

## Beeldkwaliteitsplan locatie de Wielen

### **Inleiding:**

In dit beeldkwaliteitsplan wordt omschreven hoe de nieuwbouw op locatie de Wielen in Langweer in zijn omgeving ingepast wordt en wat de uitgangspunten zijn geweest voor de ontwikkeling. Dit beeldkwaliteitsplan zal in het vervolgproces vertaald worden in voorschriften in het bestemmingsplan en in welstandscriteria.

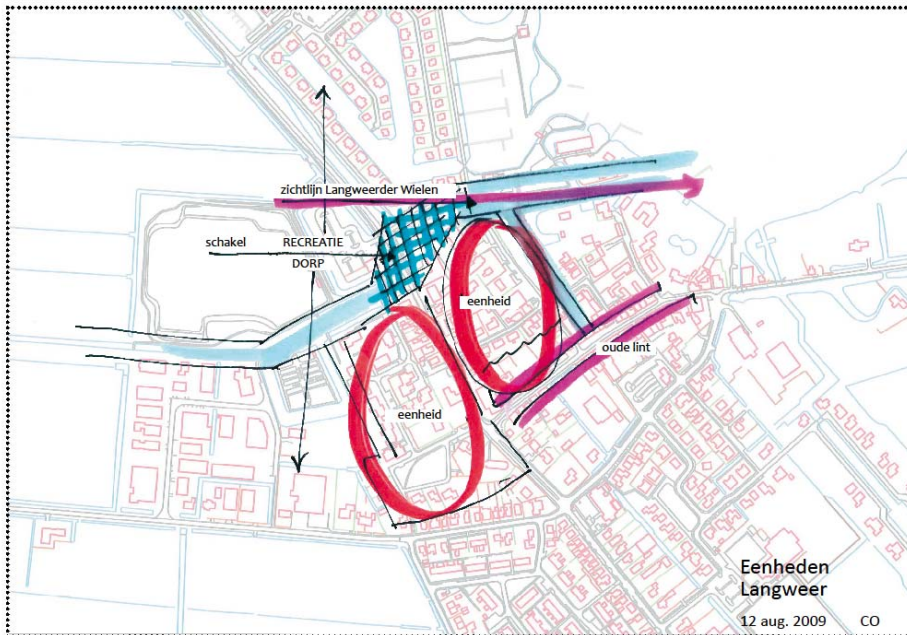
In dit beeldkwaliteitsplan worden principes gegeven voor de invulling van het perceel in relatie tot de omgeving en principes van de openbare ruimte. Dit beeldkwaliteitsplan geeft hiermee aan hoe de beoogde kwaliteit en de nagestreefde sfeer vertaald is in de architectuur en vormgeving van de gebouwen en in de inrichting van de (openbare) ruimtes.

### **Status en proces:**

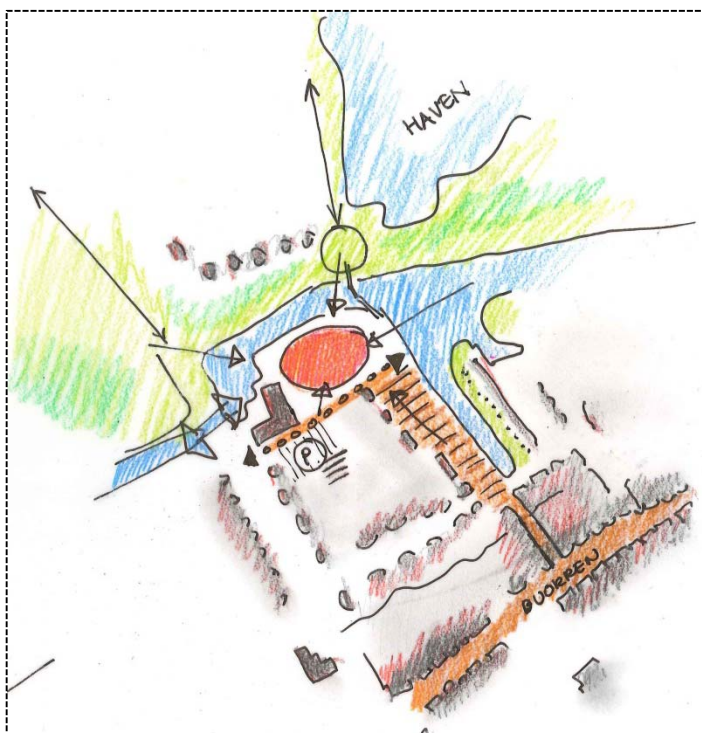
Het beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor de planontwikkeling en te komen tot overeenstemming over het bouwplan, passend in zijn omgeving, met name als basis voor een principe beoordeling door de welstand en door het college van BenW en de raadsie Ruimtelijke Ontwikkeling. Het wordt daarna vertaald in bestemmingsplanvoorschriften en welstandscriteria die samen met de anterieure overeenkomst vastgesteld worden door de gemeenteraad.

## Context

Langweer kenmerkt zich door kleinschalige bebouwing 1 laag met kap is het algemene beeld van het centrum. Het fabriekscomplex de Wielen is hierin altijd een uitzondering geweest door de grotere hoogte, zonder kap en de complexmatige opzet. De plek van het voormalige hotel, kenmerkt zich door een overgang van binnen naar buiten van het dorp, ook is er sprake van een functioneel scharnierpunt, de overgang van recreatie naar gewone woningbouw. Er lopen belangrijke waterverbindingen naar de Langweerder Wielen en de achterliggende scheepswerf. De intentie in de dorpsvisie is in de toekomst een sloepenverbinding te maken onder de Osingaleane/Pontdyk, langs de ijsbaan.

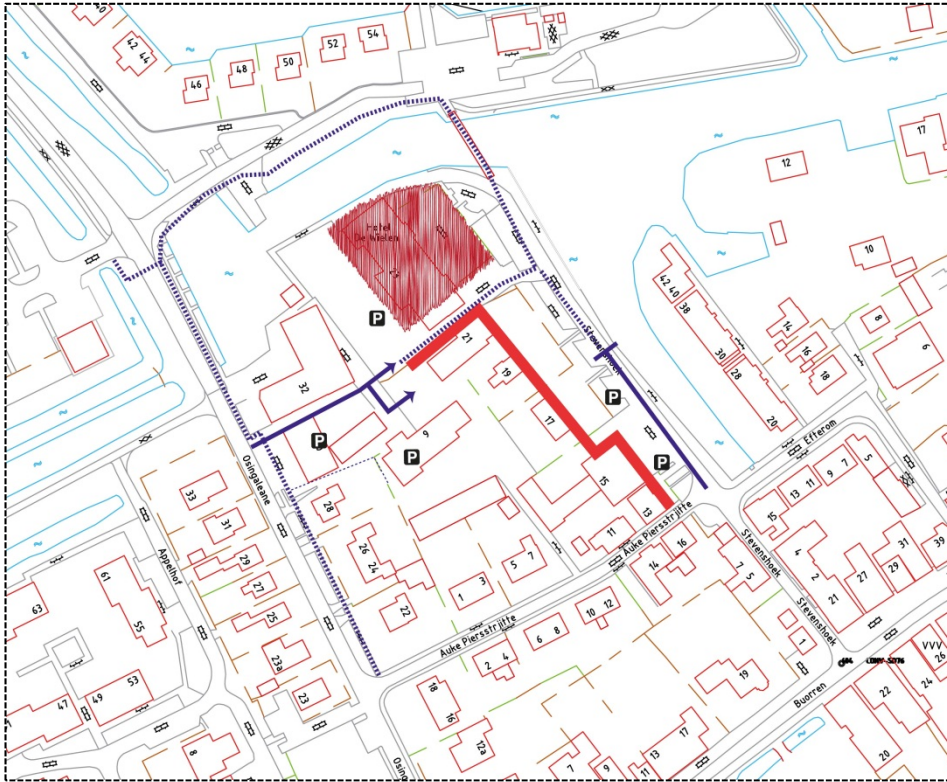


De plek ligt aan het einde van de zichtas vanaf het recreatiegebied. En aan het einde van de Stevenshoek en vanaf de Pontdyk is het gebouw goed zichtbaar. Daarnaast zal bij de herinrichting van de Stevenshoek de auto-ontsluiting verplaatsen naar de Osingaleane, waardoor de nieuwbouw ook vanaf deze kant benaderd wordt. Deze alzijdigheid van de plek moet in het bouwplan terugkomen.



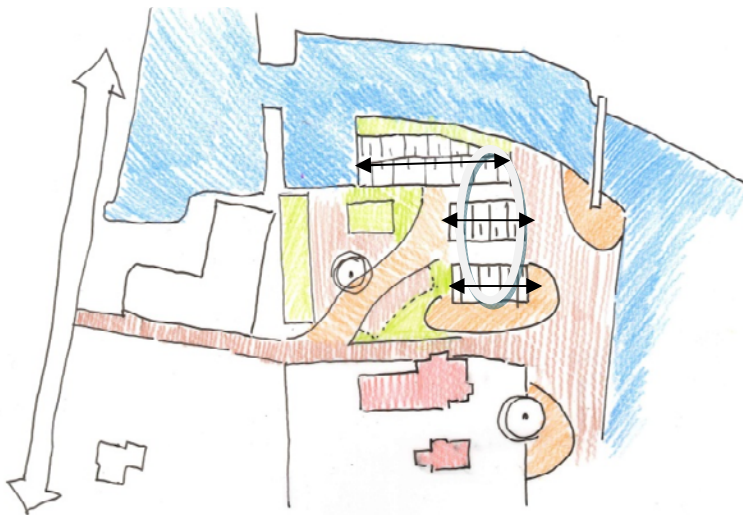
Daarnaast ligt de plek los van de omgeving, als een soort eiland. Daarbij is het realiseren van een water-doorsteek voor sloepen en de onderste laag benutten voor horeca, een belangrijke mogelijkheid en kwaliteit op de kavel.

De bebouwing aan de Stevenshoek zal een geleding en ritmiek moeten hebben, haaks op de Stevenshoek zodat er sprake is van beëindiging van de ruimte en er sprake is van een levendige gevel.



### **Bouwvlak en routing**

Het bouwvlak gaat uit van een verschoven rooilijn ten opzichte van de huidige situatie. De bedoeling is een beëindiging te maken van het gebied de Stevenshoek en ook de looproute naar het nieuwe parkeren aan de Osingaleane te benadrukken. Door de plek, een eiland in het gebied, en niet als onderdeel van een gevelwand, is het mogelijk om 4 bouwlagen met kap te realiseren. Voor het maken van een overgang naar de oude directeurswoning, Stevenshoek 21, is sprake van 3 lagen met kap, met een vrije ruimte die van 3 m. naar 10.70 m. gaat.



### **Geleding en kapvorm**

Er is sprake van een geclusterde bouwmassa waarbij voor het vergroten van de aantrekkelijkheid van het gebouw en de diversiteit in het beeld er is gekozen voor een drietal volume's bovenop het restaurant, haaks op de Stevenshoek met wisselende kapvorm. De onderste laag is daarbij divers en alzijdig door de hoeken open te houden.

Aan de waterzijde aan de noordkant is de vierde bouwlaag terugspringend in materiaal. Hier is sprake van een wand die het water begeleid en wordt de diversiteit gevonden in de raamopeningen en de kapvorm die oploopt naar het accent op de hoek.

Op het semi-openbare terrein bevinden zich garage's en pergola's met plat dak, maar wel met grassdaken.

### **Inrichting maaiveld**

Het gebouw wordt door de gebruikers van de appartementen vooral benaderd vanaf de Osingaleane en de nieuwe langzaam verkeer route. De entrees van het gebouw liggen in een open zichtlijn vanaf die route, waarbij de dichte garageboxen aan de kant van de jachtwerf gelegen zijn en de overdekte parkeerplekken aan de kant van de horeca. Hierdoor is er een duidelijk onderscheid tussen openbaar en privéterrein. Het terras vervult daar een aanvullende rol in en benadrukt de doorgang naar de Stevenshoek en het centrumgevoel.

Andersom is het terras ook onderdeel van de Stevenshoek waar een aantal verschillende plekken worden benadrukt in het openbaar gebied. En waarbij de nieuwe voetgangersroute benadrukt wordt, zowel door het gebouw als door het terras. De hoofdingang van de horeca ligt aan de Stevenshoek en er is een tweede entree op de hoek; bereikbaar vanaf de nieuwe voetgangersroute vanaf het nieuwe parkeerterrein aan de Osingaleane.

### **Materialisering en Kleurstelling**

#### **Gebouw**

Het landschappelijke en dorpse karakter van Langweer, waar traditionele bouwmaterialen zoals baksteen en hout de samenhang in het beeld bepalend is, is ondanks het afwijkende volume wel het uitgangspunt. Samen met keramische dakpannen ontstaat er een ingetogen beeld met gedekte kleuren.

Daarnaast was er een duidelijke relatie van de fabriek met de kade en het water. Nu is er een duidelijke relatie met het toerisme en de watersport. Dit zal ook in de architectuur tot uitdrukking moeten komen. Samenhang in de architectuur is idd. essentieel. Ambachtelijk met hedendaagse vertaling, een kloeke en eenduidige hoofdvorm en architectuur, referentiebeeld schiphuizen. Waarbij diversiteit en aantrekkelijkheid belangrijke kernwoorden zijn voor dit beeldbepalende object.

#### **Garageboxen/ pergola**

Het materiaalgebruik van de garageboxen/ pergola's moet familie zijn van het hoofdgebouw en qua sfeer en uitstraling refereren naar de watersport. Er zal sprake zijn van hoogwaardige uitstraling, gezien het feit dat de gebouwen niet in een achtertuin staan, maar in de voortuin van het gebouw.

#### **Erfafscheidingen**

Het woongebouw staat grotendeels in de openbare ruimte er is aan alle zijden sprake van een naar een openbare ruimte gekeerde gevel. Erfafscheidingen zijn alleen mogelijk als het integraal mee ontworpen en uitgevoerd wordt met realisatie van het woongebouw en de garageboxen/ pergola. Ook hiervoor geldt dat het familie moet zijn van het hoofdgebouw en qua sfeer en uitstraling refereren naar de watersport. Er zal sprake zijn van een hoogwaardige uitstraling.