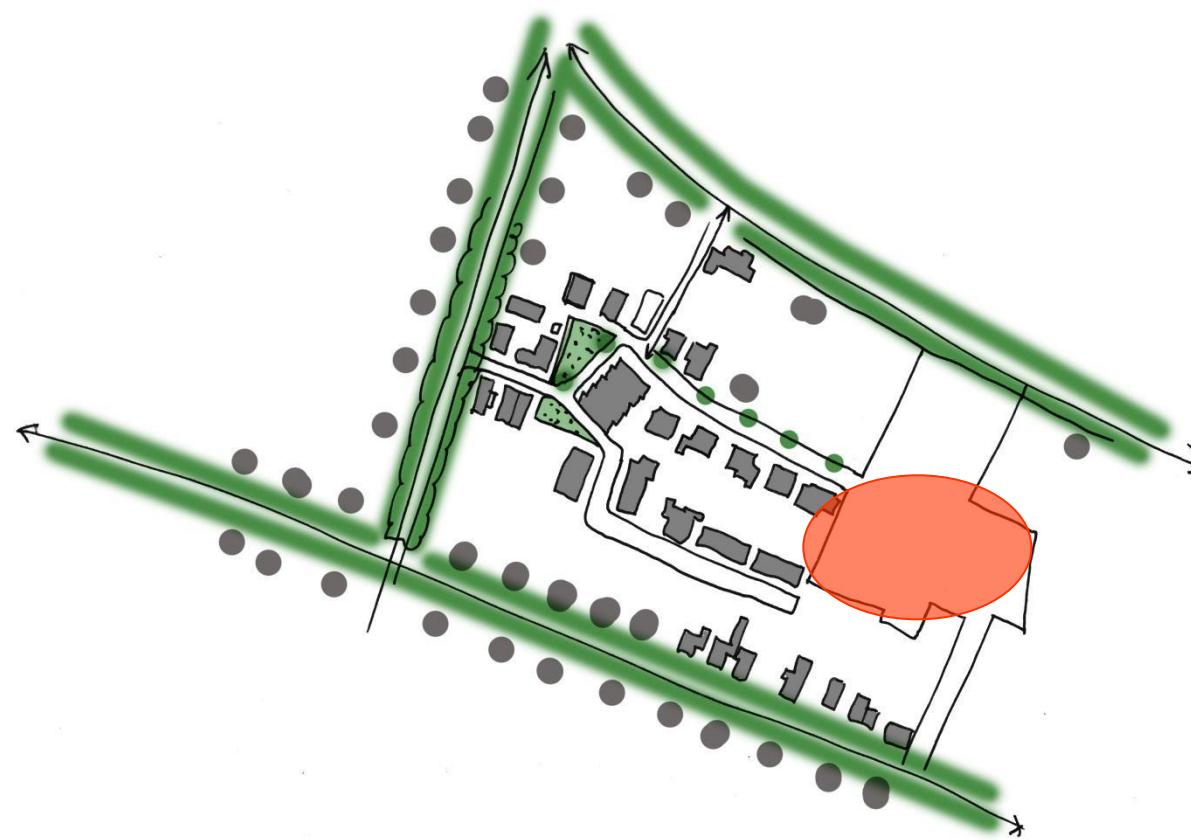


# verkaveling

## kernfase 2 te cromvoirt



MEI 2016 | APRIL 2018  
aanvulling Bureau Verkuylen oktober 2018



VAN PELT  
ARCHITECTEN

# Verkaveling

De familie Schuurmans en familie Engbersen zijn in het bezit van twee aangrenzende percelen in Cromvoirt, gemeente Vught. Zij hebben Van Pelt architecten gevraagd om een ontwerpstudie te doen naar de invulling van deze percelen. Naar aanleiding daarvan is er overleg geweest met de Gemeente Vught en de aangrenzende percelen.

Inmiddels is het 2016 en worden de plannen concreter met de volgende randvoorwaarden:

- De gemeente Vught is akkoord gegaan met bouwen op de kavels met de volgende randvoorwaarden:
  - Er mogen 13 kavels worden gevormd, waarbij 4 kavels ingevuld dienen te worden met starterswoningen.
  - Er mag welstands vrij worden gebouwd.
- Het perceel is iets kleiner geworden, omdat er een stuk binnen de familie wordt gehouden.
- Uitgangspunt is altijd geweest om aan te sluiten op de inbreidings die vanaf de jaren negentig is gestart met de Van Rijswijkstraat en Van de Goorstraat. Helaas wil één van de buren niet meewerken, waardoor de verbinding met de Van de Goorstraat nu niet mogelijk is.

Doel van deze ontwerpstudie is het principe van de verkaveling. Daarbij hoort ook de inrichting van de openbare ruimte en regels voor bebouwing.

Van Pelt architecten

mei 2016 | bijgesteld april 2018





VAN PEELT  
ARCHITECTEN

# percelen

Oppervlakte totaal:

8503 m<sup>2</sup>

Waarvan verbinding naar

de Sint Lambertusstraat:

770m<sup>2</sup>

gebiedsoppervlakte

te verkavelen:

7733m<sup>2</sup>

Sint  
Lambertusstraat

3552 m≤

4951m≤

→ verbinding met Sint Lambertusstraat : 770m<sup>2</sup>

Achterstraat

# programma

## Programma:

- 13 kavels, waarvan 4 starterswoningen
- 7 woningen:  $7 \times 2\text{pp} = 14\text{pp}$ 
  - 1pp/woning op het kavel oplossen (oprit)
  - 7pp in openbaar gebied
- 4 woningen:  $4 \times 1,7\text{pp} = 6,8\text{pp}$ 
  - 7pp in openbaar gebied

Parkeernormen autoparkeren					
	Vught centrum	Vught rest bebouwde kom	Cromvoirt en buitengebieden	Aandeel bezoek	Eenheid
<b>Wonen</b>					
Koop, vrijstaand	1,5	1,9	2,0	0,3	woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,4	1,8	1,9	0,3	woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Koop, etage, goedkoop	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Koop, etage, midden	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Koop, etage, duur	1,3	1,7	1,8	0,3	woning
Huur, etage, goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, midden	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, duur	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,8	0,9	0,9	0,3	woning
<b>Detailhandel</b>					
Wijkcentrum klein		4,5	5,0	76%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Wijkcentrum gemiddeld		5,1	5,6	79%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Wijkcentrum groot		5,7	6,2	81%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Centrum	2,9			82%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
<b>Werken</b>					
Kantoor zonder baliefunctie	1,5	2,1	2,5	5%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Kantoor met baliefunctie	2,0	2,8	3,5	20%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Bedrijf, arbeidsintensief, bezoekersexplosief	1,5	2,3	2,3	5%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Bedrijf, arbeidsexplosief, bezoekersexplosief	0,6	1,0	1,0	5%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Bedrijfsverzamelgebouw	1,2	1,8	1,9	Var.	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
<b>Horeca</b>					
Discotheek	6,9	20,8	20,8	99%	100 m <sup>2</sup> b.v.o.
Café, bar, cafetaria	5,0	6,0	7,0	90%	100 m <sup>2</sup> b.v.o. Incl. terras
Restaurant	9,0	13,0	15,0	80%	100 m <sup>2</sup> b.v.o. Incl. terras

Centrumgebied: Gebied binnen de ring Secretaris van Rooijstraat, Dr. Hillenlaan, Boxtelseweg, Taalstraat, Helvoirtseweg en Kapellaan

# Cromvoirt

Cromvoirt is een dorp ontstaan uit lintbebouwing met centraal de kerk en gemeentehuis. De verbindingswegen zijn opvallend groen door bomen aan beide zijden van het straatprofiel.

In de jaren '90 is er een plan gemaakt voor inbreidung tussen de Achterstraat en de Sint Lambertusstraat. Opvallend daarbij is het groene pleintje dat samen met de toepassing van de lichte kleur baksteen een eigen identiteit geeft aan dit buurtje. Onhandig is dat er maar één toegangsweg is voor auto's.

Met de verkaveling van de nieuwe percelen ontstaat er een goede verbinding voor de bestaande inbreidung en de nieuw te verkavelen percelen.

De kavels mogen welstandsvrij bebouwd worden, maar er is wel behoefte aan een gebied met een eigen identiteit. Dit willen we realiseren door regels voor rooilijnen, bebouwingstype, hoogte en een openbare ruimte met een duidelijke eigen identiteit.

Aan de hand van een aantal referentieprojecten laten we zien hoe wij de identiteit van de openbare ruimte willen vormgeven.



Twee groene pleintjes (wadi links en spelen rechts)



Van de Goorstraat doodlopend, rechts erfafscheiding van woningen St Lambertusstraat.



Van Rijswijkstraat doodlopend op nieuwe percelen



VAN PELET  
ARCHITECTEN

# plek - sfeer en eenheid

Referentie Meliepark Vlijmen:

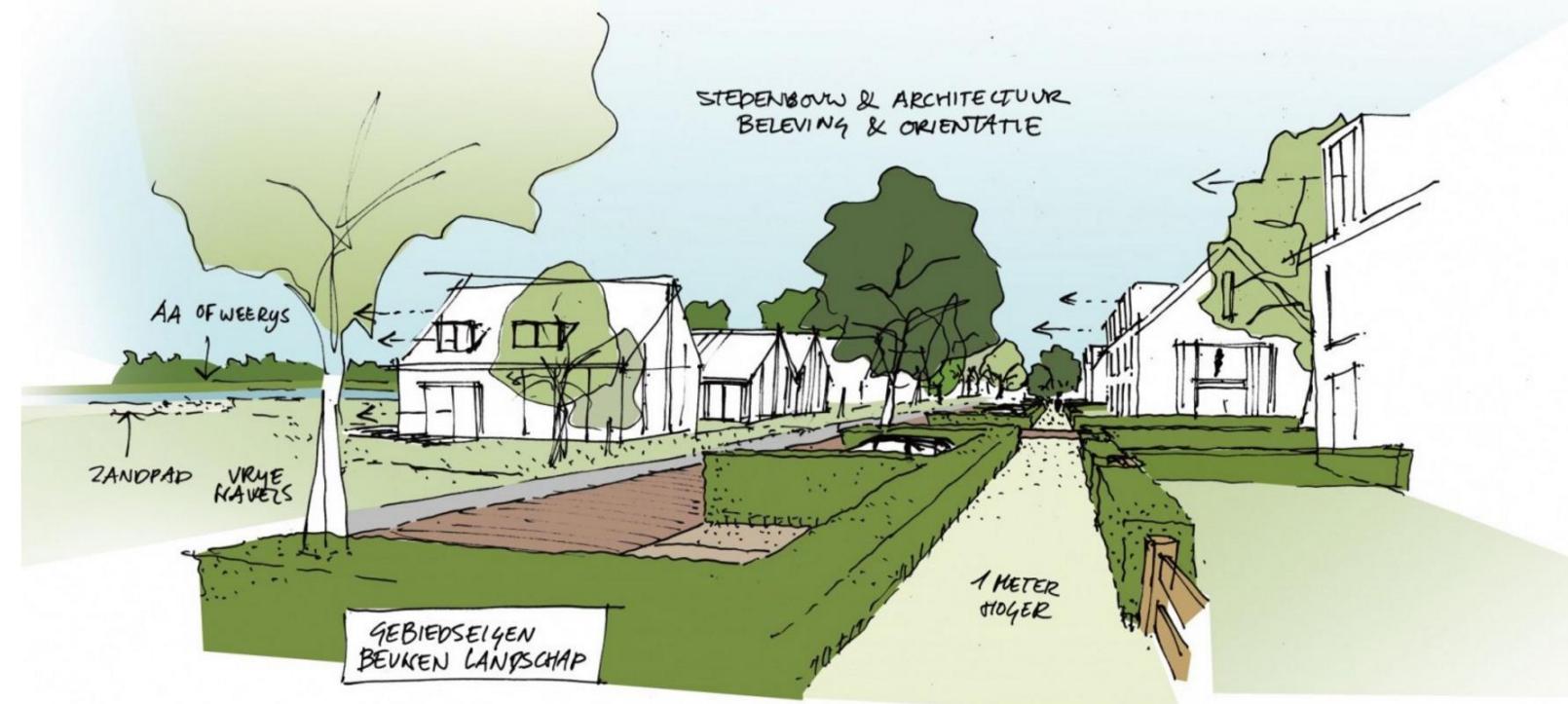
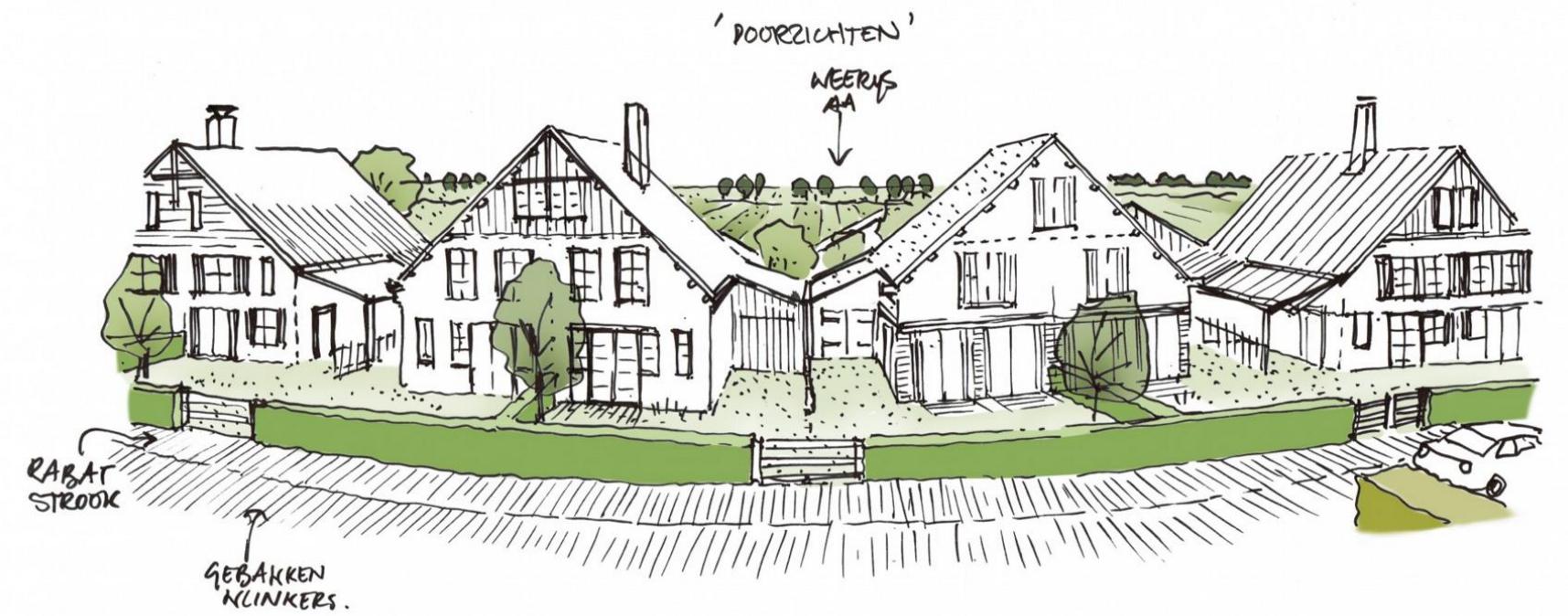
- Sterke groene drager
- Brede ruimtelijk opgezette straten
- Hagen op de erfgrens en tussen stoep, parkeervlakken en de straat



# plek - sfeer en eenheid

Referentie – Zundert (Plein 06):

- Sterke groene drager
- Hagen rondom parkeervlakken
- Hagen rondom voortuinen
- Verschillende type bomen
- Verspringende rooilijnen
- Bestrating in één type steen, verschillende richtingen



# plek - sfeer en eenheid

Referentie – Lithoijen-Noord (Andre van de Ven architecten):

- wonen als op een boerenerf
- Verschillende kaprichtingen als boerenschuren op het erf
- Erf-sfeer door één type bestrating
- Parkerken onder de bomen
- Bomenrijen op de kavelgrenzen (als in het weiland)



# identiteit nieuwe inbreiding = erf



Hagen begeleiden de straat en vormen buffer met parkeren



Hagen vormen de erfgrond met openingen naar de opritten



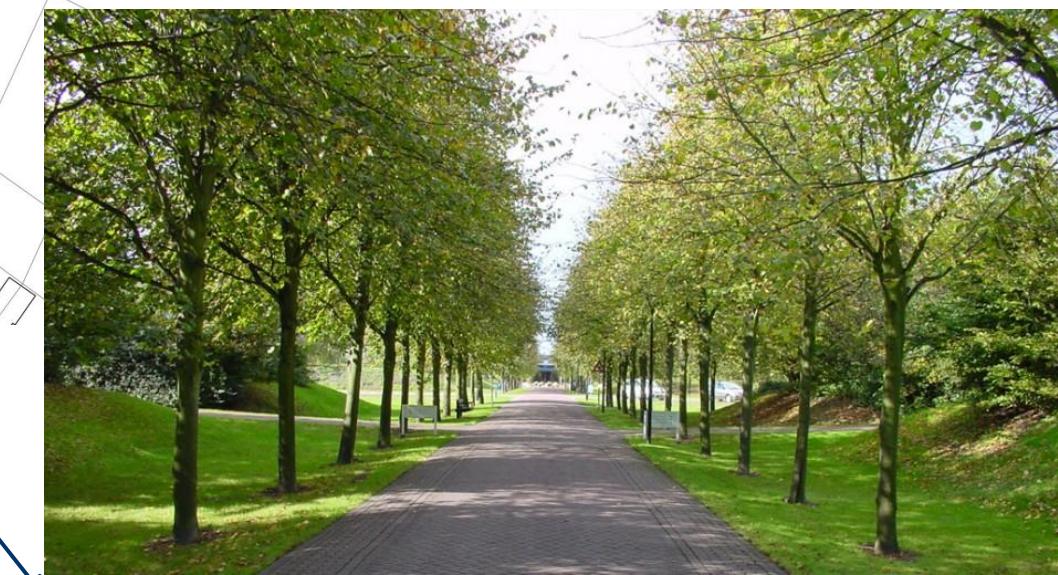
Erf: bijzonder pleintje met bomen –met bankjes of speelplek



Bestrating als op erf: parkeren, straat en stoep onderscheidend door rabatstrook, maar niet in materiaal.



Hagen rondom parkeervlakken



Bomenlaan als entree van de nieuwe buurt. Daartussen kan ook geparkeerd worden



# verkavelingsvoorstel



## fase I

2 kavels 743- 728m2  
 2 kavels 650- 642m2  
 3 kavels 486- 486- 510m2  
 2 kavels 664- 680m2  
 4 kavels 171- 141 - 128 – 142 m2  
 totaal 13 kavels = 6171m2

Parkeren binnengebied:

7pp op kavel  
 10pp op erf = openbare ruimte  
 9pp tussen de bomen langs verbindingsweg

## fase II

Nader in te vullen

Totaal terrein:

8.503m2 (3.552 + 4.951 m2)  
 Terrein te verkavelen excl  
 ontsluitingsweg 8.503 - 770m2  
 (achterpad: 101m2, niet ingevuld:184m2 )

Verkavelingsoppervlak  
 $6.171/7.733 * 100 = 79,8\%$

- Bebouwing
- Kavel
- Stoep
- Bestrating erf
- Bestrating erf parkeerplaats
- Hagen
- Parkeren halfverharding
- Groene invulling
- Halfverharding achterpad
- Parkeren op kavel
- Parkeren op stoep
- plangrens