




Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

september 2026

Ontwikkelkader

Ruimtelijke kaders en uitgangspunten Gerechtsgebouw Maastricht

Colofon

Versie:
3.0

Datum:
september 2026

Contactpersoon:
Arnoud Janson
E-mail:
arnoud.janson@rijksoverheid.nl
Telefoon:
06 [redacted]

Rijksvastgoedbedrijf
Directie Transacties & Projecten
Afdeling Architectuur & Techniek
Korte Voorhout 7
Postbus 16169
2500 BD ‘s-Gravenhage

Projectbetrokkenen

Projectverantwoordelijke:
Cisca de Jong

Uitvoerend projectmanager:
Cisca de Jong, Niels Roording

Adviseur Architectuur :
Sacha van Eerten, Veerle Alkemade, Fokke van Dijk

Adviseur Stedenbouw:
Arnoud Janson

Algemene projectinformatie

RVB nummer:
...

Projectnummer:
41108

Projectnaam:
Nieuwbouw Gerechtsgebouw Maastricht

Adresgegevens:
Noormannensingel 50, Maastricht

Juridische status:
Aangekocht, levering in 2028

Inhoudsopgave

Inleiding 4

Samenvatting 5

1
—
Gerechtsgebouw

· 1.1 Functionele eigenschappen en karakteristieken 6
· 1.2 Programma van eisen 7
· 1.3 Kaders en randvoorwaarden 8
· 1.4 Ambities 9

2
—
Situatie

· 2.1 Positionering in de stad 10
· 2.2 Routes en verbindingen met de omgeving 11
· 2.3 Karakteristieke stadsstructuren 13
· 2.4 Cultuurhistorische karakteristieken 14
· 2.5 Bouwhoogten 15
· 2.6 Functionele indeling 16
· 2.7 Bestaande situatie 17
· 2.8 Kwaliteit en behoud bestaande bomen 20

3
—
Relevante beleidskaders gemeente Maastricht

· 3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040 21
· 3.2 Ontwikkelvisie Spoorzone Maasticht “GRAND MSTRG” 22
· 3.3 Notitie Hoger bouwen 22

4
—
Stedenbouwkundige uitgangspunten

· 4.1 Algemene uitgangspunten 23
· 4.2 Stedenbouwkundig kader 23
· 4.3 Ontsluiting locatie gerechtsgebouw 25

5
—
Principemodellen gerechtsgebouw 27

· 5.1 Aansluiting op omliggende (toekomstige) bebouwing 28

6
—
Bouwenveloppe

· 6.1 Bouwenveloppe compact model 30
· 6.2 Bouwenveloppe atriummodel 31
· 6.3 Bouwenveloppe totaal 32

7
—
Toekomstige situatie

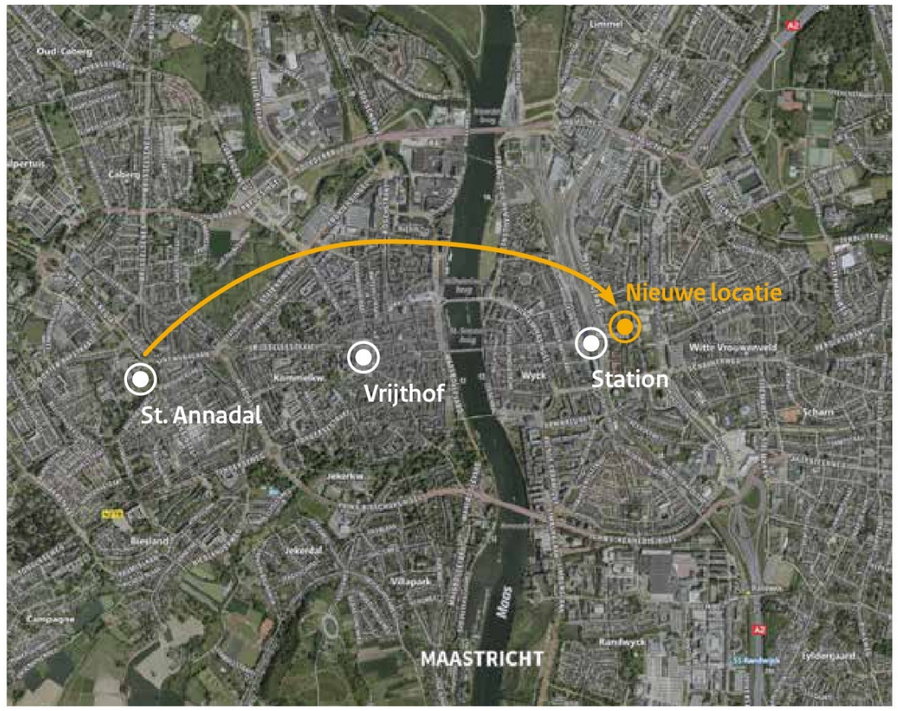
· 7.1 Aandachtspunten 40
· 7.2 Ambities gerechtsgebouw 41

Inleiding

Dit document vormt het ruimtelijk kader voor de inpassing van een nieuw gerechtsgebouw en het uitgangspunt voor verschillende processen die dat mogelijk moeten maken (besluitvormings- en vaststellingsprocedures) zoals;

- Het ontwikkelingskader (opdrachtgever(s) RVB/ gebruikers),
- Planologische procedure t.b.v. een bouwtitel (gemeente Maastricht),
- Anterieure- en koopovereenkomst (gemeente Maastricht),
- Kwaliteitskader (opdrachtgever én gemeente Maastricht) o.a. overeenstemming met gemeentelijk kwaliteitsteam en welstandscommissie.

De ruimtelijke verkennningen en (gebieds)analyse zijn gericht op de voorbereiding van en besluitvorming over de inpassing van een nieuw gerechtsgebouw aan de Noormannensingel 50 in Maastricht, ter vervanging van het bestaande gerechtsgebouw aan het Sint Annadal 1.











Linksboven: luchtfoto met locaties | Rechtsboven: foto gerechtsgebouw Sint Annadal 1 | Beelden onder: huidige situatie beoogde locatie Noormannensingel 50

Samenvatting

Dit ontwikkelkader is gericht op de inpassing van de huisvestingsopgave van het gerechtsgebouw op het perceel aan de Noormannensingel 50 in Maastricht. De huisvestingsopgave is beschreven in een programma van eisen dat is opgesteld door de gebruikers van het gerechtsgebouw.

Bepalend voor de inpassing van het gerechtsgebouw is de locatie in Maastricht. Door Maastricht lopen drie karakteristieke noord-zuid georiënteerde structuren die de stad ordenen en verdelen: de Maas, het spoortracé en de Rijksweg A2. De laatste is ondergronds gebracht waardoor één barrière minder moet worden geslecht om van west naar oost door de stad te gaan. Sterker, er is een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied ontstaan de “Groene Loper”. Dit gebied is in ontwikkeling en transformeert naar een nieuw woon- en werkgebied: “Centrum-Oost”.

De locatie van het gerechtsgebouw ligt op / aan de belangrijkste oost-west verbinding vanaf het station naar het gebied van Centrum-Oost en de Groene Loper. Deze verbinding zal in de komende jaren, onder invloed van de opgestarte gebiedsontwikkeling met woningbouw en verschillende commerciële en maatschappelijke voorzieningen, worden ontwikkeld en omgevormd tot een hoogwaardige, aantrekkelijke en directe wandel- en fietsverbinding tussen het centrum van Maastricht, het station en de gebieden ten oosten van de Groene Loper. Het gerechtsgebouw zal een herkenbare positie innemen langs de route mede doordat de route bij het gerechtsgebouw zal verbreden naar een plein.

De locatie voor het gerechtsgebouw ligt in de wijk Wyckerpoort. In dit gebied zijn buiten de ontwikkeling van de Groene Loper geen grote wijzigingen in de basis van het naoorlogse stedenbouwkundig ontwerp aangebracht. Wel werd bebouwing gesloopt. De belangrijkste historische karakteristieken laten zich kenschetsen op basis van de architectonische kwaliteit en/of de ensemblekwaliteit (samenhang, zichtlijnen, homogeniteit en openbare ruimte). Waardevolle elementen rondom de locatie van het gerechtsgebouw zijn:

- Villa Wyckerveld: eerste bebouwing aan de oostzijde van het spoor. Bijzonder voorbeeld van een laat negentiende-eeuwse vrijstaande stadsvilla (Karakteristieke bebouwing met architectonische waarde);
- Rooilijnen van de bebouwing aan de Noormannensingel in combinatie met de wanden van Noormannensingel en het Koningsplein (onderdeel van de samenhangende ensembles op stadsniveau);
- Aanwezigheid waardevolle ensembles uit verschillende tijdslagen zoals de vooroorlogse gesloten bouwblokken aan de Meersenerweg, Scharnerweg, Prof. Pieter Willemstraat, Prof. Roerschstraat.

De bestemming voor de locatie van het gerechtsgebouw is in de huidige situatie een middelbare school met de bestemming ‘maatschappelijk’. Binnen de regels en omschrijving van deze bestemming is tevens het gerechtsgebouw in te passen. Daarmee is de toewijzing van de functie op de locatie voor het gerechtsgebouw in het omgevingsplan passend. De bouwregels die gelden op de locatie van de school moeten wel worden herzien om het gerechtsgebouw mogelijk te maken. Voor deze herziening zal een planologische procedure worden doorlopen.

Op basis van de ruimtelijke, functionele en historische analyses van het gebied en de locatie zijn een aantal uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden gedefinieerd, om het nieuwe gerechtsgebouw in te passen op het perceel en in het gebied. Belangrijke dragers in de huidige situatie voor de inpassing van het gerechtsgebouw zijn de historische rooilijnen langs de Noormannensingel, de groene omzoming van het perceel aan de noord- en westzijde met beeldbepalende bomen en de karakteristieken (historische waarde, massa en hoogte) van de bestaande bebouwing rondom de locatie. Daarnaast zijn er een aantal elementen die vanuit de ambities voor de gebiedsontwikkeling van Centrum-Oost en de Groene Loper bepalend zijn voor de inpassing van het gerechtsgebouw. De belangrijkste zijn de inpassing van een representatieve oost-west verbinding vanaf het station, nieuwe woonbebouwing tussen de Noormannensingel en de Groene Loper (inclusief levendige plinten), een pleinruimte aan de zuidzijde van de locatie tussen Villa Wijckerveld, het gerechtsgebouw en de (nieuwe) bebouwing aan het Koningsplein/Noormannensingel. Vanzelfsprekend zijn ook de randvoorwaarden vanuit het programma van eisen en het functioneren van het gerechtsgebouw bepalend voor de inpassing op de locatie.

Een belangrijke randvoorwaarde is de wijze van aansluiten van het gerechtsgebouw op de omliggende bestaande (woon) bebouwing. Bij de ontwikkeling van het gerechtsgebouw zal er met omwonenden hierover gesproken worden. Maatgevend hierbij is de hoogte en de afstand van het gerechtsgebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Het gerechtsgebouw zal dicht bij de aangrenzende bebouwing aansluiten bij die hoogte. Bij een hogere hoogte zal er meer afstand worden genomen tot die bebouwing. Het gerechtsgebouw zal zich voegen naar de bestaande bebouwing en hier geen afbreuk aan doen of hinder geven. Tevens zal in de overgang van de bestaande bebouwing naar het gerechtsgebouw een groene zone in stand worden gehouden waarin de bestaande bomen (als de kwaliteit van de bomen dat toestaat) worden gehandhaafd.

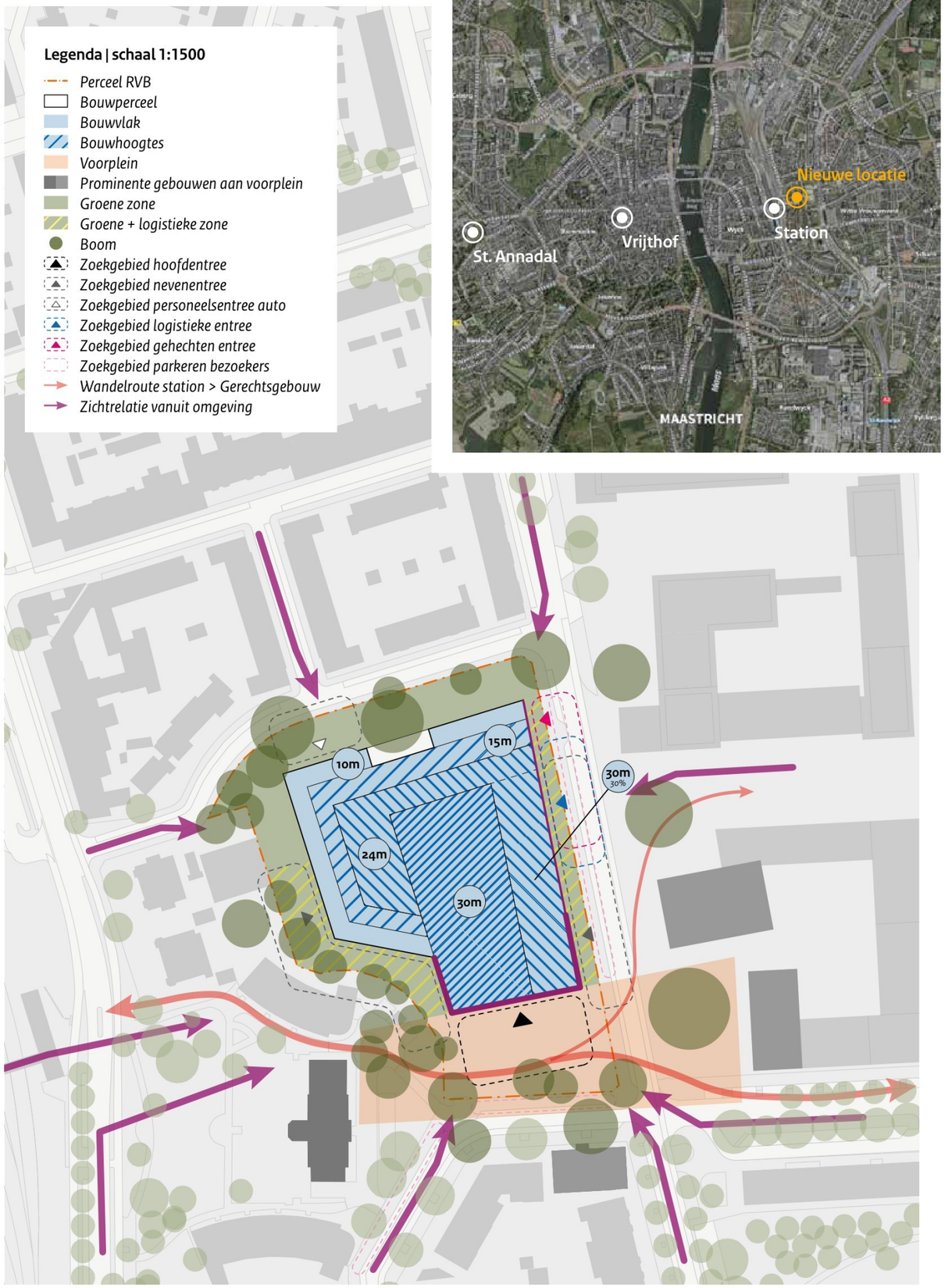
Op basis van de stedenbouwkundige eigenschappen en de verkenning van principemodellen is een bouwenveloppe gedefinieerd, die voldoende ruimte bevat voor de ontwikkeling van het gerechtsgebouw. De uitgangspunten daarbij zijn:

- Kavelgrootte: ca. 10.500 m²
- Footprint: ca. 5.500 m²
- Volume in bouwenveloppe: ca. 128.000 m³ (+ 2.000 m³)
- Volume gerechtsgebouw o.b.v. PvE: ca. 90.000 m³

De totale bouwenveloppe bestaat uit de volgende elementen.

- De basis is de bepaling van de positionering van het bouwvlak op basis van rooilijnen en de afstanden ten opzichte van de aangrenzende bebouwing.
- In het bouwvlak worden de bestaande bomen uitgespaard.
- De maximale bouwhoogten en de positionering daarvan wordt gedefinieerd.
- De inpassing van de groene omzoming en inrichting van de buitenruimte rondom het gebouw op het perceel.
- De inpassing van de zoekgebieden ten behoeve van de verschillende entrees en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

De Raad voor de Rechtspraak, Rechtbank en OM hebben voor het nieuwe gerechtsgebouw ambities geformuleerd. Deze ambities voor het gerechtsgebouw zijn gebaseerd op uitgangspunten die landelijk toegepast worden bij gerechtsgebouwen in combinatie met een aanscherping daarvan gericht op de lokale situatie in Maastricht.



Bouwenveloppe en stedenbouwkundige uitgangspunten

1

Gerechtsgebouw

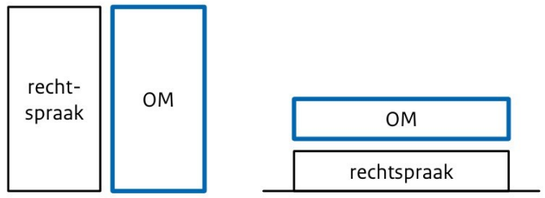
1.1 Functionele eigenschappen en karakteristieken

Op deze pagina wordt een visuele weergave van de basiskarakteristieken en het programma van eisen voor het gerechtsgebouw getoond. Hiermee wordt meer duiding gegeven aan de huisvestingsopgave voor het gerechtsgebouw, onafhankelijk van de locatie. Op basis van deze eigenschappen ontstaat een kader voor de mogelijke inpassingsscenario's van dat programma op de beoogde locatie.

In dit overzicht worden alle opties en principes getoond zonder daar al keuzes in te maken. De tekeningen zijn niet op schaal en geen vertaling van het daadwerkelijke programma in vierkante meters BVO.

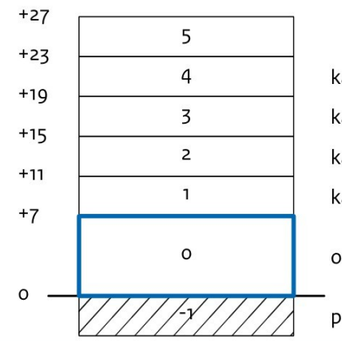
Verdeling kantoorgedeelte

twee 'organen': horizontale of verticale verdeling



plattegrond of doorsnede

Verdiepingen



kantoren, vergaderen, restaurant
kantoren, vergaderen, restaurant
kantoren, vergaderen
kantoren, vergaderen, facilitair
ontvangst, wacht, zalen, TAT, RC verhoor
parkeren en gehechtengebied

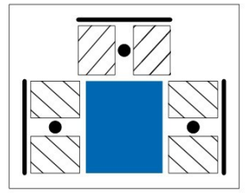
Voorbeeld zaalindeling



één zaal dubbelhoog, rest enkelhoog

Archetypes

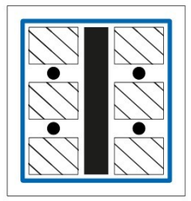
'centraal plein'



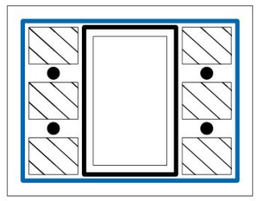
Huidige rechtbank
Maastricht

publiek
rechters
zittingszaal
stijgpunt gehechten

'rondgang'

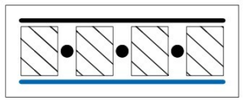


Gerechtsgebouw
Breda



Rechtbank
Amsterdam

'gang'

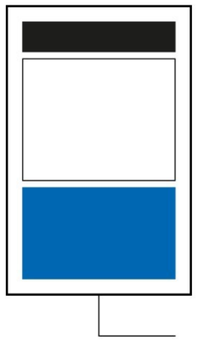


Paleis van Justitie
Den Haag

Belevingswaarde
- Zichtbaar en herkenbaar vanaf hoofdtoegangswegen, spoor en station voor bezoekers
- Hoofdentree goed vindbaar vanaf hoofdroutes
- Herkenbaar en representatief als rechtbank in de omgeving

Tuinen

voor- en achtertuin in plaats van voor- en achterkant gebouw: beide aantrekkelijk en qua thema passend in de buurt (woningen)



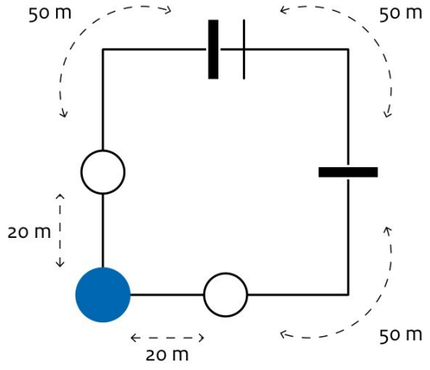
achtertuin

toegang gehechten, transporthof en personeel

voortuin
toegang personeel en publiek

eigen vrij buiten terrein

Afstanden ontsluitingen



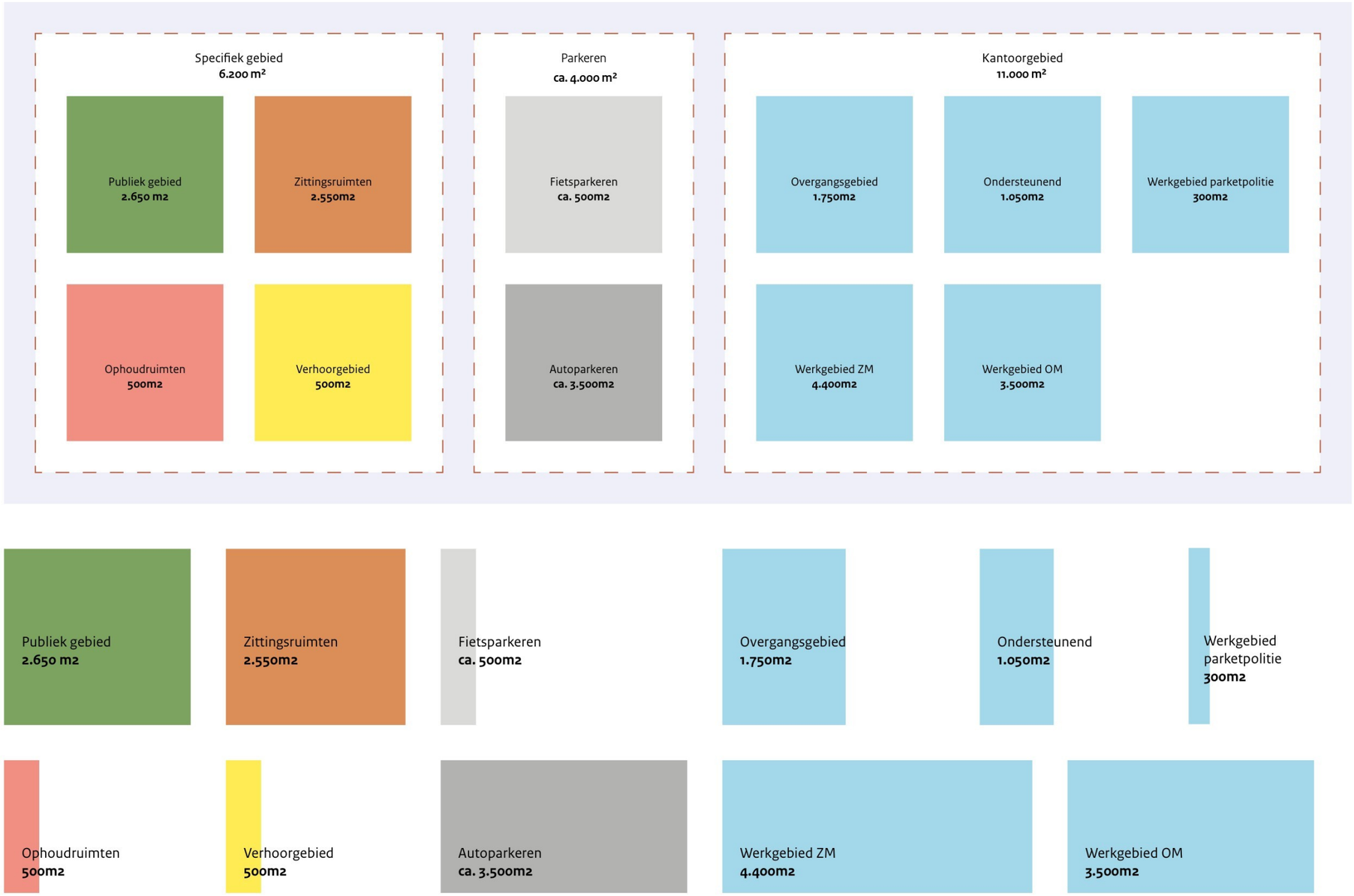
publiek / hoofdentree
personeelsingang
gehechten ingang
expeditie

Ontwerpprincipes rechtbank op basis van hoofduitgangspunten programma van eisen

1.2 Programma van Eisen

Door het programma van eisen te clusteren naar functies die bij elkaar passen, ontstaat er inzicht in de verdeling van die verschillende functies in ruimtelijke eenheden en de bijbehorende vierkante meters.

In het onderste beeld is dezelfde verdeling weergegeven, maar dan in de juiste verhouding van maat en schaal ten opzichte van elkaar, uitgedrukt in vierkante meter BVO.



Programma van Eisen

1.3 Kaders en randvoorwaarden

Ten tijde van de opdrachtverstrekking van de voorverkenning naar een nieuw gerechtsgebouw en als input voor de intentieovereenkomst met de gemeente Maastricht zijn de volgende kaders en randvoorwaarden benoemd.

Gebruikswaarden

1. Dichtbij centraal **station** Maastricht, **maximale afstand 800 meter.**

2. In verband met pieken door zittingsschema (aan-/afvoer gehechten, maar ook bezoekers, personeel, en leveranciers) **een vloeiend verloop van aan- en afvoer** vanaf verschillende hoofdwegen en routes. Bij dat vloeiende verloop dient er voldoende rekening gehouden te worden met **verkeersveiligheid** voor omwonenden.

3. **Gescheiden (en dus meerdere) routes** van terreinopgangen/ gebouwingangen.

4. In verband met veiligheid voorzien van **een eigen en vrij buiten terrein** dat zo dient als een natuurlijke en beheersbare buffer rond het gebouw ten opzichte van het openbare gebied. Bij de hoofdentree daarbij extra maat, **een voorplein**, om grote groepen (demonstraties ed.) op beheerste wijze een plek te geven.

5. Ruimte voor het fysiek afgeschermd van de openbare weg (kan evt. intern) **parkeren voor personeel** (conform beleid daarover van gemeente en Rechtspraak), aangevuld met stallingsruimte voor fietsen.

6. Qua **'footprint'** of vrij te maken terrein gaat het in inclusief de bij punten 3 (routes het terrein op) en 4. (natuurlijke buffer/voorplein) om een oppervlakte van ca. **5000m² tot 6000m²**, en het beoogde volume van circa 22.000 m².

Belevingswaarden

1. Zichtbaar en herkenbaar: het gebouw moet vanaf de hoofdtoegangswegen, het spoor en bij voorkeur ook vanaf het station **goed zichtbaar** zijn voor de bezoeker.

2. Dichterbij gekomen moet **de hoofdentree makkelijk vindbaar** zijn door zicht en looplijnen vanaf hoofdroutes en door uitstraling.

3. Daarbij moet de verschijningsvorm van het gebouw zodanig zijn dat het gebouw ook duidelijk **herkenbaar is als gerechtsgebouw** in zijn omgeving;

4. **Representatief:** het gebouw en zijn directe omgeving hebben een uitstraling die in overeenstemming is met de functie van de rechtspraak in het maatschappelijk bestel: 'gezagwekkend';

Proces

5. De nieuwbouw is binnen een vastgestelde termijn **te betrekken (uiterlijk 2030)**. Dit betekent dat er geen sterke afhankelijkheid van slepende planologische en eigendomsprocedures moet ontstaan.

6. Van belang is dat de rechtbank zich kan vestigen op een plek waar zij **'welkom'** is; met andere woorden, de rechtspraak is niet gebaat bij een omgeving die onze komst helemaal niet ziet zitten.

1.4 Ambities

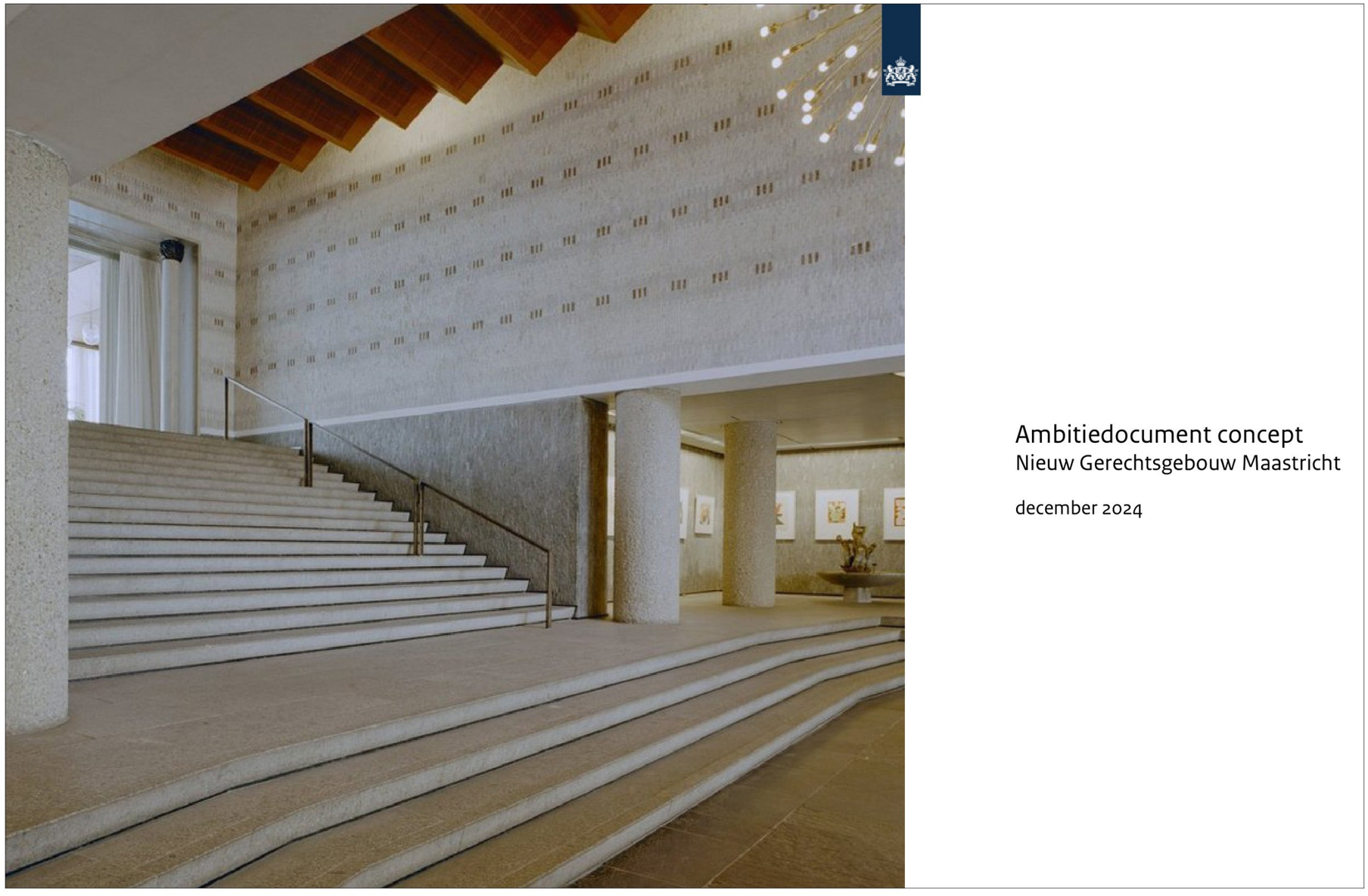
Het doel van het ambitiedocument is het vaststellen van een gedeelde visie van de gebruikers van het gerechtsgebouw op de gewenste kwalitatieve eigenschappen van een nieuw Gerechtsgebouw Maastricht, waarin de Rechtbank en het Openbaar Ministerie samen succesvol kunnen opereren.

Het ambitiedocument is gebaseerd op de uitgangspunten die landelijk toegepast worden bij gerechtsgebouwen, waarbij er een aanscherping op die uitgangspunten heeft plaatsgevonden gericht op de situatie in Maastricht.

Het ambitiedocument is tot stand gekomen door met de gebruikers van zowel de Raad voor de Rechtspraak, de Rechtbank als het OM werksessies te houden en op excursie te gaan langs representatieve voorbeelden.

Het resultaat is een gedragen visie in woord en beeld voor de thema's belevingswaarde, gebruikswaarde, toekomstwaarde en omgevingswaarde. In hoofdstuk 6.3 worden deze resultaten uitgebreider beschreven.

Zoals in de inleiding beschreven zal naast het Ontwikkelkader ook het ambitiedocument gebruikt worden in de ruimtelijke onderbouwing van de planologische procedure tot het inpassen van het gerechtsgebouw. Hiervoor zal het ambitiedocument voorafgaand aan de BOPA procedure worden uitgewerkt en aangevuld tot een beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteit zal zowel met de supervisoren van de Groene Loper als de welstand van de gemeente Maastricht worden besproken en afgestemd.



Ambitiedocument december 2024

2

Situatie

2.1 Positionering in de stad

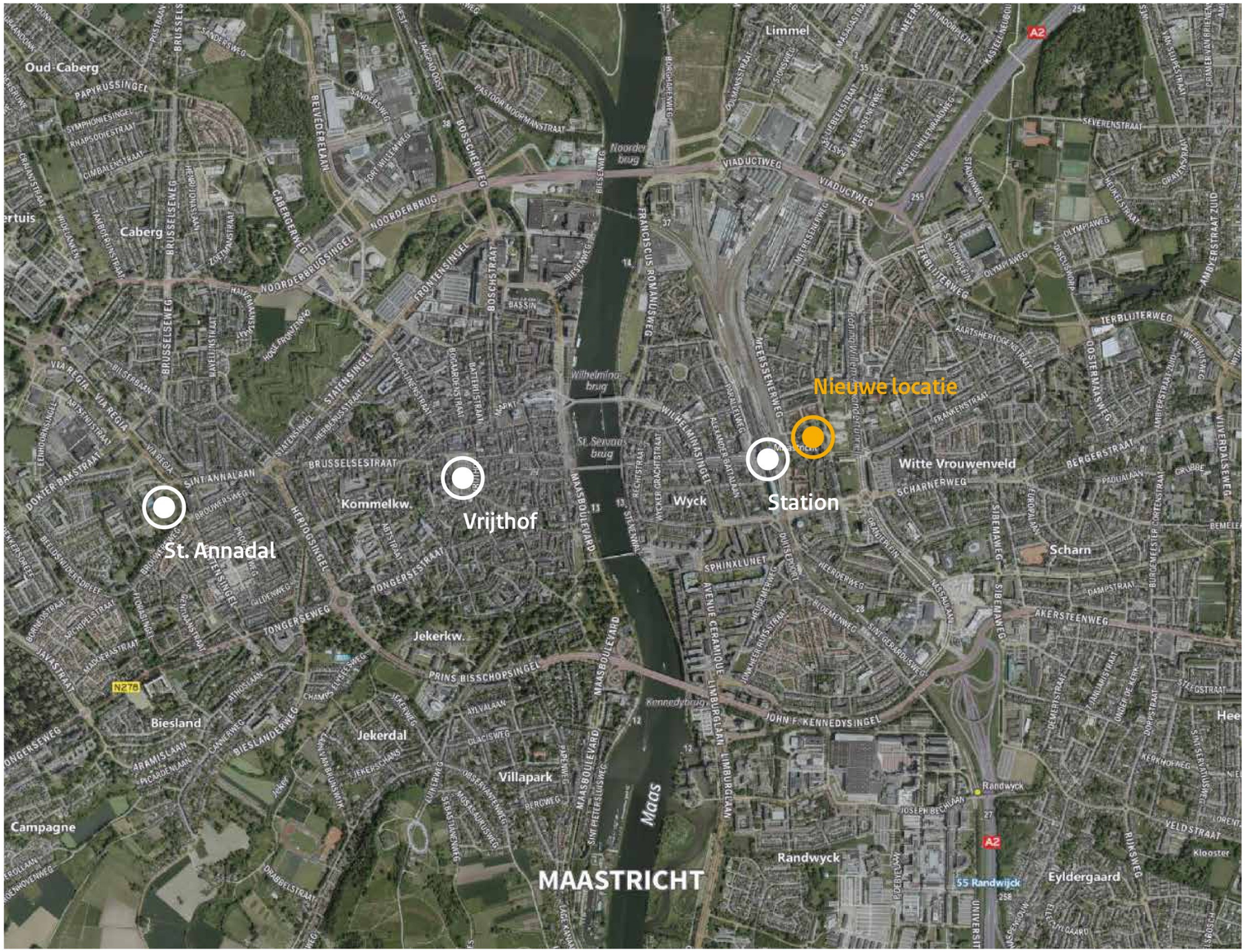
De huidige locatie van het gerechtsgebouw is gelegen in de westelijke stadsuitbreiding van na de oorlog. Het gerechtsgebouw op de huidige locatie Sint Annadal is gevestigd in een deel van een voormalig ziekenhuis. Het stadscentrum is nabij maar het station, aan de oostzijde van de oude stad en de Maas, is verder weg.

De nieuwe locatie voor het gerechtsgebouw is gelegen aan de rand van Wijck, de stadsuitleg van de voormalige vestingstad Maastricht aan de oostzijde van de Maas en lange tijd de oostgrens van de stad. Deze oostzijde van de stad kent een aantal historische verbindingen met het oude stadscentrum maar ook karakteristieke verbindingen van recenter datum. Centraal op de belangrijkste verbinding met het centrum is Villa Wijckerveld gebouwd. Deze villa is echter met de ontwikkeling van het spoor en de bouw van het station de directe verbinding met het centrum verloren. In de achtertuin van de villa is de naoorlogse stadsuitleg verder uitgebreid met onder andere een middelbare school.

Maastricht kende lange tijd 3 doorsnijdingen van de stad van noord naar zuid, de Maas, het spoor en de rijksweg A2. Met het ondergronds brengen van de A2 is deze doorsnijding van de stad geslecht. Bovenop de rijksweg ligt nu de Groene Loper, een parkachtige stadsweg met een ontsluitende functie. Rondom de Groene loper vindt een gebiedsontwikkeling plaats met het accent op wonen. Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de Groene Loper is de versterking en verbinding van de oostzijde van de stad met het centrum. De versterking van de oost-west verbinding is niet alleen een ruimtelijke maar ook functionele en programmatische doelstelling.

De ligging van het nieuwe gerechtsgebouw is beoogd direct aan een van de belangrijkste oost-westverbindingen vanaf het station. Deze nieuwe route vanaf het station leidt langs verschillende commerciële en maatschappelijke functies, waarmee de route herkenbaar en aantrekkelijk zal gaan worden. Het gerechtsgebouw zal een herkenbare positie innemen langs de route mede doordat de route bij het gerechtsgebouw zal verbreden naar een plein.

Op de volgende pagina's worden een aantal karakteristieken van het gebied geduid in kaartbeelden.

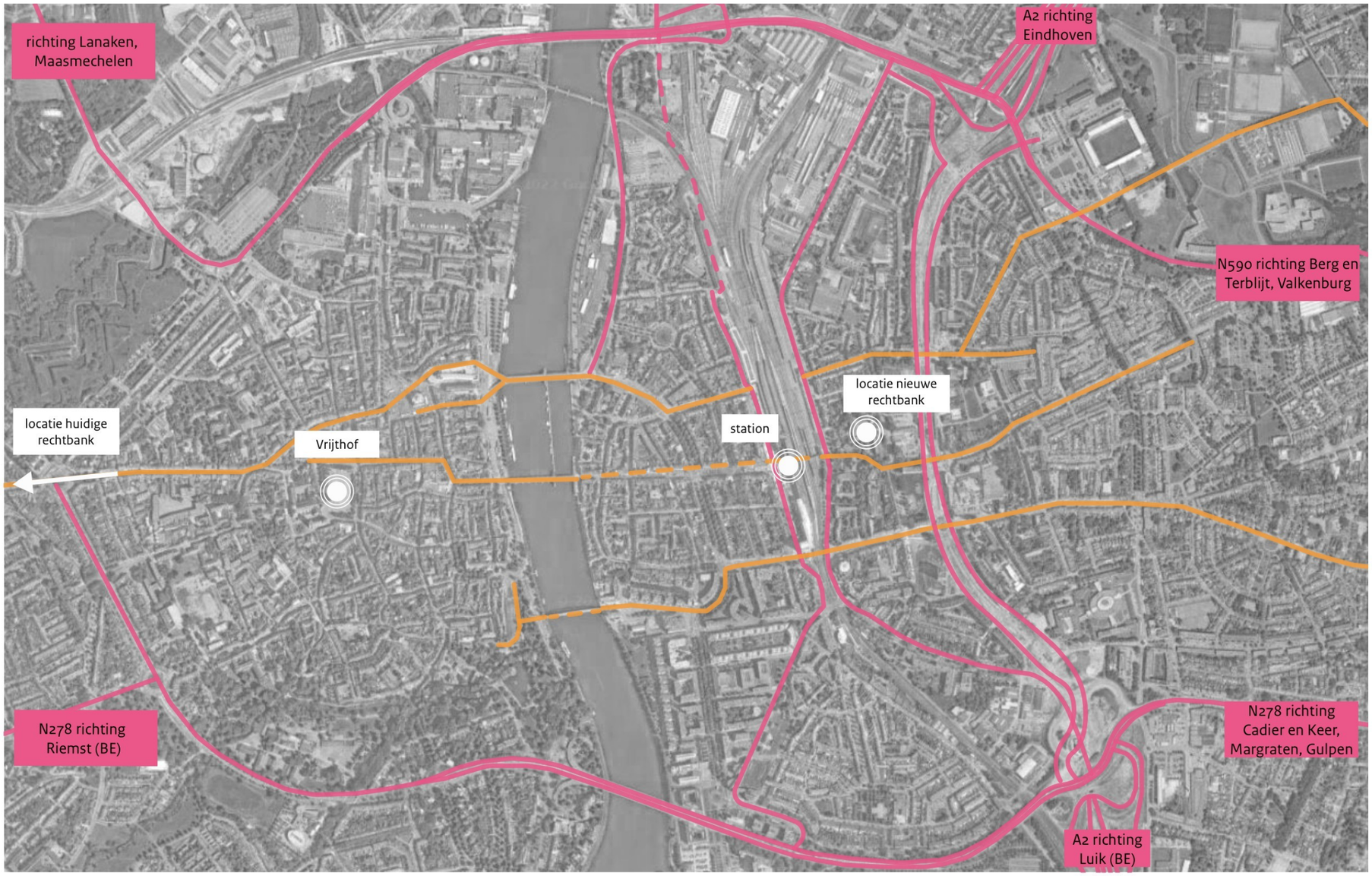


Luchtfoto: Positionering in de stad ten opzichte van het stadscentrum en het station. Tevens is de huidige locatie Annadal aangegeven ter referentie.

2.2 Routes en verbindingen met de omgeving

Rond Maastricht ligt een ringvormige hoofdinfrastructuur die de stad ontsluit en verbindt met de omgeving. De Rijksweg A2, die ondergronds langs de locatie voor het gerechtsgebouw loopt, is de belangrijkste drager voor gemotoriseerd verkeer van en naar Maastricht. Het verbindt Maastricht met Eindhoven in het Noorden en Luik in het zuiden. Met de provinciale hoofdwegen wordt Maastricht aan de noordzijde verbonden met Berg en Terblijt / Valkenburg en Lanaken (B) en aan de zuidzijde met Riemst (B) en Cadier en Keer.

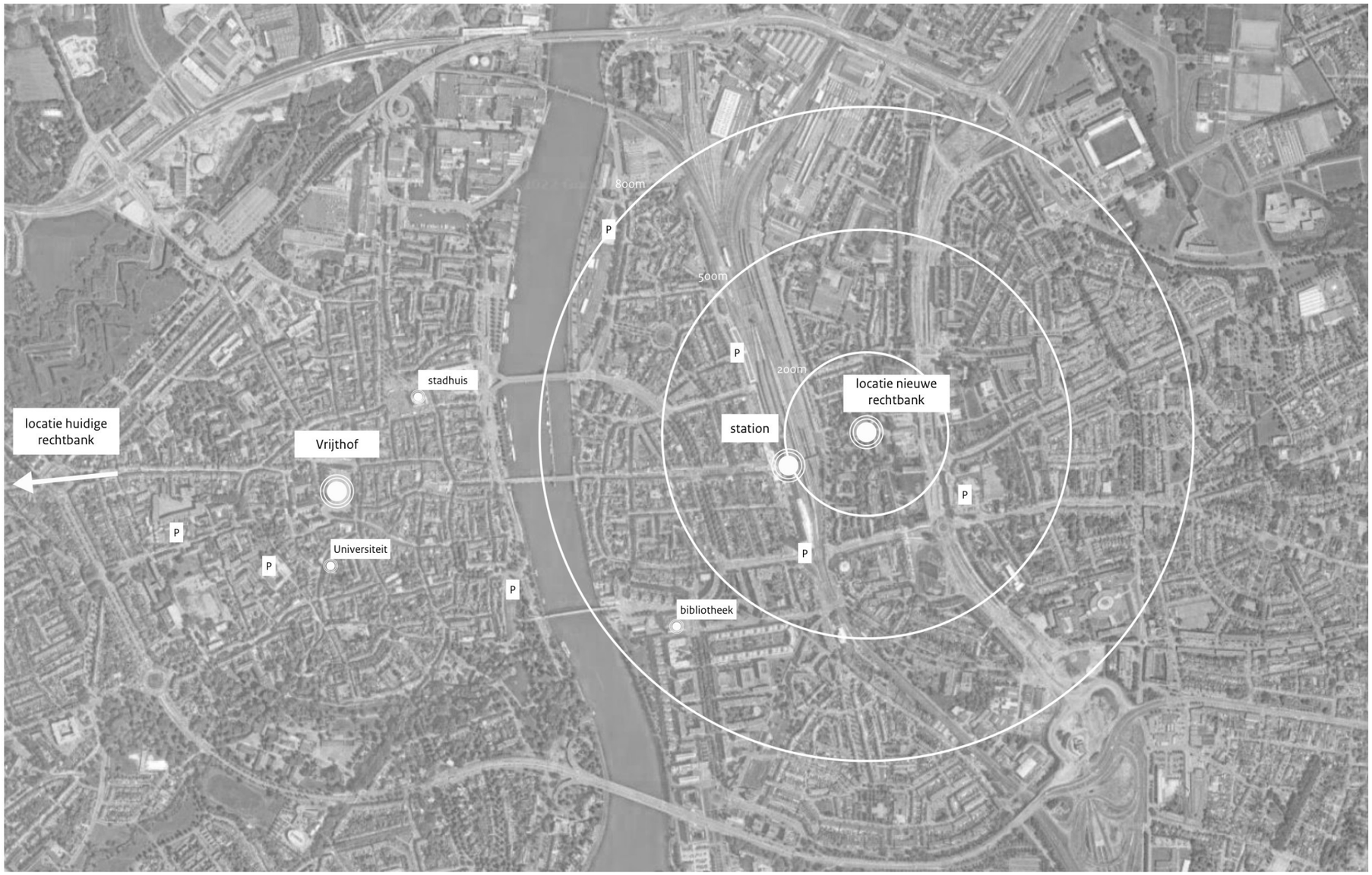
Binnen de hiervoor benoemde ring is er in de opbouw van de stad Maastricht een duidelijk raster of netwerk van noord-zuid en oost-west georiënteerde (verkeers)structuren herkenbaar. De wegen en paden die van oost naar west lopen verbinden het oude stadscentrum met de gebieden ten oosten van de Maas en het spoor. De bruggen over de Maas bepalen enerzijds de bereikbaarheid van de stadsdelen aan weerszijden van de rivier, anderzijds zijn het de bepalende dragers van het beeld dat iedereen heeft van de stad Maastricht. Dit in tegenstelling tot de tunnels en bruggen over het spoor die primair functioneel zijn en minder tot de verbeelding spreken.



Hoofdinfrastructuur en verbindingen (oost-west en noord-zuid)

Onder invloed van een fijnmazig netwerk van wegen en paden in het gebied rondom de locatie voor het gerechtsgebouw en in het centrum zijn veel omliggende functies en bestemmingen bereikbaar binnen 10 tot 15 minuten lopen. Door de strategische ligging aan de belangrijkste oost-west verbinding over de Maas zijn ook veel locaties in het centrum te voet en op de fiets makkelijk en snel bereikbaar.

In het kaartbeeld op deze pagina zijn ringen weergegeven die een indruk geven tot waar een voetganger kan komen binnen 3, 6 en 9 minuten lopen vanaf de locatie van het gerechtsgebouw. Het station ligt op de eerste ring en is derhalve binnen 3 minuten te voet te bereiken vanaf de locatie van het gerechtsgebouw. Het centrum van de stad is te voet in 10 minuten bereikbaar. Op de kaart staan tevens een aantal andere (openbare) functies en openbare parkeervoorzieningen aangegeven. Met name de parkeervoorzieningen zijn voor bezoekers van belang wanneer zij een bezoek brengen aan het gerechtsgebouw.



Wandelafstand tot 10 minuten vanaf het gerechtsgebouw (200, 500 en 800m)

2.3 Karakteristieke stadsstructuren

Door de stad Maastricht lopen drie karakteristieke noord-zuid georiënteerde structuren die de stad ordenen en verdelen: de Maas, het spoortracé en de Rijksweg A2. De laatste is ondergronds gebracht waardoor één barrière minder moet worden geslecht om van west naar oost door de stad te gaan. Sterker, er is een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied ontstaan. Dit gebied is in ontwikkeling en transformeert naar een nieuw woon- en werkgebied: “Centrum-Oost”.



Barrièrewerking noord-zuid assen in Maastricht ten opzichte van de oost-west routes door de stad



Luchtfoto (ca. 1925) - Stationsplein met op de achtergrond Villa Wyckerveld en water in het winterbed van de Maas

2.4 Cultuurhistorische karakteristieken

Tekst gebaseerd op en geciteerd uit "Maastricht Noordoost cultuurhistorische verkenning: Limmel, Nazareth, Wijckerpoorten Wittevrouwenveld" | stedenbouw/landschap Urban Fabric | Steenhuis stedenbouw/landschap

De waardering voor Maastricht Noordoost schuilt in de rijkdom en de afwisseling van de verschillende historische lagen. Elke periode liet elementen aan de stad na die nu nog steeds hun waarde toevoegen. De landschappelijke onderlegger is, zoals overal in Maastricht, een dominant gegeven. Maastricht Noordoost wordt bepaald door de terrassenstructuur (laagterras, middenterras en heuvelland) en de occupatiepatronen die daarin ontstonden. Het laagterras wordt gevormd door het Maasdal en bestaat uit oude stadsdelen (Wijck), het winterbed van de Maas en de Landgoederenzone. Deze zone heeft in de loop van de eeuwen vele transformaties in gebruik en vorm ondergaan, maar is altijd zichtbaar gebleven. Oude routes door het landschap vormden de logische vertrekpunten voor de ontwikkelingen. Voorbeelden hiervan zijn de Meerssenerweg (van Maastricht naar Meerssen) en de Scharnerweg (van Maastricht naar Scharn), die beide teruggaan tot de Romeinse tijd.
De historische gelaagdheid is kenmerkend voor Maastricht Noordoost. Binnen bepaalde grenzen kunnen de wijken ook in de toekomst veranderingen opnemen, zonder hun eigenheid te hoeven verliezen.

Waardevolle elementen 1920-1945
De vooroorlogse verstedelijking van Maastricht Noordoost is georiënteerd op de Maas en de spoorlijnen. Het gaat voornamelijk om keramische fabrieken (Mosa, Regout). Rondom deze complexen kwam woningbouw voor fabrieksarbeiders, deels in de vorm van bebouwing langs bestaande wegen en routes, deels in de vorm van arbeidersbuurten. De waardering voor deze tijdlaag is terug te zien in de architectonische parels, zoals Villa Wijckerveld, de kerk en school van Peutz. Bebouwing met een betekenis voor de stad als geheel, zoals langs de oude linten, de Groene Loper en de vooroorlogse wijkcentra en de kenmerkende complexen in de wijken.

Waardevolle elementen na 1945
In de naoorlogse periode kwamen de wijken in Maastricht Noordoost als eerste tot stand. Op verschillende manieren zijn de wijken verweven met de structuur van de wegen en spoorlijnen. De samenhang is terug te voeren op de groenstructuur, de randen van de wijken en de begeleidende bebouwing van de infrastructuur, alsmede op de plaatsing van openbare gebouwen op prominente plaatsen langs de hoofdroutes.

Wijckerpoort
De eerste bebouwing ontstond aan de Meerssenerweg: wat industrie en een rijtje arbeiderwoningen. In de jaren twintig werd het gedeelte aan de westzijde van het winterbed van de Maas volgebouwd met woningcomplexen rond de Villa Wijckerveld. In Wijckerpoort zijn geen grote wijzigingen in de basis van het naoorlogse stedenbouwkundig ontwerp aangebracht. Wel werd bebouwing gesloopt. De belangrijkste historische karakteristieken laten zich kenschetsen op basis van de architectonische kwaliteit en/of de ensemblekwaliteit (samenhang, zichtlijnen, homogeniteit, openbare ruimte).

Waardevolle elementen rondom locatie gerechtsgebouw
- Villa Wyckerveld, eerste bebouwing aan deze zijde van het spoor. Bijzonder voorbeeld van een laat negentiende-eeuwse vrijstaande stadsvilla (Karakteristieke bebouwing met architectonische waarde).

- Rooilijnen van de bebouwing aan de Noormannensingel in combinatie met de wanden van Noormannensingel en het Koningsplein (flat en vroeg twintigste-eeuwse pandsgewijze bouw), kenmerkende historische gelaagdheid van de pleinwanden (onderdeel van de samenhangende ensembles op stadsniveau).

- Aanwezigheid waardevolle ensembles uit verschillende tijdslagen zoals de vooroorlogse gesloten bouwblokken aan de Meersenerweg, Scharnerweg, Prof. Pieter Willemstraat, Prof. Roerschstraat.



Route vanaf Station Maastricht naar gerechtsgebouw, langs Villa Wyckerveld

Waardering cultuurhistorie en monumenten rondom beoogde locatie gerechtsgebouw

2.5 Bouwhoogten

In het gebied zijn een aantal bestaande en nieuw te realiseren bouwhoogten te onderscheiden die karakteristiek zijn voor de bebouwingsopbouw van het gebied. Het gerechtsgebouw zal een scharnierpunt vormen in de overgang van de bestaande bebouwing naar de nieuwe woonbebouwing en daarmee de verschillende hoogten met elkaar verbinden. Kenmerkend zijn de lagere hoogten van de bebouwing richting het station en de hogere bebouwing richting de Groene Loper. Op een aantal locaties langs de Noormannensingel wordt met accenten in de hoogte van de bebouwing aandacht gevraagd voor bijzondere plekken in de stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur van het gebied.



Bouwlagen

2.6 Functionele indeling

Het bestemmingsplan geeft een goede weergave van het multifunctionele karakter van het gebied voor wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. De bestemming voor de locatie van het gerechtsgebouw is in de huidige situatie een middelbare school met de bestemming ‘maatschappelijk’. Binnen de regels en omschrijving van deze bestemming is tevens het gerechtsgebouw in te passen. Daarmee is de toewijzing van de functie op de locatie voor het gerechtsgebouw in het omgevingsplan passend. De bouwregels die gelden op de locatie van de school moeten wel worden herzien om het gerechtsgebouw mogelijk te maken. Voor deze herziening zal een planologische procedure moeten worden doorlopen. Bij deze procedure zal volgens de wet en regelgeving participatie en communicatie met de omgeving van de locatie plaatsvinden. De bestemming en bouwtitel aan de westzijde van de Noormannensingel (ten noordoosten van de locatie van het gerechtsgebouw) moet ook nog worden herzien. Hier zal de bestemming wonen en/of gemengd worden toegepast om de private ontwikkeling die daar loopt mogelijk te maken.



Bestemmingsplan

2.7 Bestaande situatie

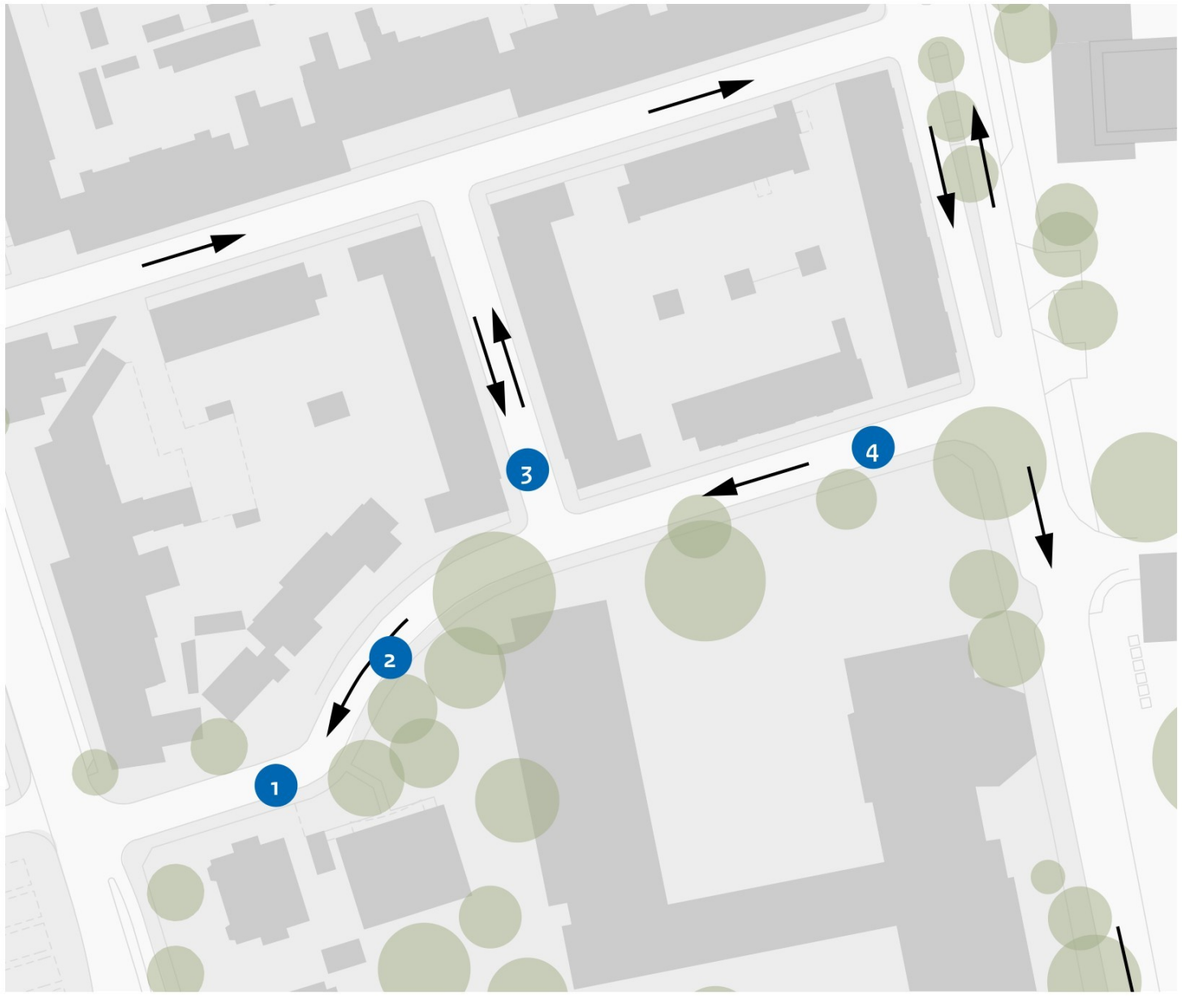
Thorbeckeplantsoen

Analyse bestaande situatie

- Eénrichtingsverkeer (in westelijke richting)
- Trottoir (2m breed) aan twee zijden;
  - Materiaal trottoir: 30x30 tegels met opsluitband
- Groenstructuur met verschillende beeldbepalende bomen (zuidzijde)
- Parkeerstrook (noordzijde) (aantal plekken: 20 - betaald/ vergunning parkeren);
- Straatprofiel breedte: 4,0 m (incl. parkeervak 6,0 m)
  - Materiaal rijbaan: asfalt met witte streepmarkering t.b.v. parkeervakken.
- Inritten: noordzijde 2 stuks t.b.v. garage/oprit en zuidzijde 2 stuks t.b.v. ontsluiting school.
- Voortuinen (ca 1,5 meter) met woningentrees noordoostzijde van de straat
- Voortuinen (ca. 4 meter) met woningentrees noordwestzijde van de straat

Aandachtspunten

- Hoofdaanrijroute gerechtsgebouw;
- Realiseren van goede overgang entree(s) parkeergarage naar Thorbeckeplantsoen;
- (Incidenteel) tweerichtingsverkeer mogelijk maken ten behoeve van gehechtentransport;
- Behoud bomen;
- Behoud bestaand aantal parkeerplaatsen (20)



Analyse bestaande situatie - Thorbeckeplantsoen



1



2



3



4

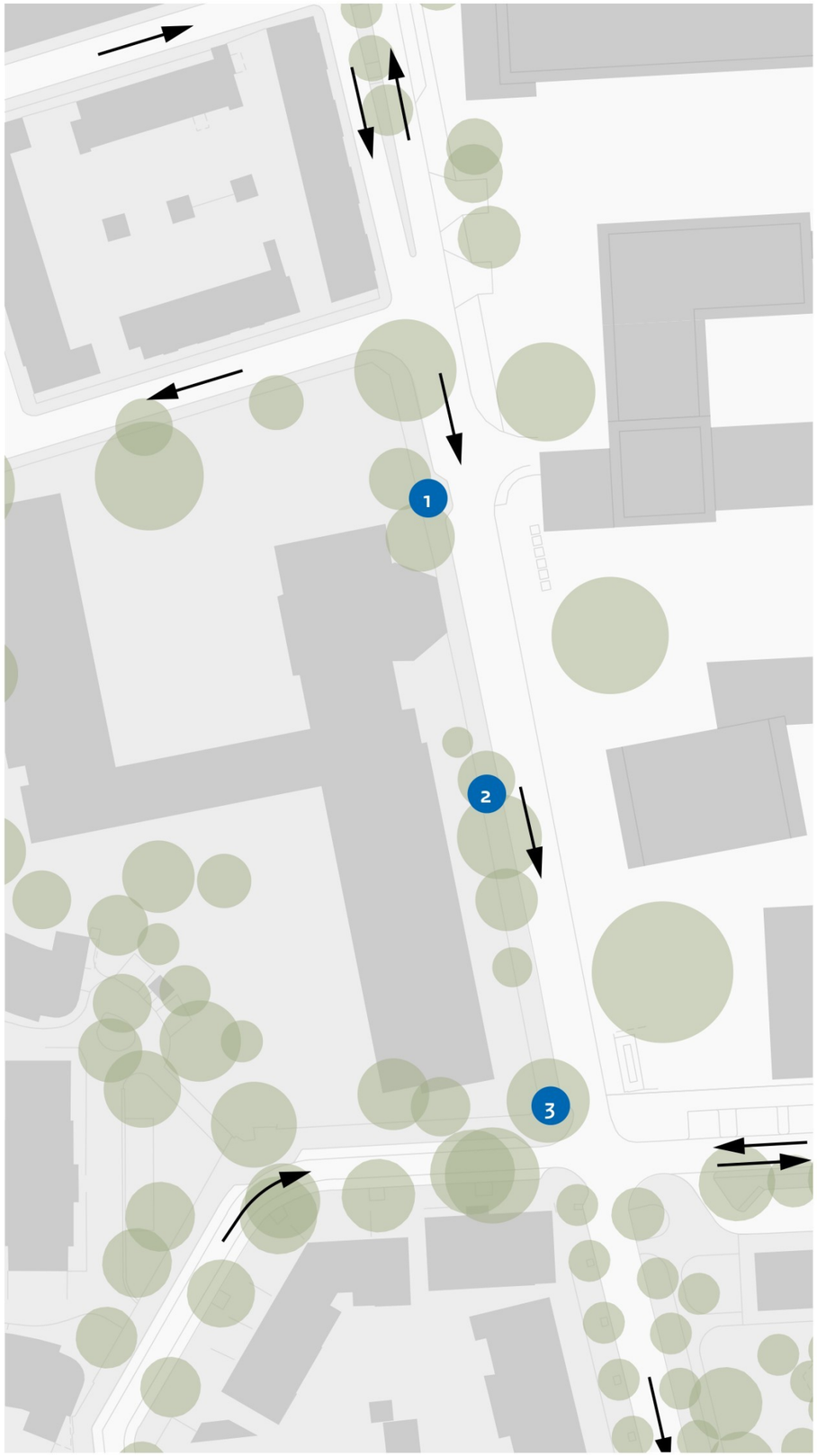
Noormannensingel

Analyse bestaande situatie

- Eenrichtingsverkeer (in zuidelijke richting)
- Fietssuggestiestrook (oostzijde rijbaan)
- Trottoir aan twee zijden (westzijde 3,5 meter, oostzijde 1,8 m)
- Parkeerstrook (westzijde): aantal 14 t.h.v. de school + K+R voorziening (ca 38 meter)
- Breedte straatprofiel: 2 m parkeren + 4 m rijbaan + 2 m fietsstrook = 8 meter
- Inrichting straatprofiel gericht op gebruik schoolfunctie;
- Bomen aan weerszijden straatprofiel
- Functies langs de straat:
  - Braakliggend terrein (oostzijde) met 3 inritten;
  - Hoofdentree school (westzijde) met 1 inrit;

Aandachtspunten

- Weginrichting (fietsstraat met tweerichtingsverkeer?)
- Parkeren op straat;
- Ontsluiting plinten/voordeuren;
- Bomen;
- Overgang tussen voorplein (Prof. P. Willemsstraat) en Noormannensingel;



Analyse bestaande situatie - Noormannensingel



1



2



3

Prof. P. Willemsstraat / Villa Wyckerveld

Analyse bestaande situatie

- Prof. P. Willemsstraat eenrichtingsverkeer (in noordelijke/oostelijke richting);
- Voetgangersroute van/naar station (trottoir noordzijde + wandelpad aan noordzijde langs de villa);
- Parkeerstrook (in betonklinkers) aan de noord- en zuidzijde (aantal parkeerplekken: 13 + 13 = 26)
- Beeldbepalende bomen aanwezig (aan de noordzijde op het terrein van de school, aan de zuidzijde van de straat in het trottoir + rondom Villa Wyckerveld zelf);
- Trottoir aan beide zijden rijbaan van ca 3,5 m, breder bij onderbreking van de parkeerstrook (materiaal 30 x 30 tegels);
- Rijbaan in asfalt.
- Breedte straatprofiel: 3,5 m trottoir – 2 m parkeren – 4 m rijbaan – 2 m parkeren – 3,5 m trottoir (incl. bomen) = 15 m
- Woningen (zuidzijde + Villa Wyckerveld zelf);
- Commerciële functies (zuidzijde in aansluiting op Noormannnensingel)
- Fietsentree school (noordzijde);
- Ontsluiting Villa Wyckerveld (noord/westzijde)

Aandachtspunten

- Aansluiting voorplein gerechtsgebouw op openbare ruimte;
- Parkeerplekken op straat inpassen;
- Voetgangers-/fietsroute naar station;
- Behoud bomen;
- Aansluiting functies zuidzijde (woningen + commercieel) op (voor)plein;



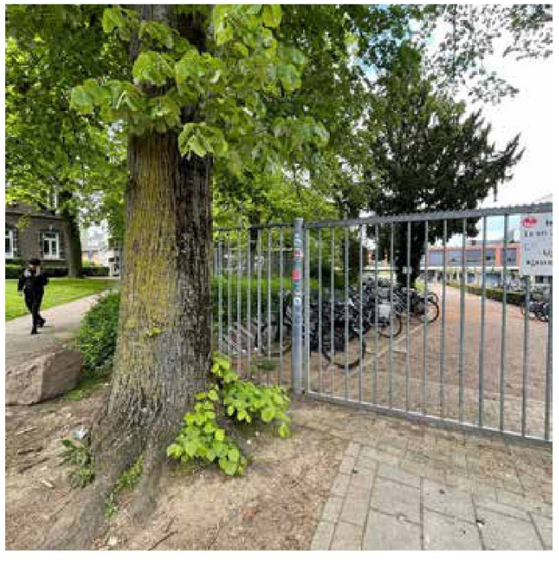
Analyse bestaande situatie - Prof. P. Willemsstraat / Villa Wyckerveld



1



2



3



4

2.8 Kwaliteit en behoud bestaande bomen

Voor alle bomen op het terrein van het St. Maartenscollege is een Boomeffect analyse (BEA) uitgevoerd naar de vitaliteit en levensverwachting. Dit onderzoek is opgedeeld naar 3 fasen in de ontwikkeling van het terrein waarop effecten plaatsvinden.

Fase 1 is de bestaande situatie. Hierbij is gekeken naar de conditie van de bomen in de huidige situatie. Hieruit blijkt dat er 1 boom (nr 43) is afgestorven en moet worden verwijderd om de veiligheid te waarborgen. Tevens is er bij een aantal bomen onderhoud noodzakelijk om dezelfde redenen van veiligheid. Bij 4 bomen (nr 12, 17, 18 en 20) is geconstateerd dat deze een verminderde vitaliteit en levensverwachting hebben. Voor deze bomen is nader onderzoek uitgevoerd naar de kansen in de mate van herstel van de bomen in de toekomst.

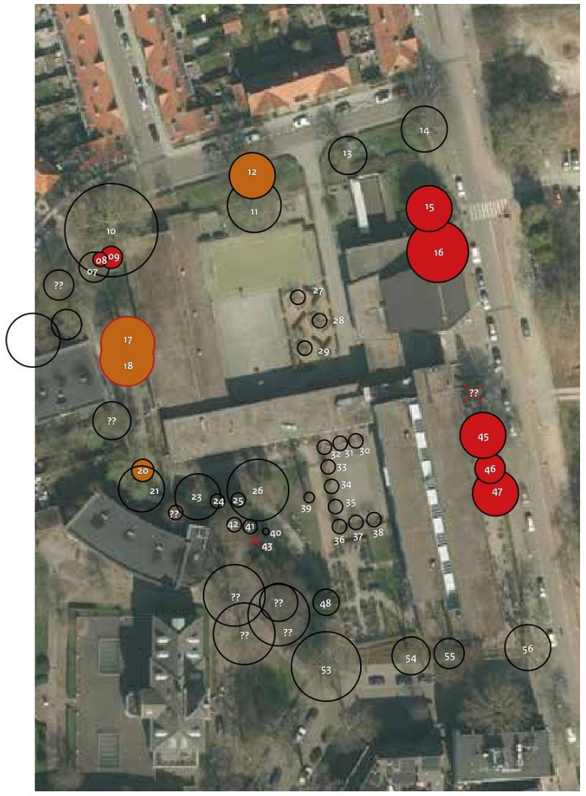
Fase 2 in het onderzoek is de situatie van de bomen bij de sloop van de school. Hieruit blijkt dat er 7 bomen (nr 8, 9, 15, 16, 45, 46 en 47) zo gepositioneerd en gegroeid zijn t.o.v. het schoolgebouw dat deze bij de sloop van de school niet te handhaven zijn. Uit het nadere onderzoek van de bomen met een verminderde vitaliteit blijkt dat ook boom 17 en 18, mede door de sloop van de school, niet zijn te handhaven. Vóór de sloop van de school zullen deze 9 bomen worden gekapt.

Fase 3 is het onderzoek naar de situatie bij de bouw van het gerechtsgebouw. Om het gebouw mogelijk te maken zullen met name de bomen op het bestaande schoolplein moeten worden verwijderd. Bijna al deze bomen zijn geschikt om te verplanten. Deze 12 bomen zullen een nieuwe plek krijgen. Twee bomen op het plein zijn ook na extra onderzoek niet geschikt bevonden om te verplanten en zullen worden gekapt en elders op het terrein worden gecompenseerd.

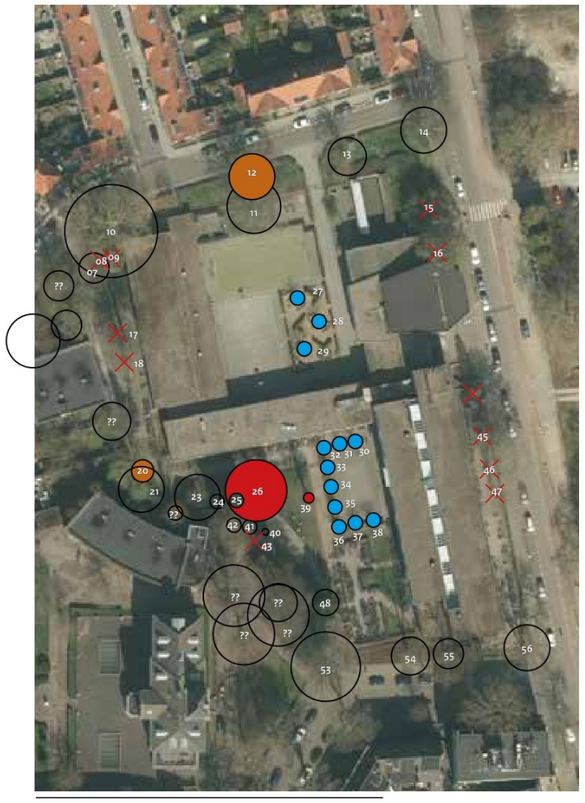
Hierdoor ontstaat er een uitgangssituatie voor de ontwikkeling en bouw van het nieuwe gerechtsgebouw waarbij 12 bomen worden verplant, 11 bomen worden gekapt en 20 bomen op het perceel worden gehandhaafd als bestaande groene omzoming van het perceel en het nieuwe gerechtsgebouw. Ook op de aangrenzende percelen staan bomen die met zorg worden behouden.

Legenda

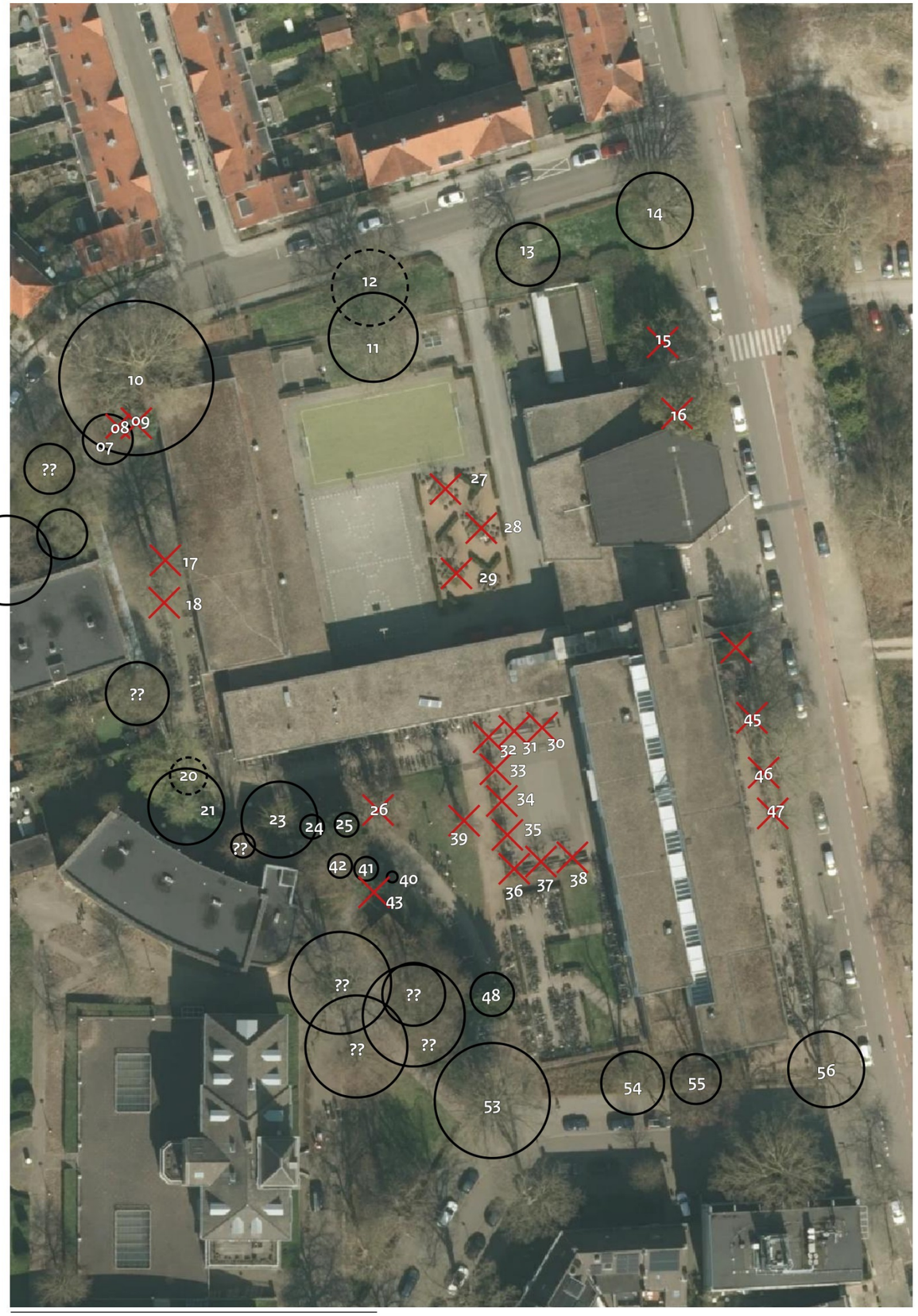
- boom met boomnummer
- boom niet onderzocht
- boom met verminderde vitaliteit
- boom te kappen o.i.v. sloop/nieuwbouw
- boom te verplanten naar nieuwe locatie
- boom te verwijderen t.b.v. ontwikkeling



Kaart: Situatie bomen bij sloop van de school



Kaart: Situatie bomen voor bouw gerechtsgebouw



Kaart: Uitgangssituatie bomen voor ontwikkeling gerechtsgebouw

3

Relevante beleidskaders gemeente Maastricht

3.1 Omgevingsvisie Maastricht 2040: Stad van dichtbij

De Omgevingsvisie 2040 voor Maastricht schetst een overkoepelend beeld van de toekomst van de stad: een gezonde, duurzame en leefbare stad, waarbij het unieke karakter van Maastricht wordt gekoesterd en versterkt. In 2040 is Maastricht een stad waar mensen zich thuis voelen, ruimte ervaren om te leven en te ondernemen, elkaar ontmoeten en verblijven in fijne buurten, langs de Maas, op de campus of in het centrum. De stad is zichtbaar veranderd, maar heeft haar karakter en identiteit behouden. Maastricht kiest daarbij bewust voor ruimtelijke kwaliteit en evenwichtige groei: door te verdichten en in te breiden binnen de bestaande stad wordt het buitengebied open gehouden en wordt het historische centrum versterkt. In de omgevingsvisie zijn daarvoor de volgende 5 speerpunten benoemd.

Verdichten met kwaliteit en oog voor de mens
Er wordt gebouwd aan 8.000 tot 12.000 extra woningen, vooral binnen het bestaand stedelijk gebied. Verdichting is geen doel op zich, maar een slimme manier om meer ruimte te bieden aan woon-, werk- en ontmoetingsplekken. Zo blijft de stad compact én leefbaar. Nieuwe woningen komen in allerlei vormen: betaalbaar, levensloopbestendig, geschikt voor alleenstaanden, gezinnen of ouderen. Alles met oog voor kwaliteit, diversiteit en de kracht van de buurten.

Een veerkrachtige stad met brede welvaart als fundament
Maastricht kiest voor brede welvaart. Niet alleen financiële voorspoed telt, maar ook gezondheid, culturele verrijking, veiligheid, werkgelegenheid en sociale verbondenheid. Investeren in sterke buurten met toegankelijke voorzieningen, ruimte voor ontmoeting en kansen om mee te doen voor iedereen, in elke levensfase is dan belangrijk. Het gaat om wijken waar je je veilig voelt en gezond kunt leven, bewegen en leren. Energiearmoede wordt bestreden met slimme, collectieve oplossingen zodat verduurzaming ook haalbaar is voor mensen met een smalle beurs. De kracht van de stad zit in de mensen en dus versterken we sociale netwerken. Zo bouwen we samen aan een veerkrachtige stad met sterke gemeenschappen, die tegen een stootje kan - fysiek, economisch én sociaal.

Een sterke kennis- en maakstad
Van Brightlands tot binnenstad: Maastricht is een plek waar ideeën tot leven komen. Als internationale kennis-en maakstad bieden we ruimte aan innovatieve bedrijven, ambachtelijke ondernemers en creatieve geesten. De Maastricht Brightlands Campus en de Einstein Telescope trekken nieuwe bedrijvigheid en inwoners aan. In de binnenstad ontstaat ruimte voor creatieve en ambachtelijke werkplekken die samen met winkels en horeca de vertrouwde dynamiek versterken en vernieuwen. Zo blijft Maastricht een stad van talent, ambities en vernieuwingskracht.

Meer groen, meer water, meer leefkwaliteit
Groen is essentieel voor onze gezondheid en draagt bij aan ons welzijn en een duurzaam klimaat. De stad wordt daarom de komende jaren groener. Een groene stadszoom zal als parkachtige zone de overgang vormen naar het omliggende landschap. Deze stadszoom biedt ruimte voor recreatie en ontspanning en beschermt tegelijkertijd de kwetsbare natuur. Ook water krijgt meer ruimte in de stad, om beter gewapend te zijn tegen droogte, hitte en hevige regenval – én om nieuwe plekken te maken voor rust, verkoeling en natuur.

Bereikbaar, toegankelijk en duurzaam onderweg
De stad wordt veiliger en beter bereikbaar. Met ruimte voor lopen, fietsen en openbaar vervoer stimuleren we meer gezondere en duurzame manieren van verplaatsing. De auto blijft welkom, maar we zetten stapsgewijs in op een autoluwer centrum – met aantrekkelijke alternatieven voor de auto. Er wordt steeds vaker aan de stadsranden geparkeerd, en logistiek wordt efficiënter en schoner georganiseerd. Zo verbeteren we tegelijkertijd de bereikbaarheid én leefbaarheid.

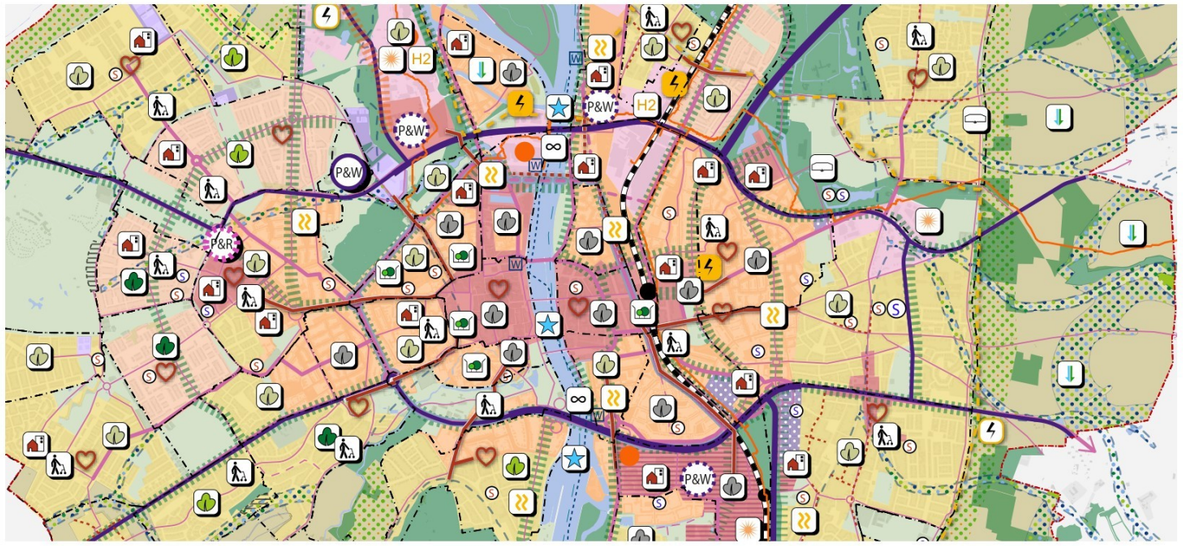
Omgevingsvisie en gerechtsgebouw
In de omgevingsvisie worden een aantal thema's beschreven die concreet gericht zijn op het gebied waarin het gerechtsgebouw moet komen. De volgende specifieke onderdelen zijn kaderstellend bij de ontwikkeling van het gerechtsgebouw.

Dynamisch gebied
Het dynamisch gebied bestaat uit dé centrumgebieden van Maastricht. Ze hebben een hoogstedelijke sfeer en aantrekkingskracht voor de hele stad én daarbuiten. Door de mix van voorzieningen en unieke ruimtelijke en/of cultuurhistorische kwaliteiten zijn deze gebieden aantrekkelijk voor ondernemers, bewoners, bezoekers en werknemers. Ook zijn ze van belang voor ontmoeting, recreatie en innovatie.

Groene stedelijke lijnen
Naast de gebiedsprofielen Landschappelijk gebied, Stedelijk groengebied en Natuurrijk gebied en de kleinschalige groene dooradering van buurten zijn de groene stedelijke lijnen van belang voor een gezond en prettig leefklimaat. Het zijn belangrijke ruimtelijke dragers die buurten en voorzieningen verbinden en bijdragen aan een goede oriëntatie en beleving van de stad. Ze vormen koele en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes waardoor fietsen het hele jaar door aantrekkelijker wordt. Bovendien dragen ze bij aan het vasthouden van regenwater en de stedelijke biodiversiteit.

Opgave vergroening
De vergroeningsopgave is gebaseerd op de groennorm. In welke mate het minimumniveau of het streefniveau van de groennorm in een buurt behaald is, varieert van 'zeer grote opgave' tot 'streefnorm gehaald', met 'grote opgave', 'beperkte opgave' en 'minimum norm gehaald' als tussenstappen. De nulmeting en opgave wordt via de gemeentelijke klimaatatlas gecommuniceerd (2026).

In het gebied van het gerechtsgebouw, de wijk Wyckerpoort, is het kader gesteld op een *'grote opgave'* op basis van de groennorm.



kaart: Gebiedsprofielen, Raamwerk en Stedelijke opgaven (uit Omgevingsvisie Maastricht 2040)

Groene en koele ontmoetingsplekken
Groene en koele ontmoetingsplekken variëren van een zitbankje langs een wandelroute tot een ligweide in het stadspark. Met name in de zomermaanden is er behoefte aan ontmoeting en verkoeling omdat het door klimaatverandering langere periodes warm is in de stad.

Water langer vasthouden
Het water moet zoveel mogelijk worden vastgehouden waar het valt, onder meer door meer regenwater te geleiden naar-, en infilteren en vasthouden in stedelijke groenstructuren. Bijvoorbeeld door aanleg van wadi's en het planten van bomen in bestaande parken en plantsoenen. Waar mogelijk is er dan sprake van recreatief medegebruik en draagt het bij aan de groenbeleving.

Bij het ontwikkelen van nieuwe ruimtelijke plannen zal op basis van de overstromingskaart van Waterschap Limburg een afweging gemaakt worden hoe met overstromingsrisico's wordt omgegaan, zodat de veiligheid gewaarborgd is. De kaart gaat uit van een situatie die in 2100 eens per 100 jaar kan voorkomen (jaarlijkse kans is 1%). Dit beeld is ongeveer vergelijkbaar met wat in juli 2021 in Valkenburg is gebeurd.

Vergroenen in de stad
We vergroenen de stad stap voor stap op basis van een groennorm (op niveau van iedere buurt en ieder bouwinitiatief). Op projectbasis wordt consequent bij met name (middel)grote ontwikkelingen de hoeveelheid groen in de stad uitgebreid dan wel gecompenseerd binnen de projecten.

Daarnaast zorgt een aantal andere criteria voor een goede spreiding van het stedelijk groen, zodat iedereen er baat bij heeft:
- vanuit iedere woning en werkplek moet er zicht zijn op minimaal 3 bomen. Dit mogen ook groene gevels en/of daken zijn of een natuurgebied in de direct nabijheid van de woning;
- op buurtniveau moet minimaal 30% van de oppervlakte sprake zijn van schaduw van bomen of (hoge) gebouwen. Dit zorgt voor lagere temperaturen;
- minimaal 40% van de wandel- en fietsroutes in de buurt moeten in de schaduw liggen (koele routes);
- op maximaal 300 meter loopafstand van de woning of werkplek ligt een koele plek van minimaal 200 m² in de openbare ruimte (met beschaduwde zitplekken);

De visie gaat uit van het verbeteren van de gebruikswaarde van het groen (bedoeld voor de mens en recreatie) door het toevoegen van bijvoorbeeld kunst, sport- en spelmogelijkheden.

De visie gaat uit van het realiseren van groenblauwe verbindingen, een kwaliteitsslag voor onze flora en fauna, maar ook (zorgvuldig ingepast) met mogelijkheden om recreatief te fietsen en wandelen. Dit doen we door bestaande wandel- en fietsroutes te vergroenen of nieuwe plekken en ontbrekende routes aan te leggen

Straat van de toekomst
Straten die niet worden gedomineerd door verkeers- en parkeerruimte, maar ook plek bieden aan groen, water, verblijven, bewegen, spelen en ontmoeten is het streven. Voor het ontwerp van verkeersruimte gebruiken we, om de menselijke maat te borgen, het STOP-principe (in volgorde van prioriteit: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer en Personenauto). Ook houden we bij wijzigingen in de openbare ruimte altijd rekening met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

Circulair en natuurinclusief bouwen
De visie gaat uit van het inzetten op circulair en natuurinclusief bouwen als fundament voor een duurzame leefomgeving. Hierbij wordt het gebruik van hernieuwbare en herbruikbare (zoals biobased, plantaardige, biologische en gerecyclede) materialen, ontwerpen voor aanpasbaarheid en bouwen met oog voor klimaatadaptatie gestimuleerd. Door natuurinclusieve en circulaire principes te integreren in ontwerp, uitvoering en beheer, wordt bijgedragen aan een veerkrachtige en klimaatadaptieve gebouwde omgeving die generaties lang mee kan.

Stadsdeel Oost
In 2040 is het gebied tussen het station, Voltaplein en het Oranjeplein het hart van Maastricht Oost, met een menging van functies, waaronder wonen, regionale voorzieningen en dienstverlening. Het station heeft aan de oostkant een volwaardige entree gekregen. Aantrekkelijke en groene openbare ruimten en levendige routes voor fietsers en voetgangers verbinden Maastricht Oost met het station en het centrum van de stad.



3.2 Gebiedsvisie Spoorzone Maastricht “GRAND MSTRG”

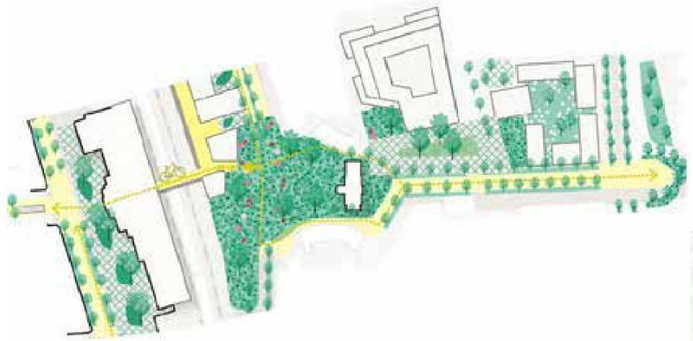
De Spoorzone ligt midden in Maastricht. Nu een belangrijke entree van de stad, maar ook een forse barrière. In de toekomst een verbindend, kloppend en complementair onderdeel van het Maastrichtse centrum.

De laatste grote barrière in Maastricht is het spoor-emplacement, het vormt een harde grens midden in de stad. Logische stedelijke structuren zijn doorbroken of onaantrekkelijk geworden. De sporen en bijbehorende infrastructuur beperken de oversteek-mogelijkheden voor voetgangers en fietsers. Het gaat ten koste van de verbinding tussen wijken en buurten.

Een belangrijke opgave is het creëren van een aantrek-kelijk en alzijdig stationsgebied. Het stationsgebouw staat ‘met zijn rug’ naar de oostzijde van het spoor en keert zich daar als het ware van af. Er is – in combinatie met stedelijke ontwikkeling – behoefte aan een vol-waardige oostelijke entree. De ontwikkeling van een levendig stationskwartier tussen Wyck en de Groene Loper kan deze ruimtelijke en sociale ‘breuk’ herstellen.

De basis voor de ontwikkeling van de Spoorzone wordt gevormd door een ruimtelijk-landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk zorgt voor historische conti-nuïteit. Oude stadsstructuren worden hersteld en nieuwe verbindingen worden gelegd. Zo ontstaat een stadslandschap met gelaagdheid, identiteit en ruimte voor de toekomst.

Het Stationskwartier
Dit wordt een gemengde stadsbuurt met ruimte voor wonen, lichte bedrijvigheid, zakelijke diensten, onderwijs en culturele voorzieningen. Het Stationskwartier gaat voorzien in een stedelijk milieu dat Maastricht nu nog niet heeft: een moderne stadswijk waar interactie centraal staat, op een steenworp afstand van het station. De twee zijden van het station worden verbonden, de oostkant krijgt een nieuwe voorzijde. Dit wordt bovendien een plek waar lopen, fietsen, ov en de auto naadloos samenkomen. In het Stationskwartier kan vanaf het station via Villa Wyckerveld en de nieuwe rechtbank een groene verbinding worden gelegd met de Groene Loper.



Voor de ontwikkeling van dit gebied gelden de volgende randvoorwaarden:

- In het hart van de Spoorzone ligt het Stationskwartier. Dit stationsgebied wordt ontwikkeld tot een gemengde stadswijk met een mix van wonen, kantoren, creatieve bedrijvigheid, onderwijs en regionale voorzieningen.
- Het gebied krijgt een impuls met een aantrekkelijke entree aan de oostzijde van het station en verbeterde verbindingen met het nieuwe Gerechtsgebouw, de Groene Loper en de oostelijke wijken.
- Het Stationskwartier fungeert als schakel tussen omliggende wijken, zowel in oost-west richting – tussen de oostelijke wijken en het centrum – als in noord-zuid richting.
- Het westelijk deel kent reeds een aantrekkelijk, monumentaal profiel; aan de oostzijde van het station ontstaat een aantrekkelijke parkzone die de oostentree van het station, Villa Wyckerveld, het nieuwe Gerechtsgebouw en de Groene Loper met elkaar verbindt. Het stationsplein wordt groener.





Tekeningen: GRAND MSTRG Gebiedsvisie Spoorzone (2026) - Plandeel Stationskwartier

3.3 Notitie Hoger bouwen (2007)

Hoger bouwen betreft het hoger bouwen dan de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving. Dit is altijd een gevoelig punt. In de meeste bestemmingsplannen is de bouwhoogte in de omgeving bepalend voor de nieuwbouw. Hoogbouw is een extreme vorm van hoger bouwen. In de Maastrichtse situatie kunnen gebouwen van 30 meter en hoger als hoogbouw worden beschouwd. Bij hoogbouw gaat het om gebouwen die duidelijk uitsteken boven hun omgeving.

Uitgangspunten voor beleid
In de meeste Nederlandse grotere steden liggen inmiddels hoogbouwnota’s. Hoger bouwen en zeker hoogbouw is zeer beeldbepalend voor het stadsbeeld. Het roept veel discussie op. Om niet voor elk initiatief elke keer weer de discussie te hoeven voeren is een bewust beleid voor hoger bouwen noodzakelijk. Daarbij gaat het om de locaties, de hoogtes en de andere voorwaarden, zoals slankheid, architectonische kwaliteit, functiemenging etc. Voor alle duidelijkheid: in het bestemmingsplan wordt uiteindelijk de hoogte van gebouwen vastgelegd. De notitie Hoger bouwen is een beleidsstuk om de discussieruimte over hoogten beter te kunnen voeren.

Voor de Maastrichtse situatie gelden een paar bijzondere kenmerken:
• *Continuïteit in ontwikkeling*
Maastricht kenmerkt zich door een geleidelijke ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van verandering, maar zonder grote sprongen. Het historische karakter is daarbij zeker belangrijk, maar het geldt ook voor de recentere ontwikkelingen.

• *De ligging in een dal*
Maastricht is één van de weinige steden in Nederland die vanaf een paar hoge punten kan worden overzien. Dit vraagt om een zorgvuldige behandeling van het stadssilhouet. Tot nu toe vallen de meeste torens van Maastricht binnen de contouren van de dalranden. Doordat de binnenstad zich op een hoger maaiveld bevindt dan de bodem van het Maasdal, domineert het silhouet van de binnenstad met zijn kerktorens het beeld van de stad.

• *Een sterk imago*
Maastricht heeft hoogbouw niet nodig om Maastricht te zijn. Het heeft een uitgesproken stedelijk karakter, zonder dat er veel hoogbouw aanwezig is.

4

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op basis van de ruimtelijke, functionele en historische analyses van het gebied en de locatie kunnen een aantal uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden worden gedefinieerd om het nieuwe gerechtsgebouw op een passende wijze in te passen op het perceel en in het gebied.

4.1 Algemene uitgangspunten

Belangrijke dragers in de huidige situatie voor de inpassing van het gerechtsgebouw zijn de historische rooilijnen langs de Noormannensingel, de groene omzoming van het perceel aan de noord- en westzijde met beeldbepalende bomen en de karakteristieken (historische waarde, massa en hoogte) van de bestaande bebouwing rondom de locatie. Daarnaast zijn er een aantal elementen die vanuit de ambities voor de gebiedsontwikkeling van Centrum-Oost en de Groene Loper bepalend zijn voor de inpassing van het gerechtsgebouw. De belangrijkste zijn de inpassing van een representatieve oost-west verbinding vanaf het station, nieuwe woonbebouwing tussen de Noormannensingel en de Groene Loper (inclusief levendige plinten), een pleinruimte aan de zuidzijde van de locatie tussen Villa Wijckerveld, het gerechtsgebouw en de (nieuwe) bebouwing aan het Koningsplein/Noormannensingel. Vanzelfsprekend zijn ook de randvoorwaarden vanuit het programma van eisen en het functioneren van het gerechtsgebouw bepalend voor de inpassing op de locatie.

4.2 Stedenbouwkundig kader

Om tot de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gerechtsgebouw te komen worden alle kaders en randvoorwaarden samengevoegd. Dit is in de kaartbeelden op deze pagina stapsgewijs inzichtelijk gemaakt. De verbeelding van alle uitgangspunten samen is weergegeven op de volgende pagina.

Kaartbeeld a. huidige situatie
Dit kaartbeeld is een weergave van het perceel met de kavelgrens, het bestaande schoolgebouw, de bestaande bomen en de omliggende bebouwing (bestaand en nieuw). Het geeft daarmee tevens inzicht in dichtheid van de bebouwing in relatie tot de openbare en private buitenruimte in het gebied.

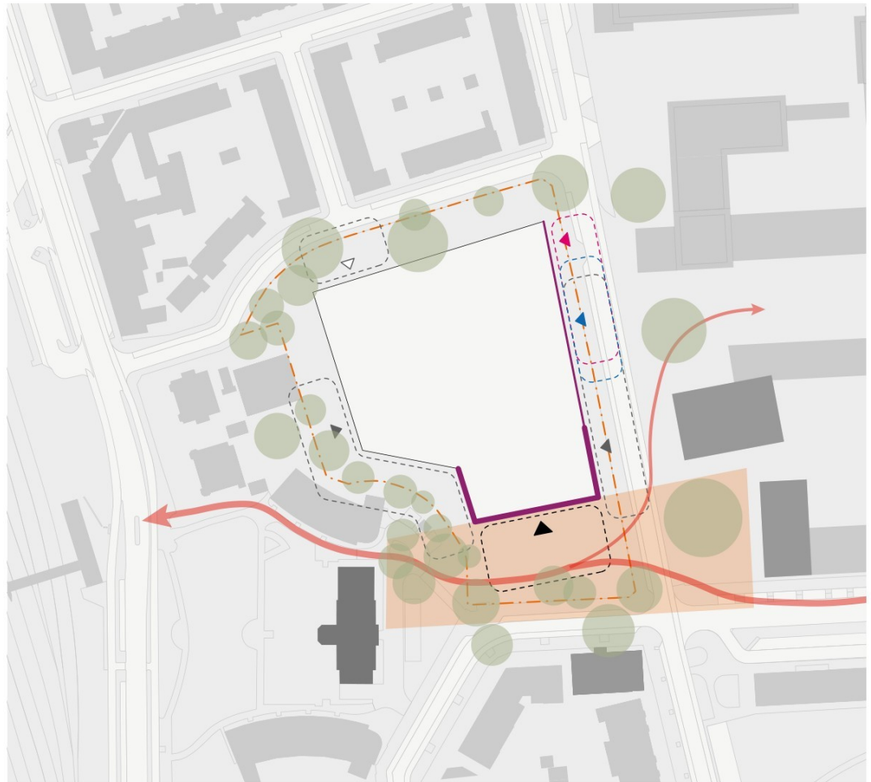
Kaartbeeld b. definitie bouwvlak
De historische rooilijn op het perceel aan de westzijde van de Noormannensingel bepaalt de oostelijke begrenzing van het bouwvlak voor het gerechtsgebouw. De noordelijke en westelijke begrenzing van het bouwvlak wordt ingegeven door enerzijds de positie en hoogte van de aangrenzende bebouwing, om rekening te houden met de omwonenden en anderzijds door de maat van de bomen en de breedte van de groene zoom op het perceel (zie ook 2.8 *Kwaliteit en behoud bestaande bomen*).



a. Huidige situatie (schoolgebouw) met kavelgrens



b. Zoekgebied bouwvlak gerechtsgebouw (o.b.v. bestaande bebouwing en rooilijnen omgeving) & voorplein



c. Zoekgebieden entrees voor verschillende functies



d. Fysieke en visuele aansluiting op omgeving + inpassen (bezoekers)parkeren

Aan de zuidzijde van het perceel vormt de inpassing van een pleinruimte die opgespannen is tussen Villa Wijckerveld, de nieuwbouw op de hoek Koningsplein – Noormannensingel, het bebouwingsaccent op de hoek prof. Willemsstraat – Noormannensingel en het gerechtsgebouw de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak.
Een belangrijke karakteristiek van de zuidelijke begrenzing van het bouwvlak is de haakse aansluiting van deze rooilijn op de Noormannensingel. Over het voorplein lopen de verbindende oost-west routes van het station naar Centrum-Oost en Groene Loper. Het voorplein ligt nadrukkelijk over het zuidelijke deel van het perceel.

Kaartbeeld c. zoekgebieden ontsluiting
Op basis van het programma van eisen en de functionele eigenschappen en karakteristieken van het gerechtsgebouw (zie hoofdstuk 1) zijn zoekgebieden voor de hoofdentree, secundaire entrees (o.a. personeel), entree logistiek, entree gehechten en de toegang naar de parkeergarage voor personeel ingepast. Deze inpassing is enerzijds gebaseerd op de karakteristieken en het functioneren van de omgeving (ontsluitingsstructuur en functies) en anderzijds op het primaire proces in het gerechtsgebouw (scheiding van stromen etc.). Het gerechtsgebouw én de hoofdentree komen nadrukkelijk direct aan het voorplein te liggen. De positie van het gerechtsgebouw is direct aan het voorplein op de rooilijn haaks op de Noormannensingel Het gebouw heeft een beeldbepalende, herkenbare en karakteristieke uitstraling aan het voorplein.

Kaartbeeld d. Fysieke en visuele aansluiting op de omgeving.
Het gerechtsgebouw is vanuit verschillende richtingen zichtbaar als herkenbaar element. De positionering op het perceel en in de omgeving maakt dat het gebouw vanuit verschillende richtingen op een passende wijze herkenbaar is in vorm, hoogte en uitstraling. Aan de noord en noordwestzijde wordt het perceel buiten het bouwvlak en het gebouw ingevuld met een groene zone (tuin) waarin de bestaande bomen (waar mogelijk) worden opgenomen. Aan de west- en oostzijde wordt het perceel buiten het bouwvlak en het gebouw ook ingevuld met een groene zone, maar dan in combinatie met functionele elementen ten behoeve van de entrees naar het gebouw. Aan de westzijde worden ook bestaande bomen (waar mogelijk) ingepast. Aan de westzijde van de Noormannensingel en de noordzijde van de Willemsstraat zijn zoekgebieden voor de inpassing van (bezoekers)parkeren opgenomen.

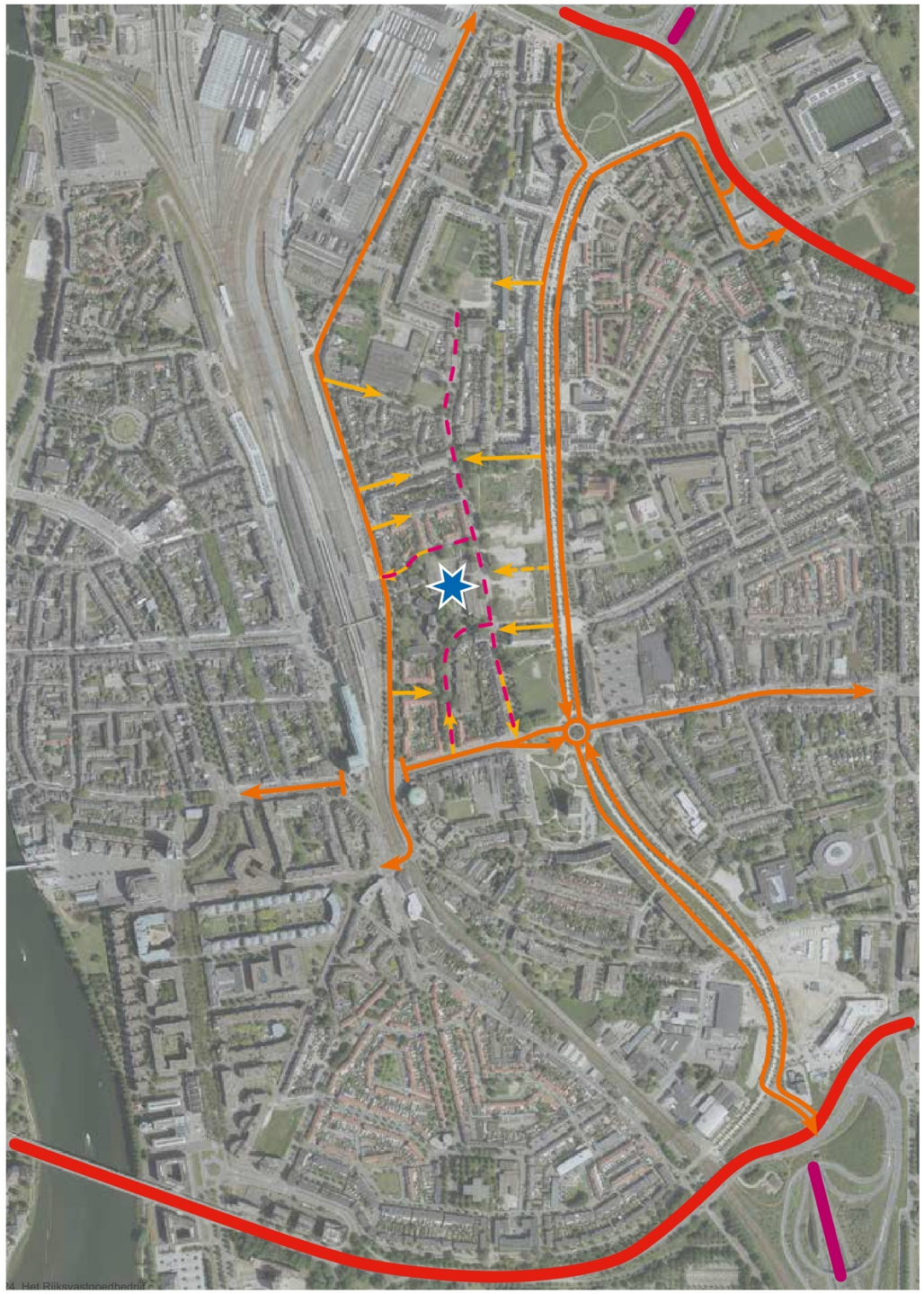


Stedenbouwkundige uitgangspunten Gerechtsgebouw Maastricht

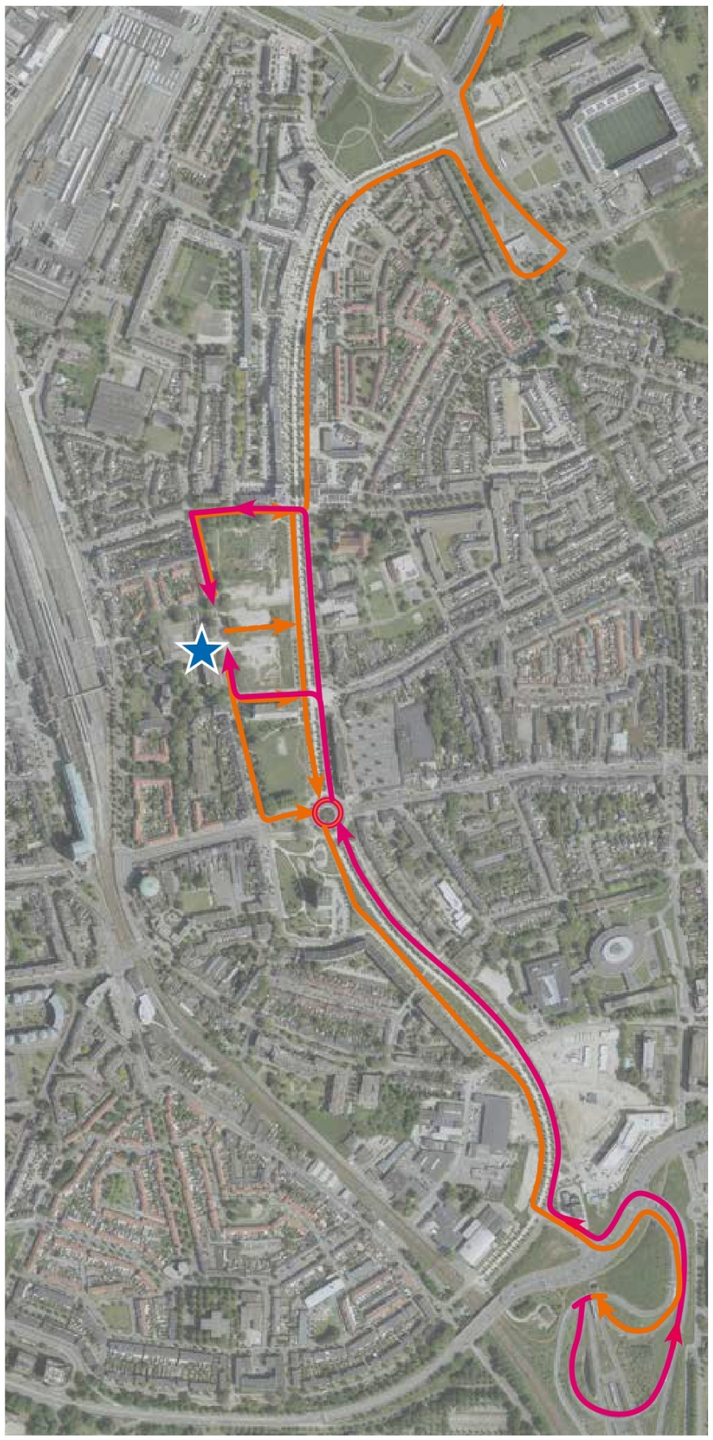
4.3 Ontsluiting locatie gerechtsgebouw

De locatie van het gerechtsgebouw ligt in het hart van de wijk Wijckerpoort. De straten in deze wijk zijn veelal smal en kennen een eenrichtingsverkeerregime. Van en naar de wijk wordt het gebied op een makkelijke en snelle manier ontsloten via de Groene Loper en de Rijksweg A2.

In de kaartbeelden op deze pagina is de ontsluiting van het perceel voor het gerechtsgebouw in de bestaande situatie in beeld gebracht (kaartbeeld links) evenals de beoogde ontsluiting van het gerechtsgebouw voor de gebruikers (kaartbeeld rechts). Voor het mogelijk maken van deze route moet de verkeerskundige situatie van een aantal straten, met name de situatie van het eenrichtingsverkeer, aangepast worden.



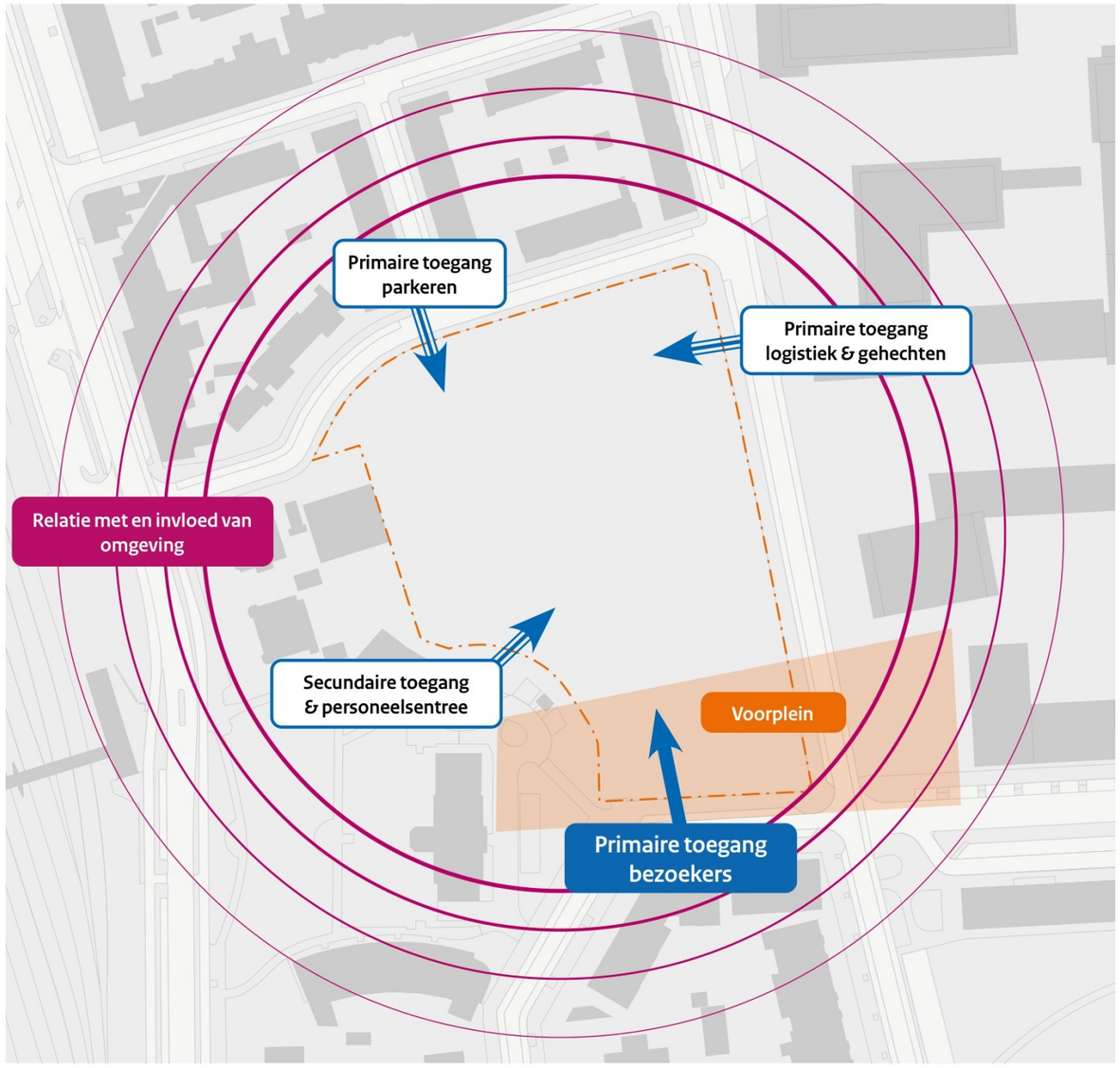
Bereikbaarheid (ontwikkel)locatie gerechtsgebouw | Analyse bestaande situatie



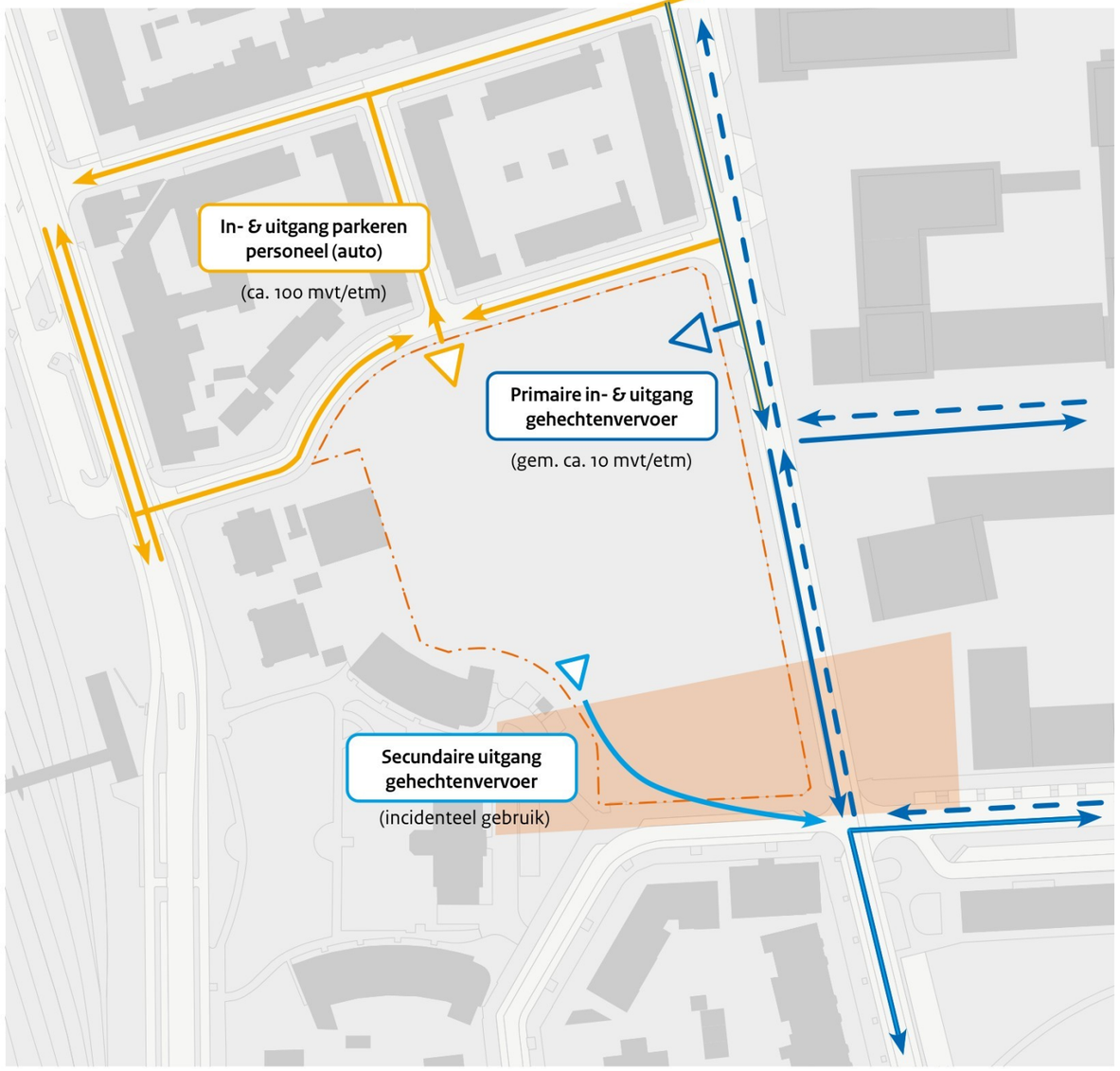
Ontsluiting | Indicatie vervoer van/naar gerechtsgebouw

De wijze en positie van de ontsluiting van het perceel en het gerechtsgebouw is sterk afhankelijk van de omgeving. Het programma van eisen van het gerechtsgebouw stelt tevens eisen aan de positionering van entrees. In onderstaande kaartbeelden wordt inzichtelijk gemaakt waar in de basis de zoekgebieden van verschillende entrees worden ingepast. De inpassing van logistiek en gehechtenvervoer moet mede vanwege de type voertuigen direct aansluiten op de Noormannensingel omdat dit de enige plaats is waar, op een goede, veilige en goed bereikbare manier ontsloten kan worden vanaf de hoofdwegen. Dit voorkomt verkeersbewegingen door de kleinere straten ten noorden van de locatie.

In het rechter kaartbeeld is een voorstel gedaan voor de aanpassing van de indeling van eenrichtingsverkeer in het gebied op een wijze die voor zowel de bewoners in het gebied als het gerechtsgebouw op een passende manier functioneert (oranje pijlen). In dit kaartbeeld zijn tevens het gemiddeld aantal verkeersbewegingen voor de verschillende functies aangegeven. Aan de zuidzijde is met lichtblauw een incidentele secundaire ontsluitingsroute weergegeven over het voorplein. De uitwerking daarvan moet in het vervolg van het project verder verkend en uitgewerkt worden. Met onderbroken pijlen zijn incidentele rijrichtingen voor gehechtenvervoer weergegeven. De reguliere rijrichting sluit aan bij de bestaande verkeerssituatie.



Bestaande situatie in relatie tot beoogd gebruik met gerechtsgebouw



Beoogde ontsluiting gerechtsgebouw ten behoeve van het functioneren van het gerechtsgebouw (dit is een verkenning, geen besluit)

5

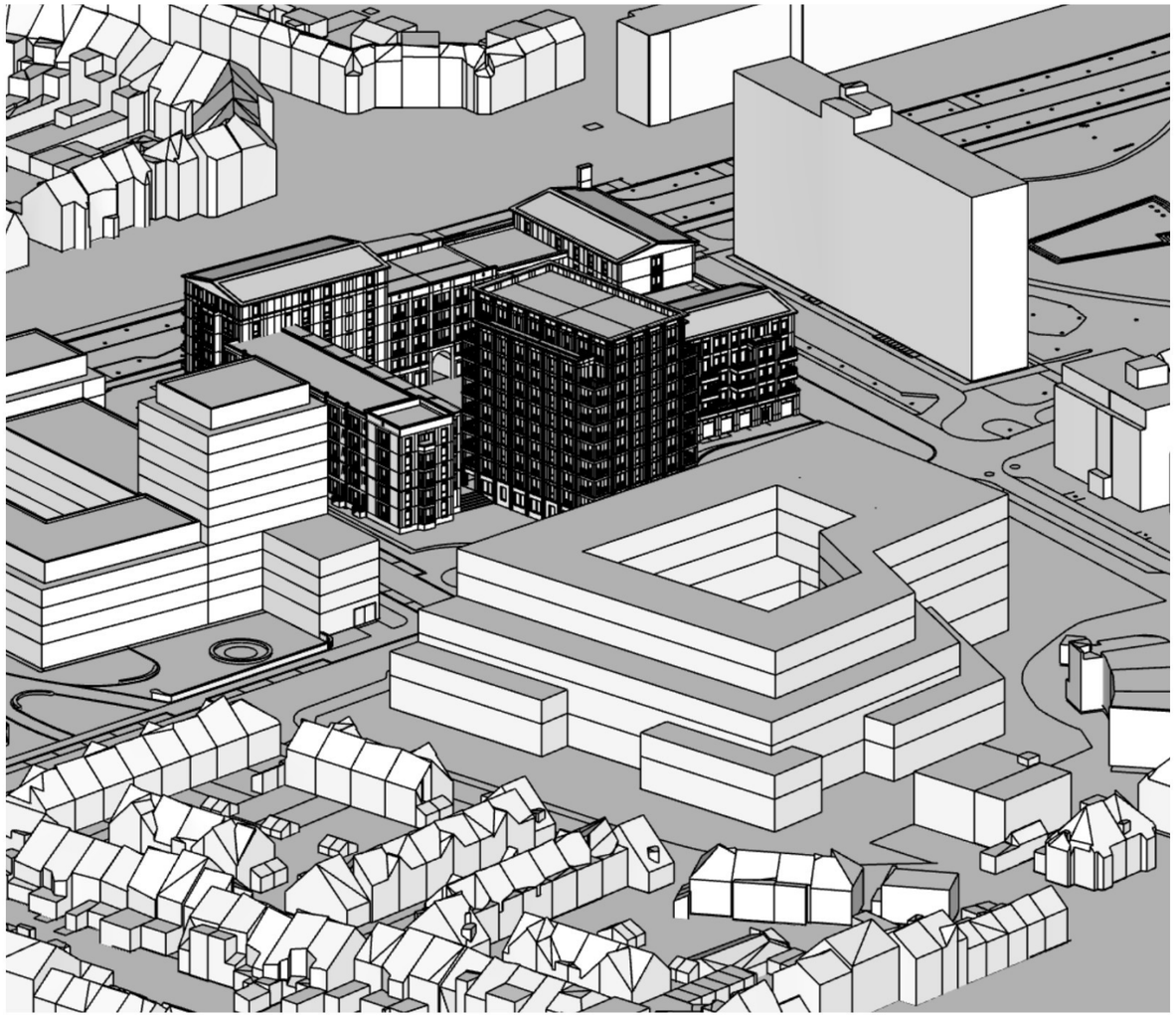
Principemodellen gerechtsgebouw

De vertaling van het programma van eisen naar een gebouw dat past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden is verkend in verschillende principemodellen. Modellen die zijn gebaseerd op enerzijds de organisatie van het programma van eisen anderzijds op de wijze van inpassen in de omgeving. Bij het verkennen van deze principes bleek dat er twee modellen maatgevend waren voor het volume en de positionering van het gebouw op het perceel, deze twee principes zijn:

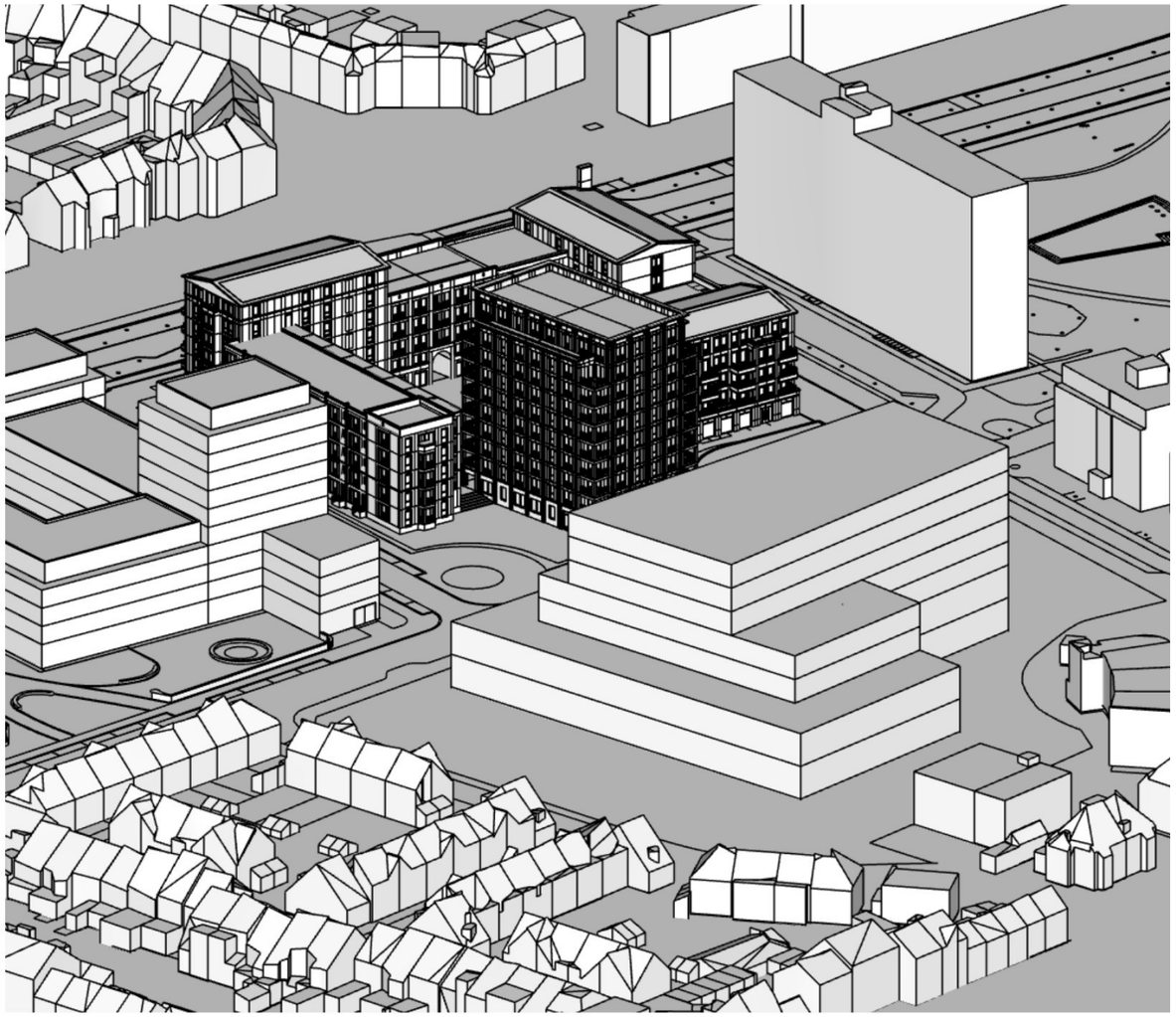
- Het 'Atrium'-model
- Het 'Compacte'-model

Deze maatgevende modellen zijn kaderstellend voor het samenstellen van de bouwenveloppe, waarin de massa en de hoogte voor het gerechtsgebouw gedefinieerd worden door middel van maximale hoogten op de verschillende posities van het bouwvlak. Deze twee maatgevende modellen zijn nadrukkelijk geen modellen waar tussen gekozen moet worden. De twee principemodellen bepalen de bandbreedte in hoogte, massa en positionering van het gerechtsgebouw.

In onderstaande beelden zijn massastudies te zien van de twee principemodellen en de inpassing op het perceel om een beeld te krijgen van de bandbreedte.



Atriummodel



Compact model

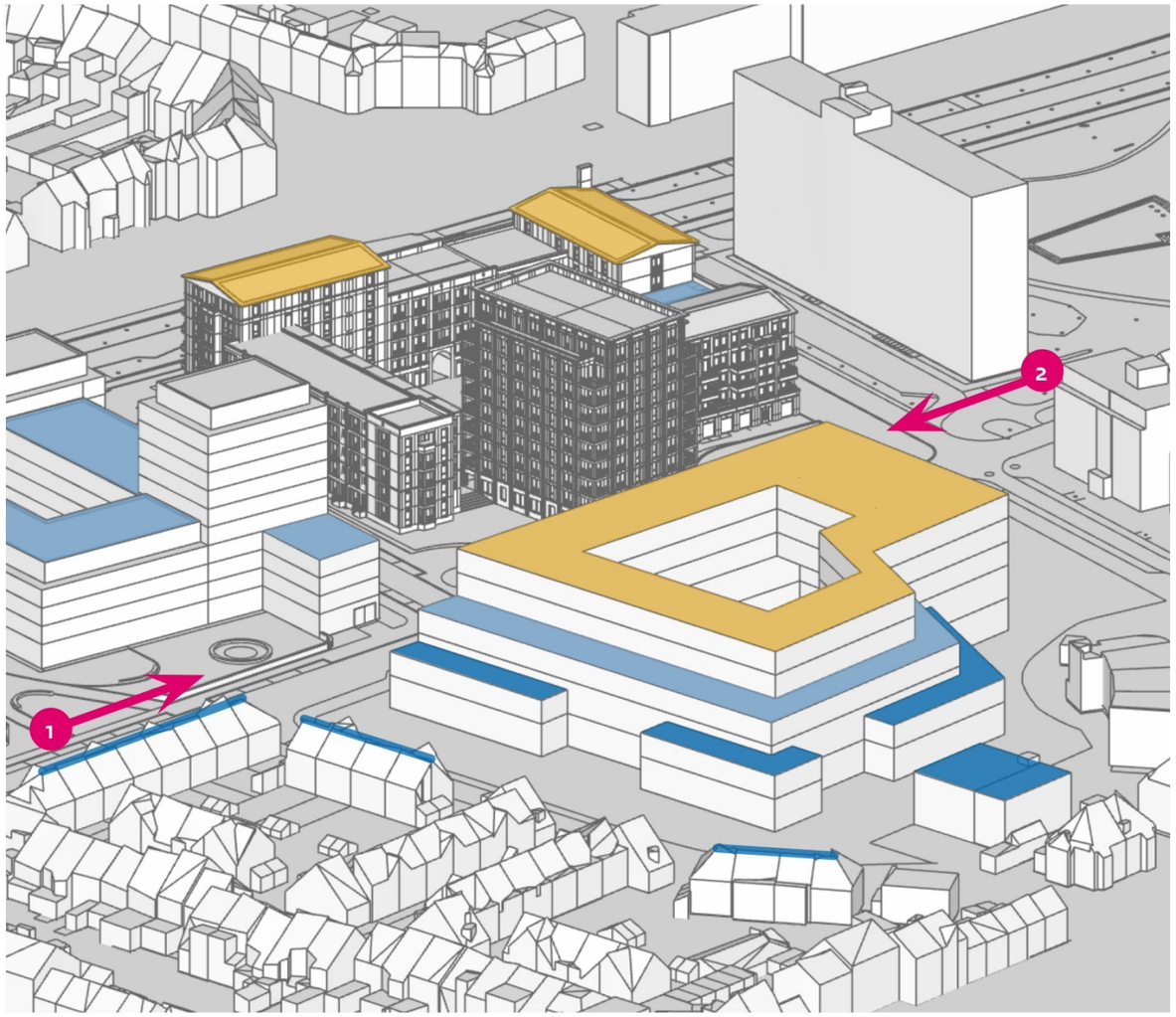
5.1 Aansluiting op omliggende (toekomstige) bebouwing

Een belangrijke randvoorwaarde is de wijze van aansluiten van het gerechtsgebouw op de omliggende bestaande (woon) bebouwing. Maatgevend hierbij is de hoogte en de afstand van het gerechtsgebouw ten opzichte van de bestaande bebouwing. Zoals uit de analyse van de bouwhoogten (zie 2.4) blijkt hebben de bestaande woningen aan de noord en westzijde een maximale hoogte rond de 10 meter. Door hier bij aan te sluiten en/of meer afstand te nemen tot deze bebouwing bij hogere hoogten dan 10 meter zal het nieuwe gerechtsgebouw zich voegen naar de bestaande bebouwing en haar bewoners en hier geen afbreuk aan doen of hinder aan geven. Tevens zal in de overgang van de bestaande bebouwing naar het gerechtsgebouw een groene zone in stand worden gehouden waarin de bestaande bomen (als de kwaliteit van de bomen dat toestaat) worden gehandhaafd. Over de inpassing van het gerechtsgebouw in de omgeving zal nog nadrukkelijk met de omwonenden gesproken worden.

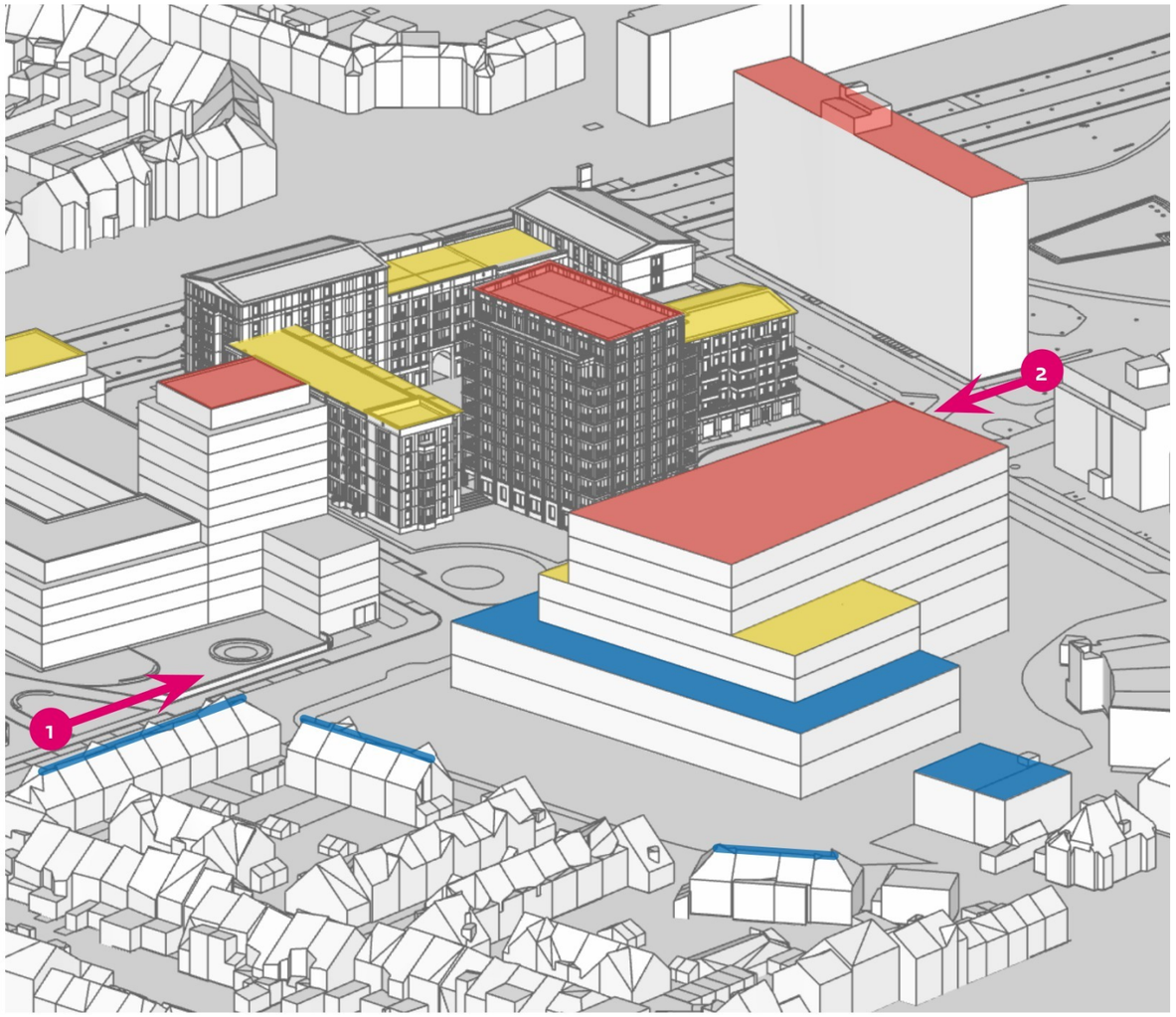
Maar het gerechtsgebouw zal ook in de juiste verhouding moeten aansluiten op de nieuw te ontwikkelen woonbebouwing aan de oostzijde van de Noormannensingel. Deze nieuwe bebouwing tussen de Groene Loper en de Noormannensingel bestaat uit een hovenstructuur met verspreid een aantal hoogteaccenten. De basishoogte van de woonblokken varieert tussen de 15 en 25 meter terwijl de accenten een hoogte hebben van 30 tot 35 meter. Het gerechtsgebouw zal zich derhalve moeten verhouden tot deze hoogten in aansluiting op de Noormannensingel. Een basishoogte van maximaal 25 meter in de eerste lijn in aansluiting op de Noormannensingel is dan het beste passend. Deze basishoogte zal geleidelijk aflopen in noordelijke richting in aansluiting op het Thorbeckeplantsoen, terwijl het naar het zuiden in aansluiting op het voorplein van het gerechtsgebouw juist de maximale hoogte van 35 meter kan benaderen als accent aan het plein.

In onderstaande beelden zijn de twee principemodellen weergegeven met de maximale bouwhoogten in relatie tot de bouwhoogten in de omgeving. Kenmerkend bij het Atriummodel is een lagere maximale hoogte gecombineerd met een grotere footprint van het gerechtsgebouw. Bij het compacte model is de maximale hoogte hoger en wordt deze gecombineerd met een kleinere footprint. Bij het compacte model is derhalve de groene omzoming breder/groter dan bij het atriummodel.

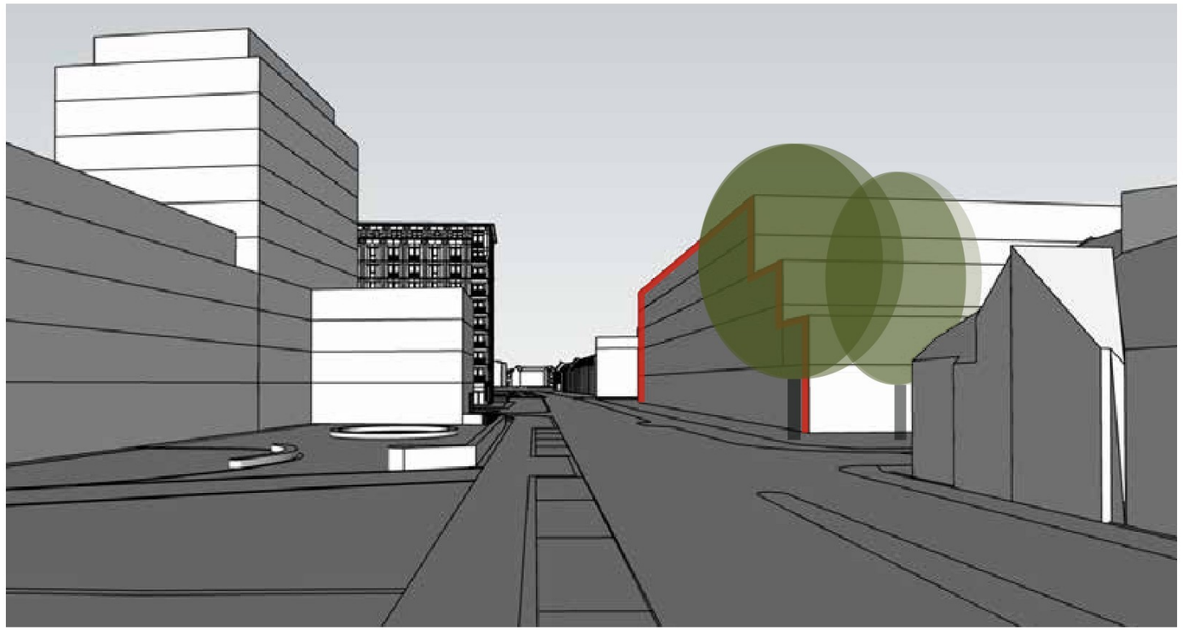
De roze pijlen met cijfers duiden de positie en kijkrichting van de beelden op de volgende pagina.



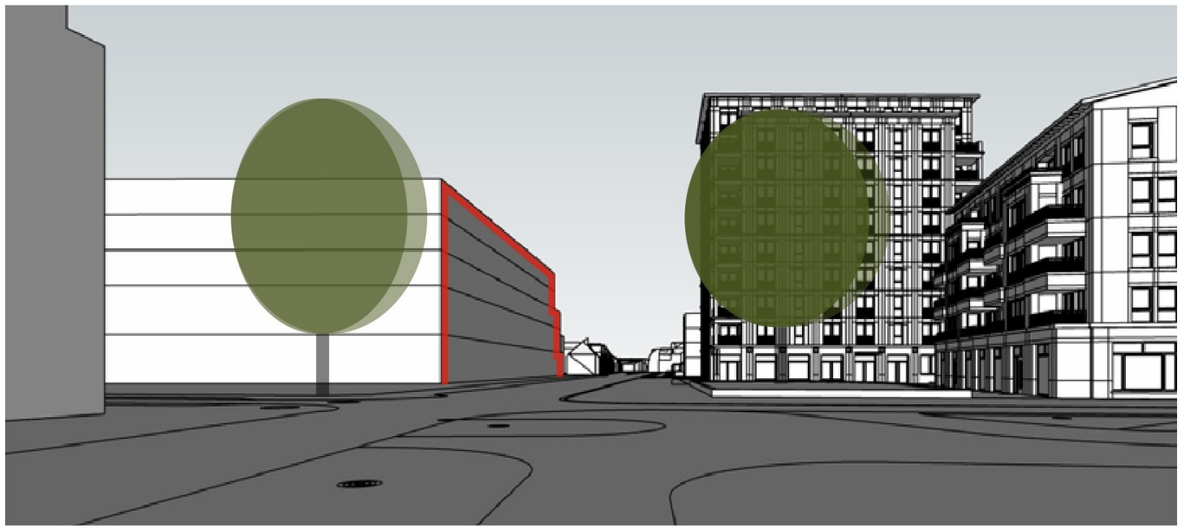
Atriummodel



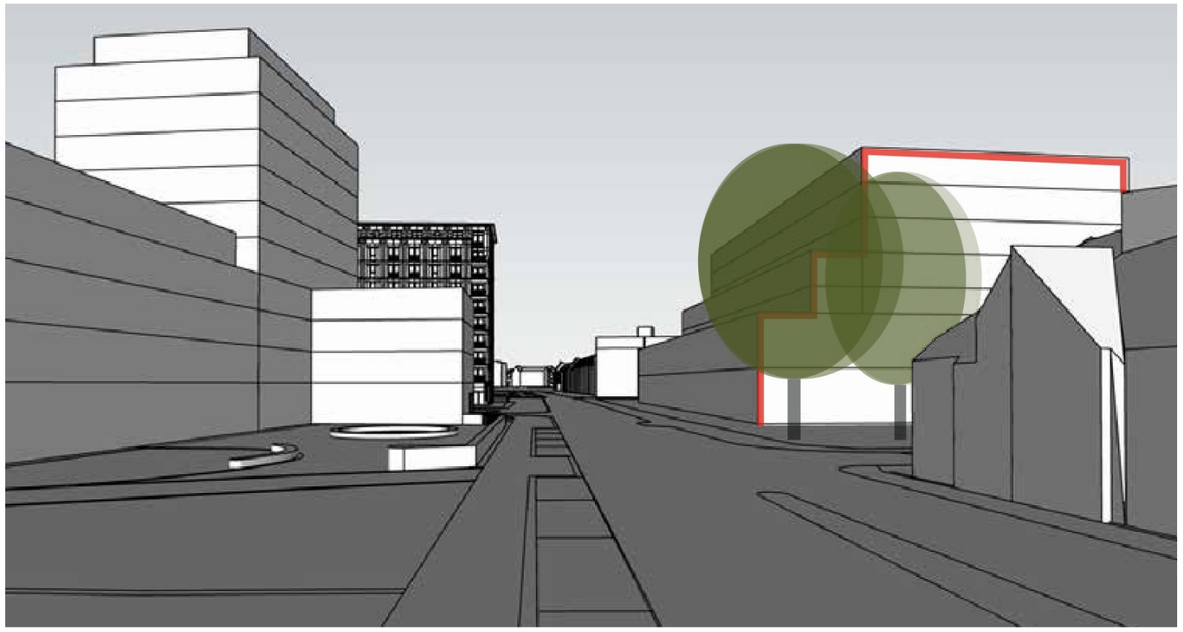
Compact model



Perspectief 1: Atriummodel aan de Noormannensingel vanuit noordelijke richting



Perspectief 2: Atriummodel aan de Noormannensingel vanuit zuidelijke richting



Perspectief 1: Compact model aan de Noormannensingel vanuit noordelijke richting



Perspectief 2: Compact model aan de Noormannensingel vanuit zuidelijke richting

6

Bouwenveloppe

Zoals in hoofdstuk 4 beschreven zijn 2 principemodellen bepalend voor de bandbreedte in hoogte, massa en positionering van het gerechtsgebouw. Om meer inzicht in de bandbreedte te krijgen wordt in dit hoofdstuk de totale bouwenveloppe benoemd op basis van de principemodellen ‘Compact’ en ‘Atrium’.

6.1 Bouwenveloppe Compact model

Op basis van de stedenbouwkundige eigenschappen en de weergave daarvan in een kaartbeeld (zie pagina 21) kan de massa en hoogte van het Compacte model vertaald worden naar een bouwenveloppe. De uitgangspunten die daarbij gebruikt worden zijn:

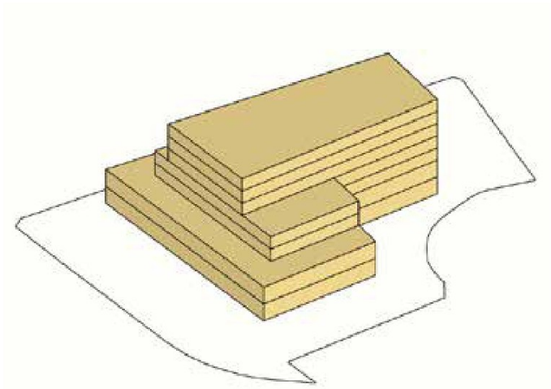
- Kavelgrootte: ca. 10.500 m²
- Footprint: ca. 4.900 m²
- Volume in bouwenveloppe: ca. 113.000 m³ (+ 3.500 m³)
- Volume gerechtsgebouw o.b.v. PvE: ca. 90.000 m³

Kenmerkend bij deze bouwenveloppe is de zonering aan de Noormannensingel met een hoogte van 30 meter voor een percentage van 30%. De basishoogte aan de Noormannensingel is zoals hiervoor beschreven maximaal 25 meter in aansluiting op de basishoogte van de aangrenzende nieuwbouw aan de oostzijde van de straat. Maar voor het toevoegen van accenten kan op dit deel van het gebouw voor 30% van het oppervlak een hoogte tot 30 meter worden aangehouden. De breedte van deze zone is zo gekozen dat de hogere delen vanaf maaiveld niet zichtbaar zijn en de hoogte van 25 meter dominant is in het straatbeeld.

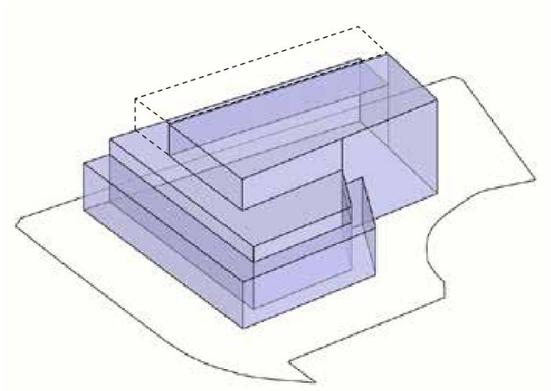
In de schema’s hiernaast wordt bij a. de Massastudie van het Compacte model weergegeven. Bij b. is het model vertaald naar een bouwenveloppe waarin de positie, massa en hoogte zijn vastgelegd. Bij c. is de bouwenveloppe als draadmodel weergegeven.

Legenda | schaal 1:1000

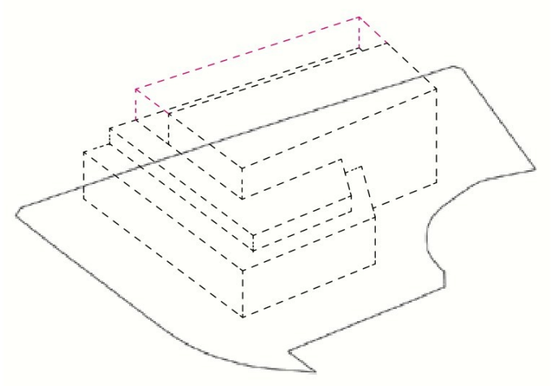
- *Referentie rooilijn*
- *Rooilijn*
- *Perceel RVB*
- *Bouwperceel*
- *Bouwvlak*
- *Bouwhoogtes*
- *Voorplein*
- *Groene zone*
- *Groene + logistieke zone*
- *Boom*
- *Zoekgebied hoofdentree*
- *Zoekgebied nevenentree*
- *Zoekgebied personeelsentree auto*
- *Zoekgebied logistieke entree*
- *Zoekgebied gehechten entree*
- *Zoekgebied parkeren bezoekers*



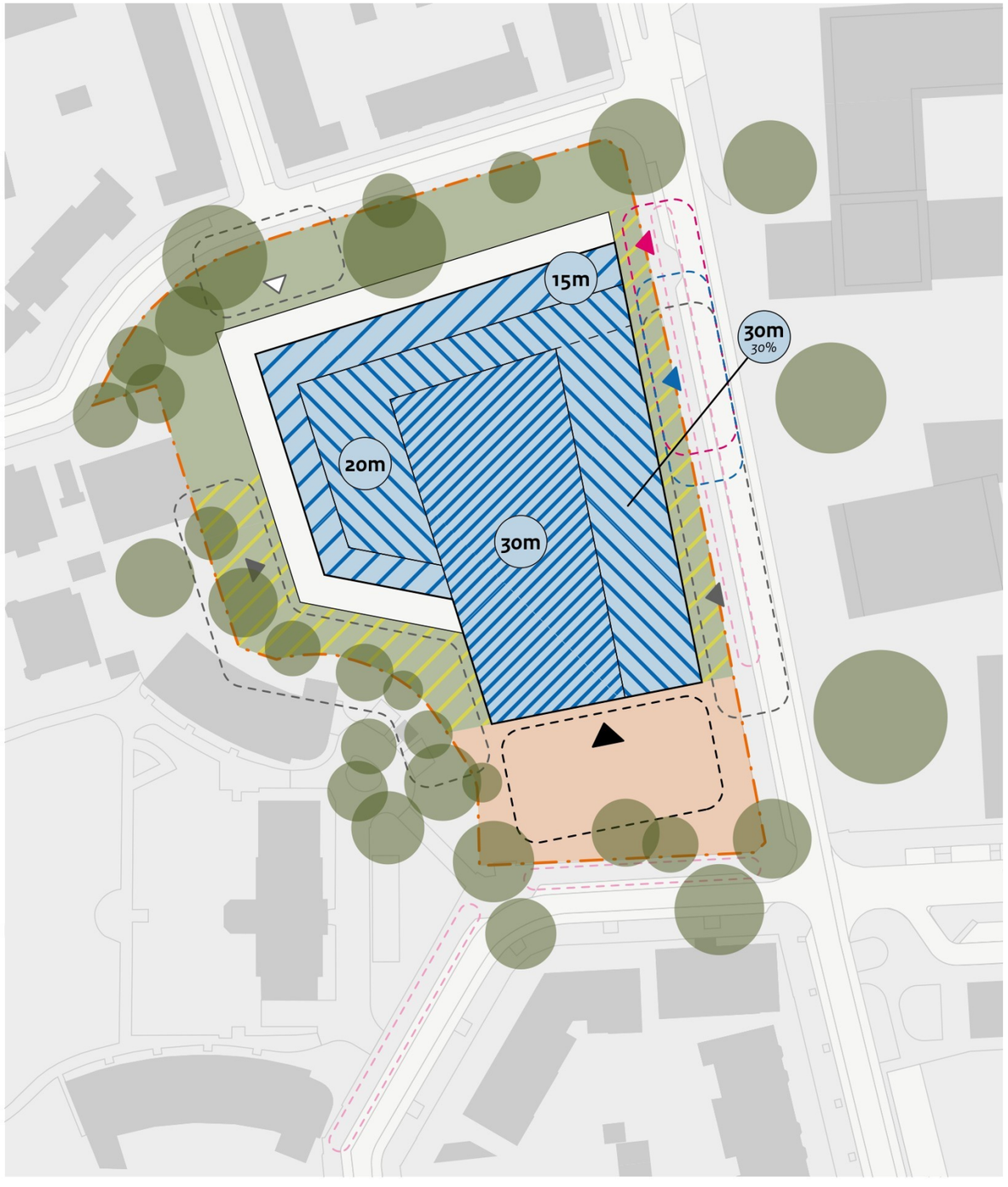
a. Massastudie compact model



b. Volume in bouwenveloppe: 113.000 m³ (+ 3.500 m³)



c. Volume in bouwenveloppe: 113.000 m³ (+ 3.500 m³)



Bouwenveloppe gebaseerd op compact model | schaal 1:1000

Ontwikkelkader

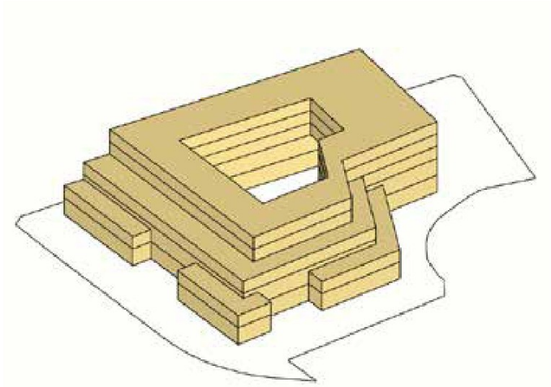
6.2 Bouwenveloppe Atriummodel

Op basis van de stedenbouwkundige eigenschappen en de weergave daarvan in een kaartbeeld (zie pagina 21) kan ook de massa en hoogte van het Atrium model vertaald worden naar een bouwenveloppe. De uitgangspunten die daarbij gebruikt worden zijn:

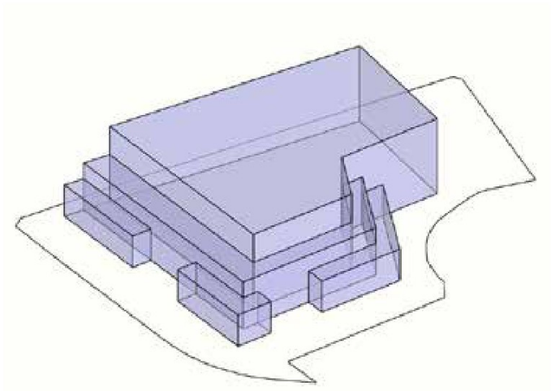
- Kavelgrootte: ca. 10.500 m²
- Footprint: ca. 5.500 m²
- Volume in bouwenveloppe: ca. 116.000 m³
- Volume gerechtsgebouw o.b.v. PvE: ca. 90.000 m³

Kenmerkend bij deze bouwenveloppe is de volledige benutting van het bouwvlak waarbij twee uitsparingen ruimte geven aan de bestaande bomen in de groene zone rondom het gebouw. De basishoogte van het grootste deel van het gebouw is maximaal 25 meter in aansluiting op de basishoogte van de aangrenzende nieuwbouw aan de oostzijde van de Noormannensingel. Zoals eerder beschreven vormen de trapsgewijze verlaging van de bouwhoogte een geleidelijke overgang naar de omgeving.

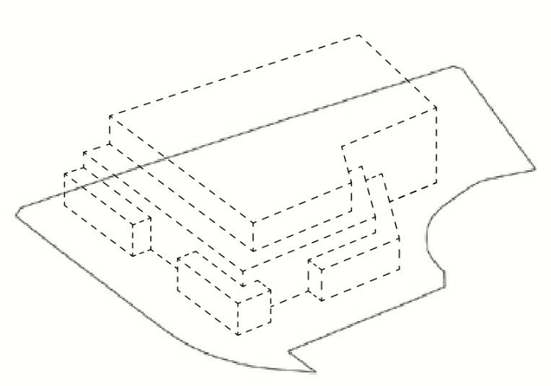
In de schema's hiernaast wordt bij a. de Massastudie van het Atrium model weergegeven. Bij b. is het model vertaald naar een bouwenveloppe waarin de positie, massa en hoogte zijn vastgelegd. Bij c. is de bouwenveloppe als draadmodel weergegeven.



a. Massastudie atriummodel



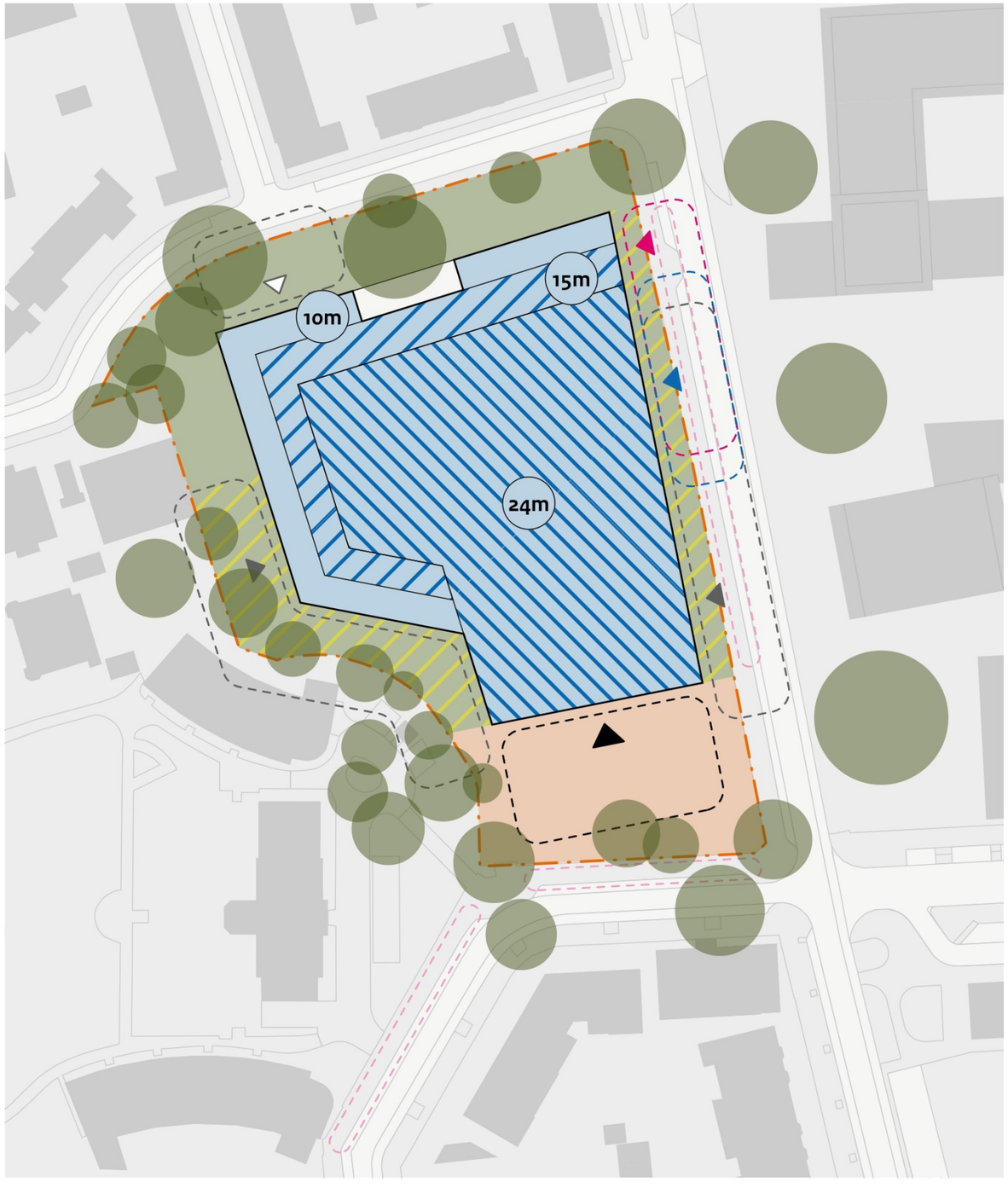
b. Volume in bouwenveloppe: 116.000 m³



c. Volume in bouwenveloppe: 116.000 m³

Legenda | schaal 1:1000

- *Referentie rooilijn*
- *Rooilijn*
- *Perceel RVB*
- *Bouwperceel*
- *Bouwvlak*
- *Bouwhoogtes*
- *Voorplein*
- *Groene zone*
- *Groene + logistieke zone*
- *Boom*
- *Zoekgebied hoofdentree*
- *Zoekgebied nevenentree*
- *Zoekgebied personeelsentree auto*
- *Zoekgebied logistieke entree*
- *Zoekgebied gehechten entree*
- *Zoekgebied parkeren bezoekers*



Bouwenveloppe gebaseerd op atriummodel | schaal 1:1000

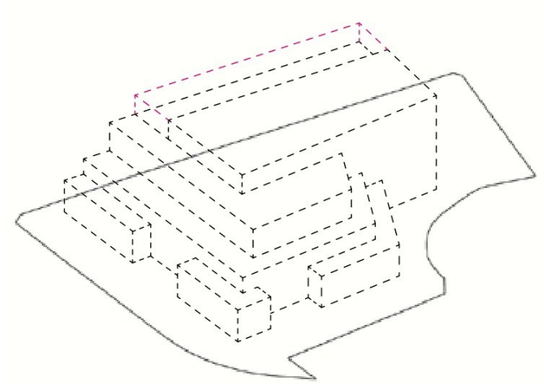
6.3 Bouwenveloppe Totaal

De totale bouwenveloppe ontstaat door de bouwenveloppe van het Compacte model en het Atriummodel samen te voegen omdat dit de uitersten zijn die bepalend zijn voor de bandbreedte in hoogte, massa en positionering van het gerechtsgebouw. ***Er moet nadrukkelijk niet gekozen worden tussen de principe modellen.***
De totale bouwenveloppe bevat voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het gerechtsgebouw. Op basis van de stedenbouwkundige eigenschappen en de weergave daarvan in een kaartbeeld (zie pagina 21) kan de massa en hoogte worden weergegeven in een bouwenveloppe. De uitgangspunten die daarbij gebruikt worden zijn:

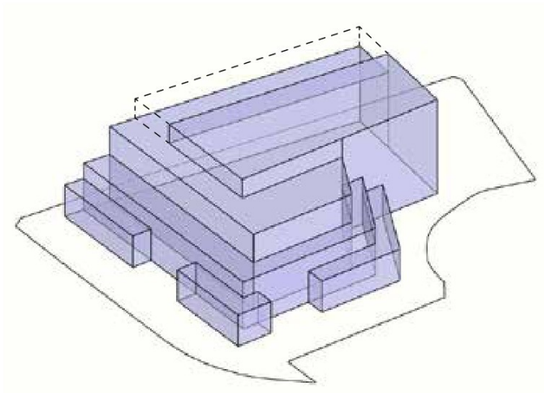
- Kavelgrootte: ca. 10.500 m²
- Footprint: ca. 5.500 m²
- Volume in bouwenveloppe: ca. 128.000 m³ (+ 2.000 m³)
- Volume gerechtsgebouw o.b.v. PvE: ca. 90.000 m³

Doordat de kenmerken van de bouwenveloppe van het Compacte en Atriummodel in de totale bouwenveloppe zijn verwerkt is een scala aan te ontwikkelen scenario's voor het gerechtsgebouw mogelijk.

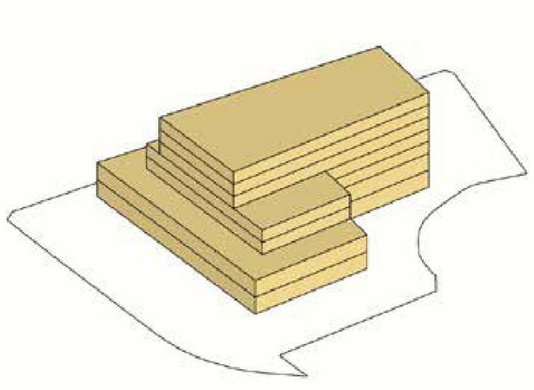
In de schema's hiernaast wordt bij a. de bouwenveloppe als draadmodel weergegeven. Bij b. zijn de modellen vertaald naar een bouwenveloppe waarin de positie, massa en hoogte zijn vastgelegd. Afbeeldingen c en d geven de massastudies van het Atrium- en het Compacte model weer.



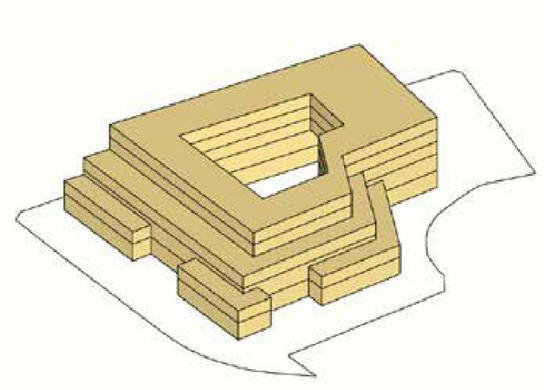
a. Volume in bouwenveloppe: 128.000 m³ (+ 2.000 m³)



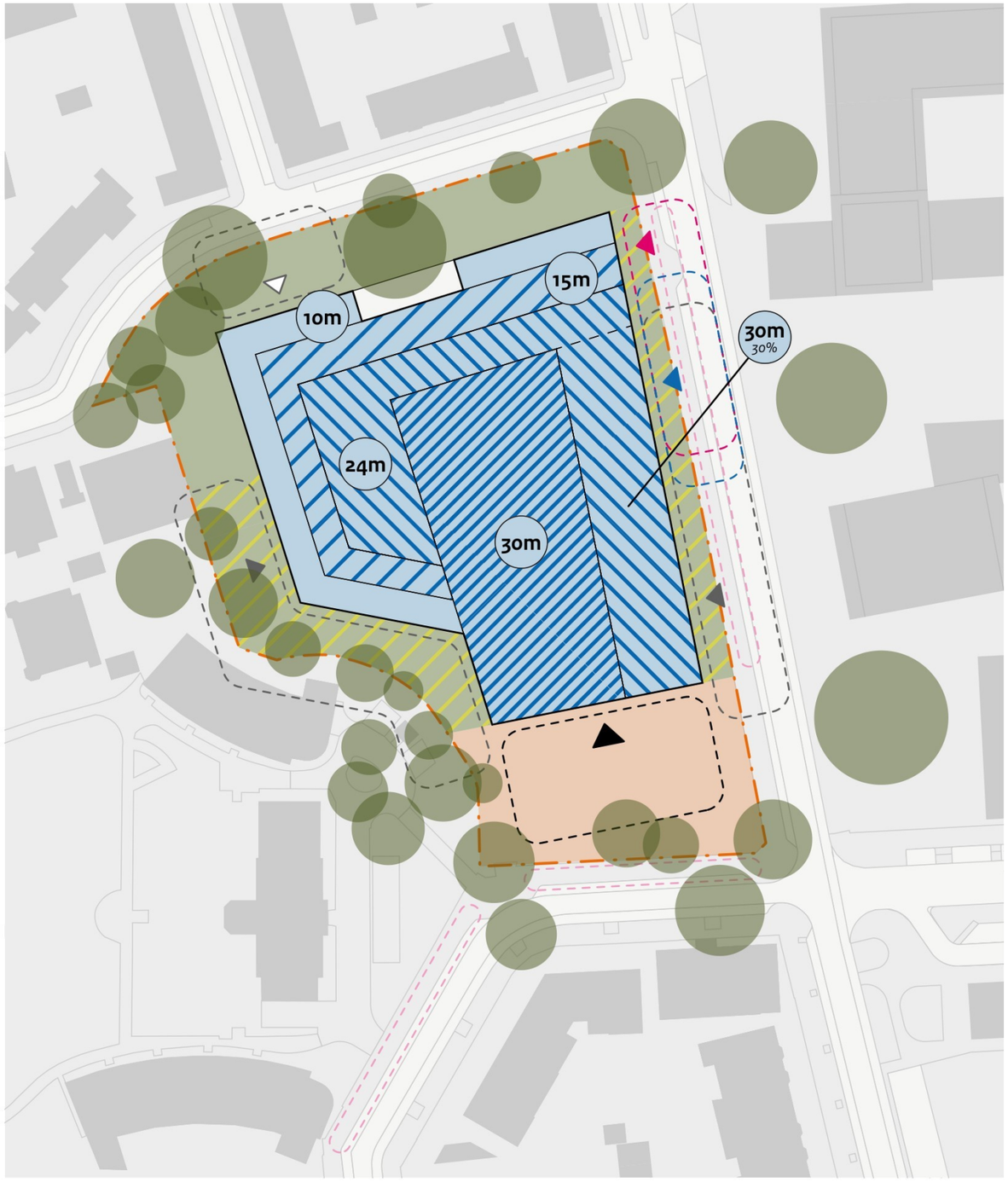
b. Volume in bouwenveloppe: 128.000 m³ (+ 2.000 m³)



c. Massastudie compact model

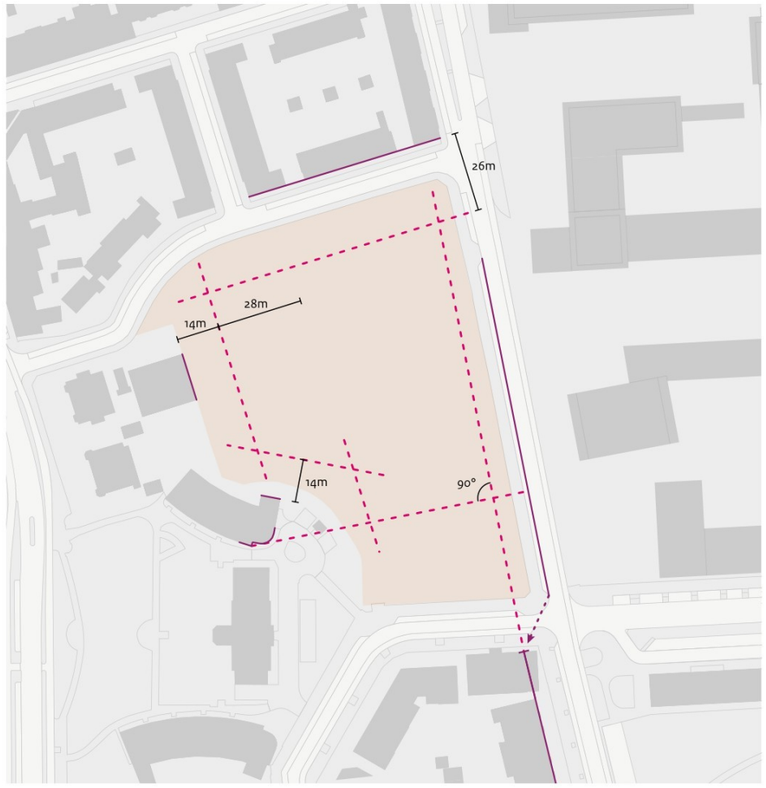


d. Massastudie atriummodel

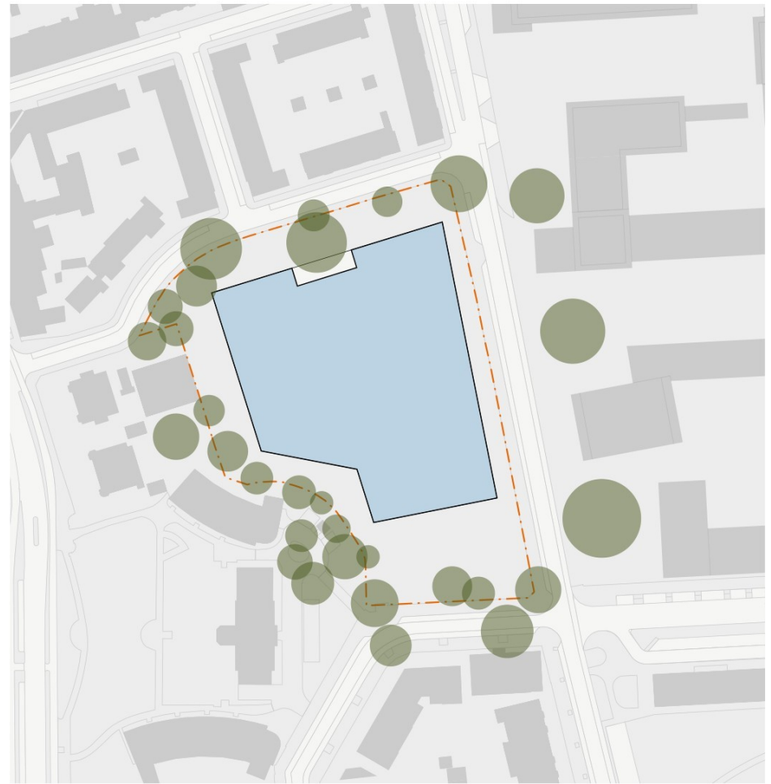


Gecombineerde bouwenveloppe | schaal 1:1000

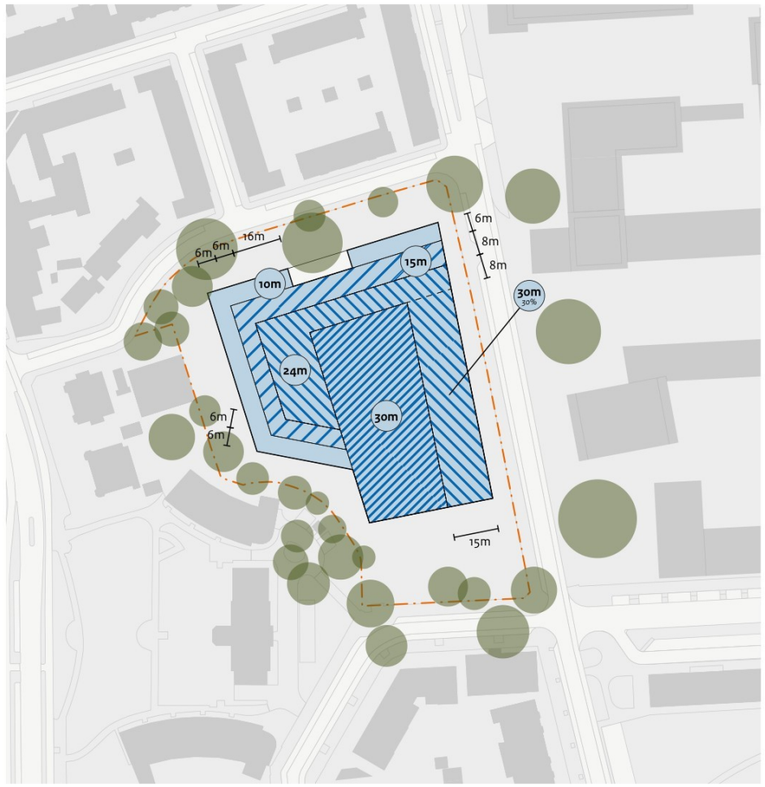
De totale bouwenveloppe kan, mede op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten, in 5 stappen uiteen worden gezet. De basis is de bepaling van de positionering van het bouwvlak op basis van rooilijnen en de afstanden ten opzichte van de aangrenzende bebouwing (a). In het bouwvlak worden de bestaande bomen uitgespaard (b). De maximale bouwhoogten en de positionering van de totale bouwenveloppe worden ingepast (c). De inpassing van de groene omzoming en inrichting van de buitenruimte rondom het gebouw op het perceel (d). De inpassing van de zoekgebieden ten behoeve van de verschillende entrees en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte (e).



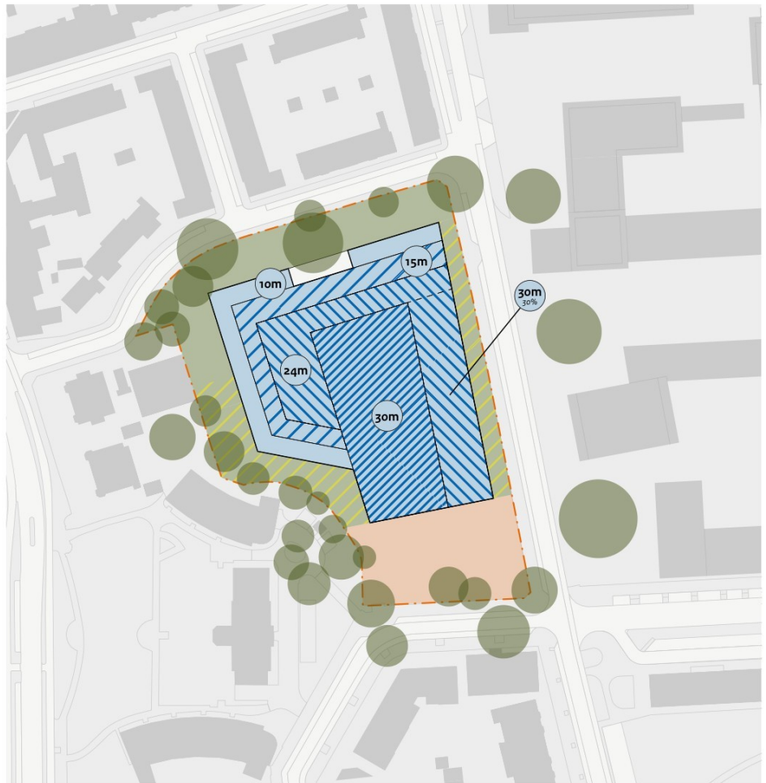
a. Bepaling rooilijnen bouwvlak



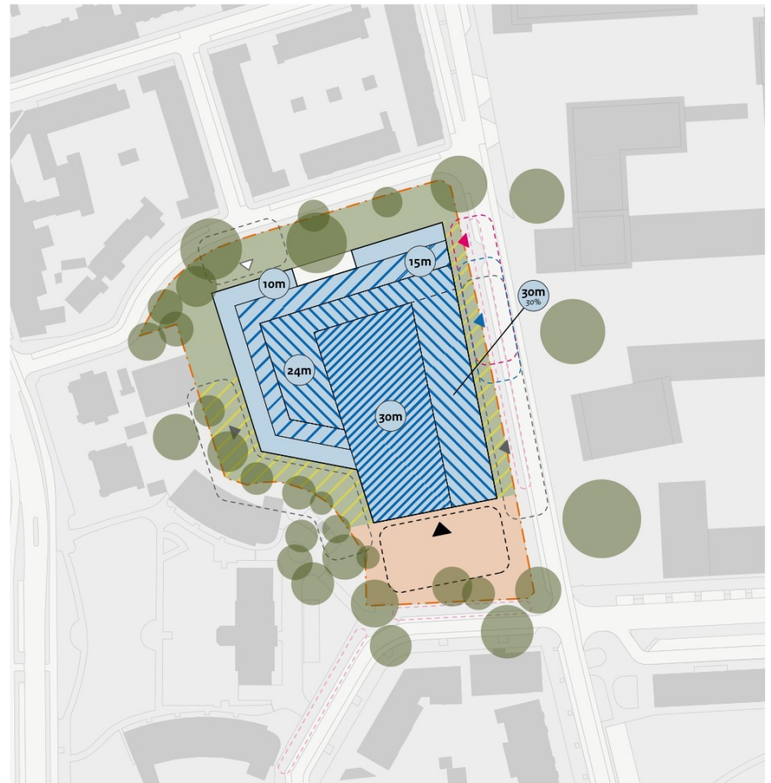
b. Bouwvlak o.b.v. rooilijnen en bestaande bomen



c. Bouwhoogten o.b.v. modellen

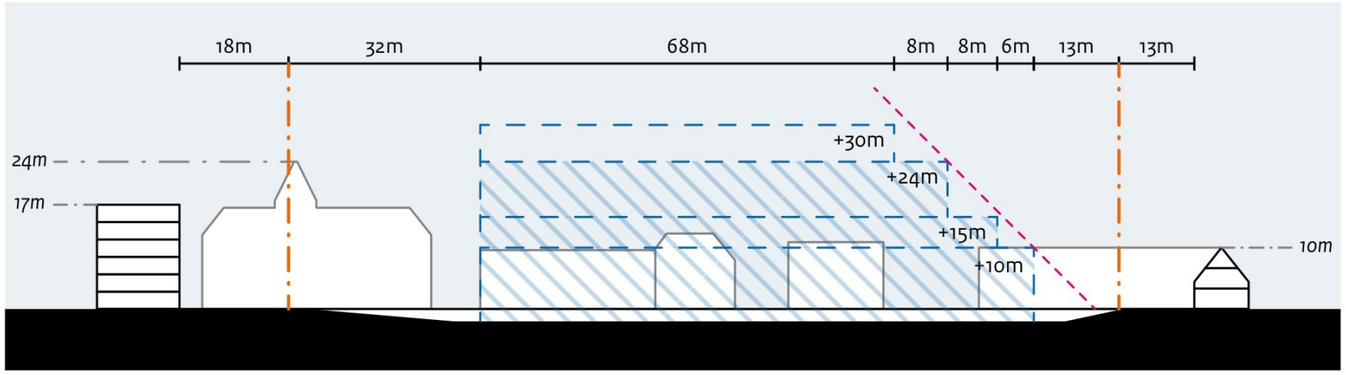


d. Inrichting buitenruimten

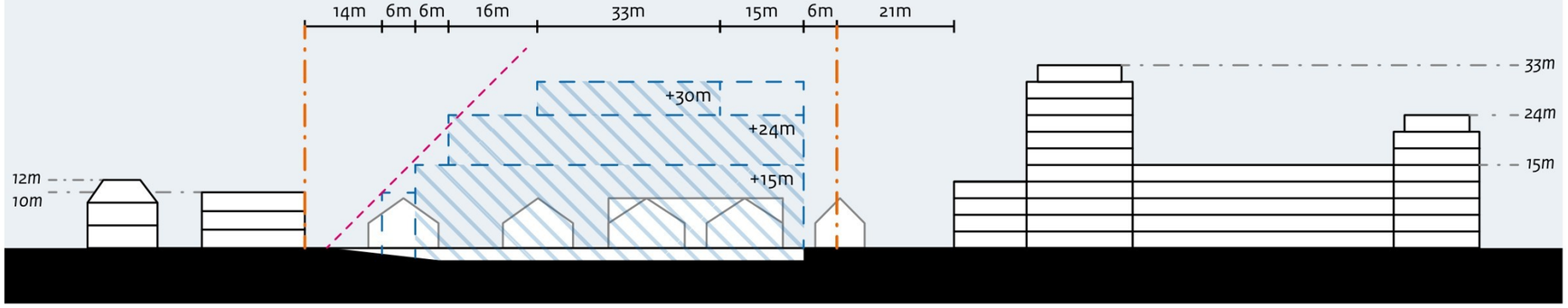


e. Entrees & parkeren

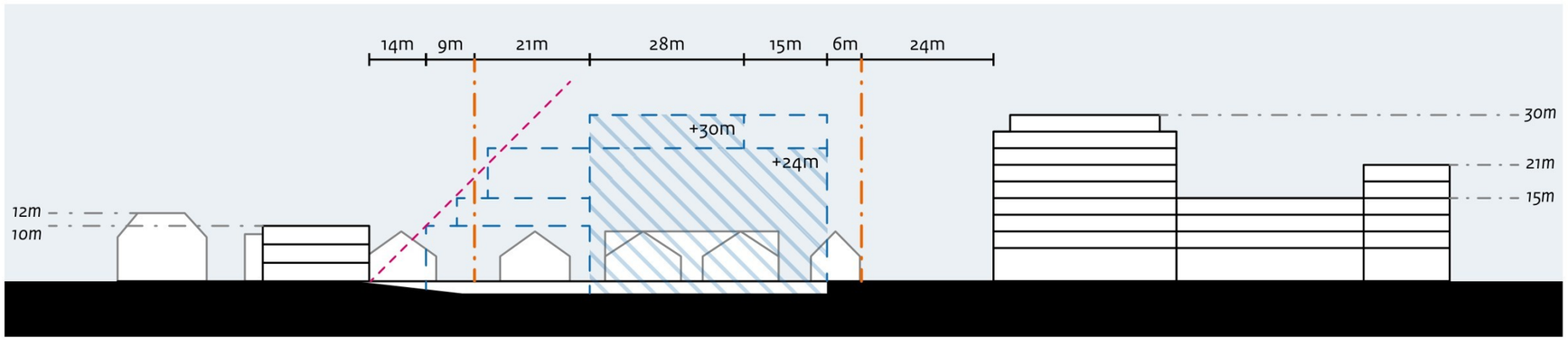
Op de tekeningen op deze pagina worden de bouwhoogten weergegeven ten opzichte van de bouwhoogten in de omgeving door middel van drie doorsneden. De stijging van de bouwhoogten ten opzichte van de bouwhoogten in de omgeving worden mede gerelateerd aan een hoek van 45 graden vanaf de perceelsgrens (zie daarvoor de rode stippellijnen in de doorsneden).



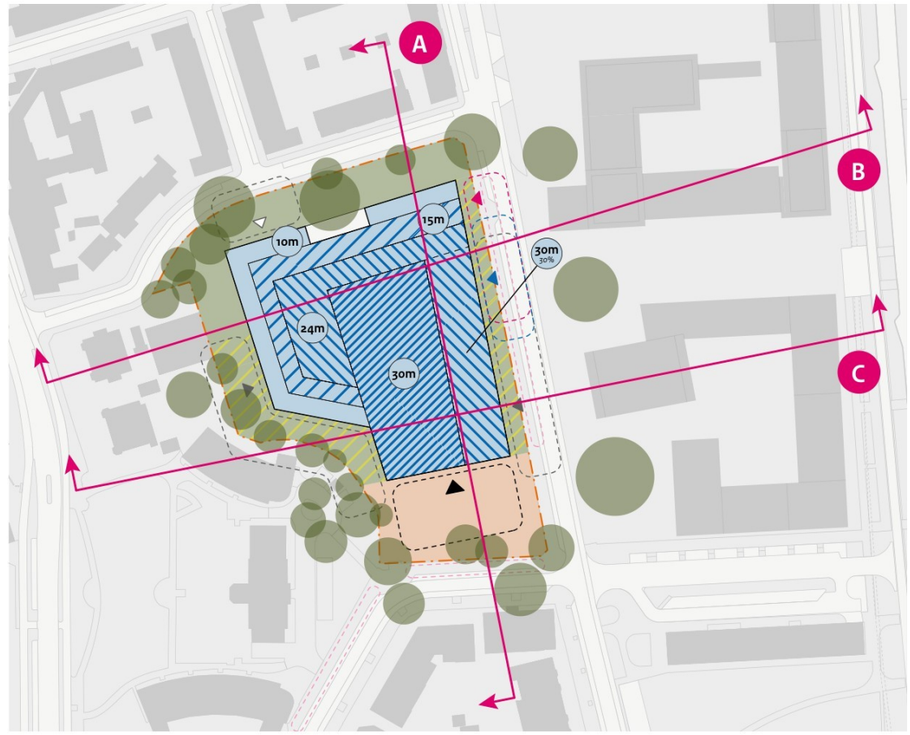
Doorsnede A-A' | schaal 1:1000



Doorsnede B-B'



Doorsnede C-C'

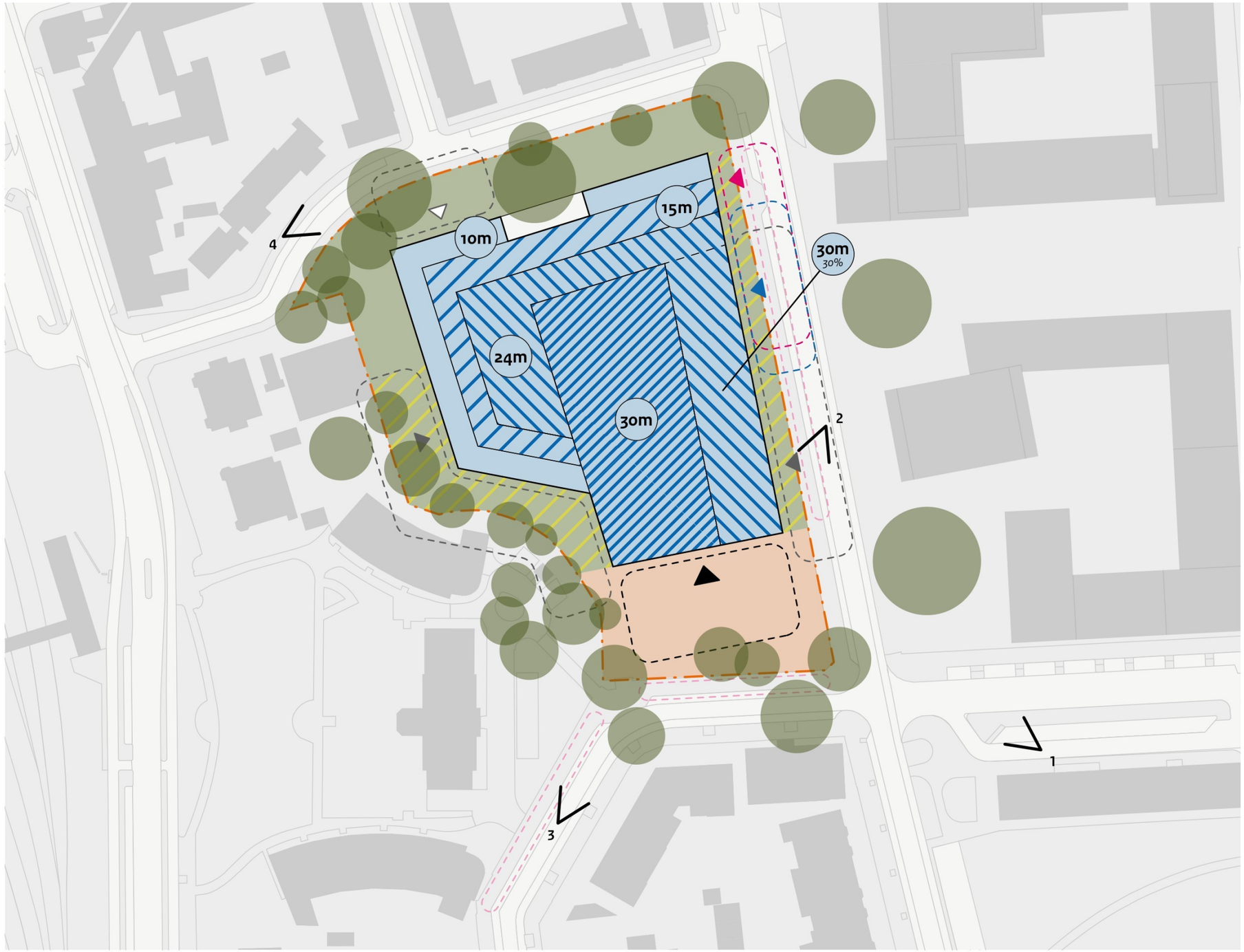


Bouwenveloppe | schaal 1:2000

Legenda | schaal 1:2000

- *Referentie rooilijn*
- *Rooilijn*
- *Perceel RVB*
- *Bouwperceel*
- *Bouwvlak*
- *Bouwhoogtes*
- *Voorplein*
- *Groene zone*
- *Groene + logistieke zone*
- *Boom*
- *Zoekgebied hoofdentree*
- *Zoekgebied nevenentree*
- *Zoekgebied personeelsentree auto*
- *Zoekgebied logistieke entree*
- *Zoekgebied gehechten entree*
- *Zoekgebied parkeren bezoekers*

Bouwenveloppe



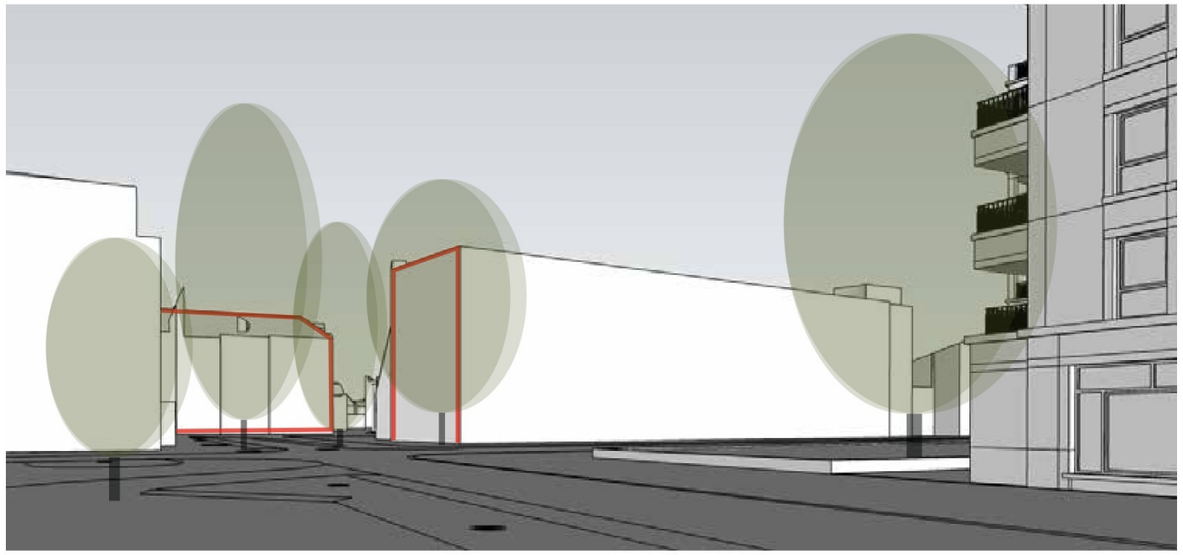
Legenda

- *Referentie rooilijn*
- *Rooilijn*
- *Perceel RVB*
- *Bouwperceel*
- *Bouwvlak*
- *Bouwhoogtes*
- *Voorplein*
- *Groene zone*
- *Groene + logistieke zone*
- *Boom*
- *Zoekgebied hoofdentree*
- *Zoekgebied nevenentree*
- *Zoekgebied personeelsentree auto*
- *Zoekgebied logistieke entree*
- *Zoekgebied gehechten entree*
- *Zoekgebied parkeren bezoekers*

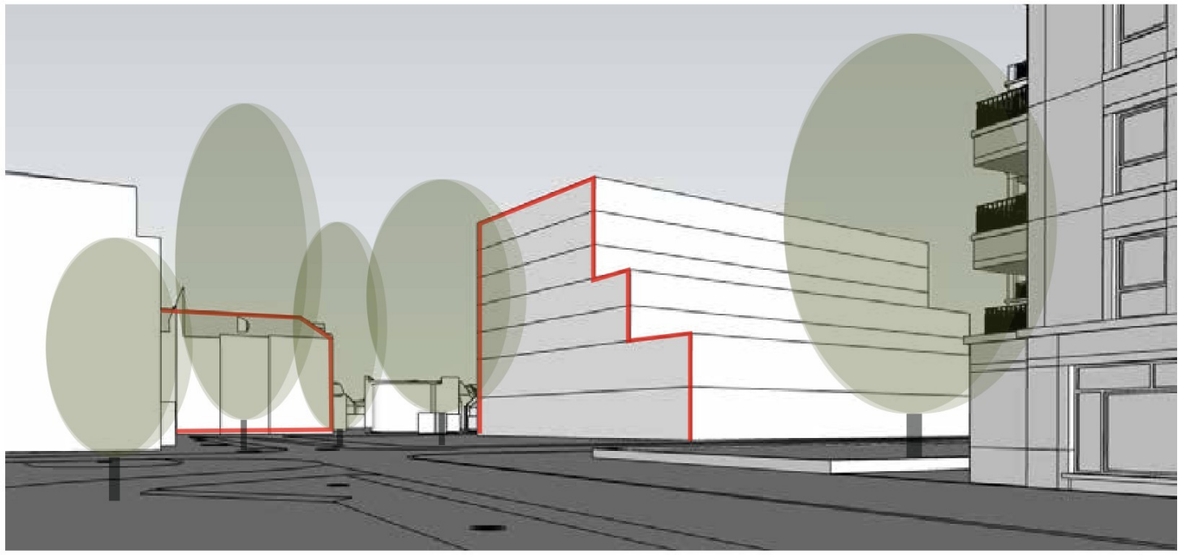
Bouwenveloppe | schaal 1:1000

Hieronder aan de linkerzijde worden beelden van de bestaande situatie weergegeven van het Koningsplein gezien in westelijke richting waarin vooral de middelbare school zichtbaar is.

Aan de rechterzijde de twee principemodellen van dezelfde situatie. De modellen maken inzichtelijk hoe de massa, hoogte en positionering aansluiten op de omgeving en hoe daarmee het voorplein, Villa Wyckerveld en de route naar het station zichtbaar worden.



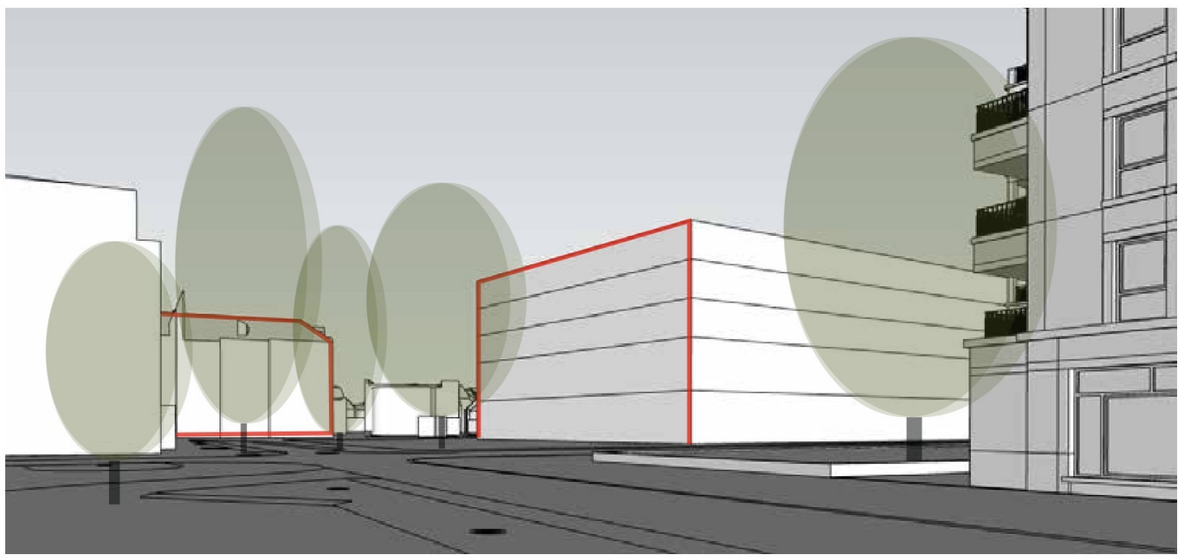
Perspectief 1: Huidige situatie



Perspectief 1: Massastudie compact model



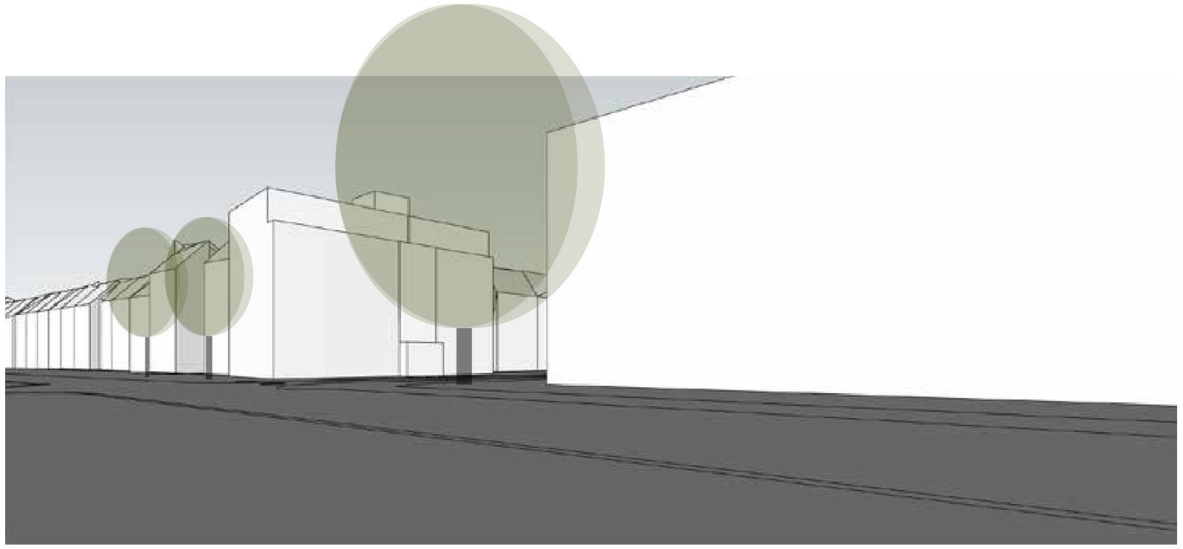
Perspectief 1: Huidige situatie



Perspectief 1: Massastudie atriummodel

Hieronder aan de linkerzijde worden beelden van de bestaande situatie weergegeven van de Noormannensingel, het Koningsplein, gezien in westelijke richting met de middelbare school.

Aan de rechterzijde de twee principemodellen van dezelfde situatie. De modellen maken inzichtelijk hoe de massa, hoogte en positionering van het gerechtsgebouw aansluiten op de omgeving. De beelden maken duidelijk hoe villa Wyckerveld met het gerechtsgebouw aan het voorplein komt te staan, waarmee recht gedaan wordt aan de kwaliteit van de villa én het gerechtsgebouw.



Perspectief 2: Huidige situatie



Perspectief 2: Massastudie compact model

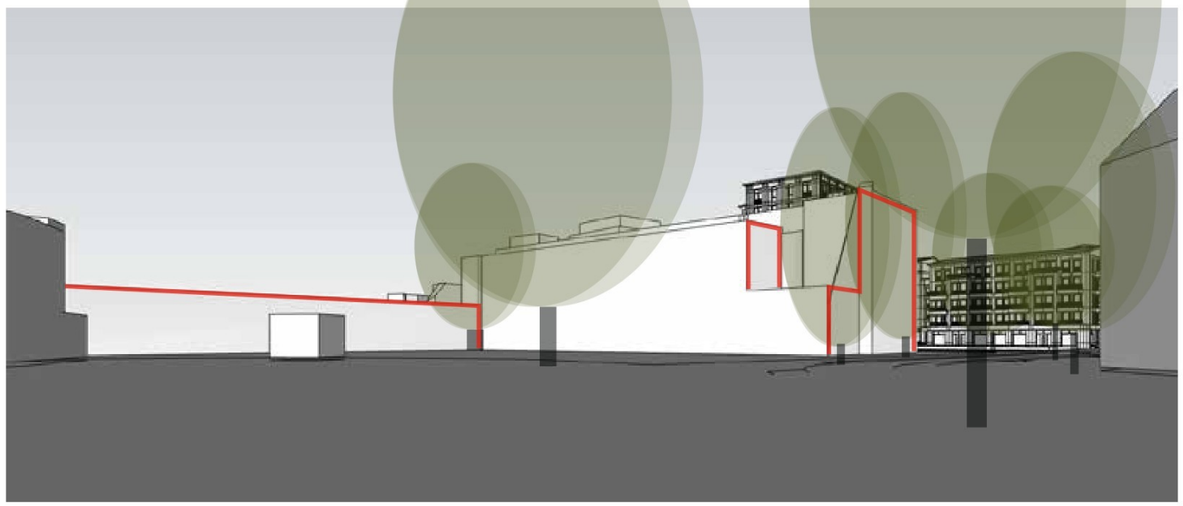


Perspectief 2: Huidige situatie



Perspectief 2: Massastudie atriummodel

Hieronder aan de linkerzijde worden beelden van de bestaande situatie weergegeven van de Prof. Willemsstraat, gezien in oostelijke richting met de middelbare school. Aan de rechterzijde de twee principemodellen van dezelfde situatie. De modellen maken inzichtelijk hoe de massa, hoogte en positionering van het gerechtsgebouw aansluiten op de omgeving. De beelden maken duidelijk hoe het plein een verbinding vormt tussen villa Wyckerveld, het gerechtsgebouw en de nieuwbouw aan de oostzijde van de Noormannensingel.



Perspectief 3: Huidige situatie



Perspectief 3: Huidige situatie



Perspectief 3: Massastudie compact model



Perspectief 3: Massastudie atriummodel

Hieronder aan de linkerzijde worden beelden van de bestaande situatie weergegeven van het Thorbeckeplantsoen gezien in oostelijke richting met rechts de middelbare school.

Aan de rechterzijde de twee principemodellen van dezelfde situatie. De modellen maken inzichtelijk hoe de massa, hoogte en positionering van het gerechtsgebouw aansluiten op de omgeving en hoe het daarmee rekening houdt met de omliggende bebouwing en de omwonenden.



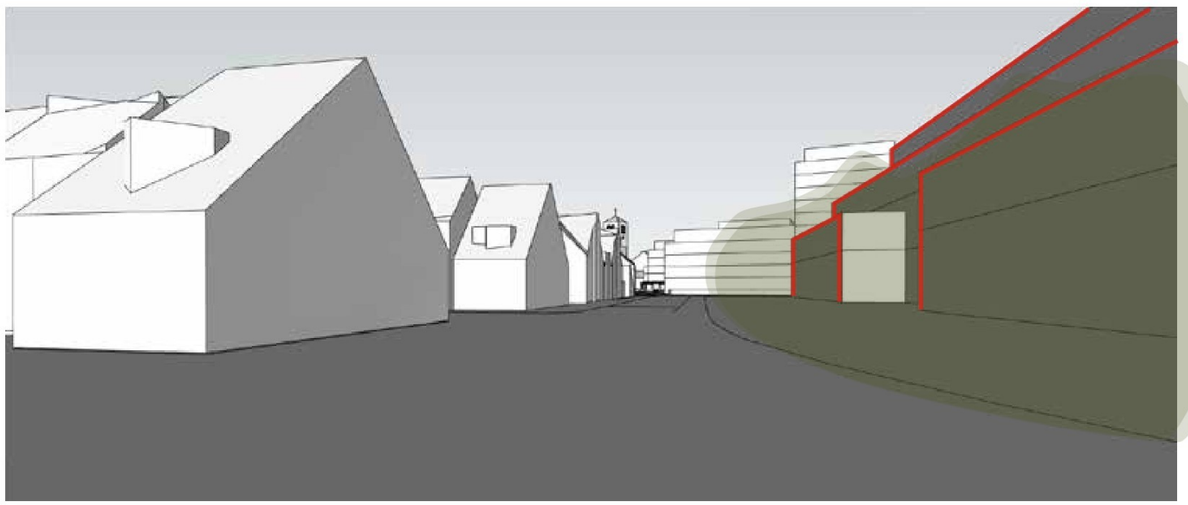
Perspectief 4: Huidige situatie



Perspectief 4: Massastudie compact model



Perspectief 4: Huidige situatie



Perspectief 4: Massastudie atriummodel

7

Toekomstige situatie

7.1 Aandachtspunten

Thorbeckeplantsoen

Aanpassen bestaande situatie
- Eenrichtingverkeer centreren of omkeren met (incidenteel) tweerichtingsverkeer, routing koppelen aan Prof. Thomassenstraat;
- Inritten aan de zuidzijde van de straat t.b.v. gemotoriseerd verkeer t.b.v. entree(s) parkeergarage;

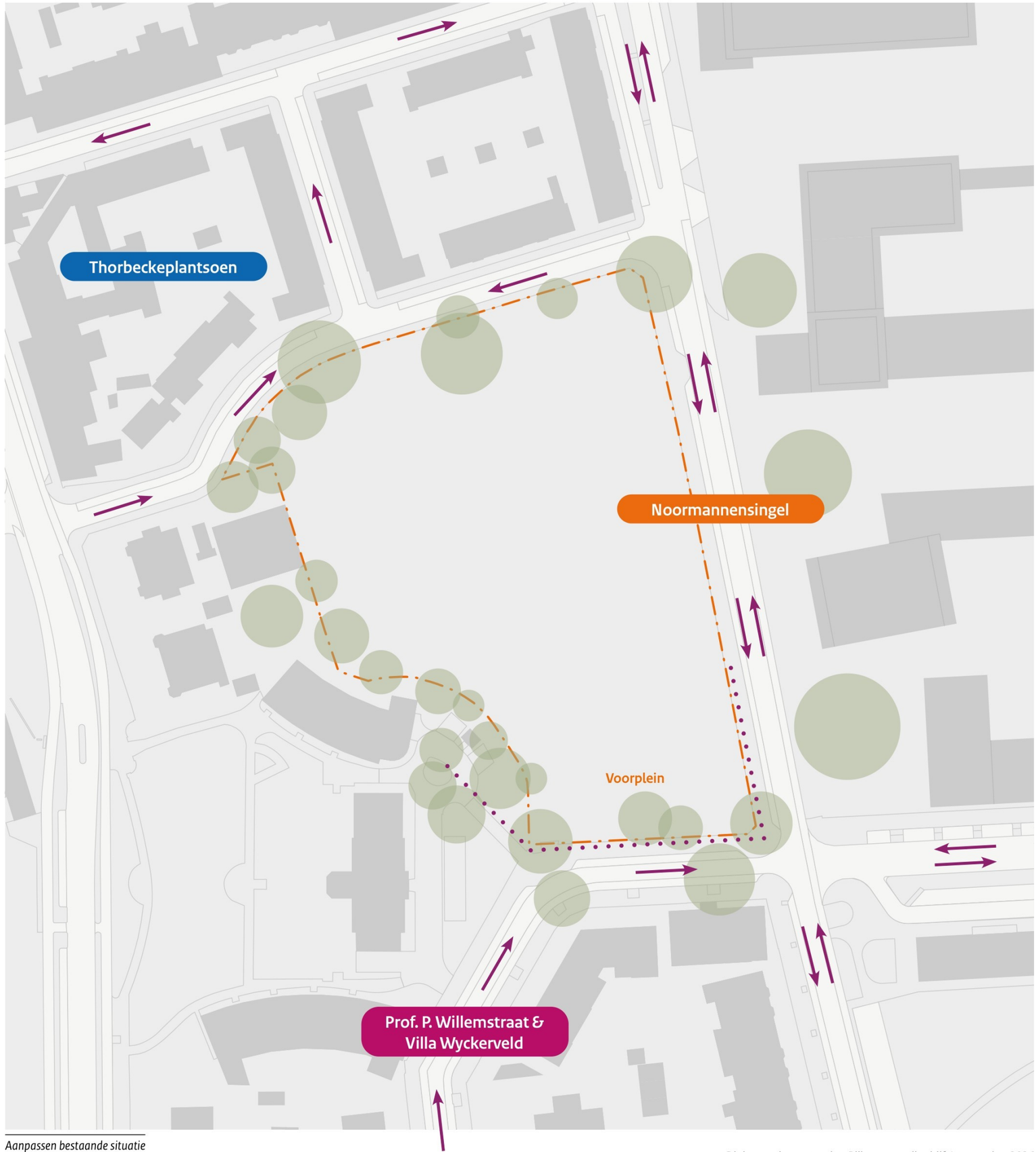
Noormannensingel

Aan te passen t.b.v. overige ontwikkelingen (niet RVB)
- Herinrichting openbare ruimte passend bij een woonomgeving met 500 extra woningen
- Trottoir oostzijde herinrichten tbv van woningbouwontwikkeling
- Inpassen toegangen naar woongebouwen (oostzijde)
- Entree parkeergarages woongebouwen (oostzijde)
- Inpassen plintfuncties en intermediaire zone gebouwen (oostzijde)

Aanpassen bestaande situatie
- Trottoir westzijde versmallen (bv. naar 2 m t.b.v. min. 1,5 groen in profiel)
- Parkeerstrook (westzijde) uitbreiden i.p.v. K+R voorziening
- Inpassen toegangen naar gerechtsgebouw
  - t.b.v. entree(s) parkeergarage;
  - Personeelsentree(s);
  - Logistiek etc.
- Gezondheid van bomen tegen schoolgebouw controleren en evt. verwijderen t.b.v. passende aansluiting gerechtsgebouw op omgeving.
- Het straatprofiel zal vanwege een intensiever gebruik t.g.v. de woningbouwontwikkeling bijvoorbeeld kunnen worden voorzien van tweerichtingsverkeer met een ‘fietsstraatinrichting’.

Prof. P. Willemsstraat / Villa Wyckerveld

Aanpassen bestaande situatie
- Trottoir noordzijde vervangen door plein/plantsoen in aansluiting op de Villa, het gerechtsgebouw en nieuwbouwontwikkeling oostzijde Noormannensingel
- Ontsluiting hoofdentree gerechtsgebouw;
- Plein aansluiten op Koningsplein, Noormannensingel en Prof. P. Willemsstraat.
- Inpassen secundaire (nood)ontsluiting p-garage



Aanpassen bestaande situatie

7.2 Ambities gerechtsgebouw

Belevingswaarde

Sjiek, vriendelijk en toch krachtig
Het gerechtsgebouw van Maastricht is sjiek, vriendelijk en toch ook krachtig. Een uitstraling die past bij de stad Maastricht. De toepassing van typisch Limburgse elementen in het gebouw of de buitenruimte versterkt de lokale worteling van de rechtspraak.

Harmonie en samenhang
Het gerechtsgebouw staat midden in de maatschappij, letterlijk en figuurlijk. Een gebouw dat zichtbaar mag zijn vanuit de omgeving en dat de Rechtspraak als derde staatsmacht representeert. Het onderscheid tussen functies en gebruikers mag voelbaar en zichtbaar zijn, maar het gerechtsgebouw is in zijn geheel een harmonieus en samenhangend gebouw met een duidelijke identiteit.

Hedendaags en inspirerend
Het gerechtsgebouw van Maastricht heeft een hedendaagse, inspirerende en duurzame uitstraling. Toepassing van hoogwaardige materialen zorgt voor een verzorgde uitstraling. Bijzondere elementen voegen karakter toe, zoals een opvallende trap, de toepassing van kunst of de toevoeging van planten.

Gastvrij en toegankelijk
Ontworpen met oog voor alle bezoekers, van jeugdigen tot slachtoffers, waarbij de sfeer niet te streng of saai aanvoelt. Een belangrijk aandachtspunt is het waarborgen van integrale toegankelijkheid in het hele gebouw. Toepassing van warme materialen en zicht op groen, wat bijdraagt aan een ruimtelijk en rustgevend gevoel. Een transparant en toegankelijk gebouw met aandacht voor veiligheid.

Gebruikswaarde

Vanzelfsprekende gebouwopzet
Van buiten is de opzet leesbaar, binnen is er goed zicht op de bestemming, voldoende oriëntatiemogelijkheden en zicht naar buiten. Ruimtes hebben eigen karakters om de oriëntatie te ondersteunen, zonder rommelige of onlogische opzetten met onoverzichtelijke “kruip-door-sluip-door” routes.

Overzichtelijk en veilig
Een centrale ontvangsthal met een overzichtelijke balie en natuurlijke routing zorgen voor een duidelijke zonering, wat bijdraagt aan een intuïtieve navigatie door het gebouw.
Het interieur moet de veiligheidsbeleving ondersteunen. Hoogwaardige, bestendige materialen en uitgekiende detaillering creëren de juiste sfeer.

Ruimtelijk en zicht op groen
Ruim opgezet, licht en overzichtelijk maar ook met voldoende privacy voor de wachtende. Hoogwaardige materialisering, kunst en zicht op groen voor een rustgevende omgeving. Het onderscheid tussen functies en gebruikers mag voelbaar en zichtbaar zijn. De verschillende gebruikers hebben een eigen wachtgebied dat duidelijk zichtbaar is bij binnenkomst.

Intiem en zakelijk
Uitzicht (maar geen inkijk) en daglicht vergroten de gebruikswaarde. Goede zichtlijnen op de procespartijen en een flexibele inrichting zijn belangrijk. De zalen zijn groot genoeg om een rustige ruimtelijke indeling met voldoende afstand tussen de meubels mogelijk te maken. De sfeer is intiem en zakelijk tegelijk door toepassing van warme en hoogwaardige materialen.

Ruimtelijke variatie
Ruimtelijke variatie (diverse plafondhoogtes, een doordachte vormgeving van ruimtes en meubels) creëert een inspirerende werkomgeving. Flexibiliteit stelt gebruikers in staat om ruimtes aan te passen voor verschillende gelegenheden.

Eigen werkgebied
Het vertrouwelijke werk vraagt eigen gescheiden werkgebieden. De werkplekken zijn gevarieerd en overzichtelijk, met moderne, hybride werkplekken die flexibiliteit en samenwerking bevorderen. Een rustige en harmonieuze uitstraling, zonder rommeligheid of overprikkeling, met een balans tussen openheid en privacy, en een zorgvuldig kleurgebruik.

Omgevingswaarde

Groen stedelijk centrum
Het gerechtsgebouw van Maastricht sluit aan en versterkt haar omgeving; een groene gemengde stadsbuurt. Door zorgvuldig materiaalgebruik, vormgeving en toepassing van groen sluit het gebouw aan bij de omgeving.

Uitnodigend voorplein
Een groen voorplein dat bezoekers geleidelijk naar binnen leidt, waarbij toegankelijkheid en veiligheid gewaarborgd zijn. Het voorplein is toegankelijk voor de directe omgeving en draagt bij aan de lokale inbedding van het gerechtsgebouw, zonder overlast te veroorzaken.

Toekomstwaarde

Hergebruik / duurzaam bouwen
De potentie voor hergebruik of transformatie van het bestaande gebouw aan de Noormannensingel wordt onderzocht. De toepassing van duurzame en biobased materialen met een hoogwaardige uitstraling is een uitgangspunt.

Natuurlijke materialen en beweging
De werkomgeving stimuleert beweging door aantrekkelijk looproutes en beschikt over aangename buitenruimtes.
De toepassing van planten en natuurlijke materialen draagt bij aan een gezonde en inspirerende werkplek.

Groen en wateropvang
De buitenruimte is klimaatadaptief ingericht: rijk aan groen en met voorzieningen voor waterberging. De buitenruimte draagt bij aan een duurzame en toekomstbestendige stad.

Adaptief vermogen / uitbreidbaarheid
Het gebouw heeft het vermorgen om veranderende functionele behoefte te kunnen absorberen en deze zonder ingrijpende maatregelen te kunnen faciliteren. Het gebouw wordt zo ontworpen dat toekomstige verbouwingen en verhuizingen worden gemini-maliseerd, waarbij een zekere overmaat in ruimte van belang is.















Referentiebeelden gerechtsgebouw van Maastricht: sjiek, vriendelijk en toch ook krachtig. Een uitstraling die past bij de stad Maastricht.

Welke kwalitatieve eigenschappen zijn van belang voor het nieuwe Gerechtsgebouw Maastricht?

Thema's
- Inpassing in omgeving
- Opzet van het gebouw
- Werkplekinrichting
- Uitstraling van het gebouw



Belevingswaarde

Sjiek, vriendelijk, krachtig

Harmonie en samenhang

Hedendaags en inspirerend

Gastvrij en toegankelijk

Gebruikswaarde

Vanzelfsprekende gebouwopzet

Entreegebied
Overzichtelijk en veilig

Publiek gebied
Ruimtelijk en zicht op groen

Zittingszalen
Intiem en zakelijk

Kantoorgebied algemeen
Ruimtelijke variatie

Kantoor
Eigen werkgebied

Omgevingswaarde

Groen stedelijk centrumgebied

Uitnodigend voorplein

Toekomstwaarde

Hergebruik / duurzaam bouwen

Natuurlijke materialen en beweging

Groen en wateropvang

Adaptief vermogen / uitbreidbaarheid

Ambities gerechtsgebouw in woorden

Dit is een uitgave van het Rijksvastgoedbedrijf.

september 2026
www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen