

## Typologieën binnen het plangebied Nieuw Poelenburg

In het plangebied zijn diverse typologieën te onderscheiden. In hoofdstuk 2 zijn de volgende typologieën benoemd:

- Individueel en geschakelde woningen
- Rijwoningen.
- Terraswoningen.
- Bovenwoningen
- Meergezinswoningen.
- (Voormalige) agrarische bebouwing/boerderijen.
- Gebouwen met bijzondere voorziening.

### Individueel en geschakelde woningen

De woonhuizen langs het voormalige Kerkepad zijn gebouwd in de jaren '30. De woningen bestaan op een uitzondering na, uit één of twee lagen met kap en zijn voorzien van een zadeldak of mansardekap. De gootlijnen zijn gevarieerd hoogtes tussen 3 en 6 m komen voor. De nokrichting is wisselend georiënteerd. Bij individuele woningen is de nokrichting hoofdzakelijk dwars op het Weerpad en Zuiderven geprojecteerd. Bij woningen met een brede voorgevel (>6m) en bij geschakelde woningen is de nokrichting over het algemeen evenwijdig aan de weg gelegen. De afwisseling en mix in het beeld is kenmerkend. Incidenteel is schaalvergroting opgetreden. De schaalvergroting is zichtbaar door het toepassen van een hogere goothoogte of aaneengesloten dakkapellen in het voordakvlak. Bijgebouwen en aanbouwen zoals bergingen en garages staan ten dienste van de woning en zijn door ligging, afmeting en detaillering in hiërarchie ondergeschikt.

Aan het Weerpad hebben tuinen aan de voorzijde een groene uitstraling. Doordat de erven beschikken over ruime zijtuinen is het achtererf met de schuren zichtbaar. Zij- en achtererven zijn verhard en worden gebruikt voor de bedrijfsvoering. De kavels zijn via duikers bereikbaar. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

De bebouwing aan de Zuiderven staat dicht op elkaar waardoor er af en toe alleen ruimte is voor een pad naar achter.

Erfscheidingsen in de vorm van lage hekwerken, hagen of een waterpartij (Weerpad) bepalen het beeld. Diverse oplossingen voor oeverbescherming komen voor.



Woningen Zuiderven individueel



Woningen Zuiderven geschakeld



Individuele en geschakelde woningen met kap; aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt.



Incidentele schaalvergroting door verhoging goothoogte, toevoegen van een extra verdieplingslaag en een aaneenschakeling van dakkapellen.

### Bungalows

De bungalows hebben een vertand grondvlak die op min of meer gelijke afstand tot het openbaar gebied op de kavels zijn geprojecteerd. De woningen bestaan uit één bouwlaag en zijn een enkele keer voorzien van een flauwe kap (<math><15^\circ</math>) of een plat afgedekte opbouw. Deze opbouwen hebben niet de hoogte van een volledige verdieping en dienen doorgaans voor de lichttoetreding van de woning. Daarnaast is de oppervlakte van de opbouw ondergeschikt aan de plattegrond van de woning. De tuinen zijn over het algemeen groen ingericht en parkeren op eigen erf is mogelijk.



### Geschakelde woningen

Dit zijn geschakelde grondgebonden woningen in een en twee bouwlagen met een waterpartij aan de zuidzijde.



*Geschakelde waterwoningen aan Smitsven*

### **Rijwoningen**

#### Rijwoningen (jaren '60)

De laagbouwblokken in Nieuw Poelenburg bestaan uit herhaalde eenheden in stempelpatronen. De architectuur is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid waardoor de rij leesbaar is als een geheel.

Er zijn tweelaagse (grondgebonden) woningen met een plat dak en tweelaagse (grondgebonden) woningen met een langskap. Bij de tweelaagse woningen met een plat dak is er sprake van horizontale gevelritmiek waarbij de doorlopende dakrand herkenbaar aanwezig is. Deze zijn (later) soms voorzien van een extra complete verdieping. Deze laag is uitgevoerd als een kaplaag of in de vorm van een opbouw. Binnen de rij is dit meestal op dezelfde wijze uitgevoerd. In de basis komen 3 typen voor welke hieronder zijn weergegeven. Per type zijn er detailverschillen. De Vennenbuurt kent ook diverse rijwoningen (grondgebonden) in de uitvoering van twee lagen met een kap

De aan de straat grenzende tuin had van oorsprong een open inrichting met een lage haag. Op veel plaatsen zijn deze inmiddels vervangen door hogere erfscheidingen. Ook tuinen die aan de openbare groenstroken zijn gelegen zijn door hogere erfafscheidingen in de loop der jaren van de openbare groenstroken afgesloten geraakt.



*Tweelaags met toegevoegde dwarskappen*



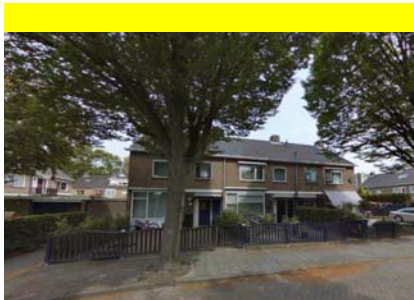
*Tweelaags origineel met plat dak*



*Tweelaags met toegevoegde dwarskappen*



*Tweelaags met toegevoegde langskap*



*Tweelaags met kap Nieuw Poelenburg*



*Tweelaags met kap in de Vennenbuurt*

### Drive-in woningen

Bij deze woningen bevindt de garage zich op de begane grond in het pand en de woonkamer en slaapkamer op de verdiepingen. In de loop der jaren zijn bij een aantal panden de garages op andere wijze in gebruik geraakt als woon- of werkruimte.



*Drive-in woningen in de Vennenbuurt aan De Weer met individueel bij de woning getrokken garages*

### Rijwoningen (jaren '90 tot nu)

In de Vennenbuurt komen diverse woningbouwcomplexen voor met rijwoningen van afwisselend woningen in 2 lagen met een kap of 3 bouwlagen met een plat dak



*Rijwoningen Dijkven en omgeving*



### **Bovenwoningen**

Op een aantal plekken zoals bij winkelcentrum Lobeliusstraat en Bloemkorf bestaan de bouwblokken uit een plint van bedrijfsnonroerend goed met erboven in twee bouwlagen galerijwoningen.



*Winkelcentrum Lobeliusstraat met bovenwoningen*

### **Terraswoningen**

Dit zijn grondgebonden rijwoningen in twee lagen met een kap of in drie lagen rondom een gezamenlijke tuin(en). De woningen hebben een kleine stadtuin en een groot dakterras op de 1<sup>e</sup> verdieping. Het parkeren vindt op het maaiveld plaats in het openbaar gebied of soms onder de terrassen op eigen gebied.



*Terraswoningen Kloosterven*



*Terraswoningen Twiskeweg*

### **Meergezinswoningen.**

Er komen in Nieuw Poelenburg drie soorten voetprints voor in de vorm van een 'L', een 'E' en een vierkant. De L-flats bestaan uit een onderlaag (bergingen) met daar op 4 woonlagen, de E-flats uit 5 woonlagen en de woontorens uit 9 tot 13 bouwlagen. De velden met de L-flats en de woontorens zijn groen en open ingericht met gras en bomen. Heesters langs de randen van de woningen onttrekken de bergingen enigszins uit het zicht. Bij de E-flats is sprake van een halfopen bouwblok waarbij de woningen in 3 stroken zijn verkaveld en verbonden zijn door garageboxen. Het openbare gebied daartussen heeft hierdoor een meer besloten karakter dan bij de L-flats. Ook hier bestaat de basis uit gras met bomen en heesters die bergingen en garageboxen zoveel mogelijk uit het zicht onttrekken. Weinig van de garageboxen worden nog gebruikt om de auto in te parkeren. Dit vindt hoofdzakelijk plaats in de openbare parkeerhavens aan de rand van de velden en op straat.

De woontoren de Oost Dorsch is opgebouwd uit 2 rechthoekige grondvlakken die zijn geschakeld door een stijgpunt. De entree van de woningen zijn gelegen aan de galerij. De toren is 17 bouwlagen hoog. Parkeren vindt plaats op het maaiveld direct aan de voet van het gebouw.

In de Vennenbuurt komen diverse meergezinswoonblokken voor in lagen variërend van 4 tot 7 bouwlagen en een incidentele hoogbouw toren, waar naast wonen ook zorg wordt aangeboden.

#### **(Voormalige) agrarische bebouwing/boerderijen.**

Aan het Weerpad (voormalig kerkepad) staat nog een enkel gebouwen dat onderdeel uitmaakte de vroegere agrarische bebouwing zoals deze voormalige boerderij met kapberg.



*Voormalige boerderij met kapberg aan het Weerpad*

#### **Bebouwingen met een bijzondere functie (scholen, bedrijfsruimtes, buurtcentrum e.d).**

De bijzondere bebouwingen staat vooral in de randen van de wijk. De complexen bestaan meestal uit een hoofdmassa met meerdere uitlopers waarin de drager en de inbouw goed te herkennen zijn.



*Bijzondere functies*