



Samenvatting

De gemeente sluit een intentieovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf om gezamenlijk de randvoorwaarden voor de bouw van een nieuw gerechtsgebouw in Maastricht op de locatie van het St.Maartenscollege aan de Noormannensingel, verder uit te werken. Deze locatie is thans nog in gebruik als onderwijslocatie maar komt op termijn vrij voor herontwikkeling. Uit een eerder onderzoek is gebleken dat deze locatie geschikt is voor de huisvesting van de rechtbank.

Beslispunten

1. Instemmen met het aangaan van de bijgevoegde intentieovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf over de nieuwe rechtbanklocatie Maastricht.
2. Mandateren van de wethouder Stedelijke Ontwikkeling voor het wijzigen van de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 10 oktober 2023:

Conform.



1. Aanleiding

Het huidige gerechtsgebouw in Maastricht (Annadal) voldoet voor de rechtbank Limburg en het openbaar ministerie niet meer aan de eisen van de huidige tijd. Daarbij speelt onder andere de ligging van de rechtbank in relatie tot de bereikbaarheid per openbaar vervoer een belangrijke rol. De locatie Annadal wordt voor de korte termijn gerenoveerd, maar ook na de renovatie resteert de vraag voor nieuwbouw van de rechtbank en het openbaar ministerie op lange termijn. In een eerder stadium is onderzocht of nieuwbouw van het gerechtsgebouw op de locatie van het St. Maartenscollege aan de Noormannensingel voor de toekomst mogelijk is. De uitkomst van dit verkennend onderzoek is positief. Tevens is inmiddels vanuit LVO aangegeven dat de locatie aan de Noormannensingel op termijn vrijkomt. Met het aangaan van de voorliggende intentieovereenkomst worden de randvoorwaarden voor huisvesting en de benodigde grondtransactie tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf verder uitgewerkt, vooruitlopend op een anterieure overeenkomst.

2. Context

Het Rijksvastgoedbedrijf wenst de rechtbank in Maastricht te herhuisvesten. Vanuit haar publiekrechtelijke taken (o.a. bestemmingsplan, openbare ruimte) is de gemeente hiervoor een belangrijke partner. Daarnaast is voor de huisvesting op de beoogde locatie een privaatrechtelijke rechtshandeling tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf nodig in verband met de eigendomspositie van de gemeente. De beoogde locatie is momenteel in gebruik voor onderwijshuisvesting (St. Maartenscollege). Wanneer het onderwijs deze locatie verlaat valt de locatie in eigendom terug aan de gemeente. Op dat moment komt de locatie vrij voor herontwikkeling, waarbij de beoogde functie herhuisvesting van de rechtbank en openbaar ministerie is.

De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf hebben eerder een convenant gesloten over een haalbaarheidsonderzoek voor huisvesting van de rechtbank op de locatie van het St. Maartenscollege. Hierover heeft uw college op 22 november 2022 een besluit genomen. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd middels een raadsinformatiebrief op 22 november 2022. Vervolgens blijkt uit de terugkoppeling van de bestuurlijk overleggen over de herhuisvesting van het voorgezet onderwijs de gezamenlijke conclusie dat in de nieuwe onderwijshuisvestingsvisie, de locatie aan de Noormannensingel voor onderwijs komt te vervallen. De locatie is te klein om conform de onderwijsvisie van LVO een school met 1200 leerlingen toekomstbestendig te kunnen huisvesten. Hierover is de gemeenteraad per raadsinformatiebrief geïnformeerd op 5 oktober jl. aan de hand van een raadsinformatiebrief.



3. Gewenste situatie

Door de betrokken partijen (openbaar ministerie, rechtbank Limburg en Rijksvastgoedbedrijf) is gezamenlijk met de gemeente Maastricht een verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijkheid van huisvesting van de rechtbank en openbaar ministerie op de locatie van het St. Maartenscollege aan de Noormannensingel. Er is op hoofdlijnen gekeken naar het beoogde ruimtelijk programma in relatie tot de beschikbare ruimte op de kavel en inpassing in de omgeving. Ook is er op hoofdlijnen gekeken naar de mobiliteits- en verkeerskundige aspecten. De resultaten van deze onderzoeken bieden voldoende perspectief. De gezamenlijke conclusie, besproken in het bestuurlijk overleg 6 juli jl., is dat het Programma van Eisen van de rechtbank en openbaar ministerie op een goede manier ruimtelijk in te passen lijkt op deze locatie.

Nu dient zich een nieuwe fase aan waarbij onder meer het programma van eisen verder uitgewerkt wordt, eerste (schets)ontwerpen gemaakt kunnen worden, de consequenties voor de openbare ruimte in beeld gebracht moeten worden en het exploitatiegebied bepaald moet worden. Op basis hiervan kunnen ook de door de gemeente te verhalen kosten gemoeid met de ontwikkeling bepaald worden. Ook dienen de verkoopvoorwaarden voor een overdracht van de beoogde kavel aan het Rijksvastgoedbedrijf te worden uitgewerkt. Daarnaast zal voor de daadwerkelijke huisvesting van de rechtbank en het openbaar ministerie een planologische wijziging nodig zijn. Ook de voorwaarden hiervoor moeten uitgewerkt worden. Kortom om daadwerkelijke huisvesting van de rechtbank en openbaar ministerie op de locatie mogelijk te maken dient nog het nodige werk te worden verricht. Partijen beogen met de voorliggende intentieovereenkomst hierover afspraken te maken.

De locatie “St. Maartenscollege” is een locatie die momenteel nog in gebruik is als onderwijslocatie. Momenteel wordt gewerkt aan een stadsbreed Integraal HuisvestingsPlan (IHP) voor het voortgezet onderwijs. Inmiddels is in dat kader duidelijk geworden dat de locatie van het St. Maartenscollege in ieder geval vrijkomt en daardoor ingezet kan worden voor herontwikkeling. Hierover is de gemeenteraad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd op 5 oktober jl. Hiermee is de weg vrij om met het Rijksvastgoedbedrijf verder te werken aan herontwikkeling van de locatie als beoogde nieuwe locatie voor de rechtbank. De planning voor de daadwerkelijke levering van het perceel wordt in samenspraak met het Rijksvastgoedbedrijf verder in detail uitgewerkt. Duidelijk is dat de rechtbank zich ten doel heeft gesteld in ieder geval in 2030 het nieuwe gebouw te betrekken.



4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Een van de directe aanleidingen voor de rechtbank om te kiezen voor een nieuw gerechtsgebouw is het vraagstuk rondom de verduurzaming van de bestaande rechtbank / Annadal. Het is gebleken dat de verbouwing van het bestaande gebouw dusdanig grote investeringen zou vragen dat dit tot onacceptabele exploitatielasten leidt. Met de realisatie van een nieuw gebouw dat voldoet aan alle moderne eisen op het vlak van duurzaamheid wordt een duurzame investering beoogd.

5. Effect op de openbare ruimte

De inpassing van een gerechtsgebouw aan de oostzijde van het station heeft wezenlijke consequenties voor de openbare ruimte en de ontsluiting in het gebied. De rechtbank stelt specifieke eisen aan de ontsluiting van de locatie voor de verschillende soorten bezoekers van rechtbank. Te denken valt aan personeel, bezoekers van zittingen, maar bijvoorbeeld ook gehechcentransport. Bij het onderzoek naar de inpassingsmogelijkheden is ook gekeken naar de omliggende ontwikkelingen tussen de oostzijde van het station en de Groene Loper. Hierbij speelt onder meer de ontwikkeling van de voormalige “sportvelden” een rol (Ballast Nedam Development) als ook de invulling van de “KPN- locatie” (Virix / 3W). Bovendien speelt ook de toekomstvisie als verwoord in het ambitiedocument “stad en spoor” en de beoogde toekomstige verbindingen over het spoortracé heen een belangrijke rol bij de door-ontwikkeling van het gebied ten oosten van het station. Al deze facetten dienen integraal te worden uitgewerkt en vormen een belangrijke pijler bij de te onderzoeken vraagstukken rondom de inpassing van de rechtbank op de beoogde locatie en de te maken afspraken tussen de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf bij het aangaan van de anterieure overeenkomst gericht op de realisatie.

6. Personeel en organisatie

De gemeentelijke werkzaamheden worden opgepakt en gecoördineerd door de Afdeling Ontwikkeling/ team projectmanagement. Vanuit deze coördinatie vindt er ambtelijke toetsing / begeleiding vanuit de diverse vakinhoudelijke disciplines binnen de gemeente Maastricht plaats. Deze werkzaamheden vinden plaats binnen de bestaande formatie.

Stedenbouwkundig worden, naast de gemeentelijke medewerkers, ook de supervisors van de Groene Loper betrokken vanwege de gezamenlijke openbare ruimte die ontstaat aan de Noormannensingel.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing



8. Financiën

De gemaakte kosten komen zolang er geen verkoopresultaat concreet voorhanden is, ten laste van de exploitatie en concreter nog de post gebiedsontwikkeling.

Een en ander zal dan in het jaar voorafgaande van het verkoopresultaat leiden tot extra kosten ten laste van de exploitatie maar in het jaar van verkoop leiden tot een extra opbrengstenpost. Over de gehele periode gezien worden de kosten en opbrengsten van de deze locatie wel verbonden met elkaar.

Mochten we onverhoopt met het Rijksvastgoedbedrijf niet tot afspraken kunnen komen, dan kunnen we de gemaakte kosten niet verhalen. In dat geval drukken de kosten op de locatie en ligt het voor de hand deze te verhalen bij een alternatieve ontwikkeling / verkoop van de locatie.

9. Aanbestedingen

Voor zover van toepassing op externe opdrachten gemoeid met de werkzaamheden de komende periode wordt het gemeentelijk aanbestedingsbeleid gevolgd.

10. Participatie tot heden

In het voorjaar van 2021 is de functie van de Rechtbank genoemd in relatie tot de omgeving Sportvelden-KPN-Locatie en locatie Sint Maartenscollege. Vervolgens is deze ontwikkeling ook als alternatief zichtbaar gemaakt in de diverse onderwijs-scenario's die met de buurt zijn besproken. In eerste instantie heeft dit bij de medewerkers van de Rechtbank en het Openbaar Ministerie tot vragen en onrust geleid. Daarom is er door partijen bij de gemeente op aangedrongen meer duidelijkheid te geven. Vervolgens heeft het haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden naar de mogelijke inpassing van rechtbank en openbaar ministerie op de locatie van het St. Maartenscollege.

Parallel hieraan is samen met LVO gewerkt aan de uitgangspunten voor huisvesting van het voortgezet onderwijs. Hierbij is inmiddels duidelijk dat de locatie van het St. Maartenscollege in de toekomst vrijkomt voor herontwikkeling. Mede gebaseerd hierop wordt nu voorgesteld met het Rijksvastgoedbedrijf de voorliggende intentieovereenkomst te sluiten. De totstandkoming van de voorliggende intentieovereenkomst heeft in afstemming plaatsgevonden met het Rijksvastgoedbedrijf. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op haar beurt vervolgens haar opdrachtgevers betrokken: de raad voor de rechtspraak, het openbaar ministerie en de rechtbank Limburg. Nu er duidelijkheid en openheid is vanuit LVO over de toekomst van de locatie het St. Maartenscollege zal



bij de werkzaamheden rondom de inpassing van de rechtbank op deze locatie ook de omgeving en een breder publiek betrokken worden. Dit gebeurt in nauwe samenspraak met de stadsdeelregisseurs en de communicatie- en participatieadviseurs.

11. Voorstel

1. Instemmen met het aangaan van de bijgevoegde intentieovereenkomst met het Rijksvastgoedbedrijf over de nieuwe rechtbanklocatie Maastricht.
2. Mandateren van de wethouder Stedelijke Ontwikkeling voor het wijzigen van de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Uw besluit en de intentieovereenkomst wordt besproken in een bestuurlijk overleg met de rechtspraak en het openbaar ministerie dat gepland staat op 12 oktober a.s. Er is momenteel nog enige discussie over de beoogde leveringsdatum van het perceel voor de nieuwbouw. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de wens vast te houden aan 2026, terwijl terugrekenend vanuit de ingebruikname in 2030 een oplevering van de locatie in 2027 ook mogelijk is. Dan zullen wel een aantal trajecten parallel moeten worden ondernomen. Hierdoor zou meer ruimte ontstaan in het huisvestingstraject voor het onderwijs. Over dit element loopt nog het gesprek tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente. Mogelijk dienen hier in het bestuurlijk overleg van 12 oktober a.s. definitief afspraken over te worden gemaakt welke vervolgens in de overeenkomst vertaald zullen worden.

In de voorliggende intentieovereenkomst spreken partijen af de locatie van het Sint Maartenscollege nader uit te werken voor vestiging van de Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie. Doel is om daar in 2024 meer zicht op te krijgen en toe te werken naar een anterieure- en koop-/verkoopovereenkomst. Hierbij wordt nadrukkelijk aangesloten bij de onderzoeken naar de voormalige KPN-locatie en de relatie met de gebiedsontwikkeling op en rondom de Groene Loper. Ook wordt de samenhang met de onderzoeken naar de ontsluiting van de stationsomgeving en het “helen” van de breuk die het spoor tussen de oostelijk en westelijk gelegen stadsdelen veroorzaakt (Stad en Spoor, BUUR, Plan Soete-Coenen) in beeld gebracht.