Samenvatting

Het college stelt aan de gemeenteraad voor om het bijgestelde Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan voor het nieuwe gerechtsgebouw aan de Noormannensingel 50 vast te stellen. Hiermee legt de raad vroegtijdig in het proces het ruimtelijke kader voor de ontwikkeling vast. Dit vormt voor het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) de basis voor de uitwerking van het ontwerp en de realisatie. Het nieuwe gerechtsgebouw biedt de gebruikers, Rechtbank Limburg en het Openbaar Ministerie, een goede, toekomstbestendige centrale plek in de stad, op loopafstand van het centraal station.

In lijn met de nieuwe Omgevingswet versterkt de gemeente Maastricht de positie van de raad door vroegtijdige betrokkenheid vaker als standaard op te nemen in de aanpak van ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee geven we invulling aan het wettelijk adviesrecht en borgen we dat de raad voorafgaand aan de ontwerpfase haar kaderstellende rol kan invullen. Het college kan na uitwerking door het RVB de benodigde vergunningprocedures afwikkelen, mits passend binnen de door de raad vastgestelde kaders.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. het raadsvoorstel ‘Gerechtsgebouw Noormannensingel: Ontwikkelkader & Beeldkwaliteitsplan’ ter vaststelling voor te leggen aan de raad.
2. de portefeuillehouder te mandateren tot het doorvoeren van ondergeschikte wijzigingen in het raadsvoorstel en de bijlagen bij het raadsvoorstel.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2026:

Conform.

2. Aanleiding

Op 25 november 2025 stemde de raad in met het Ontwikkelkader (versie januari 2025) voor het nieuwe gerechtsgebouw. Ook is er groen licht gegeven voor de verkoop van de locatie Noormannensingel 50 aan het Rijksvastgoedbedrijf (RVB). Daarbij is afgesproken dat het RVB het Ontwikkelkader zou uitwerken in een Beeldkwaliteitsplan dat ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. Tevens is per amendement besloten dat ten tijde van de besluitvorming over het Beeldkwaliteitsplan verslag zal worden gedaan over het participatietraject.
Het RVB heeft het Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Op basis van deze uitwerking is ook het Ontwikkelkader op beperkte onderdelen geactualiseerd. Het Ontwikkelkader (versie september 2026) en het Beeldkwaliteitsplan (versie september 2026) zijn opgenomen als respectievelijk bijlage 1.2 en bijlage 1.3. Het RVB heeft over de plannen verschillende participatiemomenten georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de voorliggende stukken en worden toegelicht in het raadsvoorstel.

3. Beoogd effect

Met het voorleggen van het raadsbesluit wordt bereikt dat:

- de gemeenteraad in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de ontwikkeling van het Gerechtsgebouw;
- de gemeenteraad de stedenbouwkundige en ruimtelijke kaders vaststelt voor de ontwikkeling van het gerechtsgebouw op de locatie Noormannensingel 50. Het RVB kan binnen deze kaders het plan verder laten uitwerken en ontwerpen;
- de voorbereiding van de benodigde planologische procedure meer efficiënt kan verlopen, omdat de gemeenteraad hiermee een positief besluit over de activiteit neemt. Daardoor kan een latere aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) zonder adviesrecht van de raad als bedoeld in artikel 16.15 en 16.15a sub 1^{o} Omgevingswet behandeld worden, mits het college handelt binnen het door de raad vastgestelde kaders;
- de in te dienen vergunningaanvragen BOPA zo sneller kunnen worden afgehandeld;
- duidelijkheid ontstaat in de communicatie richting omwonenden en andere belanghebbenden over wat er mogelijk is op deze locatie.

Het raadsvoorstel valt binnen programma 8 van de begroting (volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing). De ontwikkeling van het nieuwe gerechtsgebouw aan de Noormannensingel draagt bij aan de **Global Goals (SDG's)** 8, 10, 11, 16 en 17.



8. Goede banen en economische groei
10. Verminderde ongelijkheid
11. Duurzame steden en gemeenschappen
16. Vrede en recht
17. Partnerschappen voor de doelstellingen

4. Argumenten

1.1 Het voorstel geeft uitvoering aan de toezeggingen uit het raadsbesluit van 25 november 2025 en de overeenkomsten tussen gemeente en het RVB inzake de verkoop van de locatie.

In dit raadsvoorstel zijn zowel de toezeggingen uit het raadsvoorstel als het daarbij aangenomen amendement verwerkt.

1.2 De raad stelt met het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan duidelijke kaders vast voor het ontwerp en de realisatie van het nieuwe gerechtsgebouw.

Beide documenten zijn afgestemd met de supervisoren van de Groene Loper en de Welstands- en Monumentencommissie.

1.3 Het raadsbesluit legt de bevoegdheden en rolverdeling tussen college en raad duidelijk vast.

Door vaststelling van het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan borgt de raad haar kaderstellende rol in een vroeg stadium van het proces. Het college kan vervolgens besluiten over de benodigde vergunningsaanvragen van het RVB. Bij een latere vergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is daarmee geen adviesrecht van de raad aan de orde, als bedoeld in artikel 16.15 en 16.15a sub 1º Omgevingswet, mits het college besluit overeenkomstig de door de raad vastgestelde kaders. Door het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan vooraf vast te stellen, heeft de raad aan de voorkant grip op de ruimtelijke kwaliteit en de publieke randvoorwaarden, voordat het ontwerp van start gaat en de details onomkeerbaar worden.

1.4 Instemmen met het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan biedt rechtszekerheid en planologische voorspelbaarheid.

Door het vaststellen van het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan worden toekomstige vergunningsprocedures meer voorspelbaar, wat risico's op vertraging verkleint. Overigens houdt het RVB in haar planning rekening met een ruime beroeps- en bezwaartermijn om tijdige realisatie en ingebruikname van het nieuwe gerechtsgebouw eind 2032 mogelijk te maken.

1.5 Het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan sluiten aan bij de vigerende Omgevingsvisie en andere gemeentelijke beleidsdoelen.

In deze documenten is rekening gehouden met gemeentelijk beleid inzake onder andere parkeren, verkeer, duurzaamheid, klimaatadaptatie, enzovoorts.

1.6 Beide documenten borgen de toekomstbestendigheid en duurzaamheid van het nieuwe gerechtsgebouw

Realisatie van rijksvastgoed moet voldoen aan de 'routekaart verduurzaming'. Deze gaat uit van hoge duurzaamheidsambities op het gebied van circulariteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en energiemaatregelen. Dit houdt in dat niet alleen minimaal aan wettelijke eisen en gemeentelijk beleid wordt voldaan, maar in veel gevallen ook meer ambitieuze uitgangspunten voor ontwerp en realisatie aan de orde zijn.

1.7 Beide documenten zijn afgestemd met en sluiten goed aan op de omliggende projecten.

Afstemming heeft plaatsgevonden met de partijen die betrokken zijn bij de realisatie van bouwplannen Cour en Viking-locatie, en met de gemeente in relatie tot de aanpassing van de openbare ruimte. Vaststelling borgt de aansluiting van de ontwikkeling van het Gerechtsgebouw op bredere stedelijke ambities zoals de ontwikkeling van de Groene Loper en de verbetering van de oost-westverbinding rond het station.

1.8 Separate inrichting openbare ruimte

De inrichting van de omliggende openbare ruimte, inclusief de uiteindelijke parkeeroplossing, wordt separaat door de gemeente ontworpen en gerealiseerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande én toekomstige parkeerbehoefte, in lijn met het vigerende gemeentelijke parkeerbeleid.

1.9 Het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan zijn opgesteld in afstemming met de toekomstige gebruikers van het nieuwe gerechtsgebouw (Rechtbank Limburg en Openbaar Ministerie).

Door een zorgvuldig opgesteld programma van eisen zal het nieuwe gerechtsgebouw de

gebruikers structureel geschikte huisvesting bieden. Hiermee worden deze belangrijke maatschappelijke functies voor Maastricht voor een lange periode behouden.

1.10 Voor afronding van beide documenten heeft participatie plaatsgevonden.

Het RVB is vanaf maart 2026 gestart met een breed participatietraject zoals vastgelegd in het Participatieplan d.d. 10 juni 2026 . Omwonenden en andere belanghebbenden hebben op verschillende manieren en tijdstippen input kunnen leveren. In het Tussentijds Participatieverslag d.d. 21 september 2026 is toegelicht hoe het RVB de omwonenden en andere belanghebbenden tot nu toe heeft betrokken bij de voorbereiding van de nieuwbouw en wat daarvan de eerste resultaten zijn. De reacties betreffen op hoofdlijnen drie thema's:

a) de vestiging van het gerechtsgebouw in de wijk (o.a. reden verhuizen, wat gebeurt er in het gebouw en is dit een risico voor de omgeving);

b) de eigenschappen van het gebouw (hoogte, volume, architectuur, duurzaamheid etc.)

c) effecten op de omgeving (o.a. verkeer, parkeren, groen, veiligheid).

Sommige issues vragen vooral goede voorlichting en communicatie. Andere onderwerpen zijn ofwel nu verwerkt in het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan, ofwel worden in het vervolgtraject (vergunning/ontwerp) betrokken. Tot slot zijn er ook vraagstukken die buiten de projectscope van het RVB liggen, maar die bijvoorbeeld door de gemeente worden opgepakt.

Het tussentijdse participatieverslag is echter nadrukkelijk geen eindverslag met conclusies. Het betreft de verslaglegging van het eerste deel van het participatieproces. Een zorgvuldig proces dat nog volop lopende is en waarbij de nadruk ligt op het verbinden van de bewoners en de omgeving. Het verslag geeft een eerste doorkijk welke informatie is opgehaald, hoe het proces tot heden is verlopen en welke vervolgstappen nog volgen. Het RVB zal in de vervolgstappen doorgaan met zorgvuldige participatie activiteiten. Het definitieve eindparticipatieverslag met conclusies en analyses wordt toegevoegd aan de omgeving verguningsaanvraag BOPA. Daarin zal worden benoemd welke informatie is opgehaald, hoe deze is/wordt verwerkt (en indien thema's niet worden meegenomen: waarom niet) en welke punten doorlopen in het vervolgtraject. Na het afronden van deze vergunning procedure zal het participatietraject weer intensiever worden als het ontwerp voor het gebouw wordt gestart.

2.1 Mochten er eventuele laatste aanpassingen nodig zijn, dan kunnen deze zonder vertraging in de besluitvorming doorgevoerd worden.

Het RVB koerst op een strakke planning. Kort voor indiening van dit collegevoorstel heeft afstemming met de Welstands- en Monumenten Commissie en de supervisoren van de Groene Loper plaatsgevonden. Ook zijn er nog verschillende participatiemomenten geweest. Dit heeft

geleid tot beperkte aanpassingen in tekst en beeld. Deze worden verwerkt en moeten formeel door het RVB intern en met de gebruikers van het gerechtsgebouw worden afgestemd, voorafgaand aan de indiening van de raadsstukken.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Parallelle besluitvorming inzake Adviesrecht*

In de domeinvergadering Fysiek van 27 oktober 2026 en de raadsvergadering van 24 november 2026 behandelt de raad ook het voorstel tot wijzigen van de kaders van het adviesrecht. Gelijktijdige behandeling kan een beperkt risico vormen voor het raadsvoorstel inzake het gerechtsgebouw. Dit risico wordt echter beperkt ingeschat. Het voorstel voor het gerechtsgebouw sluit aan bij de uitgangspunten van het adviesrecht: de raad stelt de kaders en de uitvoering is aan het college.

2.1 Vertraging bij formele accordering van de stukken door het RVB

Als de beperkte aanpassingen naar aanleiding van de afstemming met de WMC, de supervisoren of het participatietraject door het RVB of de gebruikers niet tijdig worden goedgekeurd, dan moet het raadsvoorstel ingetrokken worden. Agendering wordt dan opnieuw ingepland. Gezien de brede afstemming in de afgelopen periode is dat echter niet te verwachten.

6. Financiële gevolgen

De gemeenteraad heeft op 25 november 2025 ingestemd met het financieel kader inzake de verkoop van de locatie door de gemeente aan het RVB, en de kosten voor herinrichting van de omliggende openbare ruimte door de gemeente. Voor het vaststellen van het Ontwikkelkader en Beeldkwaliteitsplan zijn geen aanvullende financiële middelen nodig.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na instemming wordt het raadsvoorstel geagendeerd in de vergadering van het fysiek domein van 27 oktober 2026. Besluitvorming in de gemeenteraad staat gepland op 24 november.
Na vaststelling zullen het Ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaken van de aanbesteding die het RVB gaat opstellen voor ontwerp en realisatie van het nieuwe gerechtsgebouw. In de ontwerpfase zal het Beeldkwaliteitsplan dienen als toetsdocument voor de beoordeling van de Welstand- en Monumentencommissie.
Parallel aan dit traject bereidt het RVB de aanvraag voor de *omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)* voor. Dit betreft de vergunning om voor de functie

(voorheen: de bestemming) af te wijken van het vigerende omgevingsplan. Indiening van deze vergunningsaanvraag door het RVB wordt begin 2027 verwacht. Indien de raad instemt met het voorliggende besluit, kan besluitvorming hierover worden afgehandeld door het college, mits dit past binnen de door de raad vastgestelde kaders.
In deze BOPA-aanvraag wordt nog geen definitief ontwerp van het gebouw opgenomen. Middels een aanbesteding contracteert het RVB een consortium dat vooruitlopend op de realisatie ook het ontwerp uitwerkt. Ook in die fase zal het RVB zorgvuldig omgaan met de participatiemogelijkheden. Zodra het ontwerp gereed is, volgt de daarvoor benodigde vergunningprocedure (*omgevingsvergunning BOPA activiteit bouw en de technische bouwactiviteit)*. De besluitvorming daarover ligt bij het college, voor zover deze past binnen de door de raad vastgestelde kaders.
Het RVB zal ook gedurende dit proces de participatie zorgvuldig blijven uitvoeren. Bij de vervolgstappen in de procedure wordt een bijgewerkte versie van het participatieverslag toegevoegd.
Wat betreft de realisatie is de planning gericht op overdracht van de locatie aan het RVB in augustus 2028 (na verhuizing van het Sint Maartenscollege naar de Eenhoornsingel). Aansluitend zal het RVB zorgen voor sloop, bouwrijp maken en nieuwbouw. Oplevering en ingebruikname is eind 2032 gepland.

8. Communicatie

Na besluitvorming in uw college zal het raadsvoorstel geagendeerd worden voor bespreking in het fysiek domein van 27 oktober 2026. Naast de gebruikelijke formele kanalen (RIS) zal communicatie hierover tevens plaatsvinden via de projectenpagina van het RVB en de gemeentelijke website Thuis in Maastricht.