

Herbestemming Gemeentehuis Venhuizen

61405

16-02-2015



HER
BESTEM
.NL

Herbestem BV
Schuijteskade 13
1621 DE Hoorn
postbus 2190
1620 ED Hoorn
T 0229-763463
info@herbestem.nl
KvK 55.094.090



Het "Polderhuis" (voormalig raadhuis tot ongeveer 1865) en het nieuwe gemeentehuis van Venhuizen in aanbouw, november 1979. Het "Polderhuis" (Westeinde 3, links) diende tot ongeveer 1865 als gemeentehuis. Rechts wordt het nieuwe gemeentehuis (Westeinde 5) gebouwd/aangebouwd. (foto beeldbank Westfries archief)

inhoud.

1. situatie
2. beeldrapportage
3. kadaster
4. historie
5. bestaande situatie
6. herbestemmingsmogelijkheden



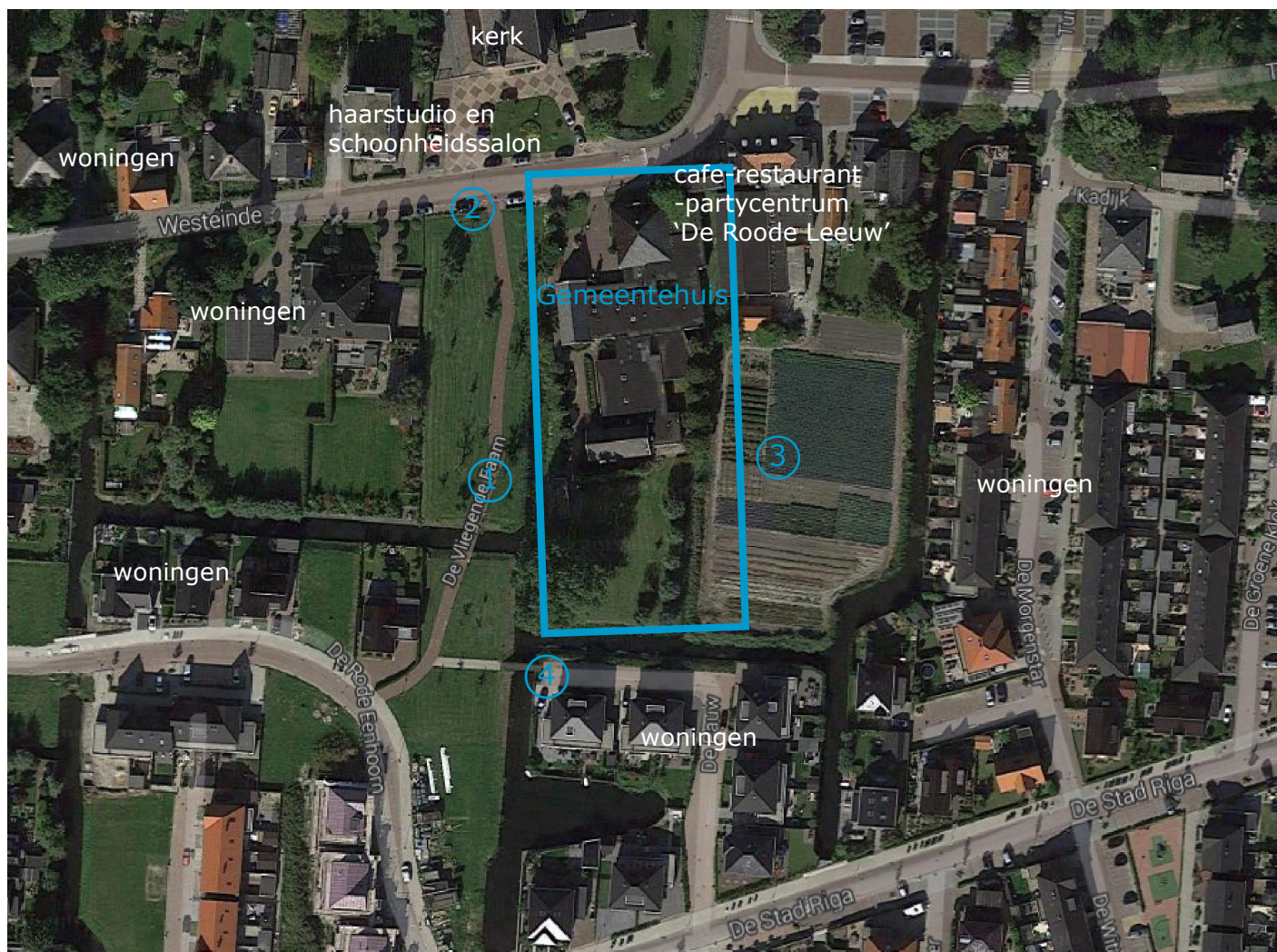
1. situatie

Het Gemeentehuis ligt midden het dorpscentrum van Venhuizen aan het Westeinde 5.

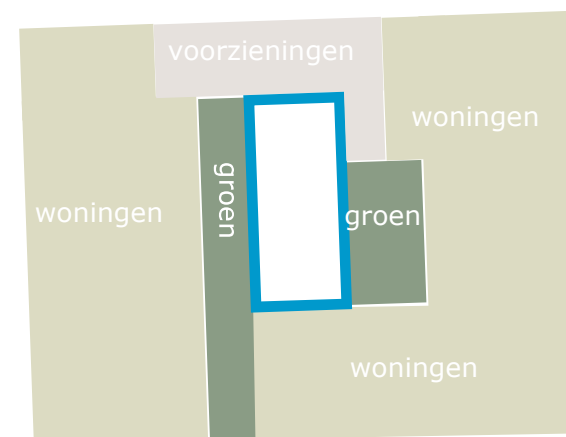
Mogelijke bestemmingen zijn:

- # Wonen
- # Groothandel
- # Horeca
- # Zorgvoorziening

Vanwege het naastgelegen cafe-restaurant en partycentrum de Roode Leeuw is de horeca variant niet verder uitgewerkt.



Op onderstaande afbeeldingen is schematisch de ligging van het gemeentehuis weergegeven. De centrale ligging en het oppervlakte bieden kansen tot herbestemming tot detailhandel, maar omgeven door woningen, sluit een functie als wonen en zorgvoorziening goed aan bij de huidige structuur. De kavel is omgeven door groen en water, beide pluspunten voor herontwikkeling tot woningen en zorgvoorziening. Ook het splitsen van de kavel, waarbij de zuidzijde aansluit bij de woonwijk, is een optie.



2. beeldrapportage

Hieronder is de omgeving van het gemeentehuis in beeld gebracht. De locatie van de foto's is aangegeven op de situatiekaart.



Hieronder zijn enkele foto's weergegeven van het gemeentehuis en het daarmee verbonden Koggehuis.





3. kadaster

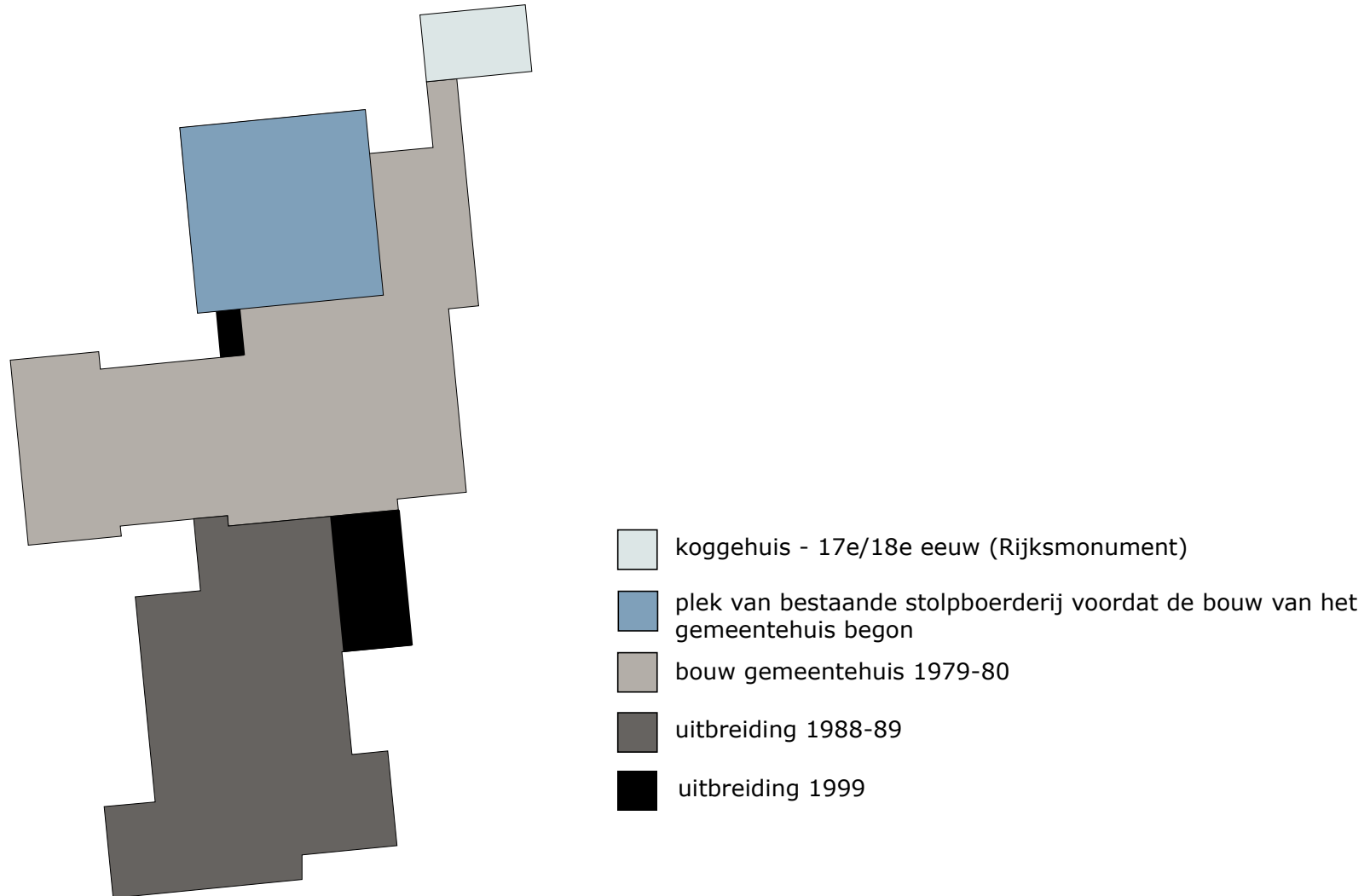
Uittreksel uit het kadaster met daarop aangegeven de gemeentehuis. Het gemeentehuis maakt onderdeel uit van kadastraal perceel 755. Het aan het gemeentehuis verbonden Koggehuis staat op een apart perceel, perceelnummer 756.



4. historie

Het Koggehuis is een rijksmonument uit vermoedelijk de 17e/18e eeuw (monumentnummer 37128).

Het pand diende aanvankelijk als stadhuis van de stede Hem en Venhuizen. Het huidige gemeentehuis is gebouwd rond 1979-80 en vervolgens tweemaal uitgebreid, waarvan de grootste uitbreiding in 1988-89. Op de plek van het huidige gemeentehuis stond een stolpboerderij. Dit is te zien op de foto uit 1960. Mogelijk is de balkenconstructie hergebruikt bij de verbouwing tot gemeentehuis, de vorm en locatie van de huidige boerderij is vergelijkbaar met de boerderij die oorspronkelijk op deze plek stond.



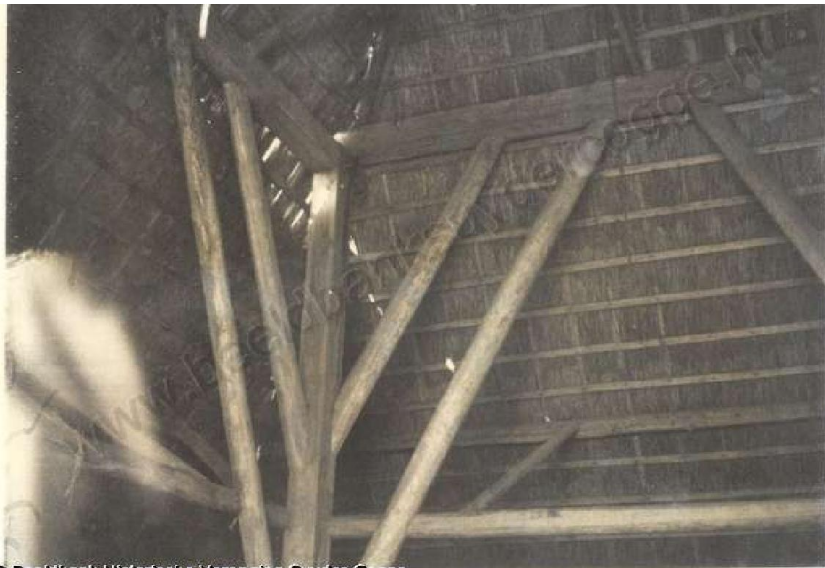


© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge

1960 - 'Links Café De Roode Leeuw, midden Koggehuis, rechts boerderij, welke in verbouwd zal worden tot Gemeentehuis' (foto en onderschrift beeldbank Historische vereniging Suyder-Cogge)



'Het "Polderhuis" (voormalig raadhuis tot ongeveer 1865) en het nieuwe gemeentehuis van Venhuizen in aanbouw, november 1979. Het "Polderhuis" (Westeinde 3, links) diende tot ongeveer 1865 als gemeentehuis. Rechts wordt het nieuwe gemeentehuis (Westeinde 5) gebouwd/aangebouwd.' (foto en onderschrift beeldbank Westfries archief)



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge

'Bestaande toestand boerderij, later gemeentehuis' (foto's en onderschrift beeldbank Historische vereniging Suyder-Cogge)



Interieur Koggehuis, 1980 (foto's beeldbank Westfries archief)



De bouw van het nieuwe gemeentehuis in 1979-80 (foto's beeldbank Historische vereniging Suyder-Cogge)



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge

1980 - 'Foto van oude en nieuwe gemeentehuis' (foto en onderschrift beeldbank Historische vereniging Suyder-Cogge)



Gemeentehuis, 1980 (foto beeldbank Westfries archief)



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge

Nieuwe aanbouw aan het gemeentehuis, 1989 (foto's beeldbank Historische vereniging Suyder-Cogge)



© Beeldbank Historische Vereniging Suyder-Cogge

5. bestaande situatie

Hieronder is op een kaart duidelijk gemaakt welke delen uit 1 verdieping bestaan en welke delen uit meerdere verdiepingen bestaan. De positie van de huidige stolpboerderij is in de plattegronden gestippeld. Het Koggehuis wordt in de verdere berekeningen en planvorming in dit onderzoek niet meegenomen.



bestaande situatie

Bestaande situatie

De bestaande situatie is gedigitaliseerd en in kaart gebracht. Hieronder is de schaal van het gemeentehuis ten opzicht van de kavel weergegeven. Op de gedetailleerde plattegrond is de huidige indeling van de ruimten te zien.



1:2000



1:400



6. herbestemmingsmogelijkheid 1



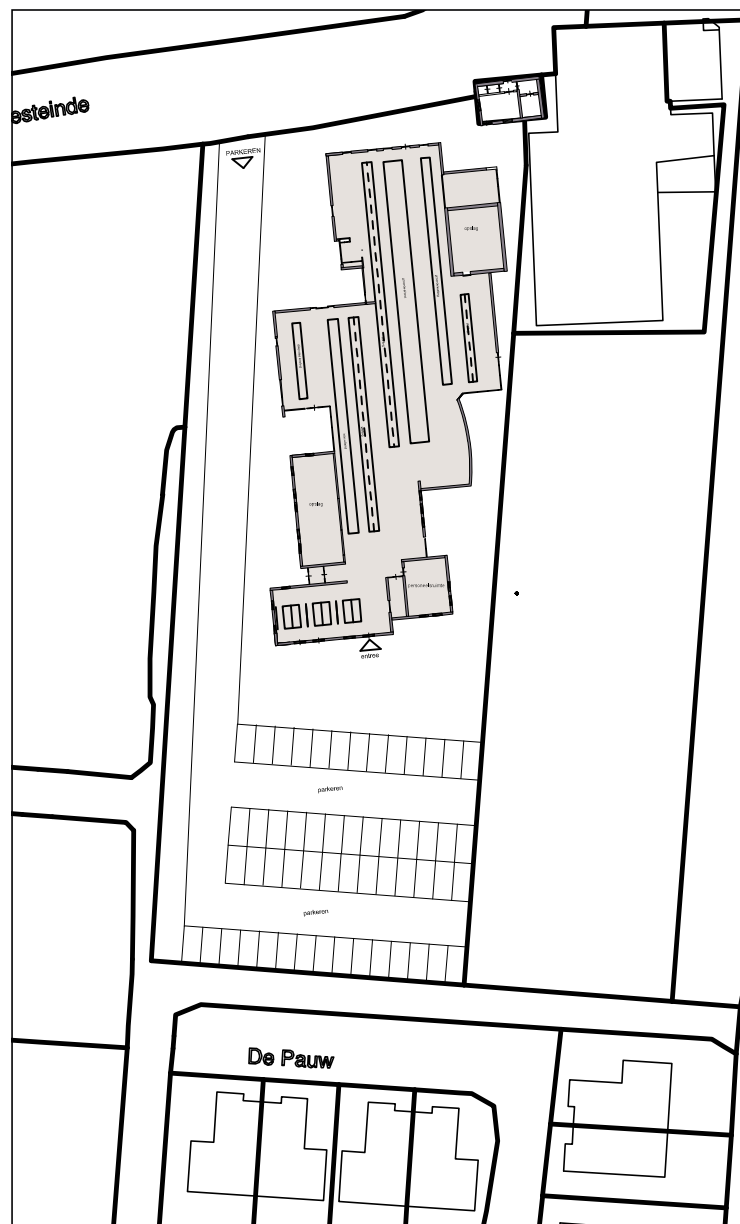
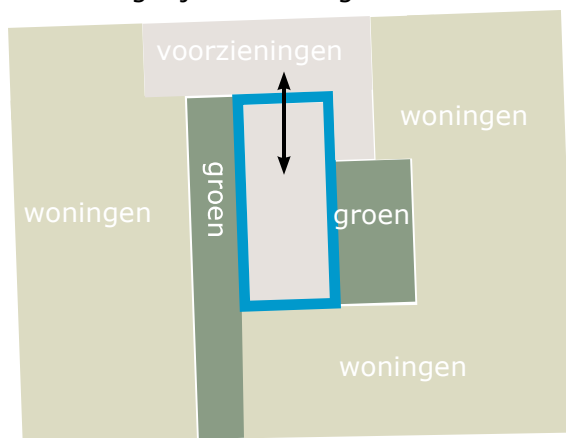
Bestaande situatie - supermarkt/groothandel

Het grote vloeroppervlakte en de ligging aan het Westeinde bieden kansen voor herbestemmen tot supermarkt of groothandel. Bij de indeling van de supermarkt is rekening gehouden met de bestaande entree, zodat het aanzicht vanaf de straatzijde zo min mogelijk wijzigt en de gevel van de stolpboerderij geen ingrijpende wijzigingen hoeft te ondergaan. Het Koggehuis kan worden losgekoppeld van de supermarkt en biedt daarmee ruimte voor een ander functie.

oppervlakte kavel: 4760 m²
oppervlakte begane grond: 1300 m² bvo

Uitgaande van de parkeernorm: 1 plek/ 25m² bvo, komt het aantal parkeerplekken minimaal op 52 plekken. Dit aantal is in deze mogelijkheid uitgewerkt in de situatietekening.

Aansluiting bij voorzieningen



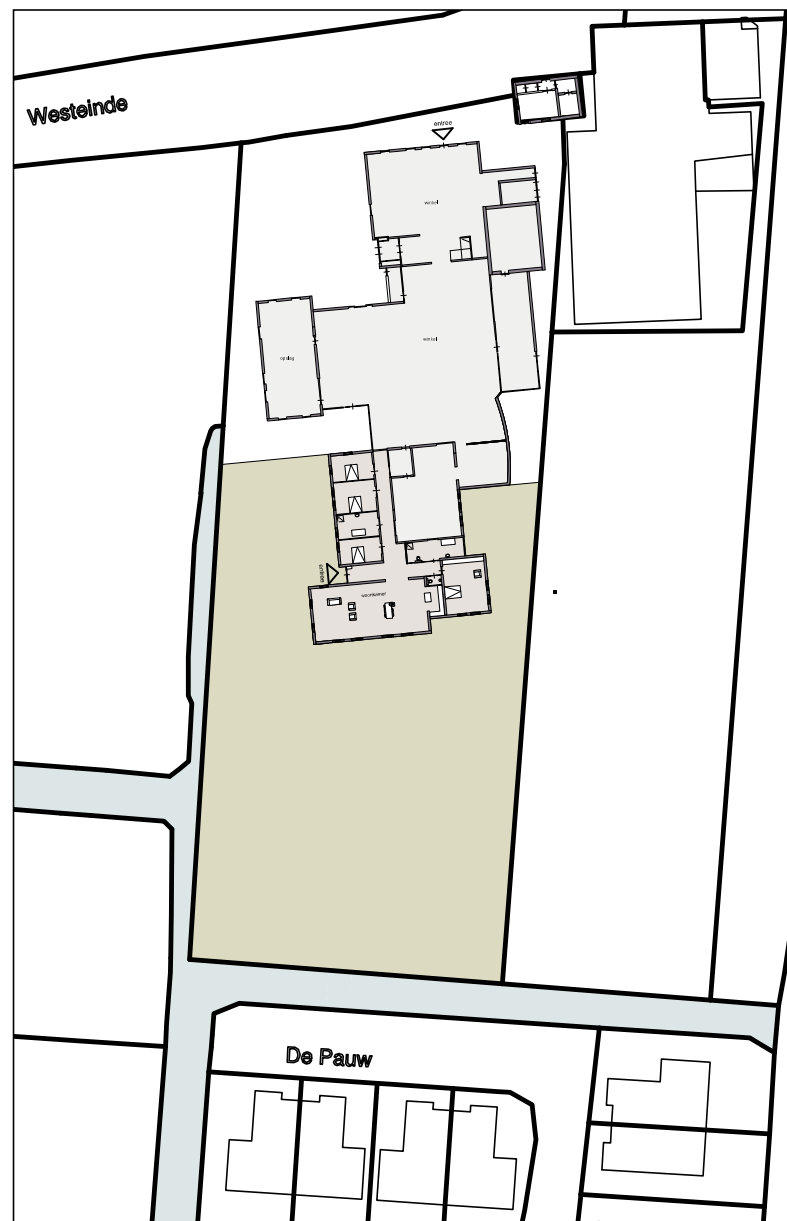
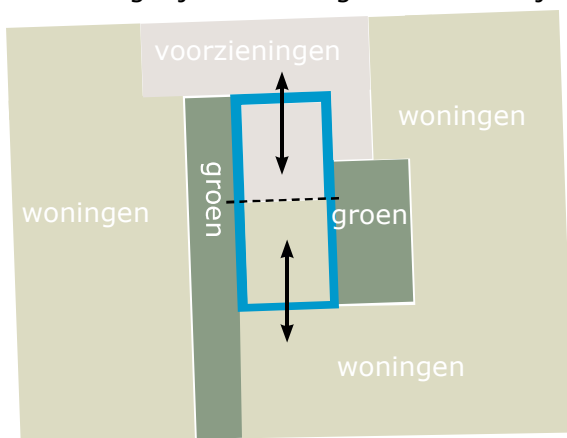
1:1000

Herbestemmingsmogelijkheid 2

Bestaande situatie - winkel met woning

De opdeling in een winkel en een woning is hieronder schematisch weergegeven. De stolpboerderij maakt onderdeel uit van de winkel, georiënteerd op de straat. Historisch belangrijk is dat de vorm van de stolp afleesbaar blijft. De woning is georiënteerd op de tuin op het zuiden.

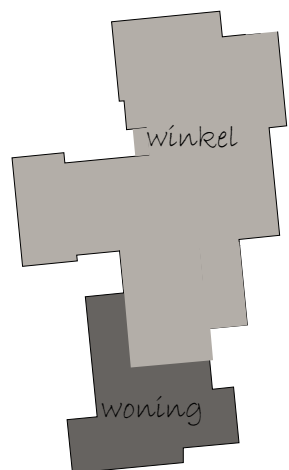
Aansluiting bij voorzieningen en woonwijk



1:1000



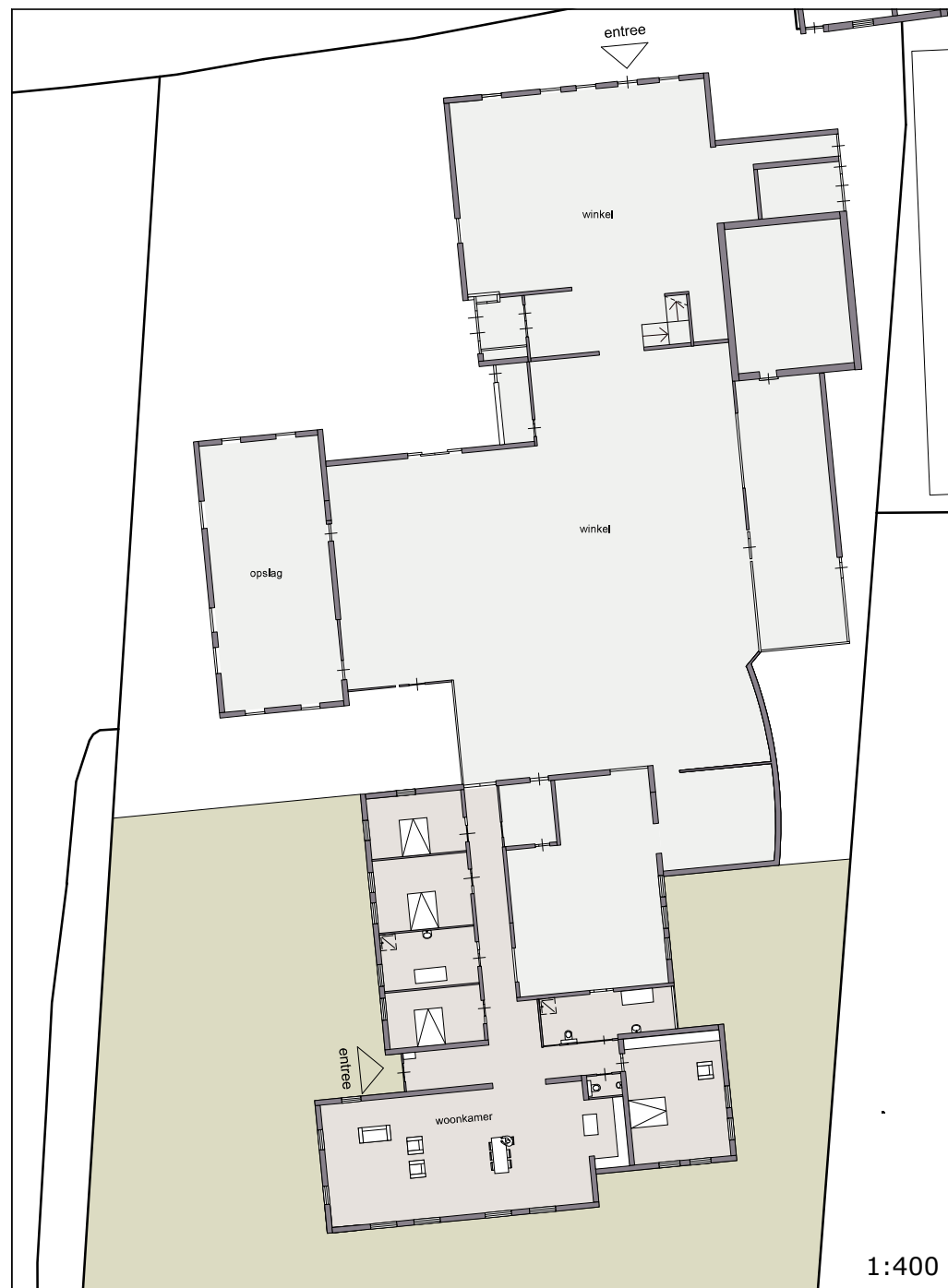
oppervlakte kavel: 4760 m²
oppervlakte winkel: 1100 m² (1000 + 100 m)²
oppervlakte woning: 280 m²



begane grond



eerste verdieping



1:400

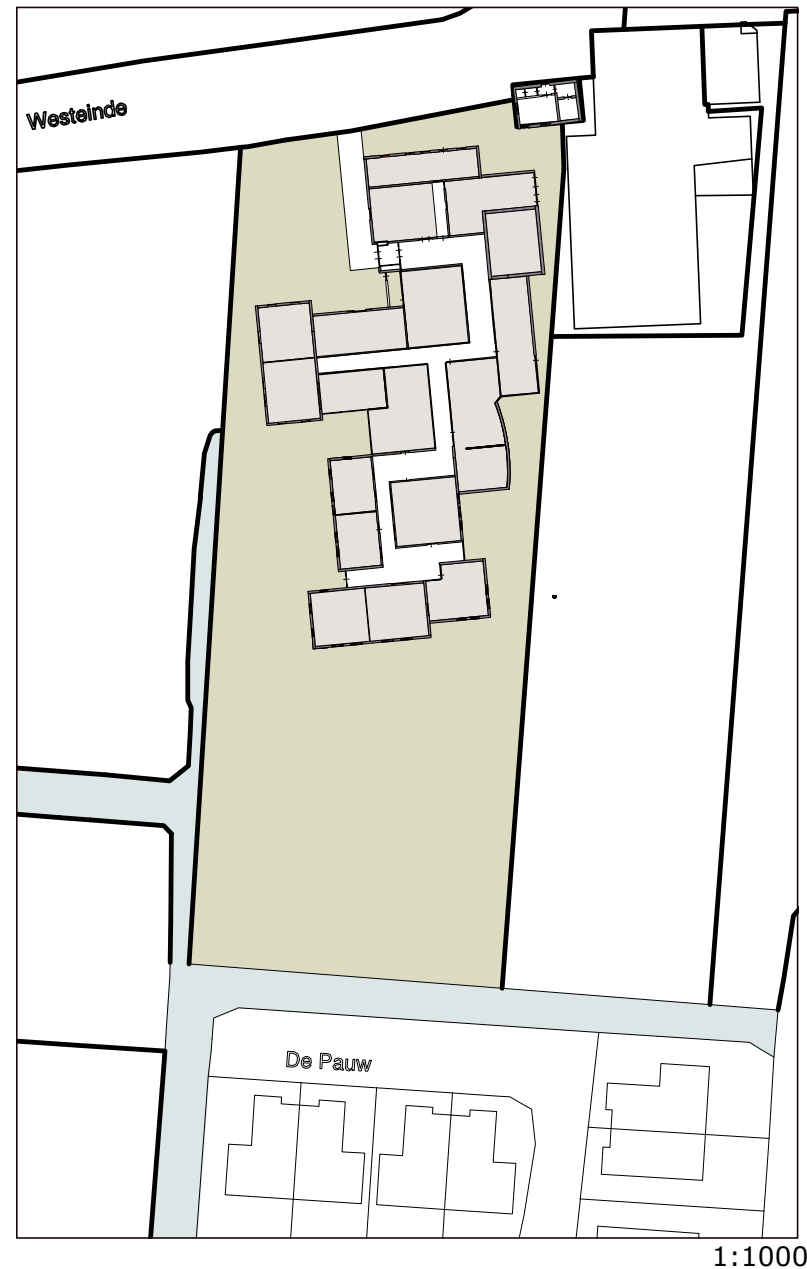
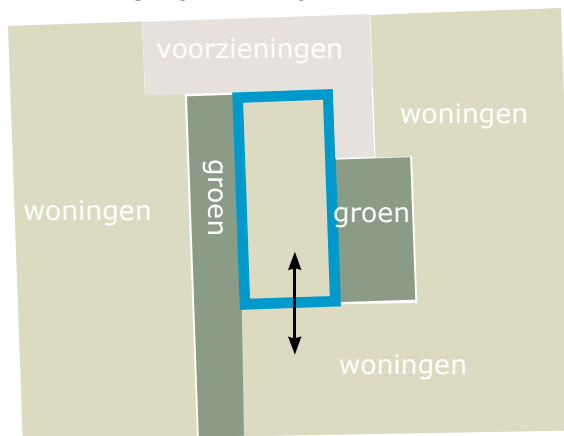


Herbestemmingsmogelijkheid 3

Bestaande situatie - zorgappartementen

De structuur van het gebouw biedt kansen tot herbestemmen tot zorgappartementen. Deze opzet biedt ruimte aan achttien appartementen van circa 50 m² op de begane grond.

Aansluiting bij woonwijk



oppervlakte kavel: 4760 m²
oppervlakte gebouw: 1300 m²
18 zorgappartementen van circa 50 m²



Herbestemmingsmogelijkheid 4

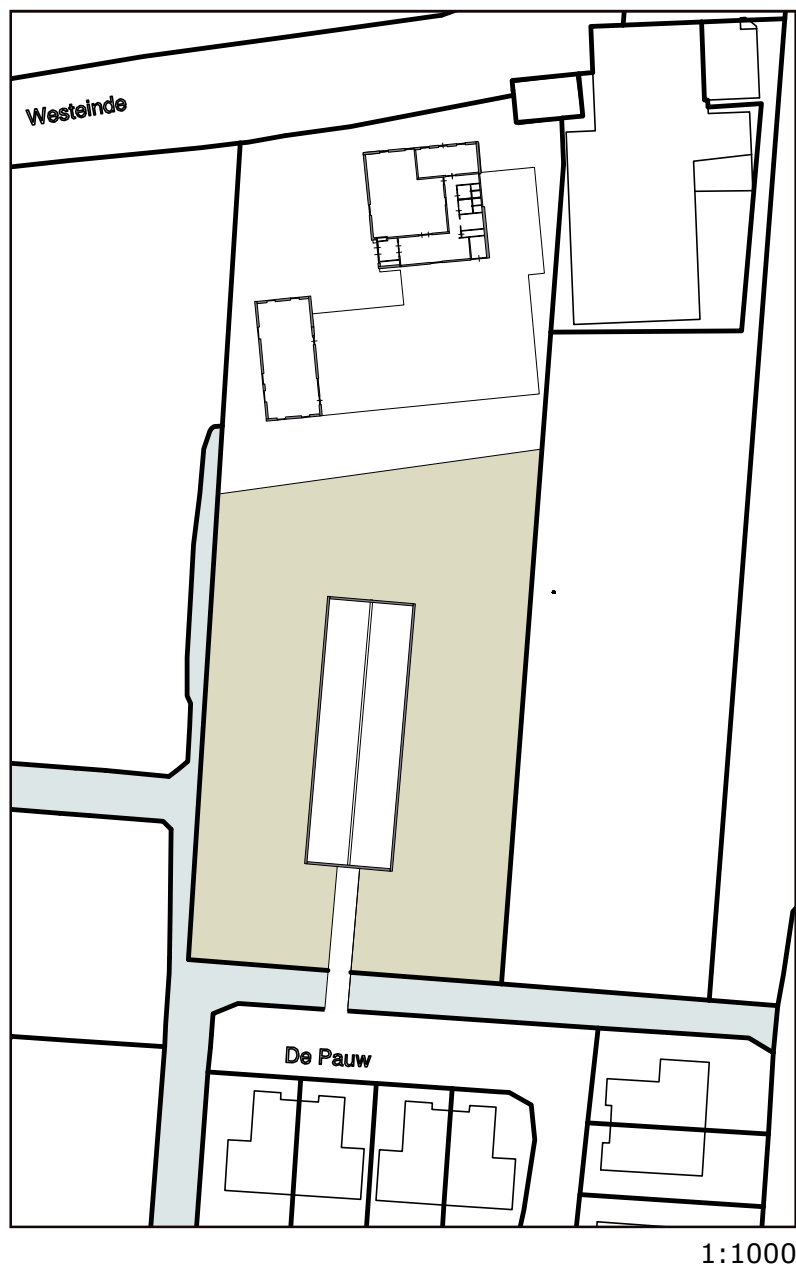
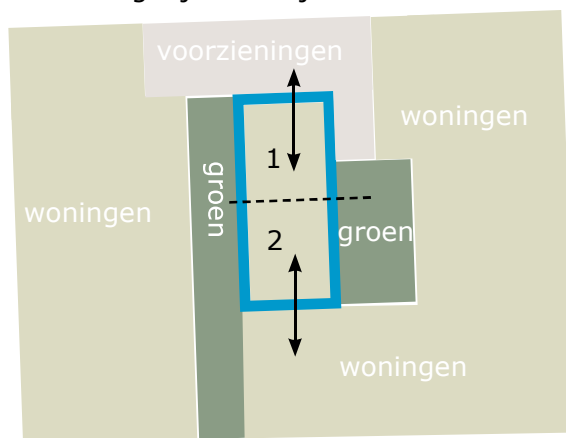
nieuwbouw zorgappartementencomplex

Door een scheiding in verkaveling aan te brengen en gebouwdelen te slopen is het mogelijk het zuidelijke gedeelte van de kavel te herontwikkelen tot zorgappartementencomplex. Een modern karakter in de vorm van een schuur past goed in de omgeving. Een optie met acht zorgappartementen is hieronder ingetekend.

oppervlakte kavel 1: 1980 m²
oppervlakte bestaande deel: 1200 m²
waarvan boerderij: 400 m²

oppervlakte kavel 2: 2780 m²
oppervlakte zorgcomplex: 385 m²

Aansluiting bij woonwijk



optie zorgcomplex
1:400



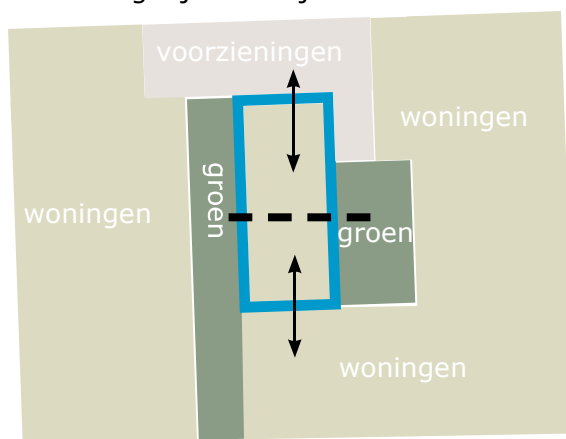
Herbestemmingsmogelijkheid 5



vrijstaande woningen

Door een scheiding in verkaveling aan te brengen en gebouwdelen te slopen is het mogelijk het zuidelijke gedeelte van de kavel te herontwikkelen als vrijstaande woningen. Daarbij kan de kavel van de boerderij een afzonderlijke kavel worden, maar kan deze ook in combinatie met het westelijk gelegen bestaande gebouw een kavel vormen. Een mogelijkheid is daarbij ook, variant 2, om het bestaande oost-west georiënteerde gebouw te behouden. Ontsluiting van de woningen is via de woonwijk ten zuiden van de kavel.

Aansluiting bij woonwijk



kavel 1:	1980 m ²
gebouw:	1200 m ²
kavel 2:	1520 m ²
footprint woning:	260 m ²
kavel 3:	1257 m ²
footprint woning:	135 m ²



kavel 1:	1980 m ²
gebouw:	1200 m ²
kavel 2:	880 m ²
footprint woning:	108 m ²
kavel 3:	836 m ²
footprint woning:	108 m ²
kavel 4:	920 m ²
footprint woning:	108 m ²

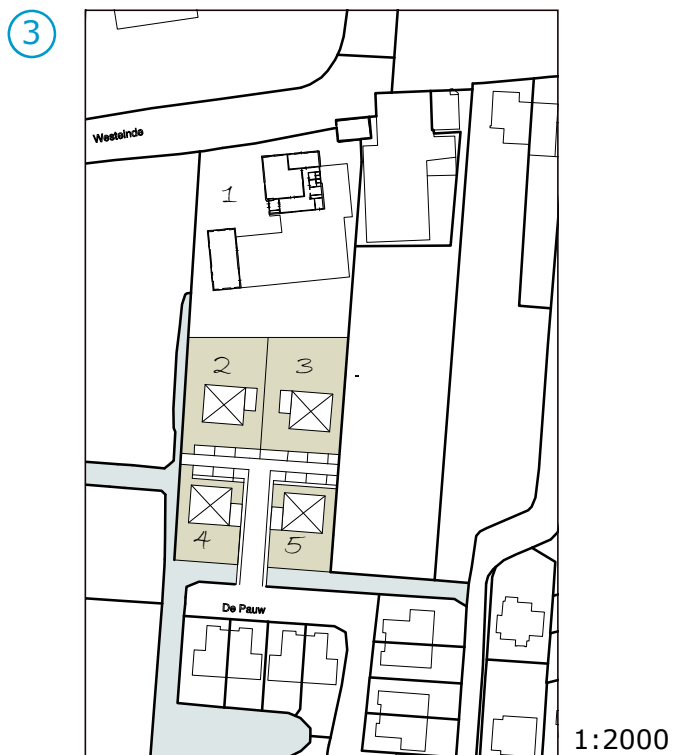
Herbestemmingsmogelijkheid 6



Vier vrijstaande woningen

twee-onder-een-kap-woningen

Door een scheiding in verkaveling aan te brengen en gebouwdelen te slopen is het mogelijk het zuidelijke gedeelte van de kavel te herontwikkelen tot twee-onder-een-kap-woningen. Ontsluiting van de woningen is via de woonwijk ten zuiden van de kavel. Het type twee-onder-een-kap-woningen sluit goed aan bij de huidige structuur van de woonwijk ten zuiden van de kavel. Een mogelijkheid tot een aanbouw is ingetekend.



kavel 1:	1980 m ²
gebouw:	1200 m ²
kavel 2:	618 m ²
footprint woning:	108 m ² + garage 18 m ²
kavel 3:	638 m ²
footprint woning:	108 m ² + garage 18 m ²
kavel 4:	382 m ²
footprint woning:	108 m ² + garage 18 m ²
kavel 5:	371 m ²
footprint woning:	108 m ² + garage 18 m ²



kavel 1:	1980 m ²	kavel 5:	206 m ²
gebouw:	1200 m ²	footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²
kavel 2:	264 m ²	kavel 6:	200 m ²
footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²	footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²
kavel 3:	345 m ²	kavel 7:	182 m ²
footprint woning:	69 m ² + garage 18 m ²	footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²
kavel 4:	375 m ²	kavel 8:	186 m ²
footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²	footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²
		kavel 9:	185 m ²
		footprint woning:	54 m ² + garage 18 m ²

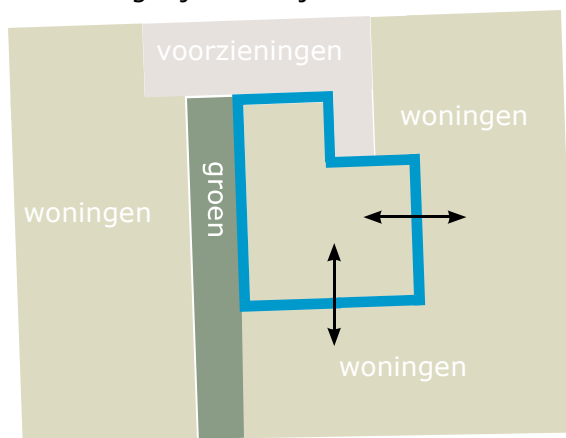
Herbestemmingsmogelijkheid 7

met naastgelegen kavel erbij

kavel 7:	290 m ²
kavel 8:	224 m ²
kavel 10:	330 m ²
kavel 11:	257 m ²
kavel 12:	287 m ²
kavel 13:	281 m ²
kavel 14:	309 m ²
kavel 15:	322 m ²

footprint alle woningen: 54 m² + garage 18 m²

Aansluiting bij woonwijk



1:1000

