



Informatiedocument Aanbesteding

Project 41108 | Nieuwbouw gerechtsgebouw Maastricht
Noormannensingel 50, Maastricht

April 2026

Colofon

Versie:

1.0

Datum:

20 april 2026

Rijksvastgoedbedrijf

Directie Transacties & Projecten

Korte Voorhout 7

Postbus 16169

2500 BD Den Haag

Auteur(s):

Lars Capota (Inkoopadviseur RVB)

Iris Kooij (Inkoopadviseur RVB) Contactpersoon

Niels Roording (Projectmanager RVB)

Cisca de Jong (Projectmanager RVB)

Pascal Delsing (Omgevingsmanager RVB)

Veerle Alkemade (Architect RVB)

Sacha van Eerten (Architect RVB)

Arnoud Janson (Stedenbouwkundige RVB)

Matthijs Boer (Technisch manager RVB)

Projectnummer:

41108

Projectnaam:

Nieuwbouw Gerechtsgebouw Maastricht

Adres:

Noormannensingel 50, Maastricht



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
Doel van dit Informatiedocument	
Leeswijzer	
2. Kern van de opgave	4
2.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren	
2.2 Toekomstige gebruikers	
2.3 Scope van de werkzaamheden	
3. Functionaliteiten en kwaliteit	5
3.1 De omgeving en bestaande bebouwing	
3.2 De opgave	
3.3 Ontwerppunten en kaders	
3.4 Functies	
4. Aanbestedings en contractbeheersing	8
4.1 Design, Build & Maintain (DBM) contractvorm	
4.2 Kwaliteitssturing	
4.3 Contractbeheer	
4.4 Onderhoudstermijn/ meerjarig onderhoud	
4.5 Inschrijvingsvergoeding	
4.6 Aanbestedingsprocedure: Europese concurrentiegericht dialoog	
4.7 Uitgangspunten selectie en gunning	
4.8 Aanbestedingsplanning	

1. Inleiding

Dit Informatiedocument heeft betrekking op de ontwerp- en nieuwbouwopgave van **Gerechtsgebouw Maastricht in Maastricht**. Het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB) is voornemens om een nieuwe huisvesting voor het gerechtsgebouw Maastricht te realiseren aan de Noormannensingel 50 te Maastricht.

Doel van dit Informatiedocument

Dit document wordt bij de vooraankondiging op TenderNed gepubliceerd. Het heeft als doel om marktpartijen te informeren over de aanbesteding en poogt een helder beeld van het project te verschaffen zodat partijen kunnen bepalen of zij geïnteresseerd zijn en zich kunnen voorbereiden op de aanbesteding.

Het RVB is voornemens om in **Q2 2027** de aanbesteding te starten met de publicatie van de aankondiging op TenderNed. Een meer actuele planning kunt u vinden op de [Inkoopplanning](#) van het Rijksvastgoedbedrijf.

Leeswijzer

In dit Informatiedocument vertelt het RVB de kaders en ambities voor de ontwikkeling van het gerechtsgebouw Maastricht. Dit document is als volgt opgebouwd: in hoofdstuk 1 t/m 3 wordt de context van de opdracht omschreven: de ambities en doelen, de projectscope, de betrokken organisaties en de locatie. In hoofdstuk 4 worden het aanbestedingsproces en de contractbeheersingsfilosofie toegelicht.

Het document is voorzien van foto's van de bestaande situatie om beelden bij de woorden te voegen. Daarnaast zijn er referentiebeelden. Deze dienen ter verduidelijking van de beschreven ambities voor het gebouw en representeren geen voorkeuren voor de uitkomst van het aanbestedingstraject.

Hoewel aan de teksten in dit informatiedocument uiterste zorg is besteed, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. Het document is informatief van aard.

2. Kern van de opgave

2.1 Projectdoelen en kritische succesfactoren (KSF's)

Het project doel is als volgt geformuleerd:

"Optimale huisvesting voor alle gebruikers maar met name medewerkers en rechtzoekenden, die tijdig beschikbaar is, past in de omgeving en die volledig ondersteunend is aan de primaire processen voor nu en in de toekomst."

Aan dit projectdoel zijn per thema in totaal acht kritische succesfactoren (KSF's) gekoppeld. De definitieve KSF's worden bij publicatie van de aanbesteding bekendgemaakt.

Optimale huisvesting

KSF 1. Het gerechtsgebouw is gezond, veilig, prettig en passend voor alle gebruikers, met name medewerkers en rechtzoekenden, passend binnen de ambitie.

Tijdig beschikbaar

KSF 2. Binnen het project wordt de ambitie gehanteerd om het nieuwe gerechtsgebouw in Maastricht in Q4 2032 op te leveren.

KSF 3. Verstoringen in de gehanteerde planning zijn voorspelbaar.

Passend in de omgeving

KSF 4. Het functioneren, de uitstraling, de vorm en het volume van het gerechtsgebouw sluit aan op en versterkt de fysieke leefomgeving.

Ondersteunend aan de primaire processen

KSF 5. Het primaire proces van Rechtbank Limburg bestaat uit het nemen van beslissingen in gerechtelijke procedures binnen verschillende rechtsgebieden. Het OM is verantwoordelijk voor het opsporen en vervolgen van strafbare feiten. De faciliteiten in het gerechtsgebouw, zoals de zittingzalen en de kantoor-werkomgeving zijn hieraan ondersteunend. Zij zijn daartoe beschikbaar, in een goede conditie, flexibel in te zetten en vormen een goed logistiek geheel.

Voor nu en in de toekomst

KSF 6. De huisvesting kent een horizon van 50 jaar of langer met onderhoudsmomenten na 20-25 jaar voor grootschalig vervangingsonderhoud en mogelijk tussentijds een facelift van de kantoor-werkomgeving.

KSF 7. Op het gebied van onderhoud willen gebruikers maximaal ontzorgd worden tegen voorspelbare en beheersbare kosten.

KSF 8. De huisvesting biedt ruimte aan groei waarbij deze primair wordt opgevangen met organisatorische maatregelen (tussen ZM en OM) c.q. functionele inrichting van ruimten en secundair door ruimtereservering in het ontwerp of in de bouwenvoloppe.

2.2 Toekomstige gebruikers

De gebruikers van het nieuwe gerechtsgebouw zijn Rechtbank Limburg en het Arrondissementsparket Limburg (Openbaar Ministerie). Zij zijn op dit moment gehuisvest in het gerechtsgebouw aan het St. Annadal 1 in Maastricht.

2.3 Scope van de werkzaamheden

Het gerechtsgebouw van Maastricht is sjiek, vriendelijk en toch ook krachtig. Een uitstraling die past bij de stad Maastricht. Het gerechtsgebouw staat daarbij 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 betreft optimale huisvesting waarin gebruikswaarde, toekomstwaarde, belevingswaarde en omgevingswaarde op een goede manier in balans zijn, tegen voorspelbare en beheersbare kosten ook gedurende de exploitatie van het gebouw.

De scope van de werkzaamheden voor het project bestaat uit:

- Het integraal ontwerpen en realiseren van het nieuwe gerechtsgebouw (totaal 22.800 m² BVO), inclusief plein/buitenruimte (op eigen perceel), ondergrondse parkeergarage conform nog op te stellen vraagspecificatie;
- Het onderhouden van het gerechtsgebouw valt (waarschijnlijk) binnen de scope van de opdracht.

3. Functionaliteiten en kwaliteit

3.1 De omgeving en bestaande bebouwing

De projectlocatie bevindt zich in een bestaand woongebied, met recent gerealiseerde en nog te realiseren woningen direct grenzend aan het perceel. De voormalige school op de locatie is inmiddels gesloopt, waardoor sprake is van een bouwrijp terrein met behoud van bestaande, volwassen bomen. Voorafgaand aan de selectie van partijen wordt een participatietraject doorlopen in het kader van de BOPA-procedure, gericht op het verkrijgen van de juiste functie en bouwtitel voor het perceel (ETFAL/GOFLOW-procedure). Voor omwonenden zijn met name mobiliteit (parkeren en ontsluiting) en bouwhoogte belangrijke thema's. Daarnaast bestaat er onzekerheid over de impact van een gerechtsgebouw op de woonomgeving, met name vanwege onbekendheid met het functioneren ervan.

3.2 De opgave

De uitvraag richt zich op het ontwerp en de realisatie van het gebouw, inclusief de inrichting van het gebouw en de buitenruimte binnen het perceel. Gebouw en buitenruimte dienen integraal te worden ontworpen, in samenhang met de omliggende openbare ruimte. De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp van deze openbare ruimte, waarmee afstemming gedurende het proces essentieel is.

Belangrijke elementen voor het gebouwontwerp zijn:

- De ambities van de gebruikers (OM en ZM)
- Een passende identiteit als "Maastrichter"
- Optimale functionaliteit voor alle gebruikers
- Een uitnodigende uitstraling voor zowel rechtzoekenden als de omgeving
- Een zorgvuldige en volledige inpassing in het gebied

Belangrijke elementen voor de buitenruimte zijn:

- Het waarborgen van integrale toegankelijkheid, met name voor de publieke delen van het perceel

- Het ontwerpen van een gedifferentieerd geheel aan buitenruimtes, met variatie in karakter, sfeer en mate van openbaarheid (van openbaar voorplein tot meer intieme, beschutte zones)
- Het creëren van een geleidelijke overgang van publiek naar privé
- Het landschappelijk en architectonisch integreren van veiligheidsmaatregelen, zonder dat deze dominant aanwezig zijn
- Het zorgvuldig vormgeven van overgangen tussen gebouw en omgeving, met aandacht voor oriëntatie, gebruikskwaliteit en verblijfskwaliteit van de publieke ruimte

3.3 Ontwerppuntgangspunten en kaders¹

De ontwerppuntgangspunten zijn vastgelegd in het ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan. De belangrijkste thema's hieruit zijn:

- Omgevingsaspecten, zowel vanuit de huidige context van de locatie als het toekomstige functioneren binnen Centrum-Oost
- Kenmerken van de gewenste architectuur, in typologie en materialisatie
- De inpassing van het gebouw, inclusief de gelaagdheid van het gebouw en zijn omgeving
- De vormgeving en invulling van de plint en de entrees
- De inrichting van de buitenruimte, in relatie tot het voorplein, de Noormannensingel en het Thorbeckeplantsoen
- De integratie van duurzaamheidsambities en -eisen, zowel voor het gebouw als voor de directe omgeving

3.4 Functies

De ontwerp-opgave betreft de nieuwbouw van een gerechtsgebouw nabij het treinstation in Maastricht, waarin zowel de rechtbank Limburg als het Openbaar Ministerie worden gehuisvest. De opgave richt zich op het realiseren van een toekomstbestendig en efficiënt gebouw waarin functies en

¹ Het ontwikkelkader en het Beeldkwaliteitsplan voor de nieuwbouw van het gerechtsgebouw Maastricht is een kaderstellend document waarin onder meer het programma van eisen, ruimtelijke context, randvoorwaarden en ambities

voorzieningen waar mogelijk worden gedeeld, zoals entrees, wachtgebieden en facilitaire ruimten.

De uitdaging ligt in het combineren van deze gezamenlijke voorzieningen met een heldere en zichtbare scheiding tussen de verschillende Rijksdiensten, passend bij de scheiding der machten.

Entreegebied

Het entreegebied bestaat uit de hoofdentree met ontvangstfunctie en is zodanig ontworpen dat een dagelijkse toestroom van circa 500 gebruikers snel, overzichtelijk en gastvrij wordt verwerkt zonder filevorming of lange wachttijden. Verschillende gebruikersstromen zoals procesdeelnemers, publiek en ketenpartners worden hier op een logische wijze begeleid naar hun bestemming.

Wachtgebied

Het wachtgebied bestaat uit een beveiligde verblijfsruimte waar gebruikers zich bevinden vóór tijdens en na een zitting. Rondom dit gebied liggen de zittingszalen aangevuld met een mix van wachtruimtes, spreekkamers en multifunctionele ruimtes. Hierdoor kan het gebied verschillende vormen van verblijf en gebruik ondersteunen.

Het wachtgebied is overzichtelijk ingericht en biedt een veilige en rustige omgeving. Voorzieningen zoals koffie en thee faciliteiten, automaten, garderobe met lockers en mogelijkheden om aan te landen dragen bij aan een aangenaam verblijf voor alle gebruikers.

Zittingszalen

Het zittingsgebied bestaat uit diverse zittingszalen van verschillende groottes die flexibel inzetbaar zijn voor uiteenlopende typen zittingen. De zalen zijn representatief en ondersteunen de kernactiviteit van de Rechtspraak, waarbij openbaarheid, toegankelijkheid en veiligheid voor alle gebruikers centraal staan.

Kantoorgebied

De Rechtspraak past, in lijn met flexibel en hybride werken, nieuwe kantoorconcepten toe binnen haar gebouwen. Ook voor de nieuwbouw in Maastricht wordt gewerkt aan een toekomstbestendige kantooromgeving.

De kantooromgeving ondersteunt zowel geconcentreerd werken als ontmoeting en samenwerking en draagt bij aan het welzijn van medewerkers. Door een functionele inrichting met een prettige sfeer, aangevuld met elementen zoals groen en kunst, ontstaat een werkomgeving die flexibel inspeelt op de diverse behoeften van medewerkers nu en in de toekomst.

Ontmoetingsgebied

Het ontmoetingsgebied is een eigentijdse en inspirerende plek die uitnodigt om naar toe te gaan. Het fungeert als centrale plek voor ontmoeting, waar formeel en informeel wordt samengewerkt, kennis wordt gedeeld en ruimte is voor aanlanden en bijeenkomsten.

De omgeving kenmerkt zich door een ontspannen en ongedwongen sfeer met aandacht voor natuurlijke belichting, groen, goede akoestiek en mogelijkheden voor exposities.

Restauratieve voorzieningen

Het restaurant biedt een prettige ambiance met een diversiteit aan zitplekken en fungeert naast lunchvoorziening ook als informele werk en ontmoetingsplek.

De ruimte is flexibel ingericht en geschikt voor verschillende vormen van gebruik zoals overleg, bijeenkomsten en recepties. In de directe omgeving bevinden zich aanvullende voorzieningen zoals koffie en snackfaciliteiten, lockers en een beschut groen buitenterras.

Vergadergebied

Het ontmoetingsgebied bestaat uit diverse vergaderzalen van verschillende groottes die deels door middel van flexibele wanden samen te voegen zijn tot grotere ruimten. Hierdoor kan het gebied zich aanpassen aan uiteenlopende groepsgroottes en gebruiksvormen waaronder ook de ontvangst van grotere gezelschappen. Kleinere vergaderruimten zijn daarnaast opgenomen in de decentrale kantooromgeving.

Kantoorgebied

De Rechtspraak past, in lijn met flexibel en hybride werken, nieuwe kantoorconcepten toe binnen haar gebouwen. Ook voor de nieuwbouw in Maastricht wordt gewerkt aan een toekomstbestendige kantooromgeving.

De kantooromgeving ondersteunt zowel geconcentreerd werken als ontmoeting en samenwerking en draagt bij aan het welzijn

van medewerkers. Door een functionele inrichting met een prettige sfeer, aangevuld met elementen zoals groen en kunst, ontstaat een werkomgeving die flexibel inspeelt op de diverse behoeften van medewerkers nu en in de toekomst.

Ankerpunten

Ankerpunten zijn centraal in het kantoorwerkgebied gelegen plekken waar ontmoeting en interactie worden gefaciliteerd. Verspreid over het gebouw worden meerdere ankerpunten ingericht, die fungeren als herkenbare en toegankelijke verzamelplekken voor medewerkers.

Hiermee ondersteunen zij zowel informeel ontmoeten als geconcentreerd en hybride werken, in een omgeving die uitnodigt tot uitwisseling en samenwerking.

4. Aanbesteding en contractbeheersing

4.1 Design, Build & Maintain (DBM) contractvorm

De voorgenen contractvorm voor dit project bevat de onderdelen ontwerp, realisatie en meerjarig onderhoud (15 jaar). De opdracht wordt verleend op basis van een Basisovereenkomst onder de UAV-GC 2025. We kiezen voor deze geïntegreerde contractvorm omdat door het integraal ontwerpen, realiseren en onderhouden van een gerechtsgebouw bij één marktpartij partij te beleggen, er maximaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en innovatiekracht van de markt. Om onze projectdoelen en -ambities waar te maken is deze meerwaarde die de markt kan bieden essentieel.

4.2 Kwaliteitssturing

Een geïntegreerd contract betekent een andere rolverdeling tussen Opdrachtnemer en Opdrachtgever, wij gebruiken de term 'projectpartner' waarbij onze projectpartner aantoont dat hij voldoet aan de overeenkomst. Daarom verlangen wij dat het project onder kwaliteitsborging (ISO 9001) gerealiseerd wordt. Wij zullen ons door middel van audits, in combinatie met toetsing en acceptatie volgens de UAV-GC 2025, laten overtuigen dat het kwaliteitssysteem van de projectpartner vertrouwen geeft en dat het project aan de gestelde eisen voldoet.

Bij een geïntegreerd contract past een integrale benadering van de opgave. Wij vinden een integrale benadering, ook van de processen, van deze complexe opgave zeer belangrijk. Het hebben van een dergelijke integrale benadering levert volgens ons meerwaarde op voor beide partijen en voorkomt onduidelijkheden. Daarom geven wij hier extra aandacht aan in de dialoofase.

4.3 Contractbeheer

Het Rijksvastgoedbedrijf gebruikt als sturingsinstrument bij geïntegreerde contracten de methode van systeemgerichte contractbeheersing (SCB). SCB gaat in op alle activiteiten die door onze projectpartner worden uitgevoerd en is erop gericht dat de eisen uit de overeenkomst worden nagekomen en dat

men de projectrisico's beheerst. De contractbeheersing richt zich logischerwijs vooral op het functioneren van het kwaliteitssysteem van onze projectpartner na gunning. Met SCB willen wij de vrijheid geven om eigen methodes en processen te hanteren en met eigen oplossingen te komen. Wij geven duidelijk aan waar wij risico's zien en vooraf maken wij duidelijk hoe en waarop wij controleren. Wij denken dat deze openheid de samenwerking en het vertrouwen ten goede komt.

4.4 Onderhoudstermijn/ meerjarig onderhoud

Het RVB heeft de voorkeur voor een DBM-contract, aangezien het grote voordelen oplevert om de onderhoudsexpertise van een aannemer al in de Ontwerpfase te kunnen benutten, en om één opdrachtnemer (consortium of een andere vorm van een samenwerkingsverband tussen marktpartijen) te contracteren die na oplevering van de Realisatiefase vijftien jaar verantwoordelijk is voor het blijvend functioneren van het opgeleverde gerechtsgebouw in de Meerjarig Onderhoudsfase.

4.5 Inschrijvingsvergoeding

Tijdens de aanbesteding maken de gegadigden kosten. Voor het doen van een aanmelding stelt het Rijksvastgoedbedrijf geen vergoeding ter beschikking. In de tweede aanbestedingsfase (de dialoog-en inschrijvingsfase) blijven uiteindelijk drie partijen over die inschrijven. Deze partijen krijgen na het doen van een geldige inschrijving een inschrijvingsvergoeding. De hoogte van deze inschrijvingsvergoeding wordt nader bepaald.

4.6 Aanbestedingsprocedure: de Europese concurrentiegericht dialoog

De omvang en complexiteit van het project betekent dat het belangrijk is om reeds in de aanbesteding al veelvuldig in contact te komen met gegadigden, om daarmee de basis te leggen voor een goede toekomstige samenwerking met de uiteindelijke opdrachtnemer. Middels het veelvuldig contact in de aanbestedingsfase kan er zowel aan de kant van de gegadigde als aan de kant van het RVB onduidelijkheden over verwachtingen, verantwoordelijkheden, eisen en contractuele bepalingen weggenomen worden. Daarnaast is een belangrijk doel van het contact in de aanbestedingsfase om tot een passende en evenwichtige risicoverdeling te komen. Om dit te realiseren verloopt de beoogde aanbesteding volgens de

Europese procedure uit hoofdstuk 4 van het ARW 2016: de concurrentiegerichtte dialoog.

4.7 Uitgangspunten selectie en gunning

Bij de selectie van 3 partijen zal worden gekeken naar de mate van aantoonbare ervaring met vergelijkbare en geïntegreerde opdrachten. Voor de gunning aan 1 partij wordt gekeken naar de beste prijs-kwaliteitverhouding.

De uiteindelijke geschiktheidseisen, selectie- en gunningscriteria worden opgenomen in de aanbestedingsleidraden en gepubliceerd op TenderNed bij publicatie (aanvang) van de aanbestedingsprocedure.

4.8 Aanbestedingsplanning

Aanbestedingsprocedure aanmeldingsfase	
Omschrijving	Datum
Aankondiging op TenderNed	Q2 t/m Q3 2027
Informatiebijeenkomst en locatiebezoek	
Uiterste datum indienen verzoeken om nadere inlichtingen aanmeldingsfase	
Publicatie nota van inlichtingen aanmeldingsfase	
Sluitingsdatum indienen aanmelding	
Mededeling selectiebeslissing	

Aanbestedingsprocedure dialoog- en inschrijvingsfase	
Omschrijving	Datum
Start dialoofase (tevens publicatie vraagspecificatie)	Q4 2027 t/m Q1 2028
Informatiesessie en locatiebezoek	
Inhoudelijke dialoogrondes (3 rondes)	
Sluitingsdatum indienen inschrijving	
Presentatie inschrijvers	
Mededeling gunningsbeslissing + beroepsperiode (20 kalenderdagen)	
Opdrachtverstrekking, ondertekenen overeenkomst	

Indicatieve aanbestedingsplanning. De actuele planning vindt u op TenderNed en in de aanbestedingsleidraden bij publicatie van de aanbesteding.