

De Smaak van Poortugaal

Beeldkwaliteitsplan Emmastraat

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Gebiedsanalyse	4
2.1 Locatie plangebied	4
2.2 Ontwikkeling	6
2.3 Groenstructuur en openbare ruimte	7
2.4 Oriëntatie en rooilijnen	8
2.5 Bebouwingstypologie: korrelgrootte, massa en hoogte	8
3. Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
4. Randvoorwaarden	12

1. Inleiding

In de kern van Poortugaal, langs de Emmastraat ligt het project 'de Smaak van Poortugaal'. Op deze locatie is woningbouw gepland. Vanwege de ligging van de locatie in de kern van Poortugaal en de aanwezige omgevingskwaliteiten van deze zone zijn voor de toekomstige ontwikkeling ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld.

In hoofdstuk twee worden de ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten van het gebied beschreven. De kwaliteiten van de locatie worden in beeld gebracht omdat deze de belangrijkste leidraad vormen voor toekomstige ontwikkelingen. Hierbij is gekeken naar de positie van de locatie in de kern van Poortugaal, rooilijnen, korrelgroottes, bouwhoogte en materiaalgebruik. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie beschreven. In het laatste hoofdstuk zijn deze stedenbouwkundige uitgangspunten vertaald naar randvoorwaarden voor de kavel, het hoofdvolume, materialisering, parkeren en erfafscheidingen. Ter inspiratie zijn een aantal modellen toegevoegd met mogelijke vertalingen van de randvoorwaarden op de locatie.

Voor de locatie is nog niet bekend wat voor type woningen en voor welke doelgroep gebouwd gaat worden. De randvoorwaarden zijn daarom op basis van de bestaande kwaliteiten opgesteld en geven de bandbreedte aan mogelijkheden voor de locatie aan. De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden zijn richtinggevend en inspirerend voor de toekomstige ontwikkeling. Overige randvoorwaarden zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Gebiedsanalyse

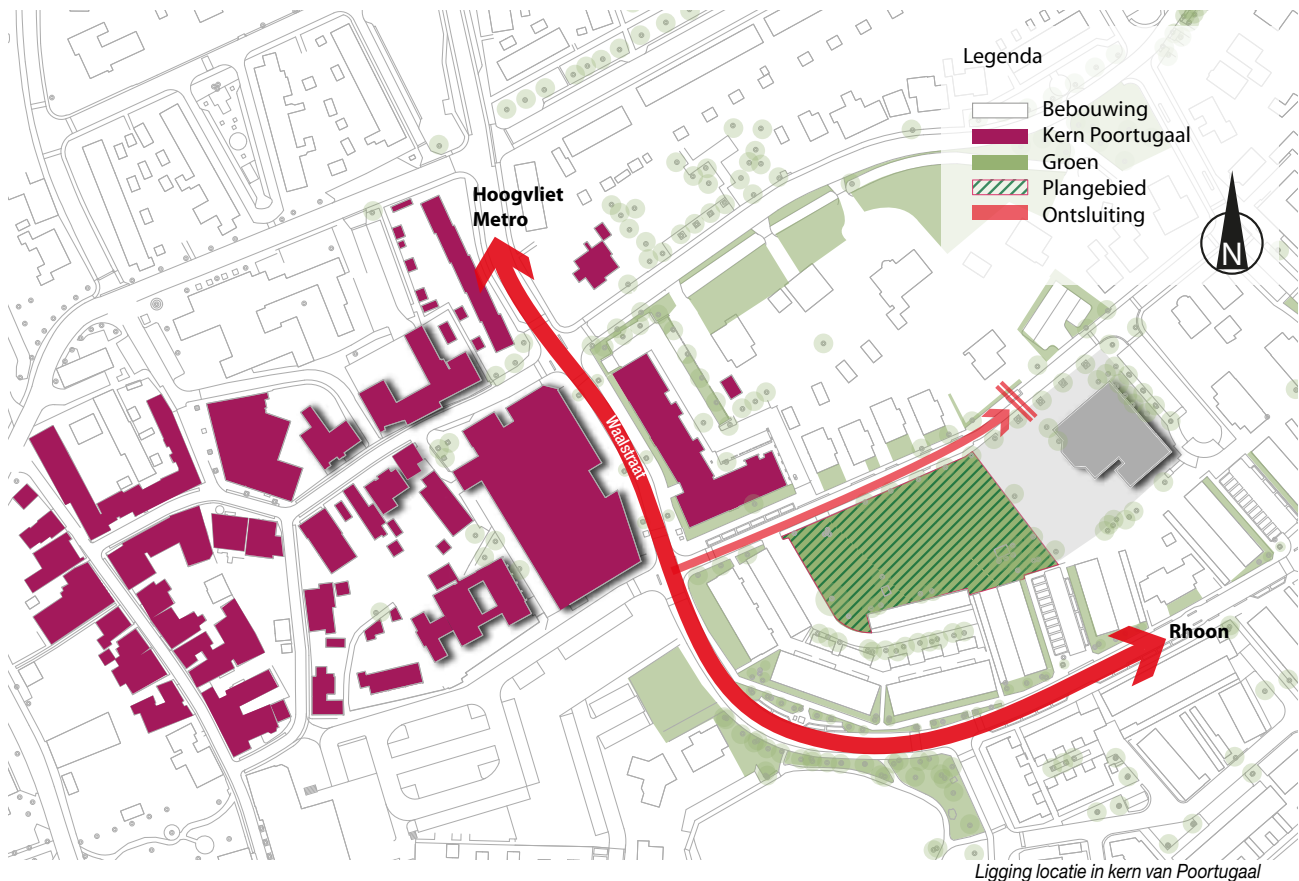
2.1 Locatie plangebied

De locatie aan de Emmastraat ligt nabij de kern van Poortugaal. De Emmastraat loopt van oost naar west, ten zuiden van de oude kern en het winkelgebied. De straat vormt de zuidelijke grens van de huidige winkelkern. Aan en rondom de Emmastraat hebben de afgelopen jaren een aantal nieuwbouwwontwikkelingen plaatsgevonden. Op de hoek van de Emmastraat en de kruising met de Waalstraat ligt een appartementencomplex wat aansluit op de nieuwbouw in het centrum. Ten oosten van het appartementengebouw zijn in dezelfde stijl vrijstaande woningen ontwikkeld.

De locatie aan de Emmastraat ligt ten oosten, tegen de historische kern van Albrandswaard aan. Via de nabijgelegen hoofdontsluitingsweg van Poortugaal, de Waalstraat, is er een goede verbinding naar de Groene Kruisweg. Ten noorden van het gebied, op 500 meter loopafstand is de metro richting Rotterdam en Hoogvliet. De Emmastraat heeft ter hoogte van de locatie in de huidige situatie een

smal profiel. De straat is niet doorlopend doordat deze aan het einde overgaat in een fietspad. Dit zorgt ervoor dat de straat voornamelijk door bestemmingsverkeer en langzaamverkeer wordt gebruikt. De straat maakt geen deel uit van de ontsluitingsstructuur van de kern van Poortugaal.

In de structuurvisie van Albrandswaard wordt het onderscheidende karakter van Poortugaal ten opzichte van de andere twee kernen omschreven als pittoresk en ontspannen. Het bestaande dorpshart is pittoresk. De huidige en toekomstige uitbreidingen moeten de ruimtelijke kwaliteit van het gebied tussen de Brinkhoeve, het marktplein en de supermarkten verbeteren. In de structuurvisie wordt hiervoor ingezet op een patroon van besloten hofjes en gezellige terrasjes, voortbouwend op het pittoreske en het kleinschalige karakter van de bestaande historische kern.





Hoogvliet
Spijkensisse

Hoogvliet

M

Rotterdam

A15 Rotterdam

kerkestraat

Dijkstraat

Albrandswaardseweg

Hoogvliet

Welhoeksedijk

Albrandswaardsedijk

Buitengebied Rhoon

Johannespolder

2.2 Ontwikkeling

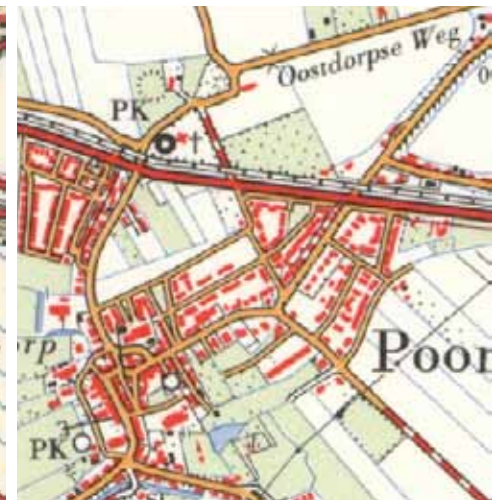
Lange tijd bestond de kern van Poortugaal uit een centrum met enkele dijklinten. In jaren '60 begon de stedenbouwkundige invulling van de gebieden rondom de kern. De Emmastraat lag in de beginperiode als een soort tweede dijklint parallel aan de F.van de Poest Clementlaan. De eerste ontwikkelingen aan de Emmastraat werden dan ook haaks op het dijklint ontsloten. Later werd de Emmastraat in z'n totaliteit ontsloten als doorgaande structuur. Langs deze straat werden grotere gebouwen met maatschappelijke of andere functies ontwikkeld. Bij de aanleg van de Waalstraat, als nieuwe ontsluitingsstructuur van Poortugaal, werd de Emmastraat in twee delen geknipt. Deze twee straten hebben ruimtelijk gezien weinig relatie met elkaar. In de huidige situatie is het oostelijk deel van de Emmastraat doodlopend voor autoverkeer en fungeert het alleen voor fietsers als doorgaande straat.



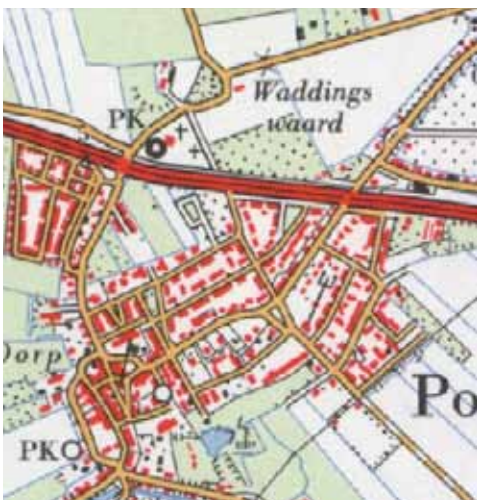
1922 Lintbebouwing aan Dorpsstraat en Achterweg



1958



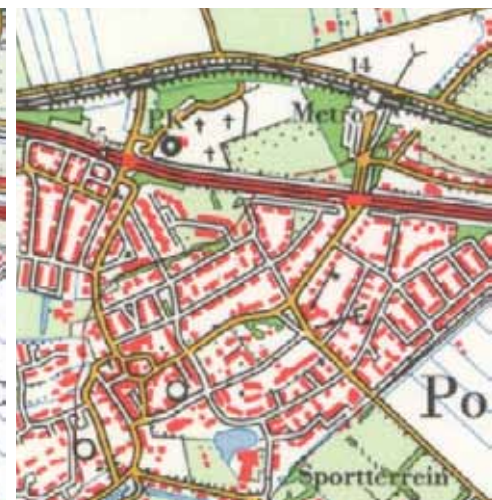
1963



1968



1958 aanleg Waalstraat ten zuiden van de locatie



1974 doortrekken Waalstraat als hoofdroute

2.3 Groenstructuur en openbare ruimte

De omgeving kan gekenmerkt worden als een groen gebied in de kern van Poortugaal. De Emmastraat kent geen continue karakter en loopt fysiek niet door. Het behouden van het groene karakter is de belangrijke kwaliteit voor deze locatie. Het groene karakter van de Emmastraat wordt versterkt door de bomenrij langs de weg. Op de hoek van de locatie ontbreken een aantal bomen in de rij. Het groene karakter van de Emmastraat wordt versterkt door de voortuinen van de vrijstaande woningen.

De locatie wordt in de huidige situatie omgeven door groene bosschages. Tussen de school en de locatie ligt een groene zone. Deze zone loopt door aan de zuidzijde van de locatie en vormt een beëindiging van de zijstraten van de Waalstraat. De bosschages schermen de school en de woningen aan de Waalstraat af van de locatie maar zijn ook verwilderd en hoog. De ontsluiting van de garageboxen aan de achterzijde van de woningen aan de Waalstraat liggen hierdoor volledig uit het zicht.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, achter of naast de bestaande bebouwing. De vrijstaande woningen aan de overzijde van de straat hebben een parkeerplek naast de woning. Het overige parkeren staat lang de weg. Ter hoogte van het appartementengebouw zijn hiervoor vakken aangelegd.



Foto van Emmastraat. Bomenrij in straatprofiel.



Groen- en waterstructuur

2.4 Oriëntatie en rooilijnen

De bestaande bebouwing kent een wisselende oriëntatie op de Emmastraat. De vrijstaande woningen zijn met voorzijde en ingang gericht op de straat. Het appartementencomplex op de hoek wordt aan de achterzijde ontsloten. De entree en voorzijde ligt aan de Waalstraat. Het gebouw heeft door ramen op de begane grond en eerste verdieping een tweezijdige oriëntatie op de Waalstraat en de Emmastraat. De seniorenwoningen ten zuiden daarvan zijn georiënteerd op de Waalstraat en worden ook aan de achterzijde via de Emmastraat ontsloten voor het parkeren.

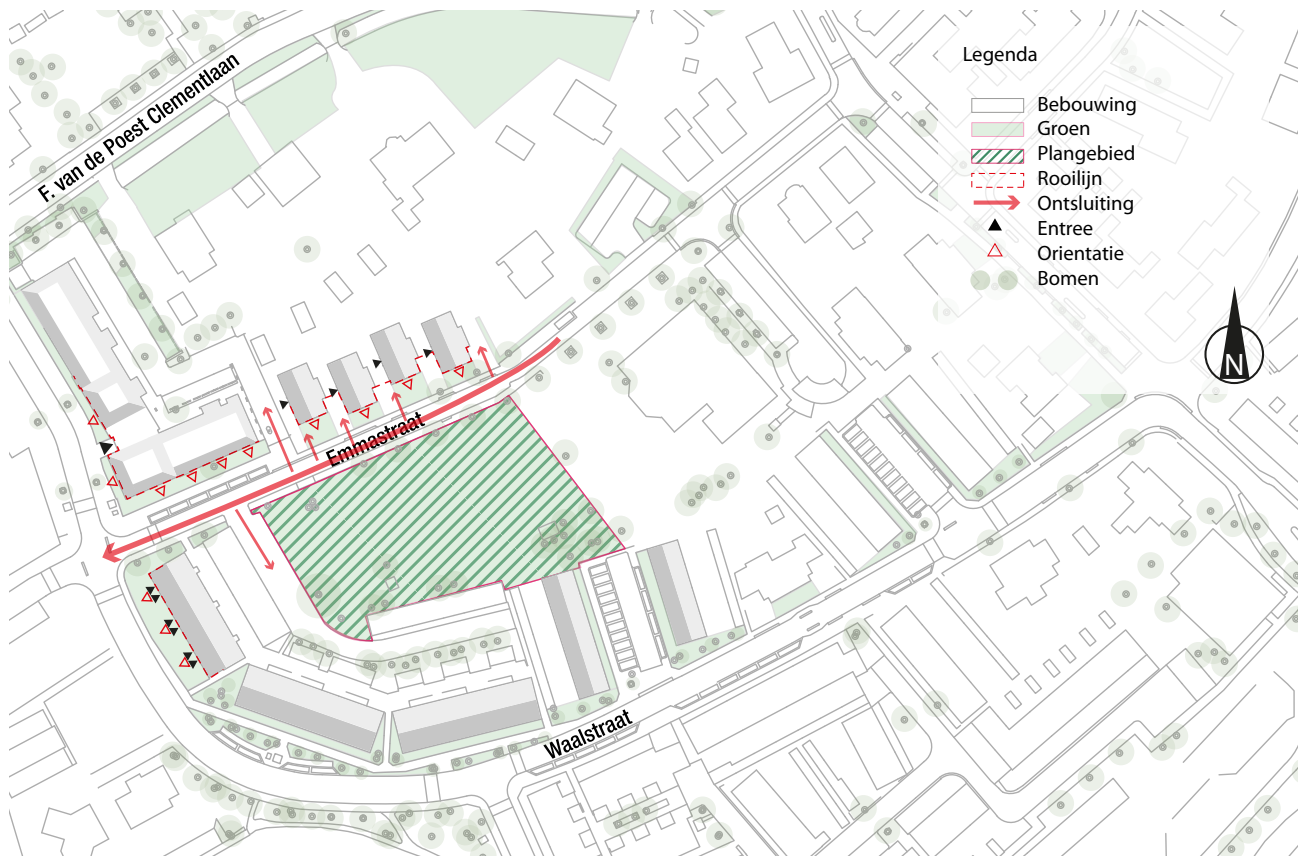
De rooilijn aan de Emmastraat wisselt sterk door de verschillende typologie en oriëntatie van de bebouwing. Het appartementgebouw op de kruising met de Waalstraat ligt op 8,5 meter vanaf de rijbaan. De vrijstaande woningen ter hoogte van de locatie, aan de overzijde van de weg, hebben een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar. De verspringing is bij elke woning hetzelfde waardoor er een ritmiek ontstaat. De afstand van de vrij diepe woningen tot de rijbaan is 8,5m en 6 meter. De

school ligt relatief ver naar achteren, ten opzichte van de Emmastraat, op zo'n 12,5 meter afstand van de rijbaan. De vrijstaande woningen aan de overzijde van de school liggen op 10 meter van de rijbaan.

2.5 Bebouwingstypologie: korrelgrootte, massa en hoogte

De bebouwing langs de Emmastraat bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap of geschakelde woningen. De variatie in vrijstaande woningen en geschakelde woningen met af en toe een groot pand met een andere functie dan wonen, draagt bij aan de diversiteit en het dorpse karakter van de kern van Poortugaal.

De grootte van de bebouwing rondom de Emmastraat is afwisselend en verschilt sterk in hoogte en breedte. Aan de overzijde van de locatie liggen vrijstaande woningen met 1 laag en een kap. De kappen bestaan uit een zadeldak haaks op de weg. De hoogte van de bebouwing neemt richting de hoek van de Emmastraat en de Waalstraat, waar de wijkkern begint, toe. Het aangrenzend appartementencomplex is 2 lagen en een kap.



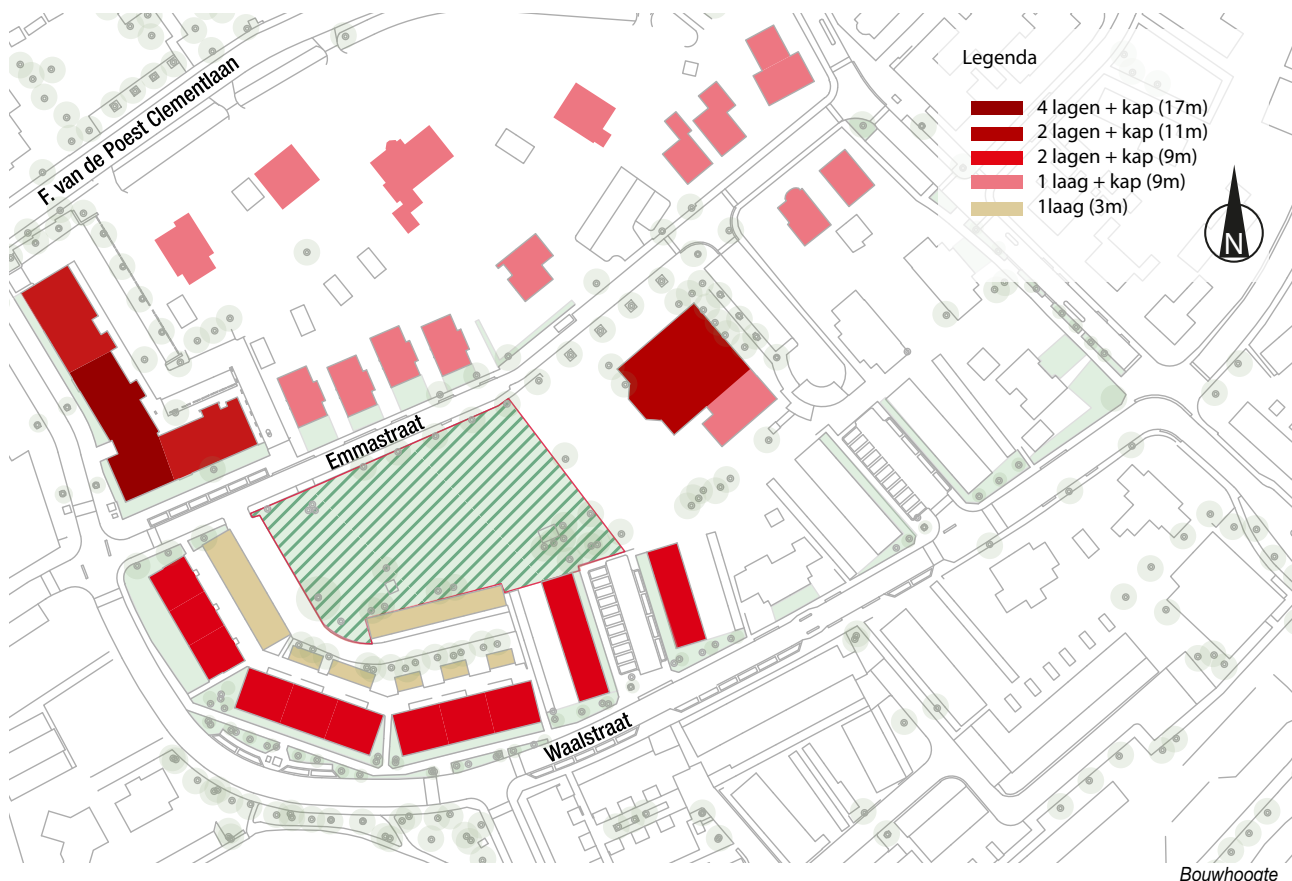
Oriëntatie en rooilijnen

Het complex heeft een schildkap, parallel aan de weg. Hierdoor wordt de hoek gemarkeerd en is het blok onderdeel van het centrum. De school aan de oostzijde van de locatie is 2 lagen en een kap.

De woningbouw in de omgeving van de locatie is planmatig ontwikkeld. Hierdoor zijn alle woningen aan de overzijde van de straat uitgevoerd in een dezelfde stijl, materiaalgebruik en kleurstelling. Deze bestaat uit een donkere, rode baksteen met donkere dakpannen. De school aan de oostzijde van de locatie is in een andere periode ontwikkeld en heeft een geheel andere uitstraling in kleur en materiaalgebruik.



Foto's directe omgeving plangebied Emmastraat. Grote variëteit aan typologieën, gevels en bouwhoogtes



3. Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor ontwikkeling van de locatie zijn gebaseerd op de ruimtelijke karakteristieken uit de omgeving, zoals beschreven in de analyses.

Aansluiting op het pittoreske dorpse karakter

De locatie aan de Emmastraat ligt nabij de kern van Poortugaal maar onderscheidt zich van de centrumontwikkeling door het groene karakter van de Emmastraat, diversiteit aan korrelgroottes van de bebouwing, verspringende rooilijnen en ruimte tussen de woningen. Om het dorpse en pittoreske karakter van de locatie te versterken sluit de nieuwe te ontwikkelen bebouwing in korrelgrootte, hoogte en rooilijn aan op de bestaande bebouwing in dit gedeelte van de Emmastraat.

1. Behoud van bomenrij

De bomenstructuur aan de Emmastraat versterkt het intieme dorpse karakter en brengt rust en continuïteit in het totale beeld. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het wenselijk de bestaande bomenrij aan de zuidzijde van dit deel van de Emmastraat aan te vullen zodat deze volledig doorloopt. Inritten ten behoeve van ontsluiting en parkeren zijn ondergeschikt aan de groene uitstraling. Parkeren wordt om deze reden bij voorkeur achter de voorgevel van de woningen opgelost.

2. Verspringende rooilijn en groene voortuinen

Uitgangspunt voor de te ontwikkelen woningbouw is de oriëntatie van de woningen op de Emmastraat. De rooilijn van de voorgevels is niet strak georganiseerd en verspringt. Doordat de rooilijn naar achteren ligt ten opzichte van de kavelgrens aan de Emmastraat krijgen de bomen voldoende ruimte en ontstaan groene voortuinen met een wisselende diepte. In de randvoorwaarden is een bandbreedte opgenomen die een variatie toestaat op de afstand van de voorgevel tot kavelgrens. Hierdoor is het mogelijk voor langskappen een hogere goot- en nokhoogte aan te houden dan aan de overzijde van de straat, zonder dat de intieme sfeer van het profiel teniet gedaan wordt.

3. Wisselende korrelgrootte

De te ontwikkelen woningbouw op de locatie kent een kleine bebouwingskorrel met wisselende maten in frontbreedte en bebouwingshoogte. Door het ontwikkelende van een variatie aan woningtypes ontstaat er een gedifferentieerd beeld. De woningen hebben meestal een duidelijke hoofdvorm. Detailleringen zijn eenvoudig van karakter en zijn per woning of blok woningen bepaald. Door afwisseling in architectuur en materialisering per pand ontstaan er geen strakke architectuurritmes. De maatvoering en materialisering is per woningtype verder toegelicht in de randvoorwaarden.

4. Parkeren uit het straatbeeld

Parkeren wordt bij voorkeur op eigen kavel of achter de woningen opgelost om de intieme sfeer van het bestaande profiel te behouden. Er mag geen overloop van parkeren plaatsvinden aan de Emmastraat. De parkeerstrook aan de achterzijde dient groen ingericht te worden zodat er geen stenige ruimte ontstaat en de woningen aan deze zijde ook een aantrekkelijke entree hebben. Dit kan door het plaatsen van bomen tussen de parkeervakken of het aanleggen van groene hagen rondom de parkeervakken.

De toegangsweg naar de parkeerstrook achter de woningen aan de Emmastraat wordt zo minimaal mogelijk gedimensioneerd. Een voorbeeld daarvan is de toegang tot de achterzijde van het appartementencomplex aan de overzijde van de Emmastraat. Deze toegang is zo ontworpen, zonder parkeren aan beide zijden, dat er vanaf de weg geen zicht is op achterliggend parkeerterrein.



Verspringende rooilijn



Ingang parkeerhof overzijde Emmastraat



Voorbeeld groene parkeerhoven

bron: mdbs

4. Randvoorwaarden

Kavel

- De rooilijn ligt op minimaal 4,5 meter van de kavelgrens aan de Emmastraat.
- Maximaal twee vrijstaande naast elkaar gelegen woningen liggen op dezelfde rooilijn. Bij rijwoningen maximaal 5 woningen op dezelfde rooilijn.
- De rooilijn van de losse volumes, zoals een blok rijwoningen of twee-onder-een-kap woningen, verspringt van elkaar ten behoeve van de grillige rooilijn. Bij voorkeur wordt dit versterkt door een verspruing in de voorgevels van geschakelde woningen door middel van erkers of uitgebouwde entrees.
- De woningen zijn met raampartijen en bij voorkeur ook met entrees op de Emmastraat georiënteerd.
- Het is wenselijk om op de hoek van de locatie, ter hoogte van de ingang naar het achterliggende parkeerhof, hoekwoningen met een tweezijdige oriëntatie te realiseren.
- De voorruimten grenzend aan de Emmastraat bestaan met name uit tuinen en dienen een groen karakter te krijgen. Toegangen naar de woningen zijn daarin ondergeschikt.

Volume hoofdgebouw

Vrijstaande woningen

- Vrijstaande woningen hebben een dwarskap of een langskap. De kaprichting staat haaks op de Emmastraat.
- Het hoofdvolume bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kap.

Twee-onder-een-kap woningen

- Twee-onder-een-kap woningen kunnen zowel een dwarskap als langskap hebben. De kaprichting staat haaks op of ligt parallel aan de Emmastraat.
- Hoofdvolume met een dwarskap bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kap.
- Hoofdvolume met een langskap bestaat een maximaal twee lagen en een kap. Bijvoorkeur een lage goothoogte toepassen om het dorpse beeld te ondersteunen.

Rijwoningen

- Rijwoningen kunnen in het blok zowel een dwarskap als langskap hebben. Tussenwoningen bestaan bij voorkeur uit een langskap. Hoekwoningen kunnen worden voorzien van een

van een dwars- of tweezijdig georiënteerde kap.

- Het hoofdvolume bestaat uit maximaal 2 lagen en een kap. Bijvoorkeur een lage goothoogte toepassen om het dorpse beeld te ondersteunen.
- De totale frontbreedte (bij rijwoningen) mag niet meer dan 30 meter zijn.
- Maximaal 5 rijwoningen mogen aaneengesloten gebouwd worden.

Dorpse details en materialisering

- Woningen zijn voorzien van een kap. Verschillende kapvormen zoals zadeldak, mansardekap of schilddak zijn op de locatie toegestaan.
- De dakhelling is minimaal 30 en maximaal 60 graden.
- Om het dorpse karakter van de Emmastraat te versterken dient het gevel- en dakvlak van de woningen bij voorkeur onderbroken te worden. Dit kan door het toepassen van dorpse elementen zoals dakkapellen, samengestelde kapvorm, het toepassen van daklijsten en overstekken.
- Geen strakke architectuurritmes.
- Materialisering van de woningen en kappen betreft voornamelijk gebakken materiaal in warme kleuren, afgewisseld door glas en hout.
- Per volume wordt gekozen voor een hoofdmateriaal en kleur. Gebouwen mogen onderling in kleur variëren maar sluiten wel op elkaar aan.
- De langskappen aan de zuidzijde van de locatie, uit het zicht vanaf de omliggende wegen, kunnen uitgevoerd worden zonder dakpannen ten behoeve van zonnecellen. Bij toepassing van



Onderbrekingen van het dakvlak.



Verspringing van de rooilijn door erkers of uitgebouwde entrees



Groene erfafscheidingen



Diversiteit aan gebakken materialen en hout



01 architecten

heren 5 architecten



Volume dwarskap 1 laag en kap

Wisselende kappen en tweezijdig georiënteerde hoeken



beijsterveldt-gommers architecten

zonnecellen dienen deze zodanig in het dakvlak te zijn aangebracht dat ze een integraal onderdeel van het dakontwerp vormen.

- Ten behoeve van (steden)bouwkundige accenten kan medewerking worden verleend aan afwijkingen van de basismaten voor delen van de bebouwing, mits aansluitend bij bestaande dorpsbebauwingskarakteristieken.

Parkeren

- Parkeren vindt plaats achter de rooilijn van de voorgevel of aan de achterzijde van de woningen, uit het zicht van de weg. Dit geldt ook voor garages.
- Op het perceel met vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen dient tenminste 1 parkeerplaats te worden bestemd, te worden aangelegd en te worden behouden. (van minimaal 5,5 x 2,5 m) Bebouwing op deze gronden is niet toegestaan.

Erfafscheidingen

- Voor de erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen wordt bij voorkeur gekozen voor een transparante en/of groene oplossing zoals bijvoorbeeld een (smeed)ijzeren of houten hekwerk of haagbeplanting.
- De erfafscheiding van de hoekwoning aan de westzijde van het perceel, bij de toegang naar het parkeren achter de woning, dient met de woningen mee ontworpen te worden. Hierdoor wordt zowel vanaf de kruising met de Waalstraat als de Emmastraat een aantrekkelijk zicht op deze zijkant gecreëerd. Hierbij geldt dat het onderste deel tot ongeveer een halve meter hoogte in (bak)steen wordt uitgevoerd.

Ter inspiratie zijn hieronder een aantal mogelijke modellen getekend. Uitgangspunt hierbij is een mix aan verschillende type woningen en kaprichtingen. In tekstballonnen zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden die richting geven aan het model toegevoegd.



Mogelijke uitwerkingen ter inspiratie



**urban
synergy**

**schiekade 189 - unit 408
3013 br rotterdam
www.urbansynergy.nl
info@urbansynergy.nl**