

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

VO FASEDOCUMENT

HERINRICHTING STADHUIS EN WERF GEMEENTE MEPPEL

17 OKTOBER 2025 | VERSIE 0.2



INHOUD

1. ALGEMEEN	3	4. OVERMAAT	10
1.1 Projectomschrijving	3	5. ORGANISATIE	11
1.2 Doel en status fasedocument	4	5.1 Projectorganisatie	11
1.3 Leeswijzer	4	6. PLANNING	12
2. DE AFGELOPEN PERIODE	5	6.1 Aanpak DO-fase	13
2.1 Ontwerpteam	5	7. FINANCIEEL	14
2.2 Proces	5	8. BIJLAGEN	15
3. KWALITEIT	7		
3.1 Kwalitatieve uitgangspunten	7		
3.2 Bouwkunde	7		
3.3 Installaties en bouwfysica	9		
3.4 Organisatieontwikkeling	9		

1. ALGEMEEN

1.1 PROJECTOMSCHRIJVING

Sinds maart 2020 is de manier van werken binnen de gemeente ingrijpend veranderd. Door de coronamaatregelen werd thuiswerken de norm, wat zowel uitdagingen als waardevolle inzichten opleverde. Uit evaluaties blijkt dat medewerkers van de gemeente Meppel de voorkeur geven aan hybride werken: een combinatie van thuis, op kantoor en elders werken, afgestemd op het type werkzaamheden en samenwerking.

Om deze ontwikkelingen te ondersteunen en om de ontstane problemen op gebied van akoestiek, privacy en veiligheid op te lossen voor medewerkers en inwoners/klanten, wordt het stadhuis en werf heringericht. Dit betekent dat zowel de werkomgeving als het publieksgedeelte worden aangepast aan de nieuwe behoeften, zodat er een toekomstbestendige en toegankelijke werkomgeving ontstaat. Op de werf worden, naast de kantooromgeving, ook de kantine, de vergaderruimtes en de hal meegenomen in de herinrichting. Daarbij wordt specifiek aandacht besteed aan het oplossen van knelpunten rondom akoestiek, privacy en veiligheid, zodat zowel medewerkers als inwoners het stadhuis en de werf als een prettige en veilige omgeving ervaren.

1.1.1 *Getekend Programma van Eisen*

In 2023 is een Getekend Programma van Eisen opgesteld, welke de mogelijke invulling van de herinrichting van het stadhuis en de werf beschrijft aan de hand van verschillende scenario's. Bij het opstellen zijn de belangrijkste uitgangspunten meegenomen, zoals privacy, akoestiek en veiligheid.

In 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met het investeringskrediet voor voorkeursscenario. Hierbij zijn enkele onderdelen buiten de scope geplaatst, zoals de herinrichting van de raadzaal en aanpassingen aan het klimaatsysteem.

Omdat het Programma van Eisen enkele jaren na de eerste opstelling deels verouderd was, is het begin 2025 geactualiseerd. Hiervoor is in maart 2025 de Nota van Uitgangspunten opgesteld die richting geeft aan de ontwerpfase.

De herinrichting draagt ook bij aan de koers van de gemeente Meppel (Koers in Actie). Deze koers richt zich op drie bewegingen: de bedoeling centraal, betrouwbaar partnerschap en flexibel samen aan de slag. De herinrichting ondersteunt deze drie bewegingen: het helpt de bedoeling centraal te houden, versterkt het betrouwbaar partnerschap en stimuleert flexibel samenwerken. Zo wordt bijvoorbeeld de privacy van gesprekken in vergaderkamers beter gewaarborgd, wat zowel medewerkers als inwoners ten goede komt.

1.1.2 Scope

Hieronder volgt een overzicht van de huidige scope.

- De herinrichting van de raadzaal en de toiletten valt buiten de financiële scope, maar is wel onderdeel van de ontwerpopdracht van het ontwerpteam.
- Het opknappen van de toiletten op de werf valt buiten de financiële scope, maar is wel onderdeel van de ontwerpopdracht van het ontwerpteam.
- Het herinrichten van het werkcafé valt buiten de financiële scope: de mogelijkheden worden wel nader onderzocht door het ontwerpteam.
- Binnen het team Vastgoed van de gemeente Meppel staan diverse investeringen gepland voor de komende jaren. Een deel hiervan valt binnen de projectscope:
 - vervanging armaturen en verlichting voor LED op de gemeentewerf
 - vervanging armaturen en verlichting voor LED op het stadhuis
 - vervangen toegangscontrole op de gemeentewerf en het stadhuis (deze vervanging valt binnen de financiële scope, maar wordt uitgevoerd door de afdeling vastgoed).
 - *NB: de vervanging klimaatregeling valt buiten de scope van het project, maar nauwe afstemming tussen vastgoed en project over deze vervangingsinvestering is belangrijk.*
- Het project 'Herinrichting stadhuis en werf gemeente Meppel' richt zich uitsluitend op de fysieke herinrichting van het stadhuis en de werf. Organisatieontwikkeling valt buiten de projectscope. Organisatieontwikkeling zal parallel aan de

herinrichting via Koers in Actie in de organisatie worden vormgegeven.

1.2 DOEL EN STATUS FASEDOCUMENT

Dit fasedocument geeft een toelichting op de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp (VO) en beschrijft de huidige stand van zaken ten aanzien van de verschillende ontwerpaspecten, planning, kwaliteit, organisatie en communicatie. Na goedkeuring van dit fasedocument, inclusief bijlagen, wordt de VO-fase formeel afgerond. De Definitieve Ontwerpfase (DO) wordt gelijktijdig opgestart.

De VO-fase was aanvankelijk opgesplitst in twee onderdelen: de Voorlopig Ontwerp min-fase (VO-min) en de Voorlopig Ontwerp definitieve fase (VO-def). Omdat het project voorspoedig verloopt en het ontwerp al het VO-niveau heeft bereikt, is besloten de gehele VO-fase in één keer af te ronden. Dit zorgt ervoor dat het ontwerpteam, na de besluitvorming van de raad, doorgaat met het opstellen van het Definitief ontwerp.

1.3 LEESWIJZER

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: De afgelopen periode
- Hoofdstuk 3: Kwaliteit
- Hoofdstuk 4: Organisatie
- Hoofdstuk 5: Planning
- Hoofdstuk 6: Financieel
- Hoofdstuk 7: Bijlagen

2. DE AFGELOPEN PERIODE

Dit hoofdstuk beschrijft de stappen die binnen het project zijn gezet sinds het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten in maart 2025.

2.1 ONTWERPTEAM

Van december 2024 t/m februari 2025 heeft de selectiefase plaatsgevonden van de niet-openbare Europese aanbesteding voor het ontwerpteam. De start van de gunningfase wachtte op de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. Van april t/m juni 2025 heeft de gunningsfase plaatsgevonden.

Het ontwerpteam is als één perceel op de markt gezet, waarbij architect en adviseurs gezamenlijk zijn geselecteerd. Op basis van de aanbesteding zijn de volgende partijen betrokken bij de uitwerking van het ontwerp van het stadhuis en de werf:

- Architect: Sax Architecten uit Groningen
- Installatie en bouwfysisch adviseur: Deerns Nederland B.V. uit Groningen

2.2 PROCES

Het ontwerptraject richt zich op een herinrichting van het stadhuis en de werf, waarbij functionele en ruimtelijke uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten worden vertaald naar een concreet ontwerp. Het VO-ontwerp vormt een belangrijke stap in dit traject. In deze fase is de focus gelegd op het verder aanscherpen van de ruimtelijke opzet, toetsing van de uitgangspunten en integratie van eerdere feedback, zodat een gedegen basis wordt gelegd voor de verdere uitwerking in de DO-fase.

Binnen dit proces zijn diverse teams en gebruikers/ambassadeurs actief betrokken, met als doel een ontwerp te realiseren dat aansluit bij de behoeften van de organisatie en de toekomstige gebruiksfuncties. De afstemming tussen het ontwerpteam en de ambassadeurs vanuit de gemeentelijke organisatie staat centraal.

2.2.1 Werkgroepen

Om de medewerkers actief te betrekken bij het ontwerp, zijn verschillende werkgroepen ingericht. De werkgroepen bestaan uit allerlei verschillende ambassadeurs van verschillende teams binnen de gemeente. Tijdens de werksessies krijgen de ambassadeurs de mogelijkheid mee te werken aan het ontwerp en behartigen zij de huisvestingswensen van hun team/discipline. De verzamelde wensen en behoeften zijn verwerkt in het ontwerp.

In totaal hebben vijf werkgroepen meegewerkt aan het voorliggende ontwerp:

- Werkgroep werf
- Werkgroep kantooromgeving stadhuis
- Werkgroep centrale hal
- Werkgroep raadszaal
- Werkgroep bestuurscentrum

In de volgende fase zullen de werkgroepsessies worden voortgezet en krijgen de werkgroepen met de ambassadeurs opnieuw de mogelijkheid om mee te werken aan het ontwerp. Tijdens deze bijeenkomsten zal nader worden ingegaan op onderwerpen die verdere verdieping vragen, zoals de inrichting van de centrale hal, de uitwerking van de raadszaal en de praktische en functionele eisen aan het bestuurscentrum. De uitkomsten hiervan worden verwerkt in het DO waarmee het ontwerp verder wordt geconcretiseerd.

3. KWALITEIT

In dit hoofdstuk worden de kwalitatieve uitgangspunten van de VO-fase benoemd en worden vervolgens de resultaten van de VO-fase toegelicht.

3.1 KWALITATIEVE UITGANGSPUNTEN

De volgende documenten zijn kaderstellend voor deze fase van het ontwerp.

- Nota van uitgangspunten d.d. 13 maart 2025
- Projectplan ontwerpfase d.d. 3 juli 2025

3.2 BOUWKUNDE

De Nota van Uitgangspunten (NvU) heeft als onderlegger gediend voor het opstellen van het ontwerp. De plattegronden van het VO zijn bijgevoegd als bijlage 1.

3.2.1 Ruimtelijk kader vs. VO stadhuis

Het ruimtelijk kader voor het stadhuis, zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten is in tabel 1 vergeleken met de ruimtelijke uitwerking in het VO.

Tabel 1 Ruimtelijk kader stadhuis

Onderdeel	NvU m2 BVO	VO m2 BVO	Vershil
Centrale hal	662	566	96
Vergadercentrum	519	457	62
Bestuurscentrum	693	831	-138
Ondersteunende voorzieningen	300	316	-16
Kantooromgeving	3.661	3536	125
Facilitaire ruimten	189	404	-215
Totaal	6.024	6.110	-86

* BVO = Bruto Vloer Oppervlak

De totale ruimtebehoefte voor het stadhuis is in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld op 6.024 m² BVO. In het VO komt de uitwerking uit op 6.110 m² BVO. Dit betekent een toename van circa 90 m² BVO, hetgeen valt binnen de gebruikelijke bandbreedte voor deze fase van het ontwerpproces.

De verschillen tussen de deelruimten laten zich verklaren door de noodzakelijke vertaling van de in de NvU geformuleerde wensen naar de feitelijke indeling van het bestaande gebouw. In deze fase worden organisatorische functies ruimtelijk ingepast binnen bestaande bouwkundige kaders, wat onvermijdelijk leidt tot beperkte indelingsverliezen.

Het bestuurscentrum is in het VO ruimer uitgewerkt, omdat de bestaande gebouwstructuur hier bepalend is voor de indeling en minder flexibiliteit toelaat. In de kantooromgeving is daarentegen efficiënter ingedeeld; door concentratieplekken te combineren in afgesloten ruimten is hier ruimtewinst gerealiseerd. De facilitaire ruimten zijn grotendeels gebaseerd

op de huidige omvang en daardoor ruimer ingetekend dan vooraf berekend.

3.2.2 Aanvullende aandachtspunten

Tijdens de uitwerking van het VO, zijn er een aantal aandachtspunten meegenomen, hoewel ze in deze fase nog niet volledig binnen de financiële of ontwerptechnische scope vallen.

- **Raadzaal:** De raadszaal is bij de versobering niet meegenomen, maar vernieuwing blijft nodig. De zaal moet toekomstbestendig worden, met ruimte voor een groeiende raad, goede voorzieningen voor publiek en pers om de vergaderingen te volgen, mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik en voldoende waarborgen voor de veiligheid van raads- en collegeleden.
- **Toiletten:** De toiletten vallen buiten de huidige financiële scope. In de bestaande situatie is echter verbetering wenselijk, zowel qua kwaliteit als uitstraling.
- **Aanpassen werkcafé:** In de huidige situatie blokkeert de keuken midden in de kantine de zichtlijn, waardoor de ruimte minder geschikt is voor grotere groepen. In de scope worden de kantine en keuken gehandhaafd zoals nu, maar de wens is om met enkele aanpassingen de multifunctionaliteit van de kantine te vergroten.
- **NEN9120:** In de VO-fase is nader onderzocht op welke wijze de richtlijnen van de NEN9120 zoveel mogelijk geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp en het ontwerpproces. Het doel is om te borgen dat het gebouw zowel functioneel als toekomstbestendig voldoet aan de geldende normen. Op

hoofdpijnen is dit in kaart gebracht. In de DO-fase zal dit verder geconcretiseerd worden.

3.2.3 Ruimtelijk kader vs. VO werf

Het ruimtelijk kader voor de werf, zoals vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten is in tabel 2 vergeleken met de ruimtelijke uitwerking in het VO

Tabel 2 Ruimtelijk kader werf

Onderdeel	NvU m2 BVO*	VO m2 BVO	Vershil
Kantooromgeving	170	172	-2
Vergaderen	105	95	10
Kantine	140	197	-57
Indelingsverliezen	41		
Totaal	456	463	-7

* BVO = Bruto Vloer Oppervlak

De totale ruimtebehoefte voor de werf is in de Nota van Uitgangspunten vastgesteld op 456 m² BVO. Het VO van Sax Architecten komt uit op 463 m² BVO en is daarmee 7 m² BVO hoger dan het aantal meters dat initieel is vastgesteld. Dit verschil valt binnen de gebruikelijke marge en daarmee voldoet het VO aan de Nota van Uitgangspunten.

3.3 INSTALLATIES EN BOUWFYSICA

Vanuit de discipline installaties en bouwfysica wordt gekeken naar de gevolgen van de bouwkundige aanpassingen voor de technische installaties van het gebouw. Aanpassingen in de indeling of gebruiksfuncties hebben invloed op de werking en capaciteit van de klimaatinstallaties, waaronder ventilatie, verwarming, koeling en regeltechniek. Deze effecten worden zorgvuldig geanalyseerd om te waarborgen dat het binnenklimaat voldoet aan de gewenste comfort- en energie-eisen. Daarnaast wordt binnen dit onderdeel uitgebreid aandacht besteed aan de bouwfysische aspecten, met name de akoestiek. Hierbij wordt onderzocht hoe geluidsoverdracht tussen ruimten kan worden beperkt en hoe de geluidskwaliteit binnen de verschillende zones optimaal blijft, afgestemd op de specifieke functies van het stadhuis en de werf.

3.4 ORGANISATIEONTWIKKELING

Hoewel organisatieontwikkeling formeel buiten de projectscope valt, loopt dit traject parallel aan de fysieke herinrichting. Het doel is een werkomgeving te realiseren die aansluit bij de koers van de gemeente Meppel, met de drie bewegingen centraal: de bedoeling centraal stellen, betrouwbaar partnerschap en flexibel samen aan de slag. Deze uitgangspunten vormen de basis voor verdere keuzes rondom de indeling van domeinen, de positionering van teams en de inrichting van het pand. Organisatieontwikkeling richt zich op het meenemen van medewerkers in de verandering, zodat iedereen straks goed weet hoe de nieuwe werkomgeving

bedoeld is te worden gebruikt. Hiermee wordt de overgang naar de vernieuwde huisvesting ondersteund en ontstaat een gedragen en toekomstbestendige manier van werken.

4. OVERMAAT

In het stadhuis is sprake van overmaat: de beschikbare ruimte is groter dan de actuele ruimtevraag. Het ontwerp laat de omvang en ligging van deze overmaat zien. Deze bedraagt circa 800 m² BVO, verspreid over de eerste en tweede verdieping.

In de volgende fase zal nader worden onderzocht op welke wijze de overmaat doelmatig kan worden benut of herbestemd, met aandacht voor verschillende scenario's en invullingen die bijdragen aan een efficiënt en toekomstbestendig gebruik van het gebouw. Mogelijke scenario worden hieronder beschreven.

1. Interne benutting van de overmaat

In dit scenario blijft de ruimte in gebruik door de gemeente. De overmaat wordt ingezet voor aanvullende functies boven op het functionele programma én als reservering voor toekomstige groei. Denk hierbij aan projectruimten of een gym.

Projectruimten ontbreken in het huidige ontwerp, terwijl deze essentieel zijn om projectmatig en programmatisch werken te faciliteren. Deze ruimten ondersteunen samenwerking, kennisdeling en innovatie binnen de organisatie.

Het opnemen van een gymvoorziening draagt bij aan goed werkgeverschap door te voorzien in vitaliteit en welzijn van medewerkers.

2. Externe benutting door maatschappelijke partners

In dit scenario wordt de overmaat beschikbaar gesteld aan externe maatschappelijke partners. Hierdoor kan het stadhuis functioneren als maatschappelijk knooppunt en wordt samenwerking tussen de gemeentelijke organisatie en lokale partijen gestimuleerd. In de vervolgfase wordt onderzocht welke partners hierbij passend zijn en onder welke organisatorische en financiële voorwaarden dit kan plaatsvinden.

3. Gedeelde invulling: een hybride scenario

In dit scenario wordt gezocht naar een balans tussen interne en externe benutting. Een deel van de overmaat wordt ingezet voor noodzakelijke wensen en groei binnen de gemeentelijke organisatie, terwijl het overige deel beschikbaar blijft voor verhuur aan maatschappelijke partners. Op deze manier wordt de ruimte flexibel en toekomstgericht benut, met oog voor zowel interne behoeften als maatschappelijke meerwaarde.

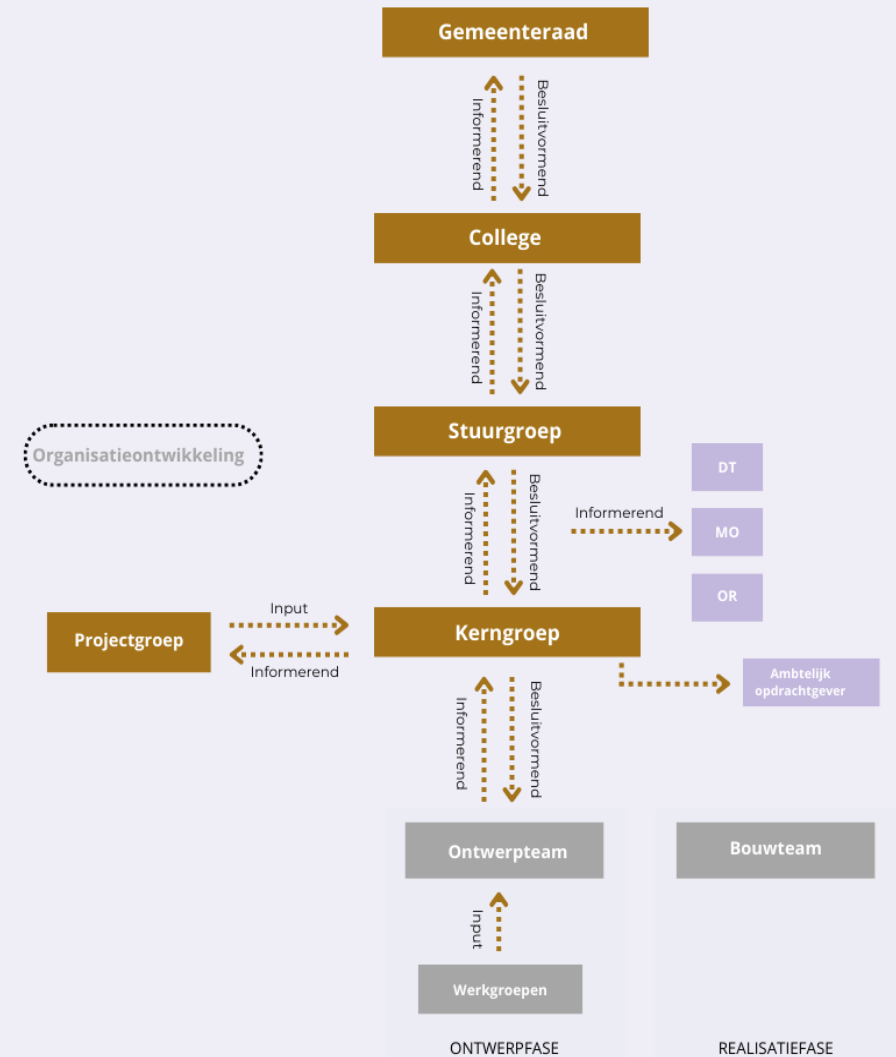
De drie scenario's worden in de volgende fase verder uitgewerkt en getoetst op haalbaarheid en meerwaarde.

5. ORGANISATIE

5.1 PROJECTORGANISATIE

Voor het project 'Herinrichting stadhuis en werf Meppel' is een duidelijke projectorganisatie ingericht, bestaande uit een stuurgroep, een kernteam, een projectgroep en een ontwerpteam, aangevuld met diverse werkgroepen. Daarnaast vindt frequente afstemming plaats met de Ondernemingsraad (OR).

De opzet, samenstelling, rollen en verantwoordelijkheden van deze organisatie zijn vastgelegd in het projectplan van de ontwerpfase. Tijdens de VO-fase is de projectorganisatie volledig toegepast volgens de vastgestelde structuur en afspraken.



6. PLANNING

Hieronder staat de planning op hoofdlijnen weergegeven:

Fase	Data	Doorlooptijd
Aanbesteding ontwerpteam	dec '24 – juni '25	7 maanden
Schetsontwerp	jul '25 – sept '25	2,5 maanden
Voorlopig ontwerp	sept '25 – nov '25	2,5 maanden
Definitief ontwerp	dec '25 – april '26	4,5 maanden
Technisch ontwerp	april '26 – juni '26	2,5 maanden
Aanbesteding uitvoerende partijen	april '26 – sept '26	6 maanden
Uitvoeringsgereed ontwerp	sept '26 – nov '26	3 maanden
Realisatie	dec '26 – aug '27	9 maanden
Oplevering	sept '27	1 maand
Inhuizing/ingebruikname	Okt '27	1 maand

NB: De planning geeft een beeld van de fasering. In de verdere uitwerking kunnen de doorlooptijden nog wijzigen.

6.1 AANPAK DO-FASE

Met het afronden van de VO-fase is een belangrijke stap gezet in de verdere ontwikkeling van het ontwerptraject. Het VO vormt een concreet uitgangspunt voor de besluitvorming door de gemeenteraad over de ontwerpscope op 27 november 2025. Parellel aan deze besluitvorming start de DO-fase.

De DO-fase is gericht op het verder uitwerken en verdiepen van het ontwerp dat in de VO-fase is opgesteld. Waar in de VO-fase de functionele en ruimtelijke opzet op hoofdlijnen is vormgegeven, ligt in de DO-fase de nadruk op detaillering, technische onderbouwing en het integreren van aanvullende adviezen en regelgeving.

6.1.1 *Procesaanpak DO-fase*

In de DO-fase fase zullen opnieuw worden werksessies georganiseerd met de betrokken werkgroepen en ambassadeurs. Deze sessies zijn gericht op het verder concretiseren van specifieke onderdelen van het ontwerp.

Daarnaast worden richtinggevende adviezen opgesteld op het gebied van brandveiligheid, akoestiek en bouwfysica, evenals over de benutting van de overmaat binnen het stadhuis en de toepassing van de NEN9120. Ook wordt een inventarisatie uitgevoerd van het huidige meubilair, met als doel inzicht te verkrijgen in de mate van hergebruik binnen de nieuwe huisvesting.

6.1.2 *Verbinding met organisatieontwikkeling*

Naast de fysieke en technische uitwerking wordt verder gewerkt aan de organisatorische kant van het traject. Het plan van aanpak omtrent organisatieontwikkeling wordt verder uitgewerkt en afgestemd op het ontwerp en ontwerpproces. Dit met een soepele implementatie en betrokkenheid van de organisatie als doel.

6.1.3 *Eindproducten DO-fase*

De DO-fase resulteert in een aantal concrete eindproducten die de basis vormen voor de start van de DO-fase:

- Een volledig uitgewerkt Definitief Ontwerp;
- Richtinggevende adviezen op het gebied van brandveiligheid, akoestiek en bouwfysica;
- Richtinggevende adviezen op het gebied van overmaat;
- Maximaal haalbare implementatie van en de NEN9120;
- Een inventarisatie overzicht van herbruikbare meubels;
- Een plan van aanpak omtrent communicatie en organisatieontwikkeling.

Met deze doorkijk wordt duidelijk hoe het ontwerptraject zich na de VO-fase verder ontwikkelt. De DO-fase vormt daarmee een belangrijke schakel in het realiseren van een toekomstbestendig en gedragen ontwerp.

7. FINANCIEEL

Als bijlage van het raadsvoorstel is een financiële onderbouwing, behorend bij het VO, bijgevoegd.

8. BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn onderdeel van dit fasedocument:

- Bijlage 1 Voorlopig Ontwerp plattegronden d.d. 9 oktober 2025

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Groningen

Boumaboulevard 67
9723 ZS Groningen
088 – 0 215 340



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie