



# Beeldkwaliteitsplan HET PERK, SNEEK

21 april 2022



## Inhoud

1. Inleiding
2. Historische ontwikkeling
3. Stedenbouwkundige context
4. Plankaart en Stedenbouwkundige uitgangspunten
5. Groen en parkeren
6. Deelgebieden
7. Architectonische uitgangspunten deelgebieden
  - A. Waterwoningen
  - B. Perkwoningen
  - C. Appartementengebouw

## Inleiding

Dit document is het beeldkwaliteitsplan voor het terrein tussen Het Perk, Pripperstraat, Westhemstraat en de N7 te Sneek, oftewel plan “Het Perk”. Het plan vestigt aandacht op de mogelijkheden, illustreert dit aan de hand van voorbeelden en geeft de spelregels voor de welstandsbeoordeling.

Na een beknopte uitleg over het stedenbouwkundig streefbeeld en de daarin te onderscheiden deelgebieden, wordt per deelgebied een uitwerking gemaakt.

### De werking

Allereerst is dit een inspiratiedocument. Tegelijkertijd is het ook het welstandskader voor de beoordeling van bouwplannen. De welstandscommissie zal toetsen aan de hand van deze beeldkwaliteitseisen.

Voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan én aan de beeldkwaliteitseisen dan zal de welstandscommissie kunnen instemmen met het plan.







## Historische ontwikkeling van het plangebied

In de wederopbouw werden in de jaren 60 de plannen gerealiseerd voor de wijk Lemmerweg. Lemmerweg Oost heeft een hogere bebouwingsdichtheid ten opzichte van Lemmerweg West waardoor er veel ruimte is gereserveerd voor openbaar groen dat als een netwerk over de wijk heen ligt.

Het bebouwingsbeeld bestaat voornamelijk uit laagbouw en middelhoge portiekflats. De opzet in Lemmerweg West is ruim opgezet met een helder stratenplan, de bouwstroken zijn lang. Een groot aantal woningen is gebouwd volgens het Simplex bouwstelsel waarvan een groot aantal eind jaren zestig zijn vernieuwd. Door kappen toe te voegen en huizen wit te schilderen hebben ze een andere uitstraling gekregen. Een hoogbouwflat van acht verdiepingen markeert de toegang tot de wijk in het zuiden.

De straatnamen in deze wijk hebben betrekking op twee onderwerpen. Het oudste deel kreeg in 1958 straatnamen van polders, sluisen en dorpen uit de omgeving van Sneek. Het tweede deel kreeg in 1962 namen met termen uit de kaatssport, zoals ook "het Perk", dat de term voor "kaatsveld" is.

Voor het stedenbouwkundige plan van het Perk wordt voortgeborduurd op de bestaande uitgangspunten van de wijk Lemmerweg:

- Een helder stratenplan
- lange bouwstroken
- Ruimte voor openbaar groen
- Voornamelijk laagbouw
- Een heldere hoofdvorm voor de grondgebonden woningen: twee lagen met kapen
- Aan de N7 of de invalswegen is een markant accent in de vorm van hogere bebouwing mogelijk.



Waterpoort Sneek



Watertoren Sneek



Sneek in de 19e eeuw



Het terrein van voormalige garage Wander en de school de Friese Poort ligt tussen de straat het Perk en de A7. De locatie Het Perk bevindt zich aan de rand van de A7, ooit eens de 'etalage van Sneek' genoemd. Momenteel ligt het terrein braak en is de kans aangegrepen om dit terrein volwaardig aan te laten sluiten op de bestaande wijk, met de bijbehorende gelijkwaardige stedenbouwkundige uitgangspunten.



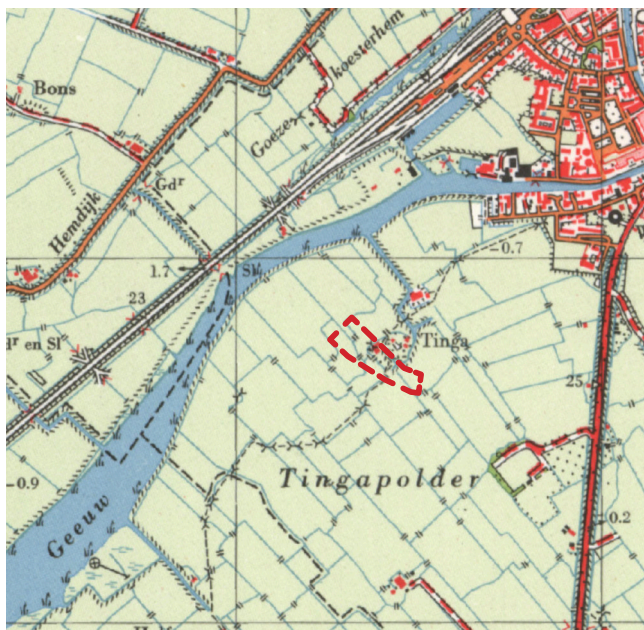
Lemmerweg west vanaf de watertoren



Lemmerweg west voor de renovatie



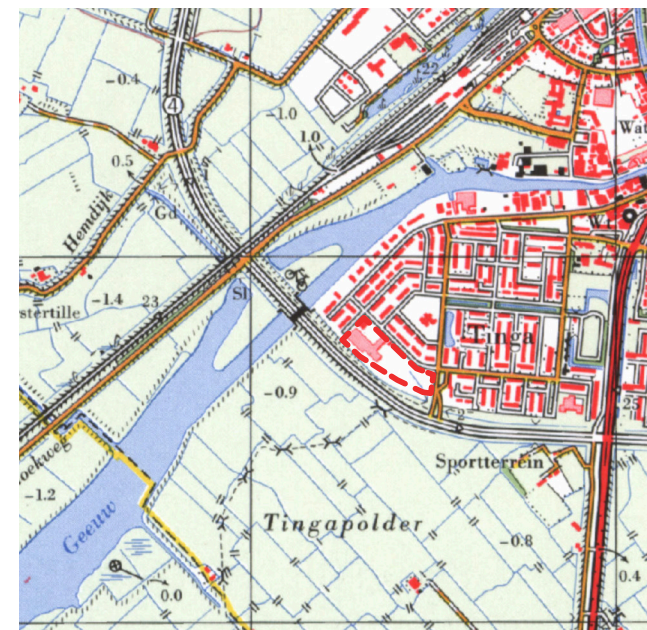
Lemmerweg west na de renovatie



Jaren 50.



De nieuwe wijk Tinga in de jaren 80. Het aquaduct en het nieuwe tracé van de "Rijksweg &" zijn nog niet gerealiseerd.

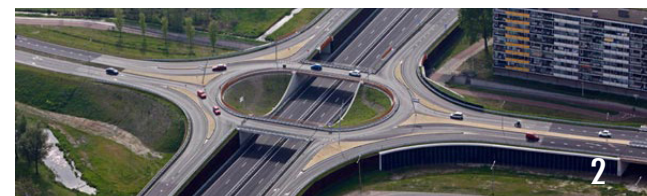


De wijk Lemmerweg (Toen nog Tinga) is gerealiseerd in de jaren 60

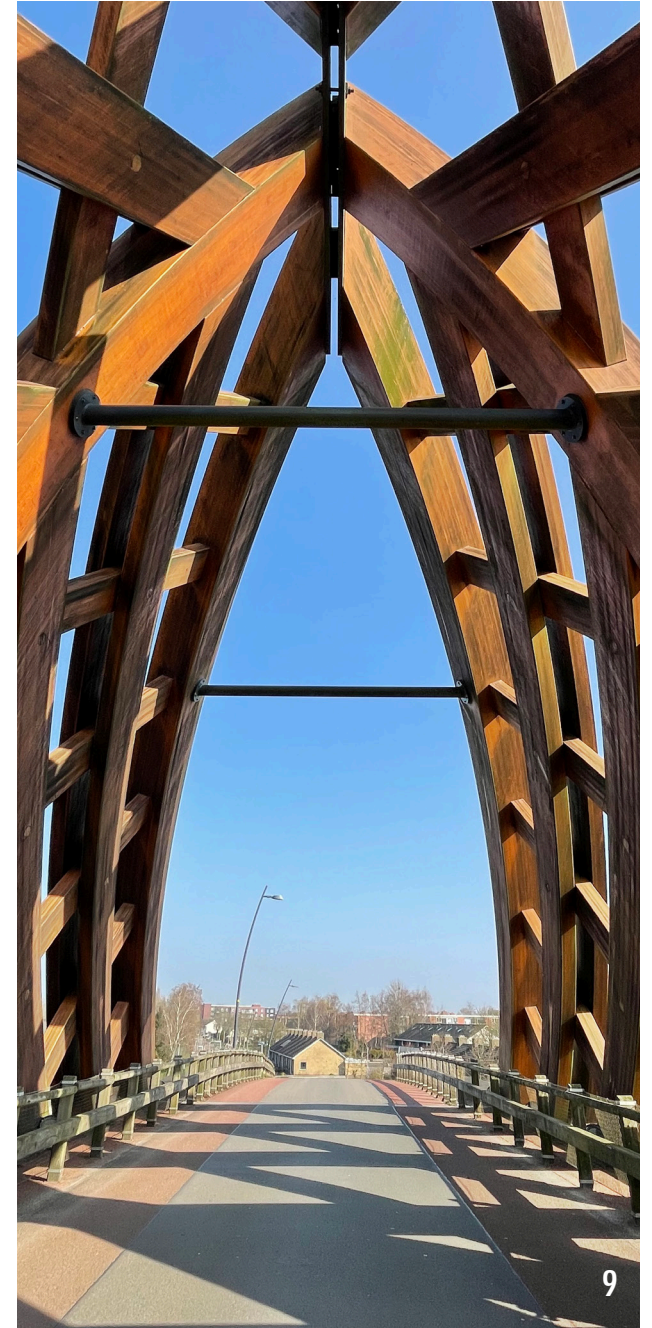




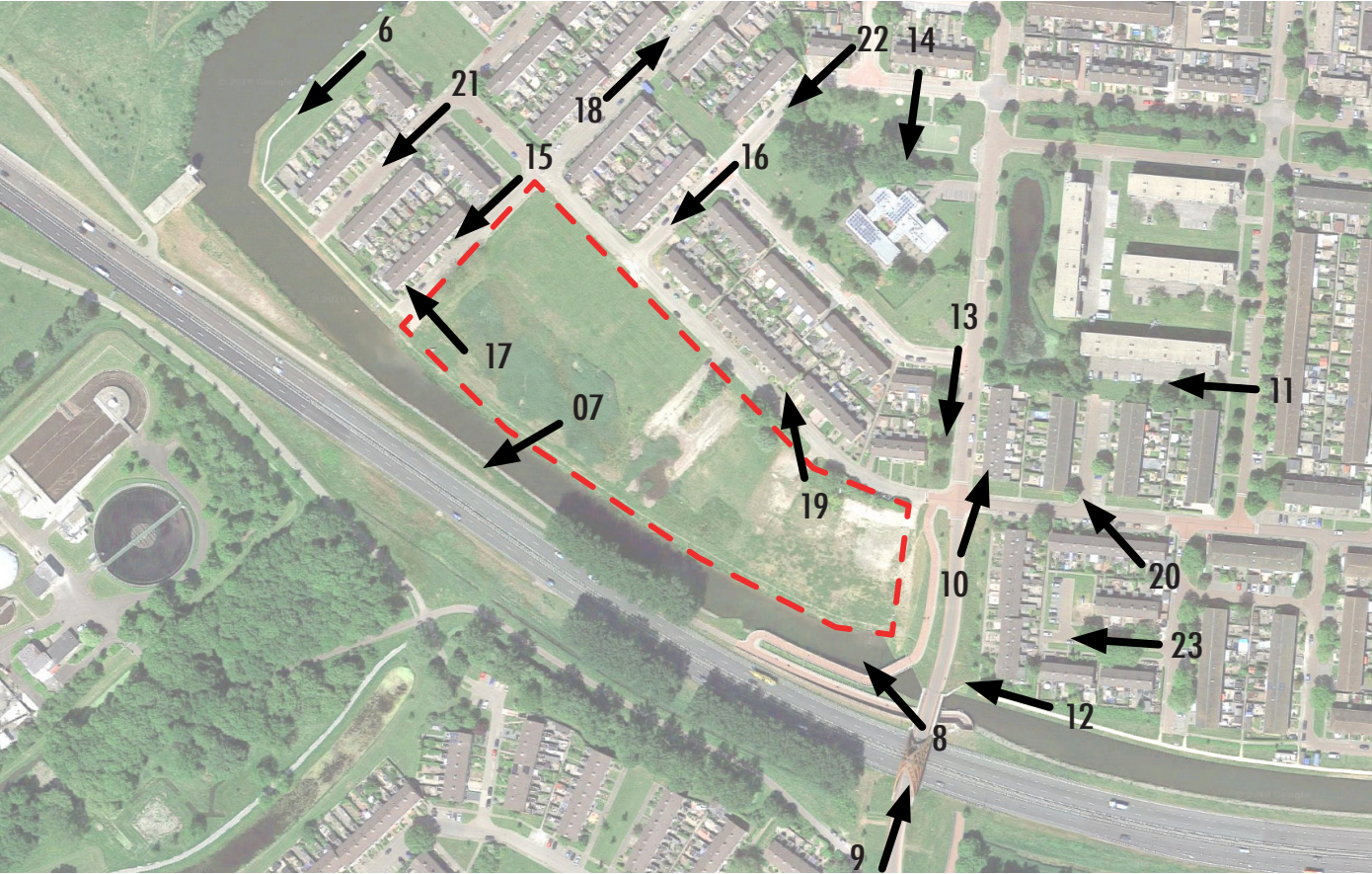
1. Aquaduct de Geeuw
2. Ovatonde Lemmerweg
3. Twee bruggen over A7
4. Potterzijlflat
5. de Waterman

















## Structuur en plek

Stedenbouw gaat over de 'longue durée' van een ontwikkeling van de stad in z'n geheel, waar dit plan onderdeel van vormt. De structuur van de stad vormt de basis van nieuwe ontwikkelingen. We verdelen het plan in drie morfologisch- typologische zones.

## Stedelijkheid

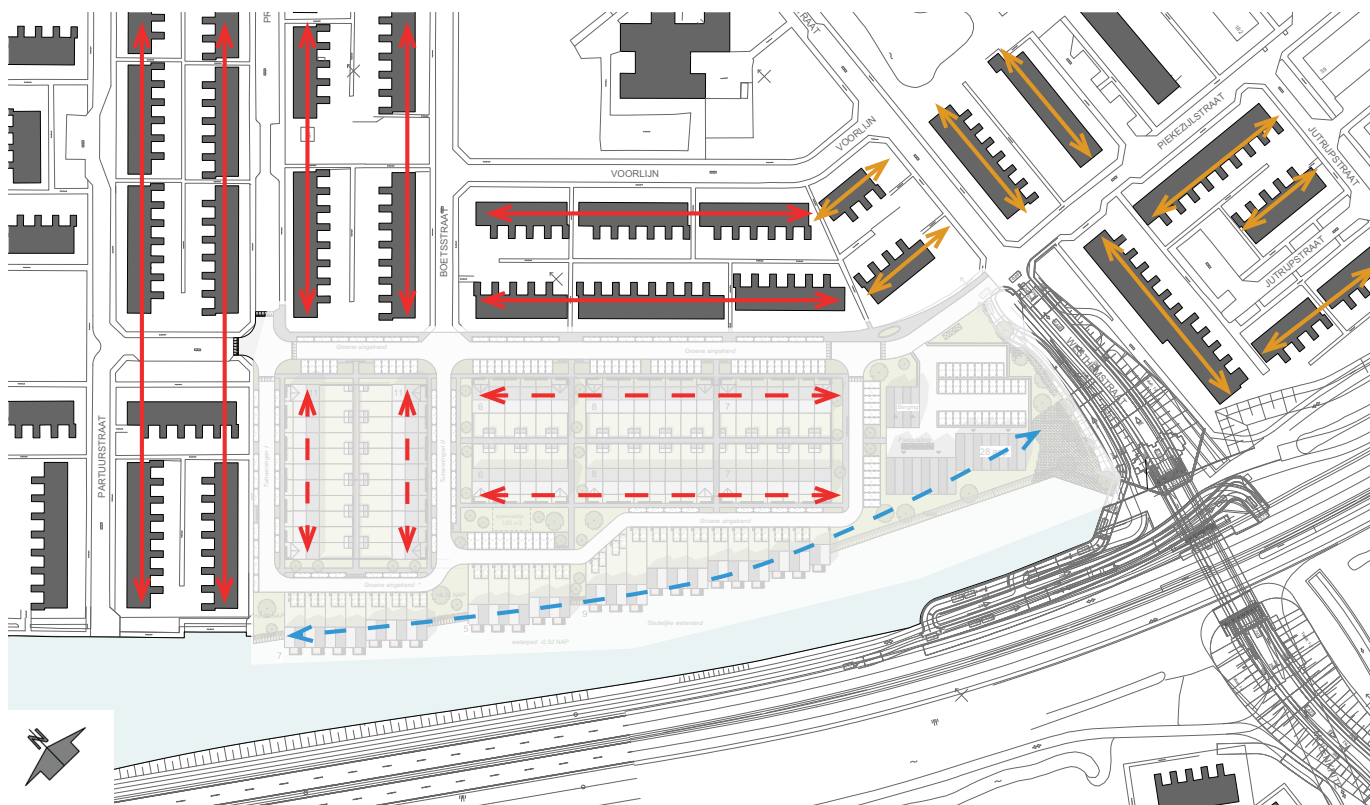
Voor velen is een rit over de A7 een eerste kennismaking met Sneek. Dit plan moet de kwaliteiten van de stad direct presenteren. Mede om het water-imago van Sneek te markeren is ervoor gekozen de vaarverbinding langs de A7 naar de Geeuw vorm te geven. De woningen langs de A7 staan letterlijk aan de waterrand, met een terras op het zuiden. Dit geeft levendigheid aan deze zijde van het plan.

Het plan wordt een hoogwaardige woonbuurt, mede door de aandacht die is besteed aan het openbare terrein. Hierin is ruimte om het parkeren op te lossen, groenstroken met bomen te voorzien

en openbare toegang tot het water te maken. Het stratenpatroon kent daarbij een logisch ruimtelijke opzet, is op een natuurlijke wijze aangeloten op het bestaande stratenpatroon in de wijk. De bebouwingsrichting is in lijn met de omgeving vormgegeven en is op strategische punten onderbroken om toegang via voetpaden mogelijk te maken. Zowel de straten, voetpaden en bebouwing zijn geïnspireerd op de bestaande bebouwingsrichtingen in de omgeving, waardoor de nieuwe wijk hier bij aansluit.

## Morfologie

Door perforaties te maken in de lange lijnstructuur van de perkwoningen maar ook in de structuur van de waterwoningen, wordt licht en lucht in het plan gebracht, waardoor het water ook enige openbare kwaliteit krijgt. Grenzend aan de openbare ruimte, met groen en openbare taluds naar het water kan, net zoals de nieuwe wijk, ook de achterliggende wijk (visueel) contact maken met water en zo geeft het nieuwe plan iets terug in de vorm van nieuwe kwaliteit.



De bebouwingsrichting in de directe omgeving

## Deelgebieden

Om een goede afstemming op de bestaande situatie te bereiken zijn er drie deelgebieden bepaald waarbij de verschillende kwaliteiten van de verschillende randen van het plan en de directe omgeving worden versterkt.

### Deelgebied A: Waterwoningen

Parallel aan de A7 wordt aan het water een sterke rand gemaakt met een stedelijke allure, in de vorm van een veelvoud van ritmisch geschakelde gearrangeerde woonblokken. Deze eengezinswoningen zijn twee lagen hoog, hebben een kap en krijgen een geluidsafschermende gevel richting de N7. Deze eengezinswoningen kennen een duidelijke parcellering. De kappen van deze woningen geven de rand een kenmerkende gekartelde, stedelijke uitstraling als "stad aan het water". Perforaties tussen de blokken geven het plan de nodige transparantie en maken zichtlijnen vanuit de wijk mogelijk.

### Deelgebied B: Perkwoningen

In het binnengebied wordt uitgegaan van een orthogonale verkaveling, gebaseerd op de orthogonale verkaveling in de omliggende wijk. De woningen hebben twee lagen met kap in de vorm van een zadeldak. De geschakelde woningen kennen door de verschillende rijlengtes met een in dieptemaat afwijkende kopwoning geregisseerde willekeurige verspringingen. Hierdoor ontstaat er een kleinschalige sfeer met eindige zichtlijnen. Ter plaatse van een beëindiging wordt ruimte gelaten aan openbaarheid zoals groenstroken of toegangen tot het achtergebied.

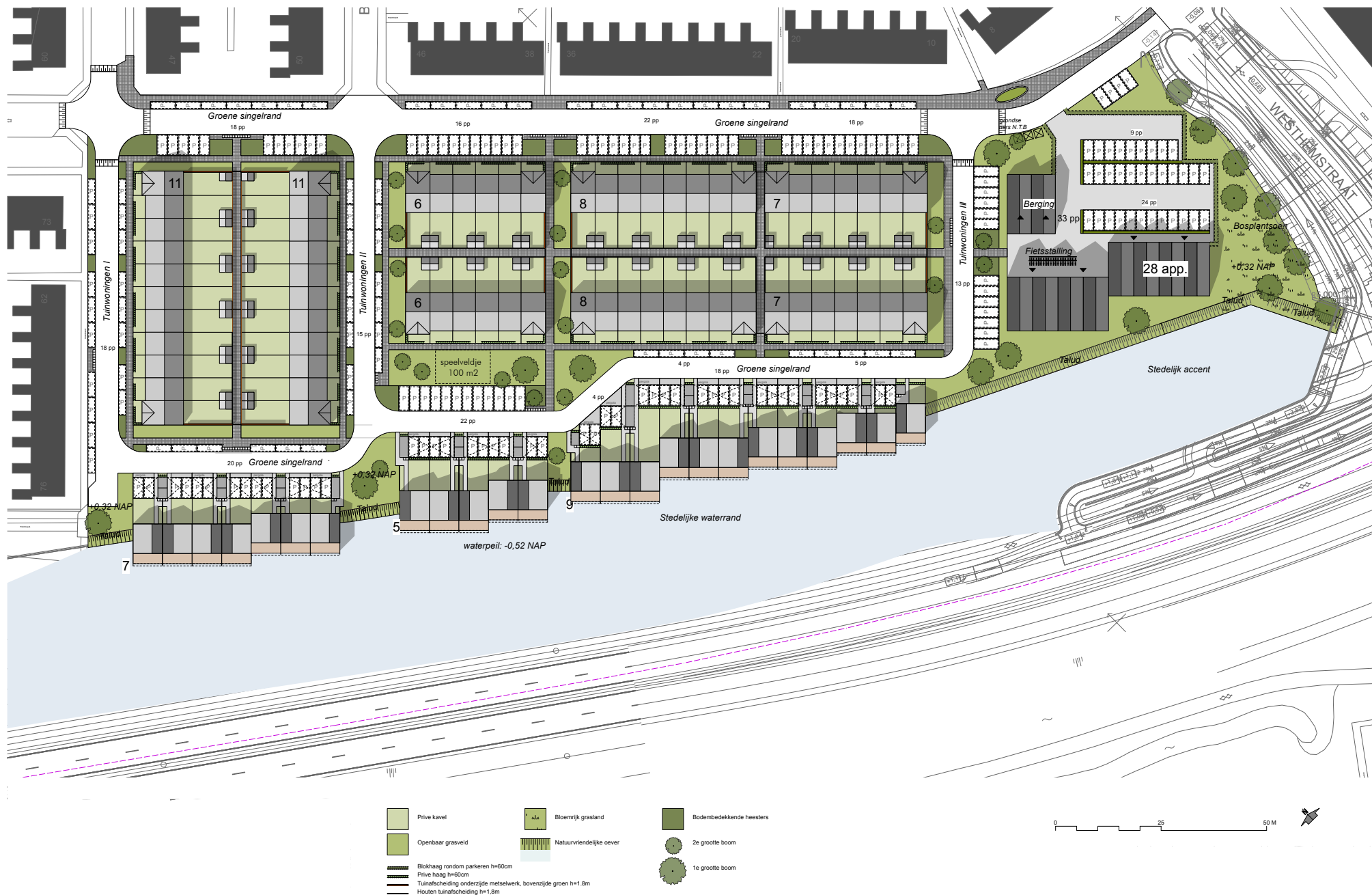
### Deelgebied C: Appartementen

In oostelijke richting wordt de rij waterwoningen beëindigd in een accent in de vorm van een appartementengebouw, een markant gebouw dat de verbinding vormt tussen de strenge orthogonale structuur van de wijk en de houten brug over de N7. Het appartementengebouw bevindt zich op de verdraaiing in de bebouwingsstructuur aan het perk en de bebouwing aan het oosten. Deze plek op het scharnierpunt van deze twee richtingen, naast de beeldbepalenden houten brug vraagt om markant gebouw dat eveneens de toegang tot de wijk visueel markeert. Dit gebouw voorziet in sociale huur-appartementen en is maximaal 5 lagen hoog om de juiste verhoudingen t.o.v. naastliggende brug te krijgen en de nieuwe skyline af te maken.



# Plankaart

Hierin wordt het stedenbouwkundige plan weergegeven, dit bestaat uit het exploitatiegebied en de directe omgeving daarvan.





## Groen en parkeren

Voor de openbare ruimte wordt een inrichtingsplan opgesteld door een landschapsarchitect. Volgende globale denkrichtingen geven we mee:

### Parkeren

In verband met het aantal geëiste parkeerplaatsen is het van belang dat er parkeeroplossingen worden bedacht zodat het parkeren in balans met het groen is. Dit kan o.a. bereikt worden door parkeren op bepaalde plekken te verdichten waardoor er op andere plekken meer groen ontstaat. Versnipperd groen moet worden voorkomen.

### Langsparkeren

Het langsparkeren parallel aan de rijwoningen wordt gedaan op het verhoging, gelijk met het voetpad. Op enkele punten kan het parkeren worden onderbroken door groen in de vorm van bijvoorbeeld hagen of heesters zodat auto's enigszins aan het zicht worden onttrokken.

### Haaks parkeren

Het haaksparkeren gebeurt in groene zones. Het langs- en haaksparkeren heeft een steenachtig karakter, er wordt geparkeerd op het zelfde niveau als de stoep.

### Parkeren op het parkeerterrein

Het parkeerterrein bij het appartementengebouw wordt vormgegeven in groene parkeercoffers met hagen.

### Parkeren op eigen terrein (waterwoningen)

Er wordt op eigen kavel geparkeerd tussen de buitenbergingen. De buitenberging wordt afgescheiden van de straat door een haag.

### Bosplantsoen

Aan de oostzijde van de appartementen is een bosplantsoen voorzien met wat wilder groen t.b.v. biodiversiteit.

### Groene oevers

De natuurvriendelijke oevers tussen de waterwoningen en ten zuiden van de appartementen worden groen uitgevoerd d.m.v. gras, heesters, riet en lage begroeiing. Steenachtige of houten kades zijn niet toegestaan.

### Speelveld

Er is een speelveld/grasveld opgenomen in het hart van het plan. Hier kan bijvoorbeeld gevoetbald worden of een kinderspeeltoestel geplaatst worden.

### Zicht op het water

Tussen de waterwoningen worden groene taluds gemaakt zodat het water zichtbaar is vanuit de wijk.



Langsparkeren door groen onderbroken



Groene parkeercoffers met hagen



Hagen



Veldje met speeltoestel



Afscheiding van auto's door een haag

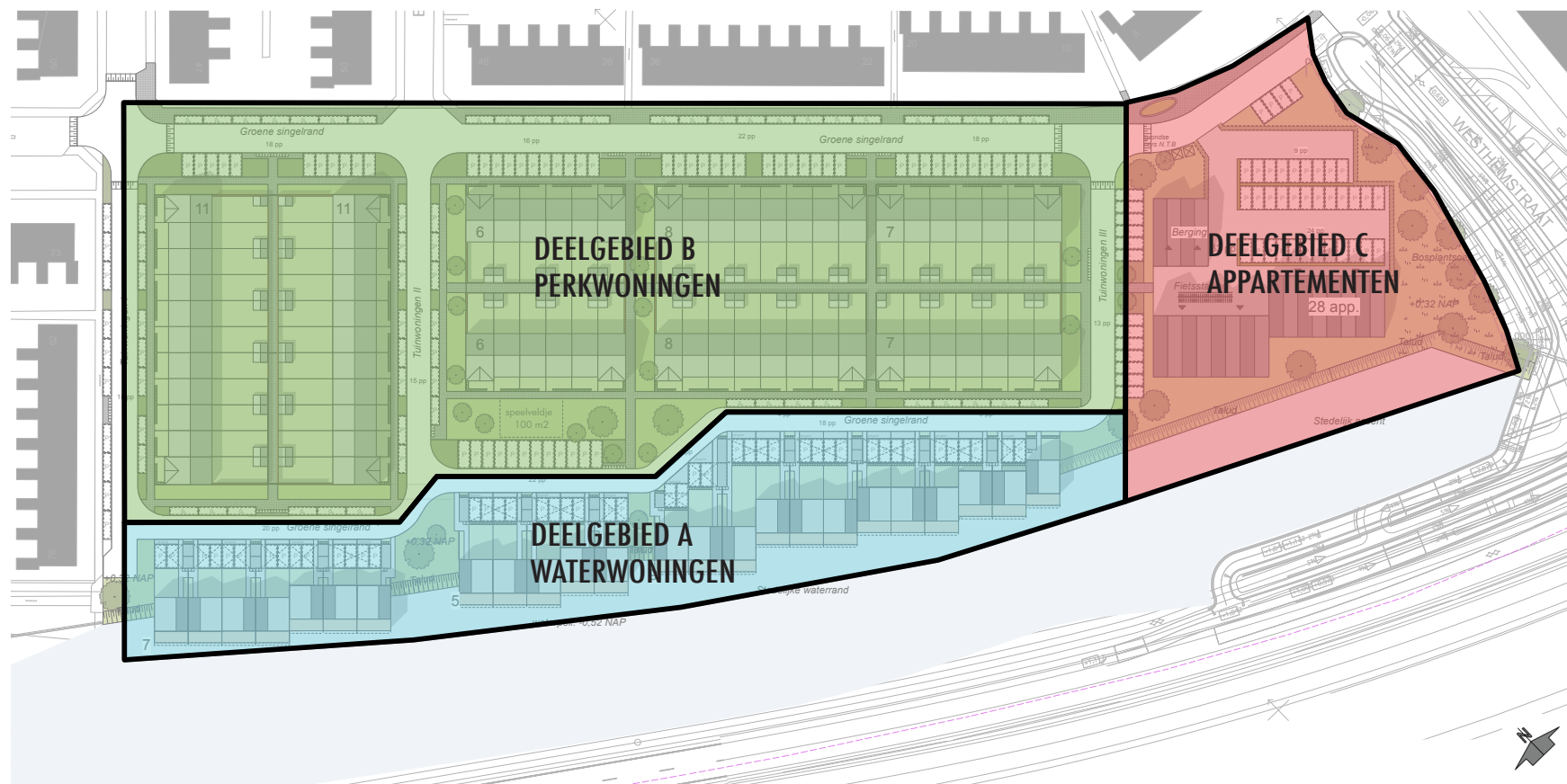


Carports tussen bergingen

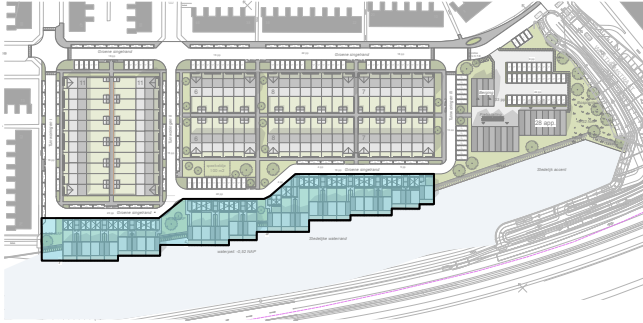


Groene oevers









### Typologie

Parallel aan de N7 wordt een sterke rand gemaakt met stedelijke allure, in de vorm van een veelvoud van ritmisch geschakelde gearrangeerde woonblokken. Samen met het appartementengebouw vormen de waterwoningen een samenhangend stedelijk front aan de N7. De woningen kennen een sterke grafische signatuur. Oneigenlijke of historiserende architectuur is niet toegestaan.

Deze eengezinswoningen zijn twee lagen hoog met een kap en krijgen een geluidsafschermende gevel.

Het uitgangspunt voor deze woningen is geïnspireerd op de vormgeving van watertypologieën zoals watergebonden pakhuizen. Deze eensgezinswoningen kennen een duidelijke parcellering die wordt versterkt door de individuele dwarskappen. De kappen geven de rand een kenmerkende gekartelde, stedelijke uitstraling. Perforaties tussen de blokken geven het plan de nodige transparantie en maken zichtlijnen mogelijk.

### Plaatsing

De woningen worden aan de zuidkant van het kavel geplaatst, op de rooilijn direct aan het water.

### Oriëntatie

De woningen zijn door hun plaatsing naast de oriëntatie op de straat eveneens georiënteerd op het water, hierdoor wordt de waterkant de tweede voorkant. Er moet voorkomen worden dat de straatgevels gaan ogen als een achtergevel.

### Hoofdvorm

De woningen zijn twee lagen hoog met een kap. De nokrichting is dwars op de weg. De dwarskappen worden vormgegeven als zadeldaken. De zadeldaken kunnen asymmetrisch vormgegeven worden waardoor er een meer gevarieerd beeld ontstaat. Hierdoor wordt de parcellering versterkt en ontstaat er een individueel karakter. De dakhelling is minimaal 40 graden.

### Detail en materiaal

De detaillering en vormgeving is geïnspireerd op pakhuizen en ademen een nautische sfeer. De gevel krijgt een verticale geleiding om de hoogte te benadrukken. De woningen hebben een eigentijds karakter. Het gevelmateriaal bestaat uit warme, levendige materialen zoals rood-oranje of rood-bruin metselwerk al dan niet gecombineerd met hout, mits niet vergrijzend.

Het dak bestaat uit grijs-antracieten dakpannen zodat het dak en de gevel duidelijk als apart materiaal waargenomen wordt en eventuele zonnepanelen in dezelfde kleur meegenomen kunnen worden.

### Parkeren

Er wordt op eigen kavel geparkeerd tussen de buitenbergingen. Het afschermen van de auto met de tuin gebeurt door door het gebruik van hagen. Het is niet toegestaan hier schuttingen of dichte wanden te plaatsen.

### Berging

Aan de straatzijde krijgen alle woningen een buitenberging die gepositioneerd wordt achter een haag op eigen kavel. De berging is niet gekoppeld aan de woning en wordt integraal ontworpen met de parkeerplaatsen op eigen terrein. Bergingen onderling worden waar mogelijk achter elkaar gekoppeld zodat een zo groot mogelijke openheid richting het kavel wordt gewaarborgd. Tussen de bergingen bevindt zich een pergola waaronder de autos worden geparkeerd. De materialisering van alle bergingen en pergola's is gelijk en wordt in eenheid ontworpen zodat de uitstraling richting openbare weg uniform is.

De opstelplaats van de containers is gekoppeld aan de berging zodat deze aan het zicht wordt onttrokken vanuit de openbare weg.

### Steiger

Aan de zuidzijde worden niet-openbare steigers toegepast, behorend bij de woning. De steigers dienen als terras voor de woning, zijn van hout en zijn naturel van kleur.

### Geluidswerende maatregelen

Eventuele geluidswerende maatregelen in de gevels alswel aan de steigers worden integraal onderdeel van de architectuur.

Steigeromheiningen zijn transparant (glas) aan de waterrand, er worden geen dichte delen toegepast. De detaillering van geluids- of windschermen is zorgvuldig en minimalistisch. Denk aan ingeklemde hardglazen schermen of schermen geplaatst tussen houten palen, passende bij de steiger.

Als scheiding tussen de kavels mogen dichte privacyschermen toegepast worden. Wat betreft vorm, materialisatie en detaillering worden de omheiningen en privacyschermen in balans ontworpen met de woning en bijbehorende steiger.



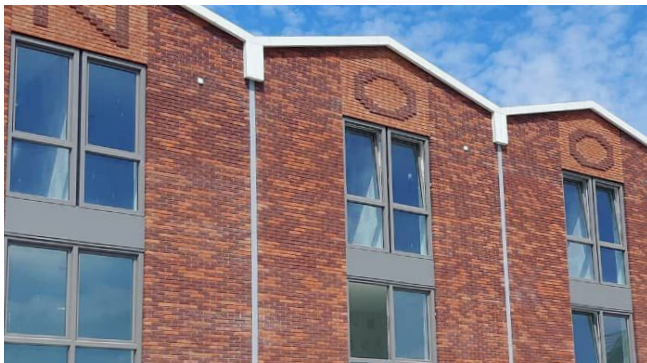
Containers verdekt opstellen



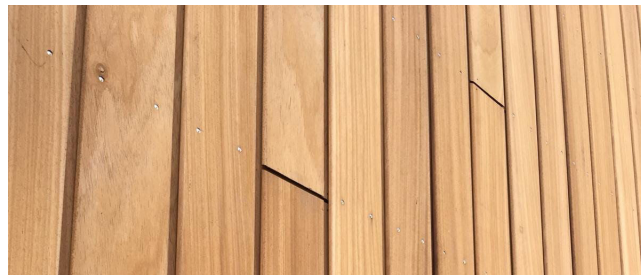
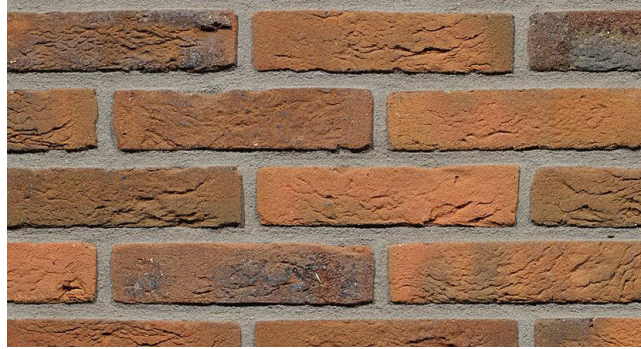
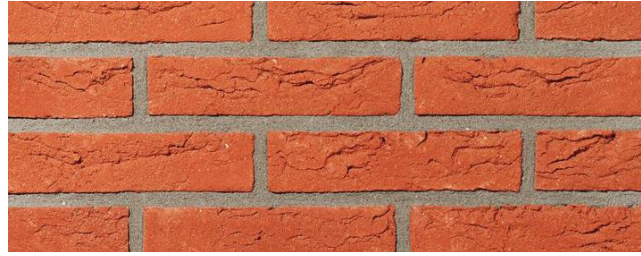
Bergingen met pergola. Parkeren op eigen kavel.



## Detail



## Gevel



## Dak





## Deelgebied B - Perkwoningen



### Typologie

In het binnengebied wordt uitgegaan van een orthogonale verkaveling. De eengezinswoningen zijn geschakeld en hebben een voor- en achtertuin. De woningen herinneren qua typologie aan de jaren zestig, maar laten middels een sterk grafische gevelbehandeling zien dat ze hedendaags zijn. Historiserende architectuur is niet toegestaan.

### Plaatsing

De plaatsing op het kavel is dicht bij de straatzijde. Er is plek voor een kleine voortuin. Zo wordt de achtertuin zo ruim mogelijk gehouden.

### Oriëntatie

De woningen zijn gericht op de weg en hebben een modern dorps karakter.

### Hoofdvorm

De rijwoningen hebben 2 lagen en een zolderverdieping onder een zadelpak. Ze hebben hoofdzakelijk een langskap.

Het einde van een rij wordt benadrukt door een architectonische ingreep. Deze woningen markeren namelijk het begin en het einde van de rij. Zij krijgen een verbijzondering door het draaien van de nokrichting (dwarskap) aan de voorzijde van de woning. Mansardekappen zijn niet toegestaan. Daarnaast zal de voorgevel van deze kopwoningen maximaal 50 cm uitsteken ten opzichte van de naastgelegen voorgevels.

Het is toegestaan om het einde van een rij te benadrukken door het toepassen van een afwijkende kleur metselwerk.

De dakhelling is tussen 30 en 50 graden.

### Detail en materiaal

De woningen zijn sculpturaler, er is een grote rijkdom in de architectuur. Deze rijkdom wordt gevonden in vier elementen:

- de vorm en richting van de kappen
- detailniveau en eigenheid van de entrees
- bijzonder metselwerk
- kleur- en materiaal accenten

De woningen hebben een eigentijds karakter. Het gevelmateriaal bestaat uit rood-oranje gemeleerd metselwerk in combinatie met witte kozijnen en dakgoten. Per blok kan er een nuance aangebracht worden in kleur metselwerk. Er kan gebruik gemaakt worden van accenten in wit metselwerk. De kleinschaligheid van de dorpse straten mag tot uiting komen in de geveldetails. Er kan gedacht worden aan een bijzonder metselwerkverband met handvorm stenen, of een combinatie van twee kleuren metselwerk. Het dak bestaat uit grijs-antraciet dakpannen zodat het dak en de gevel duidelijk als apart materiaal waargenomen wordt en eventuele zonnepanelen in dezelfde kleur meegenomen kunnen worden.

In de lange rij mogen zich verbijzonderingen voordoen om deze lengte te breken. Dit gebeurt door het toepassen van een ander soort metselwerk of bijzonder metselwerkverband of door het toepassen van lichtkleurige sierelementen van beton. Een dergelijke verbijzondering kan 1 of 2 keer voorkomen in de rij.

### Parkeren

Er wordt op de openbare weg geparkeerd.

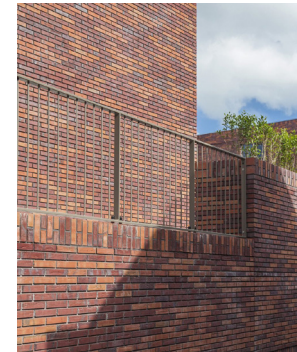
### Tuinafscheidingen aan de straat

Voortuinen grenzen aan de straat door middel van hagen van 60cm hoog.

Achtertuintuinafscheidingen die grenzen aan het openbare gebied worden in samenhang met de woningen ontworpen. De woninggevel vormt een geheel met de tuinmuur die opgetrokken wordt in dezelfde materialen en kleurstelling als gebruikt worden voor de woningen. Er mogen combinaties in hout of metalen hekwerken toegepast worden.

### Achterpaden

De woningen zijn bereikbaar vanaf de achterzijde via een achterpad. De ingangen van de achterpaden zijn toegankelijk vanaf de straat door een opening in de steenachtige achtertuinafscheidingen. De niet aan de straat gelegen achterpaden mogen in een afwijkend materiaal (bijvoorbeeld houten schuttingen) worden uitgevoerd.



Tuinafscheidingen in samenhang met woning



Witte accenten en / of sierelementen in beton



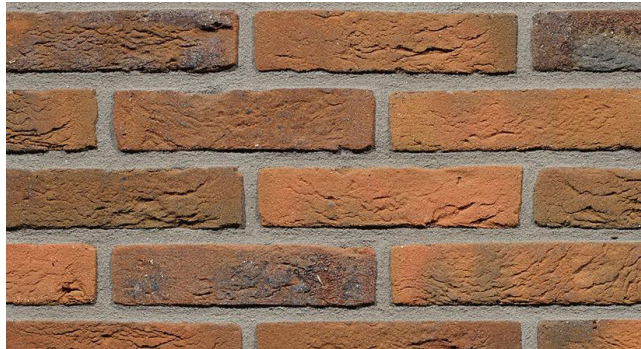
Verbijzondering door het draaien van de kaprichting aan de kop



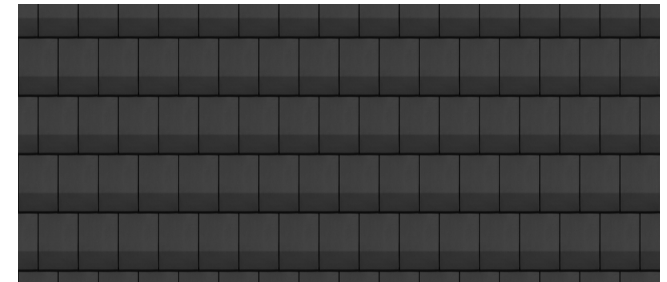
## Detail



## Gevel

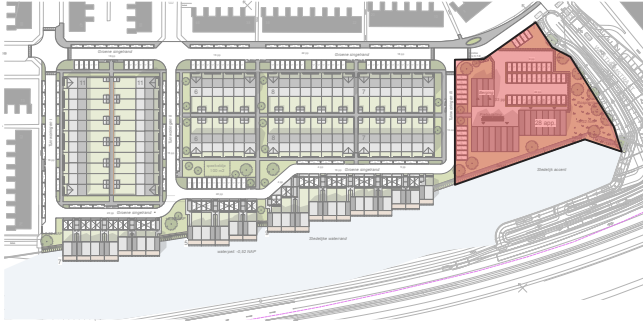


## Dak





## Deelgebied C - Appartementengebouw



### Typologie

In oostelijke richting wordt de bebouwingsstructuur van de waterwoningen en de rijwoningen verbonden middels het appartementengebouw met portiekontsluiting. Dit markante gebouw, geïnspireerd op watertypologieën zoals werven en watergebonden pakhuizen, voorziet in (sociale huur-) appartementen en is drie tot maximaal vijf lagen hoog. Samen met de waterwoningen vormt dit gebouw een samenhangend stedelijk front aan de N7 met lef. Het gebouw kent een sterke grafische signatuur. Oneigenlijke of historiserende architectuur is niet toegestaan.

### Plaatsing

Het woongebouw wordt geplaatst met een grote openheid aan het water. De toren is heeft geen duidelijke voor- of achterkant vanwege zijn tweezijdige oriëntatie.

### Oriëntatie

De entrees liggen aan de noordzijde aan het parkeerterrein. Aan de zuidzijde, de waterkant met natuurvriendelijke oevers wordt geen bestrating toegepast.

### Hoofdvorm

Het volume bestaat uit twee hoofddelen die enigszins uit elkaar worden geschoven. Om de twee delen meer te kunnen onderscheiden wordt er een hoogteverschil toegepast van 1 of 2 verdiepingen. Zo wordt er een geleidelijke overgang gemaakt tussen de drielaagse rijwoningen en de hogere naastgelegen brug



Het gebouw heeft een duidelijke, herkenbare vorm die een relatie heeft met de naastgelegen eengezinswoningen. Aan de bovenkant wordt een zadeldak toegepast met de nokrichting loodrecht op het water. De dakhelling is maximaal 15 graden.

De dakvorm wordt zo strak mogelijk gehouden en wordt niet onderbroken door opbouwen of installaties. Verschillende materialen zoals bijvoorbeeld eventuele (lamellen)roosters i.v.m. installaties worden toegepast in hetzelfde vlak zodat de dakvorm niet aangetast wordt. Losse toevoegingen aan het hoofdvolume zoals geluidswering, vluchtwegen, balkons, dakkapellen, installaties e.d. moeten worden voorkomen.

### Detail en materiaal

De detaillering en materialisering dient voldoende architectonische samenhang te hebben met de waterwoningen. De kleurstelling bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk met grijze en antracieten tinten. Voor de accenten in de gevel is het mogelijk dat er zwarte of vergrijsde houten tinten worden toegepast voor bijvoorbeeld de kozijnen, loggia's, balkons luiken e.d. De keuze voor het materiaal van het dak is belangrijk in verband met de zichtbaarheid vanaf de N7 en de hoger gelegen brug. Naast dakpannen is het mogelijk metaal zoals gepatineerd zink toe te passen. De dakbedekking heeft een donkergrijze tot zwarte kleur. Zonnepanelen op het dak zijn mogelijk, mits deze lager worden geplaatst dan de dakranden zodat ze vanaf straatniveau minder zichtbaar zijn.

### Geluidswering

T.b.v. geluidswering tegen het verkeersgeluid van de N7 is het mogelijk lichte transparante, glazen verdiepingshoge balkonafscheidings te maken om de openheid aan de zuidzijde te behouden. Deze dienen integraal met de architectuur te worden ontworpen. Balkons of loggia's zijn onderdeel van het hoofdvolume en worden niet los aangehangen.

### Parkeren

Er wordt geparkeerd op een gezamenlijk parkeerterrein. De auto's worden aan het zicht onttrokken door de toepassing van overvloedig groen in de vorm van bomen en hagen.



Open naar het zuiden en het water



Inpandige balkons



Geluidswering dmv glazen balkonafscheidings



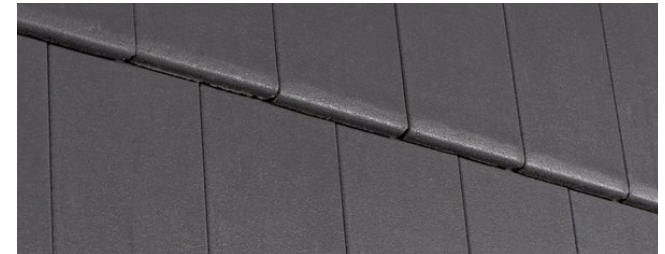
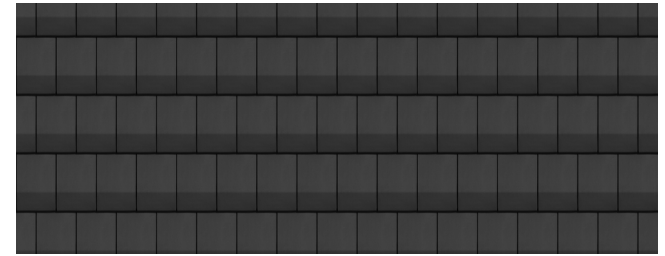
## Detail



## Gevel



## Dak





## COLOFON

### OPDRACHTGEVERS

Frisoplan Sneek / Gemeente Súdwest-Fryslân

### BEELDKWALITEITSPLAN

Achterbosch Architecten Leeuwarden

**frisoplan**  
planontwikkeling

 Gemeente  
**Súdwest-Fryslân**

**ACHTERBOSCH**  
**/ARCHITECTEN**