

ONTWERPBOEK | Dorpshuis De Vaart Linschoten | Gemeente Montfoort

Met **Voorontwerp** d.d. 19 februari 2025

En Tussenstand **Definitief Ontwerp 1.0** d.d. 23 mei 2025

(Financiële stukken t.b.v. raadsbesluit juli '25 zijn gebaseerd op het DO1.0 d.d. mei 2025)



ONTWERPBOEK | Dorpshuis De Vaart Linschoten | Gemeente Montfoort

Met **Voorontwerp** d.d. 19 februari 2025

En Tussenstand **Definitief Ontwerp 1.0** d.d. 23 mei 2025

(Financiële stukken raadsbesluit juli '25 zijn gebaseerd op het DO1.0 d.d. mei 2025)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave en beknopte leeswijzer

Voorontwerp

Geschreven toelichting op plattegronden van het Voorontwerp

Situatietekening Voorontwerp

Plattegrond Begane Grond Voorontwerp

Plattegrond Verdieping Voorontwerp

Geschreven toelichting op visualisaties van het Voorontwerp

Visualisaties exterieur Voorontwerp

Visualisaties interieur Voorontwerp

Definitief Ontwerp 1.0

Geschreven toelichting op het Definitief Ontwerp 1.0

Plattegrond Begane Grond DO1.0

Plattegrond Verdieping DO1.0

Beknopte Leeswijzer

Voor u ligt het ontwerpboek dat verslag doet van het ontwerpproces van het nieuw te bouwen dorpshuis De Vaart in Linschoten. Het toont eerst het Voorontwerp met tekstuele toelichting en daarna vervolgstappen in de fase Definitief Ontwerp.

Het afgeronde VO is in een aantal ontwerproudes samen met onze opdrachtgever en meerdere gebruikers tot stand gekomen en daarna aan de Linschotenaren en de gebruikers van De Vaart getoond op de inloopbewonersmiddag en -avond in mei 2025. Daar waren overwegend positieve reacties op het ontwerp en ook goede tips en verzoeken voor de uitwerkingsslag van Voorontwerp naar Definitief Ontwerp 1.0

Dit ontwerpboek toont op de pagina's daarna de stappen die in de DO-fase gezet zijn en worden. Hierin wordt de feedback van de inwoners en gebruikers verwerkt, evenals de input van de verschillende betrokken adviseurs van het ontwerpteam, zoals constructief, installatietechnisch en akoestisch advies. De financiële stukken bij het raadsbesluit van juli 2025 zijn reeds gebaseerd op het ontwerp en de vierkante meters van dit getoonde DO1.0

V O O R O N T W E R P

Toelichting op Voorontwerp

Op de volgende pagina's ziet u tekeningen en visualisaties van het Voorontwerp van het nieuwe Dorpshuis De Vaart. In verschillende varianten en ontwerprondes is naar dit ontwerp toegewerkt. Over de ontwerpvarianten is steeds gesproken met gebruikers, vrijwilligers en beheerders en daar is in een aantal ronden dit Voorontwerp uit gekomen. Op deze pagina lichten we het ontwerp en de gedachten achter het ontwerp toe.

Situatietekening:

Op de situatietekening ziet u de 'footprint' van het nieuwe gebouw en gestippeld daaronder de vorm van de huidige Vaart. Het nieuwe gebouw heeft een iets kleiner oppervlakte dan de huidige Vaart. Door een efficiëntere indeling en de multifunctionele opzet, kunnen we het gebouw beter gebruiken. Alle activiteiten die nu plaatsvinden in de Vaart kunnen er straks in terug komen. Het ontwerp geeft met de driehoekige gebouwvorm ruimte aan het plein. Hierdoor wordt dat opener naar de omgeving en gaat zo meer als maatschappelijk dorpsplein, hart van het dorp, werken. Er is overzicht over het gehele plein, er zal meer ruimte voor marktkramen komen en de grote bomen blijven behouden. Het ontwerp van de nieuwe pleininrichting wordt nog gemaakt. Daarin wordt het hoogteverschil ook meegenomen. Vooralsnog blijft het hoogteverschil van het plein rond het gebouw hetzelfde als nu. Daarmee blijft toegang voor hulpdiensten of logistiek transport van en naar de scholen goed mogelijk.

Bij de plattegrond van de begane grond:

Op de plattegrond van de begane grond is de indeling van het gebouw te zien. Als programma van eisen is het raadsbesluit van juli 2024 aangehouden; een dorpshuis met een grote zaal, een kleine zaal, horeca, opslag en kleedkamers voor de sporthal.

De basisopzet is dat de horeca, waar voor velen het dorpshuisgevoel samenkomt, bewust op de kop van het gebouw geplaatst is en van alle kanten te zien is. De kleine zaal is aan de pleinzijde geplaatst, vanwege de koppeling met de horeca en de mogelijkheid om de kleine zaal ook met het plein te verbinden (bijvoorbeeld tijdens de Linschotenloop). De grote zaal past goed aan de straatzijde, want deze zijde willen we 'rustiger' houden vanwege het appartementengebouw aan de overkant. Dat kan daar goed, door het gesloten karakter van de grote zaal.

In het ontwerp is de horeca rond een "blok" met facilitaire voorzieningen, zoals de keuken, barren en opslag gepositioneerd. Hiermee is geprobeerd een optimale ratio van verblijfsruimte met de nodig dienstbare functies te vinden. De keuken kan zo immers zowel de bar van de horeca, als die van de grote zaal bedienen. Voor de opslag geldt dat net zo. De buitenruimte kan door de gebouwvorm uit het zicht van de scholen gebruikt worden. Of na schooltijd juist aan de pleinzijde van het gebouw, waardoor geluid richting de woningen aan de Jacob Barneveldstraat beperkt wordt.

De kleine zaal is zo geplaatst dat deze bij de horeca getrokken kan worden door het openzetten van de wand tussen die ruimtes, waardoor één grote horecaruimte ontstaat. Op die manier is er een oplossing gevonden voor de spagaat dat zowel de horeca, als de verenigingen graag aanspraak maken op de beschikbare vierkante meters in het programma. De kleine zaal is op te splitsen in drie kleinere ruimtes (of in twee ruimtes van 1/3 en 2/3). Dit maakt de ruimte zeer flexibel en daarmee toekomstbestendig in gebruik. Zo kan bijvoorbeeld de gehele kleine zaal gehuurd worden voor een toneelrepetitie, maar kan er ook tijdens bijvoorbeeld een bestuursvergadering in het kleine deel gebiljart worden in het grotere deel; al dan niet in contact met de horeca.

Het flexibele aan het ontwerp is dat de zalen en horeca alle drie los van elkaar gebruikt kunnen worden, maar als we de deuren openzetten, vormen ze samen één groot gebouw dat op veel manieren te gebruiken is. Alle ruimtes zijn goed met elkaar in contact te brengen. In de horeca zijn verschillende "hoekjes" te creëren, maar bij de pub quiz kan het, samen met de kleine zaal als dat nodig is, ook als één grote ruimte werken.

Tussen de sporthal (die blijft staan) en het nieuwe dorpshuis is een lange gang. Dit is niet alleen een "buffer" tussen bestaand en nieuw tijdens het bouwproces. Deze gang biedt toegang tot de twee kleedkamers op de begane grond. Het is een ruimte die kan dienen als "expeditie" om spullen handig de grote zaal of de sporthal in te brengen, en het is een vluchtroute voor alle ruimtes van het nieuwe gebouw-ensemble. Ook is het de toegang tot de kleedkamers en sporthal voor de twee scholen aan het plein.

De grote en de kleine zaal zullen naar alle waarschijnlijkheid in een relatief traditionele bouwmethode gebouwd worden, omdat dit de geluidsdichtheid van de zalen ten goede komt. De overige delen van

het gebouw zijn nu met een meer duurzame bouwmethode getekend, ook omdat wij vinden dat een overheid als opdrachtgever een zekere voorbeeldrol te vervullen heeft. Hierbij valt te denken aan een constructie van massief hout (zoals Cross Laminated Timber, korter CLT) of houtskeletbouw; wat we ook zichtbaar maken in het interieur. Natuurlijk voldoet het nieuwe gebouw aan alle duurzaamheidseisen van de tegenwoordige tijd. Door het vervangen van de gehele installaties naar duurzame nieuwe techniek, zal dus niet alleen het dorpshuis, maar ook de sporthal een duurzame luchtbehandeling, verwarming en koeling krijgen.

Bij de plattegrond van de verdieping:

Op de verdieping is er een kleiner programma dan op de begane grond. Boven de keuken en opslag ontstaat ruimte voor een entresol. Dit is een ruimte die in contact staat met de horeca en zo hoort bij "de huiskamer van het dorp", maar waar bijvoorbeeld een vereniging wel met elkaar bij elkaar kan komen. Ook dit draagt bij aan de multifunctionele mogelijkheden van gebruik van het dorpshuis.

In de grote zaal van 6 meter hoog biedt deze ruimte een balkon. Hier kan bijvoorbeeld extra publiek bij een fanfareconcert plaatsnemen, maar het kan ook gebruikt worden voor geluid- en lichttechniek bij voorstellingen. Het maakt de zaal voor meer mogelijkheden bruikbaar dan nu het geval is. Op de bewonersbijeenkomsten werd enthousiast gereageerd op deze nieuwe toevoeging ten opzichte van de huidige Vaart.

De verkeersruimte vanaf de entresol leidt naar de opslag voor verenigingen en naar de overige kleedkamers. Een centraal in het gebouw geplaatste lift ligt ook aan deze gang. Zo is opslag van spullen van verenigingen (zoals bijvoorbeeld rekwisieten van de toneelvereniging of muziekinstrumenten van de fanfare) goed naar de opslagruimte te brengen.

De trap naar de expeditie gang tussen sporthal en buurthuis maakt het mogelijk om gemakkelijk van de kleedkamers boven naar de sporthal te komen, en tevens is het de vluchtroute voor de verdieping.

Er is een groot deel van het gebouw dat een plat dak krijgt, waar heel goed en ook veel zonnepanelen in een ideale oriëntatie op geplaatst zullen worden.

De plattegronden worden ook in opengewerkte 3D-beelden getoond.





Alternatief

Eerste Verdieping



Eerste Verdieping:

Entresol Horeca: 55m²

Balkon Grote Zaal: 59m²

Kleedkamers: 65m²

Techniekruiimte: 9m²

Verkeersruimte: 30m²

Extra ruimte tussen sporthal en dorps huis: 89m²

Extra ruimte onder schuine kap pleinzijde (v.a. 1,5m hoogte): 115m²

Totaal Eerste Verdieping Nieuwbouw NVO: 422m²

Totaal Eerste Verdieping Nieuwbouw BVO: 560m²





Begane Grond



Eerste Verdieping

Toelichting op Voorontwerp

Bij de visualisaties van de buitenzijde van het gebouw:

De hoogte van het gebouw volgt uit de hoogte van de grote zaal en het programma op de verdieping. Vervolgens is het dak als het ware op een paar punten “naar beneden gedrukt” om zich nauwkeurig naar de omgeving te voegen. Het gebouw wordt daarmee vriendelijker richting de tegenover liggende woningen aan de Jacob Barneveldstraat en komt daar minder groot over. Terwijl aan het plein juist een statige, fiere hogere “kop” van het gebouw ontstaat. Door op die plek de gevel van de begane grond juist iets terug te leggen ten opzichte van de daarboven gelegen gevel, ontstaat een natuurlijk, uitnodigend gebouw waarvan het voor iedereen intuïtief duidelijk is waar de ingang van de huiskamer van het dorp te vinden is.

Op de visualisaties van het exterieur laten we zien hoe er door de gebouwvorm meer ruimte ontstaat voor het plein. Ook is het hoogteverschil in het plein te zien. Door het op deze manier geleidelijk op te laten lopen blijft het plein goed bruikbaar en is het begaanbaar voor iedereen, van mindervaliden tot aan de hulpdiensten.

Het materiaalgebruik in het ontwerp is bewust gekozen. Voor de gevel hebben we gekeken naar de materialen en kleuren die voorkomen in de oude kern van Linschoten. We gaan voor een mooie, warme gemêleerde bakstenen gevel, gecombineerd met een warme kleur dakafwerking. Dat kan een fraaie, roodbruine vlakke dakpan zijn, maar ook koperen of stalen dakbekleding. Uitwerking hiervan volgt nog, waarbij ook gebruikers van het pand en omwonenden betrokken zullen worden door middel van materiaal-monsterborden.

Vooralsnog is de gevel van het horecagedeelte behoorlijk open vormgegeven, met veel glas. Het ontwerpteam is nog in gesprek met gebruikers over of hier niet op een aantal plekken een meer gesloten vormgegeven gevel kan komen. Dit omdat open contact tussen dorpshuis en plein natuurlijk prachtig is, maar er tegelijkertijd ook een dartbord binnen opgehangen moet kunnen worden en mensen binnen ook meer intieme, beschutte plekjes in het dorpshuis willen kunnen vinden.

Bij de visualisaties van het interieur van het gebouw:

We zien een aantal standpunten in het gebouw. Op het eerste blad met interieurbeelden hebben we zicht vanuit de kleine zaal richting horeca (kijkend richting de Boon’s supermarkt). De dubbele gevel aan de linkerzijde in het beeld markeert de entree van het dorpshuis (links in beeld met de sluis te zien). Het half open metselwerk is tegelijkertijd een noodzakelijke natuurlijke zonwering voor deze gevel op het zuiden. Aan de rechterzijde in het beeld is de toegang tot de grote zaal te zien, evenals de entresol daarboven.

We tonen ook het zicht op de kleine zaal vanuit de horeca (kijkend richting de sporthalzijde). De kleine zaal is op te delen in kleinere ruimtes, wat flexibel en daarmee toekomstbestendig ruimtegebruik faciliteert.

De entresol is een ruimte die in contact staat met de horeca op de begane grond en zo een extra ruimte vormt die apart van de horeca gebruikt kan worden, zonder contact te verliezen. Gesprekken met gebruikers leveren op dat het goed is dat de toegang tot de entresol ook afgesloten kan worden op momenten dat er minder vrijwilligers aanwezig zijn om toezicht te houden. Dat zal dan ook mogelijk zijn.

Het interieur van de grote zaal laat zien dat er een verplaatsbaar podium komt, met verrijdbare podiumblokken. Te zien is dat het dak tegenover de woningen aan de Jacob Barneveldstraat zich voegt naar de omgeving door schuin omlaag te lopen en zo binnen een bijzonder accent aan de ruimte geeft. Boven is het balkon te zien en links de bar. Het raam in de gevel is nog niet geheel duidelijk of dat er komt. Enerzijds is het prachtig om de grote zaal in visuele verbinding met de omgeving te brengen en is daglicht in de zaal natuurlijk prettig. Anderzijds is het voor toneelvoorstellingen of gebruik ‘s avonds niet ideaal. In de verdere uitwerking zal hier een knoop in doorgehakt worden.



Zicht vanaf plein

Vanuit Brede Vaart gezien





Zicht vanaf hoek Jacob Barneveldstraat / Laan van Rapijnen

Zicht Jacob Barneveldstraat richting Laan van Rapijnen





Zicht vanuit kleine zaal richting Laan van Rapijnen

Zicht vanuit horeca op verbinding kleine zaal





Zicht vanuit hoek horeca richting De Lindewaard

Entresol is “eigen plek”





Grote zaal

Grote zaal



DEFINITIEF ONTWERP 1.0

Van VO naar Definitief Ontwerp 1.0

Het Voorontwerp is aan verschillende mensen gepresenteerd en er zijn meerdere goede gesprekken over gevoerd. Gebruikers, vrijwilligers en beheerders zijn in continue dialoog meegenomen in de ontwerpstappen. Zij kunnen zich erg goed vinden in het ontwerp. Natuurlijk zijn er ook nog kanttekeningen gemaakt bij bepaalde onderdelen en detail-uitwerkingen. Die zijn allemaal goed genoteerd. Daarna zijn er twee inloopmomenten geweest voor alle Linschotenaren. Op een goed bezochte avond en middag begin mei heeft iedereen het Voorontwerp kunnen zien. Hier is, naast veel enthousiaste reacties, ook veel interessante feedback op teruggekomen. Zo is het beter om de opslagruimte meer bij de keuken te plaatsen, is het handiger de toiletgroep dichterbij de horeca te brengen, kunnen de biljarts beter in de kleine zaal komen dan in de horeca en is er gevraagd of het gehele gebouw nog iets efficiënter ingedeeld kan worden om zo vierkante meters te besparen. Al deze feedback is gedocumenteerd en wordt meegenomen in de uitwerking van het VO tot een DO, waar het ontwerpteam middenin zit. Vanuit alle feedback van gebruikers is het mogelijk gebleken het DO1.0 iets kleiner te maken dan het VO, zonder dat het aan bruikbaarheid inboet. Dit is gunstig voor de geraamde bouwkosten.

Bij het ontwerpteam zijn aan het einde van de VO-fase verschillende externe experts en adviseurs aangesloten. Een bouwkundig constructie-bureau ontfermt zich over de bouwconstructietekeningen en -berekening voor dit gebouw. Een installatie-adviesbureau berekent en adviseert over de op te nemen installatietechniek voor verwarming, koeling, luchtbehandeling en warmwatervoorzieningen (voor zowel het nieuwe dorpshuis als de bestaande sporthal). Daarbij nemen zij bouwbudget en comfort-eisen mee en adviseren over het optimum daarin. Een akoestisch geluidsexpert is aangesloten voor adviezen over geluidsisolatie van binnen naar buiten, tussen ruimtes onderling en over de akoestiek in de verschillende ruimtes zelf. De betrokken bouwkostenexpert werkt nauw samen met de financiële afdeling en beheer vanuit de gemeente, om de bouwkosten en stichtingskosten te ramen en monitoren. Al deze adviezen die op het VO gebaseerd zijn worden verwerkt in het Definitief Ontwerp (DO), waarvan op de

volgende pagina's versie 1.0 getoond wordt. De kostenraming zoals in de stukken ten behoeve van het raadsbesluit is gebaseerd op de vierkante meters van dit DO1.0 en op de inhoudelijke adviezen van de verschillende experts. Een aantal onderdelen van dit DO1.0 wordt nog verder uitgewerkt en kan dus nog iets wijzigen. Daarbij valt te denken aan de indeling van het "logistieke blok" met toiletgroepen, keuken en opslag, omdat binnenkort bijvoorbeeld ook een professionele kok mee zal kijken bij de indeling van de keuken. Ook de constructie, installatietechniek en adviezen met betrekking tot brandveiligheid en vluchten zullen in deze nadere ontwerpverfijningsslag nog invloed hebben op het ontwerp. Er kan wel van uit gegaan worden dat het totale aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak gelijk zullen blijven aan dit DO1.0, dat op de volgende pagina's getoond wordt.



- Legenda
- facilitair blok (in nader overleg verder uit te werken)
 - Horeca
 - Bar / terras
 - Keuken
 - Magazijn
 - Sport
 - Kleedkamers
 - Douches
 - Toiletten
 - Zalen
 - Grote zaal
 - Kleine zalen
 - Bar
 - Balkon
 - Overig
 - Technische ruimte
 - Opslag
 - Verkeersruimte

Project
2105 Dorpshuis Linschoten

Opdrachtgever
Gemeente Montfoort

Onderdeel
Begane grond

Schaal
1:100

Datum
23-05-2025

Wijziging

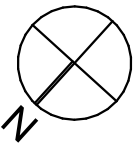
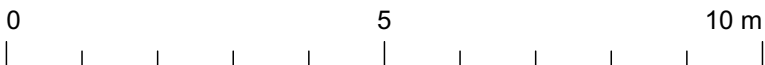
Bladnr
16



Bestaand dak
(begane grond)

Vide
Grote zaal

Vide
Horeca



Legenda	
	facilitair blok (in nader overleg verder uit te werken)
	Horeca Bar / terras Keuken Magazijn
	Sport Kleedkamers Douches Toiletten
	Zalen Grote zaal Kleine zalen Bar Balkon
	Overig Technische ruimte Opslag Verkeersruimte

Project
2105 Dorpshuis Linschoten

Opdrachtgever
Gemeente Montfoort

Onderdeel
1ste verdieping

Schaal
1:100

Datum
23-05-2025

Wijziging

Bladnr
17

