of ontbonden. In het geval van opschorting of ontbinding van één van de overeenkomsten geldt hetgeen is bepaald in artikel 25 van deze Overeenkomst.
- C. De Koopovereenkomst is uitgewerkt met inachtneming van de onderstaande, schematisch weergegeven kaders. Aan deze tabel kunnen Partijen geen rechten ontleen. De werkelijke tekst van de Koopovereenkomst prevaleert boven deze tabel.



Onderwerp	Kaders
<i>Levering</i>	Wat: 10.664 m² G 5619, 5618, 5617, conform LDA 2279 dd 10-1-2025 Wanneer: per 1-8-2028 Hoe: “as is, where is” inclusief bestaande Nutsaansluitingen (cf art. 3 Int. Ovk).
<i>Voorwaarden</i>	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.
<i>Taxatie</i>	T.b.v. de financiële marktwaarde bij levering is een indexering in taxatierapport opgenomen.
<i>Teruglevering openbare ruimte</i>	Als openbare ruimte op de Locatie aan de Gemeente wordt overgedragen, zal dat plaatsvinden conform de gebruikelijke handelswijze van de Gemeente, 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. Betreft met name perceelsgedeelte “12b” op de tekening Openbare ruimte, ontwerp en aanleg o.r. door Gemeente dus ook op kavel RVB. Omvang “12b” kan wijzigen. Of Gemeente 12b overneemt wordt bij uitwerking bepaald en is afhankelijk van ligging ondergrondse parking, veiligheidseisen RVB, in goed overleg. Indien geen overname Gemeente, dan beheer en onderhoud door RVB.
<i>Opschorting en Ontbinding</i>	Uitsluitend conform de in de Koopovereenkomst opgenomen gronden.
<i>Besluitvorming koopovereenkomst:</i>	College en gemeenteraad ex 169 lid 4 Gemeentewet jo art. 8 Fin. Verordening bij verkoop + 1 miljoen euro en de Kadernota ivm de 1:1 verkoop.

V OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 16 – Duurzaam Bouwen/energievoorziening

- A. Bij de realisatie van het Bouwplan dient gebruik te worden gemaakt van duurzaam geproduceerd hout volgens het FSC-keurmerk of gelijkwaardig. Toepassing van niet-gecertificeerd hout is verboden. Toepassing van zware metalen delen voor esthetische doeleinden (niet zijnde constructief van aard) aan de buitenzijde van het gebouw, moet zoveel als mogelijk vermeden worden.
- B. Het RVB hanteert voor alle door het RVB te realiseren nieuwbouw de Routekaart Verduurzamen Rijksvastgoed. Deze routekaart geeft de werkwijze en strategie weer die het RVB hanteert bij het realiseren van duurzaam vastgoed richting 2050. Daarbij worden 4 thema's gebruikt, te weten circulair & biobased, natuurinclusief, energiezuinig & hernieuwbaar en klimaatadaptief. Meer



Informatie hierover is te vinden op [Routekaart verduurzamen | Onderwerp | Rijksvastgoedbedrijf](#).

Het RVB bespreekt de mogelijkheden om zijn Bouwplan duurzamer te maken en zijn verwachte energiebehoefte door middel van duurzame energiebronnen te dekken, met de gemeentelijke duurzaamheidscoördinator.

- C. Op het Limburgse elektriciteitsnet is er sinds juni 2022 sprake van “transportschaarste” (lees: tekort aan capaciteit en ruimte), met “netcongestie” (lees: filevorming) tot gevolg. Dit wil zeggen dat op piekmomenten het stroomnet voor zowel afname van elektriciteit als teruglevering van opgewekte elektriciteit (“invoeding”) overbelast is.

Aanvragen voor zogenaamde grootverbruikersaansluitingen (groter dan 3x 80 Ampère) voor bijvoorbeeld studenten- of zorgcomplexen of bedrijven komen vanwege de genoemde transportschaarste op een wachtlijst te staan. Indien voor de bouwplanrealisatie en het gebruik van het Bouwplan na oplevering, naast de in artikel 16B bedoelde duurzaamheidsmaatregelen een grootverbruikersaansluiting nodig is, dan adviseert de Gemeente het RVB om deze zo vroeg mogelijk aan te vragen bij de regionale netbeheerder, Enexis.

Het (zoveel als mogelijk duurzaam) voorzien in de energiebehoefte en het verkrijgen van een aansluiting op het elektriciteitsnet is volledig voor eigen rekening en risico van het RVB.

- D. Het RVB en de Gemeente maken zo spoedig mogelijk na het inwerking treden van deze Anterieure overeenkomst afspraken met de netbeheerder gericht op het behoud van alle NUTS aansluitingen, te weten de technische aansluiting van elektriciteit (=grootverbruikersaansluiting), gas en water op de Locatie ten minste tot en met de levering van de Locatie.

Artikel 17 – Archeologie

- A. De Gemeente neemt in het Omgevingsplan bepalingen op over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3 Besluit Kwaliteit Leefomgeving). Uitgangspunt van het archeologisch beleid is dat archeologische monumenten zo veel mogelijk in situ bewaard moeten blijven. Wanneer dit door activiteiten met een bodemverstorend aspect niet mogelijk blijkt, is de initiatiefnemer/ontwikkelaar van deze activiteiten verplicht zorg te dragen voor het ex situ veiligstellen van de archeologische monumenten. De Gemeente schrijft voor welke vorm en omvang het benodigde archeologisch onderzoek dient te krijgen waarbij rekening gehouden zal worden met de proportionaliteit van de gemeentelijke archeologische onderzoeksvragen in verhouding tot de beoogde bouwsom van het project. Alle kosten die zijn verbonden aan de uitvoering van de archeologische onderzoeken, uitwerkingen en rapportages van de resultaten daarvan en deponering van vondsten en documentatie door een gecertificeerde archeologische firma, zijn voor rekening en verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer/ontwikkelaar. Daarnaast zijn aan het opstellen van het verplichte programma van eisen en de beoordeling van de rapportages door de Gemeente legeskosten verbonden, die eveneens door de initiatiefnemer/ontwikkelaar voldaan moeten worden.



Bij het aantreffen van archeologische resten die zeer behoudenswaardig zijn en van nationaal belang, zal de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bij het verdere proces betrokken worden. De financiële lasten zullen alsdan naar alle waarschijnlijkheid (grotendeels) door het ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschappen gedragen worden.

- C. Enkel wanneer de Gemeente een archeologische selectiebesluit afgeeft waarin de Locatie wordt vrijgesteld van (verder) archeologisch onderzoek, kan worden gestart met de bodemversturende activiteiten.
- D. Ook wanneer de Locatie is vrijgesteld van (verder) archeologisch onderzoek, blijft de wettelijke meldingsplicht van kracht (artikel 19.3 Omgevingswet). Dit houdt in dat wanneer het RVB vondsten en/of resten aantreft waarvan niet uit te sluiten is dat deze van archeologische ouderdom zijn (ouder dan vijftig (50) jaar), hij verplicht is deze zo spoedig mogelijk te melden bij de Gemeente. De werkzaamheden dienen te worden stilgelegd tot een beoordeling en, indien nodig, documentatie van de vondsten in situ door een gemeentelijk archeoloog heeft kunnen plaatsvinden.

Artikel 18 – Beeldbepalend groen

Het RVB laat een bomen effect analyse (BEA) uitvoeren voor de ca. 48 bomen op de Locatie. De beoordeelde bomen worden daarbij globaal in 4 categorieën ingedeeld, te weten:

1. Bomen waarvan na de uitgevoerde analyse blijkt dat deze, op basis van huidige gezondheid, vitaliteit of groeiwijze, niet gehandhaafd kunnen blijven vanwege veiligheid.
2. Bomen waarvan na de uitgevoerde analyse blijkt dat deze op basis van gezondheid, vitaliteit of groeiwijze tijdens of direct na de sloopwerkzaamheden op de Locatie niet gehandhaafd kunnen blijven omdat deze met de huidige bebouwing vergroeid zijn en daarom verwijderd dienen te worden.
3. Bomen waarvan na de uitgevoerde analyse blijkt dat deze op basis van gezondheid, vitaliteit of groeiwijze bij toevoegen (bouwen en functioneren) van het Bouwplan niet gehandhaafd kunnen blijven omdat de standplaats niet gehandhaafd kan worden of dat deze direct of op termijn onveilig worden en daarom verwijderd dienen te worden.
4. Bomen die gehandhaafd kunnen blijven, al dan niet door het treffen van onderhoudsmaatregelen, ook bij toevoegen (en realisatie) van het Bouwplan.

Op basis van de uitkomst van de BEA vraagt het RVB een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen of houtopstand zoals bedoeld in de Bomenverordening van de gemeente Maastricht zodat in het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, onder voorbehoud van te verlenen vergunningen een zo reëel mogelijk beeld van het beeldbepalend groen op de Locatie kan worden gegeven.



Artikel 19 Overdracht rechten en verplichtingen

- A. Overdracht van rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst aan derden is niet toegestaan, behoudens vooraf verkregen schriftelijke toestemming door of namens het College van Burgemeester en Wethouders. Toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd indien volledige betaling van het Kostenverhaal heeft plaatsgevonden of de derde partij hiertoe zekerheden kan stellen en de derde partij in staat is om aan alle verplichtingen voortvloeiend uit deze Anterieure overeenkomst te voldoen.

Artikel 20 –Contactpersonen RVB en de Gemeente

- A. Als de functionarissen als onderstaand bedoeld van het RVB en/of de Gemeente wisselen informeren Partijen elkaar terstond.
- B. Namens Gemeente treedt de projectmanager van de Gemeente op als contactpersoon voor deze ontwikkeling.
- C. Namens het RVB treedt de projectmanager van het RVB op als contactpersoon voor deze ontwikkeling.

Artikel 21- Publiekrechtelijke positie Gemeente en het RVB

- A. Partijen zijn zich er van bewust dat tijdens de looptijd van deze Overeenkomst belemmeringen van publiekrechtelijke aard kunnen ontstaan, zoals de gevolgen van inspraak/zienswijzen en ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Bouwplan, de gevolgen van of vertraging in de beslissingen van de administratieve rechter (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) of de gevolgen van nieuwe wet- of regelgeving. Indien zich een belemmering van publiekrechtelijke aard voordoet, kan vertraging in het proces ontstaan. In dat geval plegen Partijen binnen één maand na het ontstaan van de belemmering overleg over de alsdan ontstane situatie en nadat daarover tussen Partijen overeenstemming bestaat, zullen Partijen zich inspannen de nadelige gevolgen zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing, welke te allen tijde in onderling overleg tussen Partijen en na goedkeuring van Partijen wordt doorgevoerd.
- B. In geval belanghebbenden gebruik maken van de wettelijke rechtsmiddelen in verband met de BOPA procedure zal het RVB de Gemeente met raad en daad terzijde staan en vice versa.
- C. De Overeenkomst laat onverlet de toepassing van publiekrechtelijke bevoegdheden door bestuursorganen van de Gemeente. De Gemeente is, behoudens aantoonbare opzet, niet aansprakelijk voor het niet tot stand komen van een onherroepelijke BOPA. In het bijzonder kan zij niet aansprakelijk gehouden worden voor handelen of nalaten dat voortvloeit uit klachten van derden, aanwijzingen en/of ingrijpen van (hogere) overheden of uitspraken van rechterlijke instanties.



Indien een situatie als genoemd in voorgaand lid zich voordoet, verplicht de Gemeente zich in te spannen om dit risico en eventuele schade die voortvloeit uit vertragingen tot een minimum te beperken.

- E. De Gemeente althans haar bestuursorganen behouden ongewijzigd de publiekrechtelijke bevoegdheden, taken, verantwoordelijkheden en verplichtingen op grond van de wet. Dit houdt in dat er geen sprake van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door de Gemeente zal zijn, indien het beoogde resultaat van deze Overeenkomst niet of niet in de beoogde vorm tot stand komt ten gevolge van de rechtmatige toepassing door de Gemeente of haar bestuursorganen van wet- en regelgeving in welk geval de Gemeente niet tot nakoming noch enigerlei vergoeding van schade, kosten en interesten aan RVB is gehouden. Desalniettemin zal Gemeente zich uit hoofde van deze Overeenkomst tot het uiterste inspannen om de benodigde planologische wijziging of afwijking op het Omgevingsplan te realiseren, alsook andere besluiten waaronder de vergunningen waarvoor de Gemeente het bevoegd gezag is.

Artikel 22- Geschillen en bevoegde rechter

- A. Indien een geschil rijst met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze Overeenkomst zijn Partijen verplicht met elkaar in overleg te treden en zich in te spannen om tot een reële oplossing voor het gerezen geschil te komen.
- B. Deze Overeenkomst en eventuele hieruit voortvloeiende overeenkomsten zijn onderworpen aan Nederlands recht. Geschillen van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke door een van de Partijen als zodanig worden beschouwd (waaronder geschillen in kort geding), worden aanhangig gemaakt bij de Rechtbank Limburg.

Artikel 23- Totstandkoming Anterieure overeenkomst

De Anterieure overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de volgende cumulatieve eisen, te weten:

- a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit door het College van Burgemeester en Wethouders dat expliciet gericht is op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze Anterieure overeenkomst; en
- b. ondertekening van deze Anterieure overeenkomst namens de gemeente Maastricht; en
- c. een formeel en onvoorwaardelijk besluit door of namens het College van Burgemeester en Wethouders waarbij de Gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen te uiten, dat expliciet is gericht op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van de Koopovereenkomst voor de Locatie; en
- d. (na ommekomst van de in de Didam-bekendmaking genoemde termijn van 20 dagen) ondertekening van de Koopovereenkomst namens de Gemeente: en



e. goedkeuring en ondertekening van zowel genoemde overeenkomsten als financiële verplichtingen daaruit voortkomend door het RVB en betrokken ministeries.

Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van de Overeenkomst dan wel de Koopovereenkomst niet tot stand en/of is een of beide overeenkomsten niet door beide Partijen ondertekend, dan zal geen van Partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten ontleend worden.

Artikel 24- AVG en Woo

De Anterieure overeenkomst kan als openbare bijlage bij een openbaar Collegevoorstel en/of openbaar Raadsvoorstel worden gevoegd; met de ondertekening van deze Anterieure overeenkomst wordt daarmee ingestemd door het RVB. Handtekeningen en de persoonsgegevens worden in een openbare bijlage door de Gemeente niet openbaar gemaakt. Een en ander met uitzondering van NAW-gegevens van bestuurders van rechtspersonen die reeds kenbaar zijn uit een openbaar register zoals de Kamer van Koophandel en namen van bestuurders, tot besluitvorming gemandateerden en tot ondertekening gevolmachtigden. Ook getallen in het nadeelcompensatie-risicoanalyserapport en de directieraming voor de aanpassing van de Openbare ruimte worden onleesbaar gemaakt op grond van artikel 5.1 lid 2 en lid 5 Woo (resp. economische en financiële belangen van de Gemeente en onevenredige benadeling).

Artikel 25: Opschorting, einde van de Overeenkomst (van rechtswege) en tussentijdse beëindiging (ontbinding, beëindiging met wederzijds goedvinden)

- A. Deze verplichtingen uit deze Overeenkomst kunnen worden opgeschort in de volgende, limitatief opgesomde, gevallen:
1. Indien de Gemeente geen eigenaar van de Locatie wordt en deze derhalve niet kan leveren op de leveringsdatum zoals weergegeven in artikel 8 van deze Overeenkomst of binnen de geactualiseerde planning zoals bedoeld in artikel 8D;
 2. Indien het benodigd planologisch kader (BOPA) niet onherroepelijk is op uiterlijk 1 januari 2029 of binnen de geactualiseerde planning zoals bedoeld in artikel 8D;
 3. Indien het RVB geen Gerechtsgebouw realiseert op de Locatie binnen 50 maanden na juridische levering (of zoveel eerder als vast staat dat realisatie van een Gerechtsgebouw op de Locatie niet meer aan de orde is);
 4. Indien in het bestuurlijk overleg tussen de Gemeente en het RVB een gezamenlijk besluit tot opschorting wordt genomen. In dit gezamenlijke besluit worden ook afspraken gemaakt over welke verplichtingen uit deze Overeenkomst specifiek



worden opgeschort, welke opschortingstermijn van toepassing is en, indien nodig, welke additionele voorwaarden hieraan worden verbonden;

5. Indien blijkt dat de leerlingen van het Sint Maartenscollege niet tijdig kunnen worden gehuisvest op een alternatieve locatie/ingebruikname van de definitieve locatie op zich laat wachten conform het IHP, teneinde de Locatie per 1 augustus 2028 te kunnen leveren. Deze opschortingsgrond kan alleen onder de volgende voorwaarden worden ingezet:

- De Overeenkomst kan alsdan slechts voor maximaal 3 maanden worden opgeschort; en
- Partijen zetten deze opschortingsgrond slechts in na een Bestuurlijk Overleg tussen 1 februari 2028 en 1 augustus 2028.

In het geval dat een der Partijen de Overeenkomst op grond van de situaties 1, 2, of 3, zoals hiervoor bedoeld, wenst op te schorten, dient de Partij die zich hierop beroept de andere Partij hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Binnen één maand na deze kennisgeving organiseren Partijen een Bestuurlijk Overleg waarin het volgende definitief wordt vastgesteld

- Welke verplichtingen van de Overeenkomst worden opgeschort; en
- Voor welke termijn deze verplichtingen worden opgeschort; en
- Welke additionele voorwaarden eventueel aan deze opschorting worden verbonden.

Opschorting vanwege een van de hiervoor genoemde redenen 1 tot en met 5 leidt alsdan tot het opschuiven van de tijdsplanning zoals bedoeld in artikel 8 van de Overeenkomst.

In het geval van opschorting van de Anterieure overeenkomst, organiseren Partijen binnen één maand na de aankondiging van de opschorting een Bestuurlijk Overleg over de consequenties hiervan voor de Koopovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen één maand leidt tot overeenstemming tussen Partijen, wordt de Koopovereenkomst alsnog opgeschort.

Van bovengenoemde opschortingsbevoegdheid kan tot uiterlijk 1 januari 2030 gebruik worden gemaakt. Indien op 1 januari 2030 nog steeds sprake is van een opschortingssituatie, dan komt die opschorting tot een einde en treden Partijen met elkaar in overleg over het voortzetten dan wel beëindigen van deze Overeenkomst en/of de Koopovereenkomst.

Bij opschorting van de Koopovereenkomst wordt de Anterieure overeenkomst onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde termijn ook opgeschort. Partijen leggen in een Bestuurlijk Overleg conform artikel 21 lid 1 van de Koopovereenkomst vast welke verplichtingen van deze Overeenkomst worden opgeschort naar aanleiding van de opschorting van de Koopovereenkomst.



Deze Overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Bouwplan en de Openbare ruimte binnen het Projectgebied als geheel te realiseren. Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege op het moment dat het Bouwplan overeenkomstig de in deze Overeenkomst opgenomen voorwaarden is gerealiseerd en Partijen alle (financiële) verplichtingen volledig over en weer met elkaar hebben afgerekend.

- C. Ieder der Partijen heeft het recht deze Overeenkomst met tussenkomst van de rechter te ontbinden indien sprake is van een ernstige toerekenbare tekortkoming zijdens een der Partijen waaraan niet na ingebrekestelling binnen een redelijke termijn alsnog is voldaan. Dit laat onverlet het recht van de eisende Partij om schadevergoeding te vorderen.
- D. In de volgende gevallen kan deze Overeenkomst zonder tussenkomst van de rechter worden ontbonden:
1. Indien de Gemeente geen eigenaar van de Locatie wordt en deze derhalve niet kan leveren op de leveringsdatum zoals weergegeven in artikel 8 van deze overeenkomst (al dan niet verlengd met de opschortingstermijn) of
 2. Indien het benodigd planologisch kader (BOPA) niet uiterlijk op 1 januari 2029 onherroepelijk is (al dan niet verlengd met de opschortingstermijn) of
 3. Indien het RVB geen Gerechtsgebouw realiseert op de Locatie binnen 50 maanden na juridische levering (of zoveel eerder als vast staat dat realisatie van een gerechtsgebouw op de Locatie niet meer aan de orde is).

In het geval dat een der Partijen de Overeenkomst op grond van de situaties 1, 2, of 3, zoals hiervoor bedoeld, wenst te ontbinden, dient de Partij die zich hierop beroept de andere Partij hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Binnen één maand na deze kennisgeving organiseren Partijen een Bestuurlijk Overleg waarin definitief wordt vastgesteld of de overeenkomst wordt ontbonden en, indien nodig, welke additionele voorwaarden hieraan worden gesteld.

- E. In het Bestuurlijk Overleg tussen de Gemeente en het RVB kan een gezamenlijk besluit tot beëindiging van de overeenkomst met wederzijds goedvinden worden genomen met een alsdan overeen te komen beëindigingstermijn.
- F. In het geval van ontbinding of beëindiging van deze Overeenkomst en de Koopovereenkomst is het boetebeding zoals opgenomen in artikel 4.8 van de Algemene Verkoopvoorwaarden niet van toepassing.
- G. In het geval van tussentijdse beëindiging op grond van een van de gronden in lid D van dit artikel zal geen restitutie plaatsvinden van de Plankosten Deel 1. Eventuele overige kosten die deel uit maken van het Kostenverhaal als bedoeld in artikel 13 van deze Overeenkomst worden



gerestitueerd voor zover de Gemeente deze kosten nog niet daadwerkelijk heeft gemaakt maar deze kosten al wel door het RVB zijn vooruitbetaald. Verder zijn Partijen over en weer niets aan elkaar verschuldigd en hebben Partijen niet het recht eventuele schadevergoeding te vorderen.

- H. In het geval van ontbinding of beëindiging van de Anterieure overeenkomst, organiseren Partijen binnen één maand na de aankondiging van de ontbinding resp. beëindiging een Bestuurlijk Overleg over de consequenties hiervan voor de Koopovereenkomst. Indien dit overleg niet binnen 3 maanden leidt tot overeenstemming tussen Partijen over de instandhouding van de Koopovereenkomst, wordt de Koopovereenkomst alsnog ontbonden.

Bij ontbinding of beëindiging van de Koopovereenkomst wordt de Anterieure overeenkomst van rechtswege ook ontbonden.

Artikel 26- Bijlagen en Considerans

- A De considerans en bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst.
- B. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst:
- Bijlage 1 – Ontwikkelkader
 - Bijlage 2 - Kaart Projectgebied Gerechtsgebouw LDC 1096
 - Bijlage 3 - Plankostenscan dd 01-10-2025
 - Bijlage 4 - Onderzoek Goudappel parkeren (versie Intentieovereenkomst)
 - Bijlage 5- Kostennota raming locatie Maastricht Centrum Oost 3-10-2025
 - Gebiedsplan 24-273 dd 31-1-2025
 - Bijlage 6 - Nadeelcompensatie-risicoanalyse
 - Bijlage 7 - Overdrachtstekening LDA 2279 KL dd 10-1-2025
- C. Indien onderdelen van de Overeenkomst met een hierboven genoemde bijlage tegenstrijdig zijn, wordt de rangorde bepaald aan de hand van de volgende regels:
- a. Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de tekst van de Overeenkomst prevaleert de tekst van de Overeenkomst;
 - b. Bij een (schijnbare) tegenstrijdigheid tussen de bijlagen onderling, wordt aansluiting gezocht bij de tekst van de Overeenkomst en de daaruit blijkende bedoeling van Partijen;
- De eerst genoemde regel gaat voor de tweede regel.



Aldus overeengekomen te Maastricht, op .. december 2025

.....

De gemeente Maastricht

.....

Het RVB

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3, 23