

Buitenplaats Kraaijenberg Vught - Vragen en antwoorden over het project

Vragen over planning en proces

Q: In welke fase zit de ontwikkeling nu?

A: De ontwikkeling Buitenplaats Kraaijenberg zit op dit moment in de haalbaarheidsfase. Dat betekent dat Heijmans met verschillende onderzoeken en gesprekken met belanghebbenden kijkt of de ontwikkeling haalbaar is.

Q: Wat heeft Heijmans tot nu toe gedaan?

A: Heijmans voerde verschillende onderzoeken uit om te kijken of de locatie gebruikt kan worden om woningen te maken. Ook haalden we wensen, ideeën en zorgen op bij belanghebbenden. In het participatieverslag is terug te lezen hoe we dat precies hebben gedaan.

Op basis van al deze inzichten, maakt Heijmans op dit moment een gebiedsvisie. Hierin staat omschreven hoe Heijmans de nieuwe ontwikkeling wil inrichten en wat voor type woningen er komen in het plan. Die gebiedsvisie willen we uiterlijk in het eerste kwartaal van 2026 presenteren aan de gemeente. Bij een

Vragen over de woningen

Q: Wat voor soort woningen komen er in het plan? En waar in het plan komen die woningen?

A: Op dit moment is nog niet precies bekend wat voor soort woningen er in dit gebied komen. Wel sluit het project aan op de woonvisie van gemeente Vught. Zo komen er in het gebied woningen van sociale huur tot betaalbare en dure koop. Het aanbod moet straks goed passen bij de wensen van de verschillende mensen die een woning zoeken. Van starters en gezinnen, tot ouderen. CB5 werkt in opdracht van Heijmans op dit moment aan een stedenbouwkundigplan. In dat plan kun je zien hoe de woningen worden geplaatst en welke typen woningen waar komen te staan. Als je op de hoogte wilt blijven van de ontwikkelingen, kun je je inschrijven voor de nieuwsbrief via [de projectwebsite](#).

Q: Voor welke doelgroep zijn de woningen bedoeld? Komen er ook betaalbare woningen in het plan? Wordt er rekening gehouden met starters, senioren of gezinnen?

A: Op dit moment is nog niet precies bekend wat voor soort woningen er in dit gebied komen. Wel sluit het project aan op de woonvisie van gemeente Vught. Als de ontwikkeling de volgende fase ingaat, zet Heijmans in op een natuurinclusieve buurt met een mix van verschillende soorten woningen, passend bij de wensen van verschillende woningzoekenden. Dit varieert van sociale huur tot betaalbare en dure koop, en is geschikt voor starters, gezinnen en ouderen. Daarmee is er voor een grote groep een passende woning te vinden.



Q: Kan ik me al inschrijven voor een woning? Wanneer start de verkoop/verhuur van de woningen?

A: Het is nu nog niet mogelijk om je in te schrijven voor een woning. Wel kun je op de hoogte blijven van de ontwikkelingen van dit project via onze nieuwsbrief. Schrijf je in via [de projectwebsite](#). Je blijft dan op de hoogte en ontvangt een bericht zodra de eerste woningen in de verkoop gaan.

Q: Wat zijn de prijzen van een woning, komen er goedkope woningen?

A: Heijmans sluit aan bij de woonvisie van de gemeente. Waarbij er veel woningen komen in het goedkope en betaalbare segment. Inclusief een groot aandeel sociale huurwoningen die worden uitgegeven door de corporatie. Hoe dit precies vorm krijgt in type, soorten en aantallen werkt Heijmans de komende periode uit. Informatie hierover komt later op de website. Wil je hiervan op de hoogte blijven? Meld je dan aan voor de nieuwsbrief via [de projectwebsite](#).

Q: Hoe ziet de woonomgeving eruit: komt er veel groen, speelruimte, parkeergelegenheid?

We ontwerpen een plan waarbij we genoeg bomen planten, zodat deze verkoeling geven. De soorten zijn wisselend en kiezen we in overleg met een ecooloog. Ook richten we deze buurt in volgens de principes van NL Greenlabel. Daarmee zet Heijmans volop in op een groene, duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving, waarbij mens en dier centraal staan. Meer informatie over NL Greenlabel vind je op [nlgreenlabel.nl](#).

Q: Hoe duurzaam zijn de woningen? Worden de woningen gasloos en energiezuinig?

A: De nieuwe buurt wordt groen en duurzaam. Dat betekent dat de woningen geen gas gebruiken, goed geïsoleerd zijn en minimaal HR++ glas hebben. Daarnaast kijken we naar duurzame oplossingen zoals een sedumdak op bergingen.

Vragen over meedenken met dit project

Q: Kan ik mijn mening geven over de plannen?

A: Ja, je kan meedenken met dit project. Dat heet 'participeren'. In de periode van maart tot en met juli 2025 haalden we al wensen, ideeën, zorgen, belangen en kansen rondom het project op. Daarvan is een participatieverslag gemaakt. Dit verslag is terug te lezen op [de projectwebsite](#). Wil je op de hoogte blijven van volgende participatiemomenten? Schrijf je dan in voor de nieuwsbrief via [de projectwebsite](#).

Q: Hoe ziet de formele procedure eruit?

A: Op dit moment werken we toe naar een omgevingsplan. De gemeenteraad stelt het omgevingsplan medio 2026 vast. Binnen 6 weken na vaststelling, kunnen geïnteresseerden een formeel beroep indienen.



Vragen over locatie en omgeving

Q: Waarom wordt er hier gebouwd en niet op andere locaties in Vught?

A: Buitenplaats Kraaijenberg in Vught is door de gemeente aangewezen als mogelijke plek voor een nieuwe buurt. In 2024 tekenden Heijmans en gemeente Vught hiervoor een intentieverklaring. Heijmans onderzoekt op dit moment of deze gebiedsontwikkeling tussen de Vijverbosweg en de Hoevensestraat mogelijk is.

Q: Hoe gaan jullie om met de dieren die nu in het gebied leven en het groen dat er nu in het gebied is?

A: De bestaande omgeving is de basis voor het planontwerp. De meeste bomen, groen en water blijven. Daar waar bijvoorbeeld een weg moet komen, halen we groen weg. We brengen op dit moment de beschermde diersoorten in het gebied in kaart. Op basis daarvan kijken we in overleg met een ecooloog wat het effect op het leefgebied is en bepalen we welke maatregelen we wel of juist niet moeten nemen voor dieren die in het gebied leven. Voor soorten die minder goed passen in een woonwijk bepalen we de effecten en mogelijke maatregelen. Als het nodig is, vragen we de benodigde ontheffingen aan. Voor onder andere vleermuizen maken we nestkasten.

Ook wordt deze buurt ingericht volgens de principes van NL Greenlabel. Daarmee zet Heijmans volop in op een groene, duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving, waarbij mens en dier centraal staan. Meer informatie over NL Greenlabel vind je op nlgreenlabel.nl.

Q: Hoe gaan jullie om met wandelpaden in het gebied?

A: We leggen een wandelpad aan dat onder andere door het plangebied gaat en dat aansluit op het Elzenburghpad en de Hoevensestraat.

Vragen over drukte en parkeren

Q: Welke impact heeft deze nieuwe buurt op de drukte in de aanliggende straten?

A: In afstemming met gemeente Vught kijken we grondig naar de verwachte verkeersdrukke op de Vijverbosweg en aanliggende wijken. Met berekeningen kunnen we zien hoeveel auto's gebruik gaan maken van de verschillende wegen. Met alle informatie die we nu hebben, zien we geen redenen tot noemenswaardige filevorming in de aanliggende wijken.

Q: Komen er genoeg parkeerplaatsen voor alle auto's van bewoners in deze nieuwe buurt?

A: We volgen het bestaande parkeerbeleid van gemeente Vught. Daarmee zorgen we ervoor dat er genoeg parkeerplaatsen zijn in de nieuwe buurt.

