



Raadsvoorstel

Van: Burgemeester en Wethouders
Aan: Gemeenteraad
Collegevergadering: 3 november 2025
Domeinvergadering: 18 november 2025
Portefeuillehouder: Wethouder Bastiaens, Wethouder Aarts
Opsteller: George Groot, Paula Alderden
E-mail adres: George.Groot@maastricht.nl, Paula.Alderden@Maastricht.nl
Telefoonnummer: 043-350 40 40
Afdeling: Ontwikkeling Projecten
Volgnummer: 90-2025
Registratienummer: 2025.03817
Raadsvergadering: 25 november 2025
Openbaarheid: Openbaar

Onderwerp

Koopovereenkomst en Ontwikkelkader Gerechtsgebouw Maastricht

Samenvatting

De gemeente sluit met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) namens de Staat een anterieure- en koopovereenkomst voor de Noormannensingel 50 ten behoeve van de bouw van een nieuw gerechtsgebouw (huisvesting ten behoeve van de Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie). Voorafgaand aan de voorliggende koopovereenkomst hebben het RVB en de Gemeente een Convenant en een intentieovereenkomst gesloten waarin de kaders voor de anterieure- en koopovereenkomst zijn opgenomen. Het RVB koopt de locatie Noormannensingel 50 en ontwerpt en realiseert op die locatie een nieuw gerechtsgebouw. Hiervoor is door het RVB een ontwikkelkader opgesteld dat is beoordeeld en als basis wordt gehanteerd voor de verdere planuitwerking. De gemeente verkoopt de locatie aan de Noormannensingel 50 en ontwerpt en realiseert de openbare ruimte.

Beslispunten

De raad besluit:

1. In te stemmen met het ontwikkelkader (bijlage 4) voor het nieuwe gerechtsgebouw als basis voor de verdere planuitwerking.



2. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen de één-op-één verkoop van de Noormannensingel 50.
3. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen het aangaan van de koopovereenkomst Noormannensingel 50 (bijlage 3) met het Rijksvastgoedbedrijf.
4. In te stemmen met het financieel kader zoals opgenomen in paragraaf 5 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, het geprognoseerde positieve resultaat van € 2.856.000 ten gunste te brengen van de algemene reserve.

1. Aanleiding en bevoegdheden

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. De kavel aan de Noormannensingel 50 sluit volgens het RVB goed aan bij de wensen van de rechtbankorganisatie. De locatie biedt voldoende ruimte, ligt gunstig ten opzichte van station en openbaar vervoer voor werknemers en bezoekers, en is via meerdere routes eenvoudig bereikbaar. 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 ambitiesdocument "stad en spoor" en de Omgevingsvisie.

Het Sint Maartenscollege dat thans aan de Noormannensingel 50 gevestigd is, krijgt een nieuw schoolgebouw aan de Eenhoornsingel zoals vastgelegd in het Integraal Huisvestingsplan (vastgesteld op 25 februari 2025). Daarmee komt de Noormannensingel 50 beschikbaar voor herontwikkeling. Voorafgaand aan voorliggende anterieure- en koopovereenkomst (bijlage 2 resp. bijlage 3) hebben het RVB en de Gemeente hierover afspraken gemaakt en een Convenant en een intentieovereenkomst gesloten, waarbij het voornemen is opgenomen om de kavel van de Noormannensingel 50 één-op-één te verkopen aan het RVB ten behoeve van het nieuwe gerechtsgebouw in Maastricht.

Een belangrijk punt in de eerder gesloten en de nu te sluiten overeenkomsten is de afstemming met het Integraal HuisvestingsPlan Voortgezet Onderwijs (IHP VO) en de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en LVO/Sint Maartenscollege in verband met de beoogde levering van de Noormannensingel 50.



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 4e kwartaal van 2028.

De gemeente toetst de plannen van het RVB voor het nieuwe gerechtsgebouw. Daarnaast zorgt de gemeente voor de herinrichting van de openbare ruimte van de omliggende straten. Dit wordt in samenhang gedaan met de bouwprojecten “Cour” (ca. 200 woningen en commerciële ruimte) en de “KPN Vikingsite” (beoogd ca. 300 woningen, studentenhuisvesting en commerciële ruimte) die tezamen het “Centrum Oost” vormen. Het is belangrijk dat de gemeente hier de regie neemt zodat één partij verantwoordelijk is voor de kwaliteit en het proces, ook richting belanghebbenden en omwonenden. Op deze manier wordt één samenhangend plan gemaakt voor het gehele gebied, dat eenduidige inrichting en kwaliteit krijgt. De kosten die de gemeente maakt in verband met de herinrichting van de openbare ruimte wordt zoveel als (wettelijk) mogelijk op deze partijen verhaald, ook op het RVB. De afspraken hierover zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst (bijlage 2).

Naast de anterieure overeenkomst wordt een separate koopovereenkomst (bijlage 3) gesloten. Normaliter wordt de koopovereenkomst geïntegreerd in de anterieure overeenkomst. In verband met de omvang van de opgave en op verzoek van het RVB (in verband met de interne bedrijfsvoering en besluitvorming) zijn de overeenkomsten separaat opgesteld. Beide overeenkomsten zijn echter onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn derhalve beiden bij dit voorstel gevoegd.

Het voornemen is om de kavel aan de Noormannensingel één-op-één te verkopen aan het RVB. Op grond van de Kadernota grond en Vastgoedbeleid wordt uw raad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij een beoogde één-op-één verkoop.



Bovendien gaat het om een verkoop boven de één miljoen euro. De getaxeerde verkoopwaarde van Noormannensingel 50 bedraagt € 8.865.000 (exclusief overdrachtsbelasting en kosten koper). Op grond van de Financiële Verordening wordt uw raad derhalve gevraagd om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken bij de voorgenomen verkoop.

Het RVB zal na het sluiten van de overeenkomsten een aanbesteding houden voor de voorbereiding en uitwerking van het bouwplan. De voornaamste mijlpalen in het ontwikkelproces zijn:

- | | |
|---|-----------------|
| ▪ Voorbereiding aanbesteding BOPA-procedure | (Q2–Q3 2025) |
| ▪ Onderzoeken en uitwerking ontwikkelkader | (Q1–Q2 2026) |
| ▪ Vaststelling Beeldkwaliteitplan | (Q2 2026) |
| ▪ Indiening BOPA-aanvraag | (Q3 2026) |
| ▪ Levering Locatie door Gemeente*) | 1 augustus 2028 |
| ▪ Bouwrijpmaken en sloop | 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.

Het is op dit moment voor het RVB van belang om de juiste kaders mee te kunnen geven in de aanbesteding voor de voorbereiding van de BOPA-procedure. Daarbij wordt gewerkt van “grof naar fijn”. Daartoe is nu in eerste instantie een Ontwikkelkader opgesteld voor het nieuwe gerechtsgebouw (bijlage 4). Aan uw raad wordt gevraagd om in te stemmen met de in dit document beschreven ruimtelijke kaders en uitgangspunten voor het gerechtsgebouw als basis voor de verdere uitwerking. Het ontwikkelkader is getoetst (als initiatiefplan) aan het gemeentelijk beleid en voorzien van



opmerkingen en aandachtspunten. Deze beoordeling is bij het document gevoegd en dient in acht te worden genomen bij de verdere uitwerking. Na het sluiten van de overeenkomsten zal het RVB dit ontwikkelkader verder uitwerken in een beeldkwaliteitsplan. Het op te stellen beeldkwaliteitsplan zal eveneens aan uw raad worden voorgelegd ter besluitvorming vóórafgaand aan de aanbesteding voor de voorbereiding en uitwerking van het bouwplan.

2. Beoogd effect

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt uitvoering gegeven aan het wettelijk verplichte kostenverhaal, conform de bepalingen van de Omgevingswet.

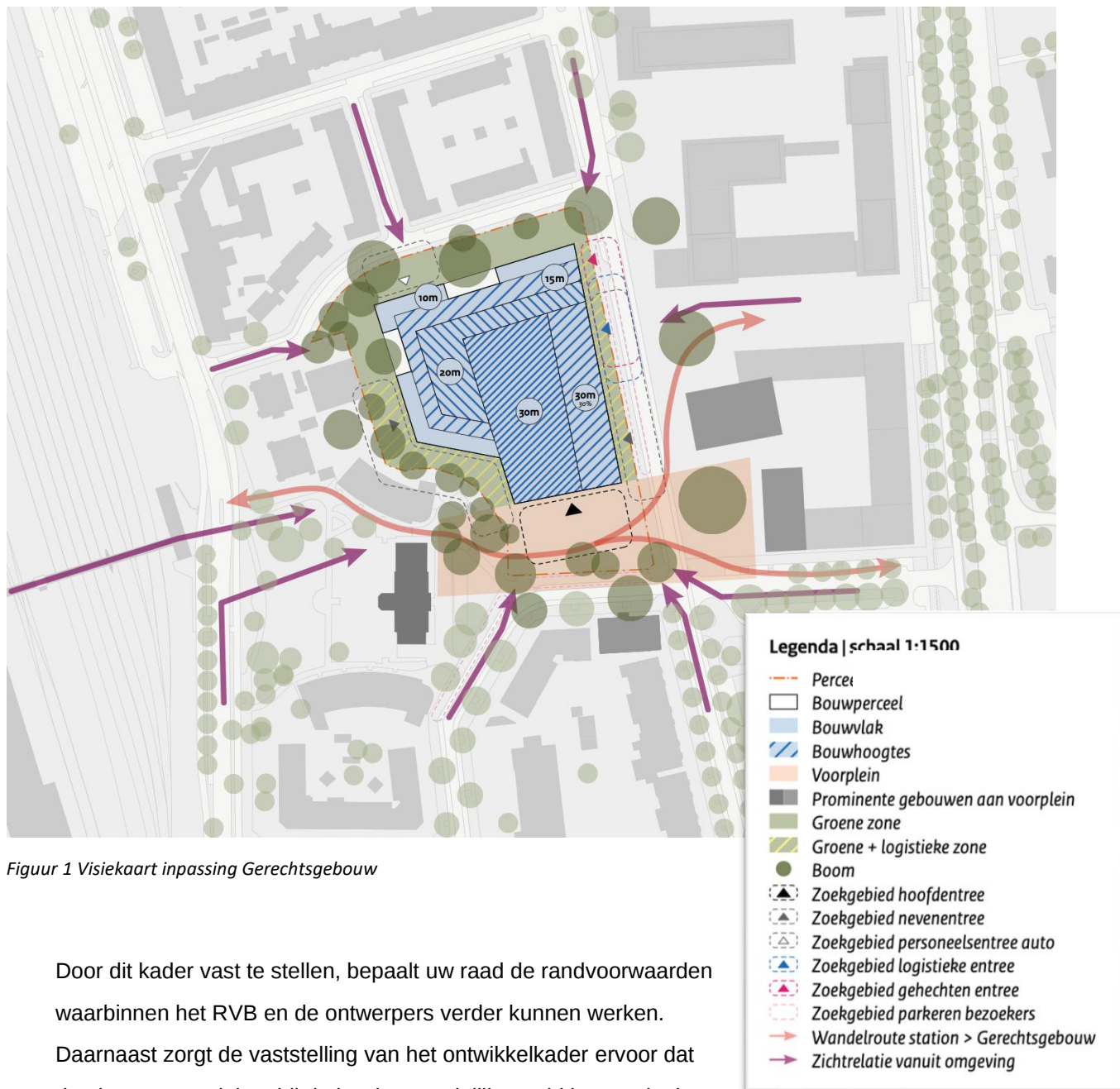
Door middel van de koopovereenkomst wordt de locatie Noormannensingel 50 overgedragen aan het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), handelend namens de Staat der Nederlanden. De juridische levering kan pas plaatsvinden nadat in het Kadaster is geregistreerd dat de onderwijsbestemming op de betreffende locatie is of zal worden beëindigd. Na deze registratie gaat het eigendom, op grond van de Wet op het voortgezet onderwijs, van rechtswege over op de gemeente. Vervolgens kan de gemeente de eigendom aan het RVB leveren.

Het vaststellen van het financieel kader zoals hierna beschreven in paragraaf 5 Financiën, 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.

3. Argumenten

1.1 De vaststelling van het ontwikkelkader geeft richting aan hoe het nieuwe gerechtsgebouw op een zorgvuldige en passende manier in de stad wordt ingepast.

Het ontwikkelkader zoals opgenomen in bijlage 4, beschrijft ruimtelijke uitgangspunten, zoals bouwhoogte, zichtlijnen, groen en verkeersontsluiting, maar ook de kwaliteit en uitstraling die het gebouw moet hebben.



Figuur 1 Visiekaart inpassing Gerechtsgebouw

Door dit kader vast te stellen, bepaalt uw 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.



1.2 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 het 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 uw raad 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 uw raad in elke belangrijke fase zorgvuldig wordt betrokken op weg naar de uiteindelijke planuitwerking en de aanvraag voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

2.1 Het RVB is de enige serieuze gegadigde voor de realisatie van het gerechtsgebouw.

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.

3.1 Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen het aangaan van de koopovereenkomst Noormannensingel 50 met het Rijksvastgoedbedrijf.

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.



4.1 Financiële dekking via verkoopopbrengst

De verkoop van de kavel aan het Rijksvastgoedbedrijf levert een opbrengst op van € 8.865.000. Uit deze opbrengst worden de gemeentelijke bijdrage aan de reconstructie van de openbare ruimte en de in het raadsbesluit van 25 februari 2025 vastgestelde bijdrage aan het Integraal Huisvestingsplan (IHP) (€ 3.000.000) bekostigd. Daarnaast wordt met de opbrengst ook de op het pand resterende boekwaarde en overige (verkoop) kosten (totaal € 500.000) afgeboekt. Na deze toedelingen resteert een positief saldo van circa € 2.856.000, waarvan wordt voorgesteld dit toe te voegen aan de algemene reserve.

4.2 Kostenverhaal conform de Omgevingswet

De totale kosten voor de reconstructie van de openbare ruimte zijn geprognostiseerd op € 6.016.000 (bandbreedte 30%, exclusief BTW, welke ten laste komt van het BTW compensatiefonds). Conform de uitgangspunten van de Omgevingswet worden deze kosten zoveel mogelijk verhaald op initiatiefnemers. Met de gemaakte afspraken wordt € 2.475.000 verhaald op het Rijksvastgoedbedrijf en € 1.032.000 op de initiatiefnemers van de KPN-Vikingsite. De resterende gemeentelijke bijdrage van € 2.509.000 betreft uitsluitend het niet-verhaalbare deel dat hoort bij de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor een kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte.

4.3 Kwalitatieve versterking van de openbare ruimte

De reconstructie van de openbare ruimte is een noodzakelijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling in Centrum Oost. De investering draagt bij aan een hoogwaardige, toekomstbestendige en goed toegankelijke openbare ruimte die de leefbaarheid, verkeersveiligheid en stedelijke uitstraling van het gebied versterkt. Daarbij wordt aangehaakt bij de ruimtelijke kwaliteit van de Groene Loper.

4.4 Verwerking resultaat

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.



4. Kanttekeningen

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.

5. Financiën

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 verhaalt 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,- (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.

De BTW gemoeid met de reconstructie van de openbare ruimte in Centrum Oost wordt ten laste van het BTW compensatiefonds gebracht.

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

In het raadsbesluit inzake het IHP (Integraal Huisvestingsplan Voortgezet Onderwijs en binnensportaccomodaties) (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 geprognoseerd positief resultaat van € 2.856.000. Voorgesteld wordt om het positief resultaat dat resteert na aftrek van de daadwerkelijk gemaakte kosten en de bijdrage aan het IHP, ten gunste van de algemene reserve te brengen.

6. Vervolg

Het college besluit de overeenkomsten (anterior- en koopovereenkomst) aan te gaan, nadat uw raad geen wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt tegen het aangaan van de koopovereenkomst. De overeenkomsten worden aansluitend namens de burgemeester ondertekend door de Manager Vastgoed.

Na instemming van uw raad met voorliggend voorstel vindt de bekendmaking in het kader van het arrest Didam plaats via de gemeentelijke website ([Kennissevingen | Vastgoed Gemeente Maastricht](#)), met een reactietermijn van twintig dagen, zodat derden desgewenst een beroep kunnen doen op het gelijkheidsbeginsel. Indien binnen deze termijn geen gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel wordt gedaan, worden de overeenkomsten namens de burgemeester door de Manager Vastgoed ondertekend. Met de ondertekening komen de overeenkomsten formeel tot stand.

Na een positief besluit van uw raad zal het ontwerp- en participatieproces worden opgestart voor het nieuwe gerechtshuis. De eerste stap daarin betreft het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, dat in de eerste helft van 2026 aan uw 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.

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.

In lijn met de eerder gesloten en de nu te sluiten overeenkomsten vindt ten minste eenmaal per jaar afstemming plaats met de partners van het IHP- en LVO-dossier, zodat beide projecten — de ontwikkeling van het nieuwe gerechtshuis en de realisatie van de nieuwe school — goed op



elkaar afgestemd blijven. Dit bestuurlijk overleg biedt de mogelijkheid om tijdig knelpunten in de ontwikkeling en uitvoering te signaleren en gezamenlijk op te lossen.

7. Communicatie

De bekendmaking van het voornemen tot 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 kennis gegeven in het Gemeenteblad en de overeenkomst wordt (zonder handtekeningen en persoonsgegevens) op verzoek toegezonden.

Het betrekken van belanghebbenden en belangstellenden vormt in bredere zin een belangrijk onderdeel van het gehele proces. De omgeving zal actief worden betrokken bij de verdere planvorming, onder meer bij de totstandkoming van het beeldkwaliteitsplan en de visievorming op de openbare ruimte. Beoogd wordt het participatieproces zodanig in te richten dat het bijdraagt aan kwaliteit, transparantie en maatschappelijk draagvlak voor het project, in lijn met de gemeentelijke ambitie om samen met de omgeving te komen tot een zorgvuldig planproces.

8. Bijlagen

Bijlage 1	Raadsbesluit
Bijlage 2	Anterieure overeenkomst gerechtsgebouw Maastricht
Bijlage 3	Koopovereenkomst Noormannensingel 50
Bijlage 4	Ontwikkeldkader – ruimtelijke kaders en uitgangspunten gerechtsgebouw Maastricht

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

W.A.G. Hillenaar



Raadsbesluit

Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 3 november 2025, Afdeling Ontwikkeling Projecten, registratienummer. 2025.03817;

gelet op de bepalingen in zake de wensen en bedenkingen zoals opgenomen in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 en de Financiële verordening gemeente Maastricht;

BESLUIT:

1. In te stemmen met het ontwikkelkader (bijlage 4) voor het nieuwe gerechtsgebouw als basis voor de verdere planuitwerking, waarbij het college participatie met omwonenden, gebruikers en belanghebbenden organiseert parallel aan de uitwerking van het beeldkwaliteitplan, ten behoeve van een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (GoFlo) en het bouwplan en over de resultaten verslag doet aan de gemeenteraad, ten tijde van de besluitvorming over het beeldkwaliteitplan.
2. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen de één-op-één verkoop van de Noormannensingel 50.
3. Geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken tegen het aangaan van de koopovereenkomst Noormannensingel 50 (bijlage 3) met het Rijksvastgoedbedrijf.
4. In te stemmen met het financieel kader zoals opgenomen in paragraaf 5 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, het geprognostiseerde positieve resultaat van € 2.856.000 ten gunste te brengen van de algemene reserve.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 november 2025 met inachtneming van amendement.

de griffier,

de voorzitter,



Besluit

Aangaande het amendement “Behoud bomen Noormannensingel” van PvdD worden 35 stemmen uitgebracht.

Voor het amendement stemmen 17 leden:

mw. El Fassih (D66), dhr. Mertens (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Gardien (D66)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
mw. Strik (PvdD), dhr. Vaessen (PvdD)
dhr. Garnier (Maastricht van Nu), dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Den Heijer (Volt), dhr. Ortjens (Volt)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Nab (FvD)

Tegen het amendement stemmen 18 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Boelen (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM), dhr. Mevissen (SPM)
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
dhr. Beckers (CDA), Jan Janssen (CDA), mw. Heine (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), dhr. Pellaers (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD),

De raad besluit met 17 stemmen voor en 18 stemmen tegen dat het volgende amendement wordt **verworpen**.

Aldus besloten.

Aangaande het amendement “Vroegtijdige participatie gerechtsgebouw” van SAB worden 35 stemmen uitgebracht.

Voor het amendement stemmen 33 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Boelen (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM), dhr. Mevissen (SPM)
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
mw. El Fassih (D66), dhr. Mertens (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Gardien (D66)
dhr. Beckers (CDA), Jan Janssen (CDA), mw. Heine (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), dhr. Pellaers (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Den Heijer (Volt), dhr. Ortjens (Volt)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
mw. Strik (PvdD), dhr. Vaessen (PvdD)



dhr. Garnier (Maastricht van Nu), dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Gorren (SAB)
dhr. Nab (FvD)

Tegen het amendement stemmen 2 leden:

dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD)

De raad besluit met 33 stemmen voor en 2 stemmen tegen dat het volgende amendement wordt **aangenomen**.

Aldus besloten.

Aangaande het geamendeerde raadsvoorstel 90-2025 worden 35 stemmen uitgebracht.

Voor het raadsvoorstel stemmen 25 leden:

dhr. Steijns (SPM), dhr. Boelen (SPM), mw. Makatita-Hendrix (SPM), dhr. Meertens (SPM), dhr. Mevissen (SPM)
dhr. Schouten (GroenLinks), mw. Lucas (GroenLinks), dhr. Vos (GroenLinks), dhr. Van der Gugten (GroenLinks)
mw. El Fassih (D66), dhr. Mertens (D66), dhr. Jongen (D66), dhr. Gardien (D66)
dhr. Beckers (CDA), Jan Janssen (CDA), mw. Heine (CDA)
dhr. Redmeijer (PvdA), dhr. Pellaers (PvdA), mw. Van Ham (PvdA), dhr. Borgignons (PvdA)
dhr. Verkoijen (VVD), dhr. Noteborn (VVD),
mw. Meese (Partij Veilig Maastricht), dhr. Betsch (Partij Veilig Maastricht)
dhr. Gorren (SAB)

Tegen het raadsvoorstel stemmen 10 leden:

dhr. Den Heijer (Volt), dhr. Ortjens (Volt)
dhr. Van Gelooven (SP), mw. Blom (SP)
dhr. Garnier (Maastricht van Nu), dhr. Smeets (Maastricht van Nu)
mw. Strik (PvdD), dhr. Vaessen (PvdD)
dhr. Van Est (50PLUS)
dhr. Nab (FvD)

De raad besluit met 25 stemmen voor en 10 stemmen tegen dat het volgende geamendeerde raadsvoorstel wordt **aangenomen**.

Aldus besloten.