



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DG Vastgoed en

Bedrijfsvoering Rijk

DGVBR-RVB-Transacties &

Projecten

DGVBR-RVB-T&P-

Inkoop&Contractmanagement

Korte Voorhout 7

2511 CW Den Haag

Postbus 16169

2500 BD Den Haag

Nederland

www.rijksvastgoedbedrijf.nl

Contactpersoon

Iris Kooij

Sr Medew Vastgoed en

Infrastruct.

M 0625149208

Iris.Kooij@rijksoverheid.nl

Datum

20 april 2026

Marktconsultatie document

**Uitnodiging tot deelname aan de marktconsultatie met betrekking tot
41108 | Nieuwbouw Gerechtsgebouw Maastricht**

Voorwoord

Voor u ligt het marktconsultatiedocument in het kader van een marktonderzoek naar de ontwerp- en nieuwbouwopgave van een nieuw gerechtsgebouw in Maastricht. Het Rijksvastgoedbedrijf wil door middel van deze marktconsultatie informatie verkrijgen over marktinteresse voor deze opgave en de inzichten van marktpartijen op de projectspecifieke uitdagingen, zoals: omgevingsuitdagingen; gebouwtypologie en -gebruikers; duurzaamheid; het contract en de opdracht in het algemeen.

Leeswijzer

Dit document is bedoeld om de procedure, voorwaarden, werkwijze en intenties van de marktconsultatie helder te maken. Dit document bevat een uitleg over het consultatieproces, achtergrondinformatie over het project en een formulering van de vraagstelling aan de deelnemende partijen. In hoofdstuk 1 wordt de opgave en visie van het Rijksvastgoedbedrijf beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de projectinformatie gegeven (wat is het probleem waarvoor het Rijksvastgoedbedrijf een oplossing zoekt). In hoofdstuk 3 worden de doelen van de marktconsultatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de procedure beschreven die het Rijksvastgoedbedrijf volgt bij deze marktconsultatie. Hoofdstuk 5 vermeldt de randvoorwaarden en uitgangspunten die van toepassing zijn op de marktconsultatie.

In bijlage I vindt u de lijst met vragen. Indien u belangstelling heeft, wordt u gevraagd de vragen te beantwoorden en via TenderNed naar het Rijksvastgoedbedrijf terug te sturen. In bijlage II (Bijlage II 41108 Informatiedocument aanbesteding Gerechtsgebouw Maastricht) vindt u het informatiedocument met uitleg over het project.

1. Inleiding

1.1 Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is de vastgoedorganisatie van en voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Het Rijksvastgoedbedrijf is verantwoordelijk voor de hele levenscyclus van aankoop, onderhoud, renovatie tot en met afstoot van de huisvesting van het Rijk. Het betreft een omvangrijke gevarieerde portefeuille van gevangenissen, kazernes, rechtbanken, vliegvelden, belastingkantoren, ministeries, musea en paleizen. De totale portefeuille van het Rijksvastgoedbedrijf heeft betrekking op ca. 13 mln. m² bruto vloeroppervlak.

Het RVB bepaalt per project wat de beste wijze van inkopen c.q. aanbesteden is passend bij dat specifieke project. In dit geval gaat het om een nieuw gerechtsgebouw in Maastricht. Het RVB heeft een marktverkenning uitgevoerd naar eerdere aanbestedingen in de regio. Uit die marktverkenning blijkt dat er in de afgelopen jaren een aantal aanbestedingen voor publieke functies zijn aanbesteed, maar geen aanbesteding met de grootte van dit project. Onvoldoende interesse c.q. onvoldoende inschrijvingen zijn een risico bij een aanbesteding. Om die reden is besloten een marktconsultatie te organiseren.

Gezien de opgave / vraag waarop deze marktconsultatie is gericht, ziet het Rijksvastgoedbedrijf hierin mogelijkheden om samen met de markt naar oplossingsrichtingen te zoeken voor een succesvolle aanbesteding.

1.2 Gerechtsgebouw Maastricht

Het Rijksvastgoedbedrijf gaat nieuwe huisvesting voor het gerechtsgebouw Maastricht realiseren aan de Noormannensingel 50 te Maastricht. De nieuwe locatie is aan de westzijde van Station Maastricht gelegen in binnenstedelijk gebied dat nu vooral nog bestaat uit een kleinschalige woonwijk gemengd met overige functies. Op de locatie staat nu nog een middelbare school. Aan de overzijde van de Noormannensingel worden twee grote woningbouw locaties ontwikkeld. Deze ontwikkelingen zorgen er samen met het nieuwe gerechtsgebouw voor dat het binnenstedelijke karakter versterkt gaat worden.

Het nieuwe gerechtsgebouw huisvest twee gebruikers, te weten Rechtbank Limburg en het Arrondissementsparket Limburg (OM). Het gerechtsgebouw bestaat uit een publiek gedeelte met onder andere de entree, ontvangst, zittingzalen en enquetekamers voor Rechtbank Limburg en publiek toegankelijke ruimten voor het Openbaar Ministerie. Daarnaast is er een besloten gedeelte dat voornamelijk uit het kantoorwerkgebied voor beide organisaties bestaat en gemeenschappelijke ruimten als onder andere vergaderzalen en een bedrijfsrestaurant. Parkeren wordt beoogd ondergronds plaats te vinden. Het programma is in totaal 22.800 m² groot. Daarbinnen is het publieke gebied 3.200 m² groot en het kantoorwerkgebied 15.400 m². Overige functies nemen 4.200 m² in beslag. De opgave is nader omschreven in bijlage II.

2. Projectinformatie (probleemschets, behoefte)

2.1 Probleemschets

Het RVB wil een nieuw gerechtsgebouw ontwerpen en realiseren. Het nieuwe gerechtsgebouw Maastricht moet optimale huisvesting realiseren voor alle gebruikers, en met name medewerkers en rechtzoekenden. Het gerechtsgebouw moet tijdig in gebruik worden genomen, is passend in zijn omgeving en is volledig ondersteunend aan de primaire processen. Voor nu en in de toekomst.

Bepalend voor de inpassing van het gerechtsgebouw is de locatie in Maastricht. De rijksweg A2 is ondergronds gebracht waardoor een belangrijke barrière is 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.

Voor 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, aansluiting bij de nieuwe woonbebouwing tussen de Noormannensingel en de Groene Loper (met 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.

De ambities die gelden voor het gerechtsgebouw zijn gebaseerd op de uitgangspunten uit het "Landelijk ambitiedocument gerechtsgebouwen" in combinatie met een aanscherping op die uitgangspunten gericht op de situatie in Maastricht.

- De omgeving
- De huidige situatie van de bouwplot: school nog te slopen, terrein bouwrijp te maken

De scope heeft betrekking op de volgende sloop-, ontwerp- en realisatieopgave:

- De locatie van het nieuwe gerechtsgebouw ligt aan de Noormannensingel 50 aan de westzijde van station Maastricht. Aan de overzijde van de Noormannensingel worden twee grote woningbouwprojecten ontwikkeld met in totaal ca. 500 appartementen. Recht tegenover de locatie komt Cour van Ballast Nedam. De bouw van dit project start naar verwachting in Q3 2026. Op de voormalige KPN locatie ontwikkelt ontwikkelaar Virix appartementen. Hiervoor is recent een intentieovereenkomst gesloten.
- Op de locatie is nu nog het Sint Maartenscollege gevestigd. Deze school gaat aan het einde van schooljaar 2027-2028 verhuizen naar nieuwbouw in Maastricht Oost. Pas als de school is verhuisd kan het perceel bouwrijp gemaakt worden. Daarbij is uitgangspunt dat een aantal waardevolle bomen op het terrein behouden blijven en/of verplaatst worden op het perceel. Het perceel is ca. 10.665 m² groot.
- Parkeren en installaties wordt beoogd in een kelder op te nemen.
- De bodem is net als op naastgelegen percelen vervuild.
- Het niet bebouwde gebied op het perceel wordt ingericht met veel groen en de bestaande behouden bomen. De inrichting van op het perceel moet goed aansluiten op de openbare ruimte. Gemeente Maastricht gaat het openbaar gebied rondom de 3 bouwprojecten integraal herinrichten. De inrichting op het perceel en de openbare ruimte moeten daarbij goed op elkaar aansluiten.
- De externe opdrachtgevers en gebruikers zijn bij de ontwerpfase nauw betrokken bij het project.
- Naast de gemeente en de ontwikkelaars kent het project een veelheid aan stakeholders, die vooral bestaan uit bewoners en ondernemers uit de buurt. Deze zijn deels georganiseerd in verschillende wijkorganisaties. Participatie met de omgeving vanuit het RVB wordt in de eerste helft van 2026 gestart. Vanuit de gemeente zijn tot op heden een tweetal bijeenkomsten georganiseerd.

2.2 *Behoefte*

Het Rijksvastgoedbedrijf is op zoek naar een partner die de opgave met de bijhorende doelen en KSF's, die gespecificeerd staan in het informatiedocument (Bijlage II), kan realiseren middels een door het Rijksvastgoedbedrijf voorgenomen "Design, Build & Maintain (DBM)" geïntegreerd contract. Suggestie in vragenlijst document toegevoegd.

3. Marktconsultatie

3.1 Doel

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft met de marktconsultatie de volgende doelen:

1. Onderzoeken of er interesse is vanuit de markt voor de betreffende opgave zoals beschreven in het informatiedocument (BIJLAGE II);
2. De markt informeren over de opgave waarvoor een oplossing wordt gezocht;
3. Te onderzoeken of en op welke wijze er een haalbare marktvraag kan worden gesteld en hoe deze vraag moet worden vormgegeven in relatie tot de project specifieke uitdagingen.

3.2 Doelgroep

Middels deze marktconsultatie wisselen wij graag kennis uit met o.a.:

- Aannemers met kennis en ervaring op het gebied van grootschalige, complexe nieuwbouwprojecten;
- Ontwerp- en ingenieursbureaus met kennis en ervaring op het gebied van uitvoeren van een integrale ontwerp-opgave voor een soortgelijk project;
- Aannemers met kennis en ervaring op het gebied van bouwen op een hindergevoelige en binnenstedelijke omgeving waarbij omgevingsmanagement een belangrijke rol speelt;

4. Procedure Marktconsultatie

De marktconsultatie bestaat uit de volgende fasen:

1. Schriftelijke vragenronde
2. Gespreksronde (dialoog)
3. Rapportage

4.1 Schriftelijke vragenronde

Om de kosten en de administratieve lasten voor het Rijksvastgoedbedrijf en de marktpartijen te beperken is er voor gekozen om een beperkt aantal geïnteresseerden (maximaal 6 partijen) uit te nodigen voor een individueel gesprek. Op basis van de beantwoording van het vragenformulier zal het Rijksvastgoedbedrijf daarom een aantal geïnteresseerde marktpartijen uitnodigen voor een individueel gesprek. Bij de selectie wordt gekeken naar de in het oogpunt van het Rijksvastgoedbedrijf meest waardevolle antwoorden op de vragen. Daarbij wordt in de antwoorden onder andere gekeken naar:

- De inzichten en ervaringen met betrekking tot de projectopgave of vergelijkbare projectopgave zoals in de beantwoording omschreven;
- De ideeën en suggesties om te komen tot een haalbare en voor u interessante marktvraag die voldoet aan de behoefte van het Rijksvastgoedbedrijf en
- De identificatie van de kansen en bedreigingen voor deze opgave.

De partijen die niet worden uitgenodigd voor een individueel gesprek ontvangen via TenderNed hierover een bericht.

Alle geïnteresseerde partijen worden daarom verzocht eerst schriftelijk mee te werken aan deze marktconsultatie door beantwoording van de vragen in de

bijlage van dit marktconsultatiedocument. Marktpartijen worden gevraagd, indien zij op een bepaalde vraag geen antwoord wensen te geven, aan te geven waarom zij geen antwoord wensen te geven op de desbetreffende vraag. De beantwoording van de vragen dient te geschieden middels een digitaal document dat via TenderNed kan worden ingeleverd. De uiterlijke datum hiervoor is 14 mei 2026.

4.2 *Gespreksronden (dialoog)*

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft er voor gekozen om 1 op 1 gesprekken te voeren met uitgenodigde partijen. Een 1 op 1 gesprek heeft als voordeel dat er meer diepgang is en er meer ruimte is om vragen toe te lichten. Het Rijksvastgoedbedrijf verwacht dat deze vorm meer bruikbare informatie oplevert dan wanneer gekozen wordt voor een groepsbijeenkomst met meerdere marktpartijen.

Indien de antwoorden in de schriftelijke vragenronde daartoe aanleiding geeft worden enkele deelnemende marktpartijen uitgenodigd door het Rijksvastgoedbedrijf voor een gesprek en eventuele demonstratie. De uitnodigingen voor een gesprek zullen uiterlijk 19 mei 2026 via de berichtenbox van TenderNed worden verzonden met een verzoek om de uitnodiging te bevestigen.

De gesprekken (2 uur per partij) zullen tussen 09.30 en 16.30 uur plaatsvinden op 1 en 3 juni 2026 ten kantore van het Rijksvastgoedbedrijf in Eindhoven (adres: Keizersgracht 5, Eindhoven).

De gespreksronde zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Voorstelronde;
2. Dialoog naar aanleiding van ingezonden reactie op de marktconsultatie

De gesprekken duren maximaal 2 uur per leverancier. De exacte tijdsindeling zal op een later moment kenbaar worden gemaakt aan de uit te nodigen marktpartijen.

4.3 *Rapportage*

Van alle gesprekken worden verslagen gemaakt, die ter verificatie worden voorgelegd aan de deelnemers. Van de totale marktconsultatie (inclusief de bevindingen van de schriftelijke vragenronde) wordt een geanonimiseerde eindrapportage gemaakt. Uitgesloten van vermelding in de eindrapportage zijn door deelnemende marktpartijen expliciet vermelde vertrouwelijke vragen en antwoorden of bijvoorbeeld oplossingsrichtingen, zulks naar het oordeel van het Rijksvastgoedbedrijf.

De marktconsultatie zal worden afgerond door het opstellen en publiceren van de eindrapportage op TenderNed. De eindrapport zal onderdeel uitmaken van de aanbestedingsdocumenten ten behoeve van de Europese aanbesteding, indien het Rijksvastgoedbedrijf daartoe besluit.

4.4 Planning

Voor deze marktconsultatie houdt het Rijksvastgoedbedrijf de volgende planning aan:

Activiteit	Einddatum
Publiceren marktconsultatie	20 april 2026
Indienen vragen door marktpartijen over marktconsultatie	28 april 2026 (uiterlijk)
Beantwoorden vragen over marktconsultatie via nota van inlichtingen	6 mei 2026 (uiterlijk)
Indienen beantwoording vragen in de bijlage onder A	14 mei 2026
Verzenden uitnodiging gesprek	19 mei 2026 (Op 18 mei vindt er een intern overleg plaats om hierover een beslissing te nemen.)
Gespreksronden gepland op	1 en 3 juni 2026
Eindrapportage	15 juni 2026

Het Rijksvastgoedbedrijf streeft ernaar deze planning aan te houden. Mochten er niettemin wijzigingen optreden in deze planning dan wordt dit via TenderNed gecommuniceerd.

4.5 Contactpersoon

Alle communicatie met betrekking tot deze marktconsultatie verloopt via TenderNed gericht aan de contactpersoon van het Rijksvastgoedbedrijf of diens plaatsvervanger. Het is niet toegestaan andere functionarissen van het Rijksvastgoedbedrijf (rechtstreeks) te benaderen. Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf zal tijdens de marktconsultatie één contactpersoon optreden te weten: Iris Kooij, Inkoopadviseur.

4.6 TenderNed

De aankondiging van deze marktconsultatie is gepubliceerd op www.tenderned.nl en ook op de website van het Rijksvastgoedbedrijf en sociale media zoals LinkedIn.

Deze marktconsultatie wordt geheel digitaal uitgevoerd in de TenderNed aanbestedingstool. Zie www.TenderNed.nl . Dat betekent dat de publicatie via TenderNed openbaar wordt gemaakt en dat de reacties digitaal worden ingediend via TenderNed.

Let op: Sinds 27 juni 2015 kunnen potentiële Nederlandse inschrijvers op TenderNed alleen nog inloggen via eHerkenning. Zonder eHerkenning heeft potentiële inschrijver geen toegang meer tot de gegevens van zijn/haar onderneming en kan niet worden deelgenomen aan digitale marktconsultatie via TenderNed. Schaf daarom tijdig een persoonsgebonden eHerkenningsmiddel met minimaal betrouwbaarheidsniveau 2 aan bij een erkende leverancier (doorlooptijd 1-5 werkdagen).

Zie voor een toelichting op de wijze waarop een Inschrijving ingediend kan worden via TenderNed de onderstaande link. Hierin staat stapsgewijs beschreven hoe het digitale proces in zijn werk gaat. <http://www.tenderned.nl/voor-ondernemingen/zo-werkt-tenderned> . Daarnaast kan de eGids geraadpleegd worden via: <http://www.TenderNed.nl/egids/ON>.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden voor deze marktconsultatie

- Het Rijksvastgoedbedrijf neemt bij het doorlopen van deze marktconsultatie de beginselen van non-discriminatie en transparantie in acht;
- Dit document is uitsluitend bestemd voor marktconsultatiedoeleinden;
- De marktconsultatie is geen onderdeel van een mogelijke aanbesteding maar een consultatieronde;
- Marktpartijen die niet meedoen aan de marktconsultatie zijn daarmee niet uitgesloten van deelname aan een mogelijke aanbesteding. Evenmin zijn marktpartijen die deelnemen aan de marktconsultatie op enige wijze uitgesloten van, of bevoorrecht in, een eventuele deelname aan een aanbesteding;
- De marktconsultatie is voor zowel alle deelnemers als het Rijksvastgoedbedrijf vrijblijvend;
- Partijen (inclusief partijen die niet deelnemen aan de marktconsultatie) kunnen aan deze marktconsultatie geen (wederzijdse) verplichtingen of rechten jegens het Rijksvastgoedbedrijf ontleunen;
- Deelname aan deze marktconsultatie biedt geen enkel recht op het verkrijgen van een opdracht;
- Eventuele kosten voor deelname aan deze marktconsultatie worden niet vergoed door het Rijksvastgoedbedrijf;
- Deelnemende marktpartijen stemmen ermee in dat door hen aangeleverde functionele informatie geanonimiseerd verwerkt kan worden in het door het Rijksvastgoedbedrijf nader uit te werken programma van eisen;
- Verstrekte informatie in het kader van de marktconsultatie kan afwijken van in de aanbestedingsprocedure te verstrekken informatie;
- De inbreng van deelnemende partijen zal zoveel mogelijk vertrouwelijk behandeld worden, waarbij in ieder geval rekening zal worden gehouden met de gerechtvaardigde (zakelijke) belangen van partijen;
- De voertaal tijdens deze marktconsultatie is Nederlands;
- Het Rijksvastgoedbedrijf is op geen enkele wijze gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie of verplicht tot realisatie en/of aanbesteding van het project waarop de marktconsultatie betrekking heeft;
- Claims over het gebruik van informatie, vertrouwelijkheid, of verzoeken om vergoedingen in verband hiermee worden niet gehonoreerd;
- De door deelnemende partijen ingezonden documenten worden beschouwd als openbare documenten en vrij van auteursrechten. Indien auteursrechten van toepassing zijn dan wordt het Rijksvastgoedbedrijf hiervan gevrijwaard door de deelnemende partij(en)
- Het Rijksvastgoedbedrijf behoudt zich het recht voor:
 - de planning zoals opgenomen in dit document te wijzigen;
 - het voorgenomen aanbestedingsproces qua vorm en inhoud op andere wijze uit te voeren dan het proces dat mogelijk is medegedeeld;
 - deze marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken
- Door deelname aan deze marktconsultatie geven partijen te kennen onvoorwaardelijk akkoord te gaan met de voorwaarden zoals vermeld in dit document.