

Over Buitenplaats Kraaijenberg

In de woonvisie van gemeente Vught is Buitenplaats Kraaijenberg aangewezen als plek voor een nieuwe buurt. Eerder maakte Heijmans al een gebiedsvisie en een voorlopig stedenbouwkundig plan. Het voorlopige omgevingsplan dat er nu ligt, is een volgende uitwerking daarvan en vormt de basis voor de vergunningaanvraag bij de gemeente Vught.

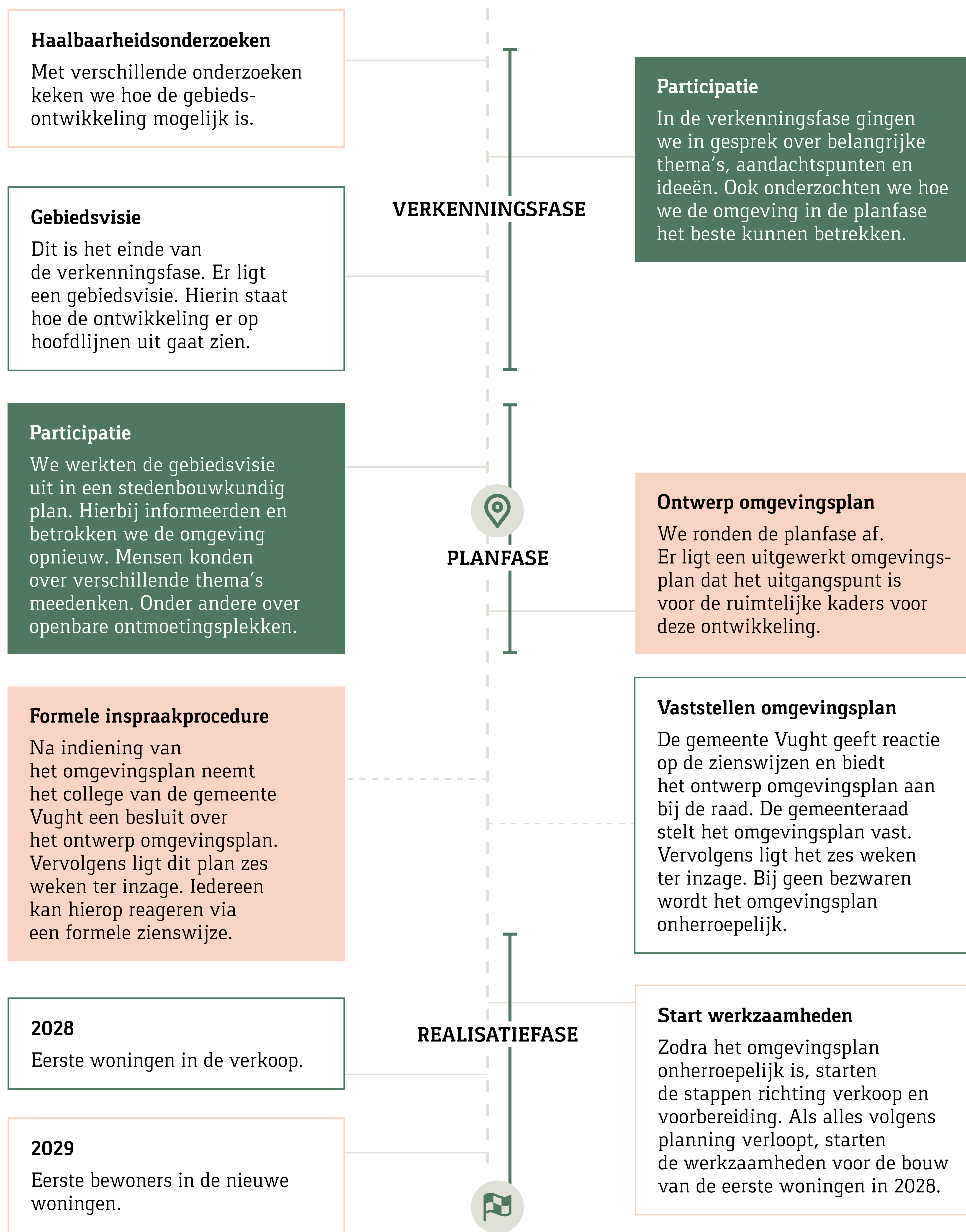


Initiatiefnemer: Heijmans

Partners van dit project:

- Gemeente Vught (kaderstellend vanuit de woonvisie)
- Connect (participatiebureau)
- CB5 (stedenbouwkundig adviesbureau)
- Rho (planologisch adviesbureau)
- Charlotte van Beuningen (sociale huurwoningen)

Stappen in dit project



Inbreng uit de omgeving

Een greep uit eerdere inbreng en hoe die verwerkt is

"Behouden van bestaande bomenrij en wandelpaden in het gebied."

De bestaande omgeving is de basis voor het planontwerp.

"Verschillende ontmoetingsplekken maken in de buurt voor jong en oud."

Met de ingebrachte ideeën voor de kleine en grotere ontmoetingsplekken, zorgen we dat er voor jong én oud fijne ontmoetingsplekken zijn.

"Een autoluwe omgeving in de nieuwe buurt, waarbij fietsers en voetgangers boven auto's gaan."

De nieuwe ontwikkeling wordt geen autoluwe of autovrije buurt. Op plekken waar het kan, richten we wegen in als eenrichtingsweg. Er is veel aandacht voor routes en aansluitingen voor fietsers en voetgangers.

"Een veilige aansluiting van de Vijverbosweg op het plangebied."

Samen met gemeente Vught werken we aan een veilige aansluiting waarbij voetgangers en fietsers genoeg ruimte krijgen en er een veilige oversteek is. Ook tijdens de bouwfase.

"Rekening houden met de dieren die nu in het gebied leven."

Samen met de ecooloog bepalen we maatregelen in het plan om zorgvuldig om te gaan met bestaande dieren in het gebied.

"Duurzame woningen die gasloos en energiezuinig zijn."

Alle woningen worden gasloos en voldoen aan de BENG eisen. BENG staat voor 'bijna energie neutrale gebouwen'.

Dit zijn enkele reacties uit de omgeving. Wil je alles teruglezen?

Lees het participatieverslag via de QR-code of bit.ly/participatieverslag-kraaijenberg



Communicatie en participatie

Activiteiten van augustus 2024 t/m september 2026

COMMUNICATIE

- Projectwebsite Heijmans
- Projectpagina op WijnVught.nl
- Bewonersbrieven aan omwonenden
- Belangenverenigingen geïnformeerd per mail
- Post op socials van gemeente Vught
- Advertentie in het Klaverblad
- Digitale nieuwsbrief

INFORMATIE- EN

PARTICIPATIEBIJENKOMSTEN

- Mogelijkheid om te reageren via info@buitenplaatskraaijenberg.nl
- ● **3 fysieke inloopbijeenkomsten** (Maart 2025)
 - 10 maart, omwonenden op uitnodiging, 29 bezoekers
 - 12 maart, omwonenden op uitnodiging, 62 bezoekers
 - 13 maart, vrije inloop voor omwonenden en woningzoekenden, 112 bezoekers
- ● **Digitale vragenlijst** (13 t/m 20 maart 2025)
Omwonenden, woningzoekenden en op een andere manier geïnteresseerd, 134 deelnemers

Legenda participatieniveaus gemeente Vught

● Niveau 0: Meeweten

Het informeren van de omgeving.

● Niveau 1: Meedenken

De initiatiefnemer is op zoek naar kennis, ervaringen of meningen uit de omgeving. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng van de omgeving. De initiatiefnemer hoeft de inbreng niet te gebruiken en motiveert helder waarom de inbreng wel of niet wordt verwerkt.

● ● **Bijeenkomst woningzoekenden**

(17 maart 2025)
Woningzoekenden, 10 deelnemers

● ● **Verdiepende werkgroep**

(19 juni, 26 juni, 3 juli 2025)
Omwonenden en woningzoekenden, 9 deelnemers

● ● **Fysieke inloopbijeenkomst** (2 december 2025)

Omwonenden, woningzoekenden en op een andere manier geïnteresseerd, 192 bezoekers

● ● **Digitale vragenlijst** (2 t/m 11 december 2025)

Omwonenden en woningzoekenden, 93 deelnemers

● ● **Persoonlijke gesprekken** tussen Heijmans en belangenverenigingen

● ● **Persoonlijke gesprekken** tussen Heijmans en bewoners aan de Haagwinde

● **Fysieke inloopbijeenkomst** (7 september 2026)

Wat betekent 'vergunningsvrij' bouwen voor dit project?



We werken aan het **omgevingsplan** voor Buitenplaats Kraaijenberg.



Hiermee leggen we de **bestemming** (functie), bouw mogelijkheden en ruimtelijke kaders voor het hele gebied vast.



Er worden in de volgende fasen dus geen losse vergunningen aangevraagd voor **de omgevingsplanactiviteit** van het ruimtelijk deel (waaronder de omgevingsplanactiviteit bouwen).



Belanghebbenden blijven de mogelijkheid houden om een zienswijze in te dienen op het ontwerp omgevingsplan en, na vaststelling, gebruik te maken van de daarvoor openstaande rechtsbeschermingsmogelijkheden.



De **ruimtelijke afweging** wordt vooraf gedaan bij de vaststelling van het omgevingsplan en niet bij afzonderlijke vergunningsaanvragen.

Belangrijkste uitgangspunten in het omgevingsplan

- Een duidelijke grens van het ontwikkelgebied
- Ingetekende bouwvlakken (daarbuiten kan niet gebouwd worden)
- Ingetekend groen (voor planten, struiken, bomen en water (berging))
- Maximaal 275 woningen
- Minimaal 25 meter afstand tot de bestaande woningen aan de Haagwinde
- Hoogbouw op een vaste plek in het gebied en maximaal 4 bouwlagen (14 meter hoog)
- Een aansluiting op de Vijverbosweg



Het Stedenbouwkundig plan

Een mogelijke invulling van het omgevingsplan





Hoe richten we de openbare ruimte in?

Materialen



Een gebied met een nette uitstraling dankzij bestrating van gebakken stenen



Parkeren op grasbetonstenen



Wandelpaden van halfverharding



Sfeer van karrensporen in woonstraten

Beplanting met seizoenbeleving



Beplanting opgebouwd uit bomen, struiken en kruidenrijke planten



Vooraf planten van Nederlandse bodem (goed voor dieren en insecten)



Kruidenrijke planten met ecologische waarde



Bloembollenmengsel

Spelen en ontmoeten



Speelplekken verwerkt in de natuur



Ontmoetingsplekken met meubels van natuurlijke materialen

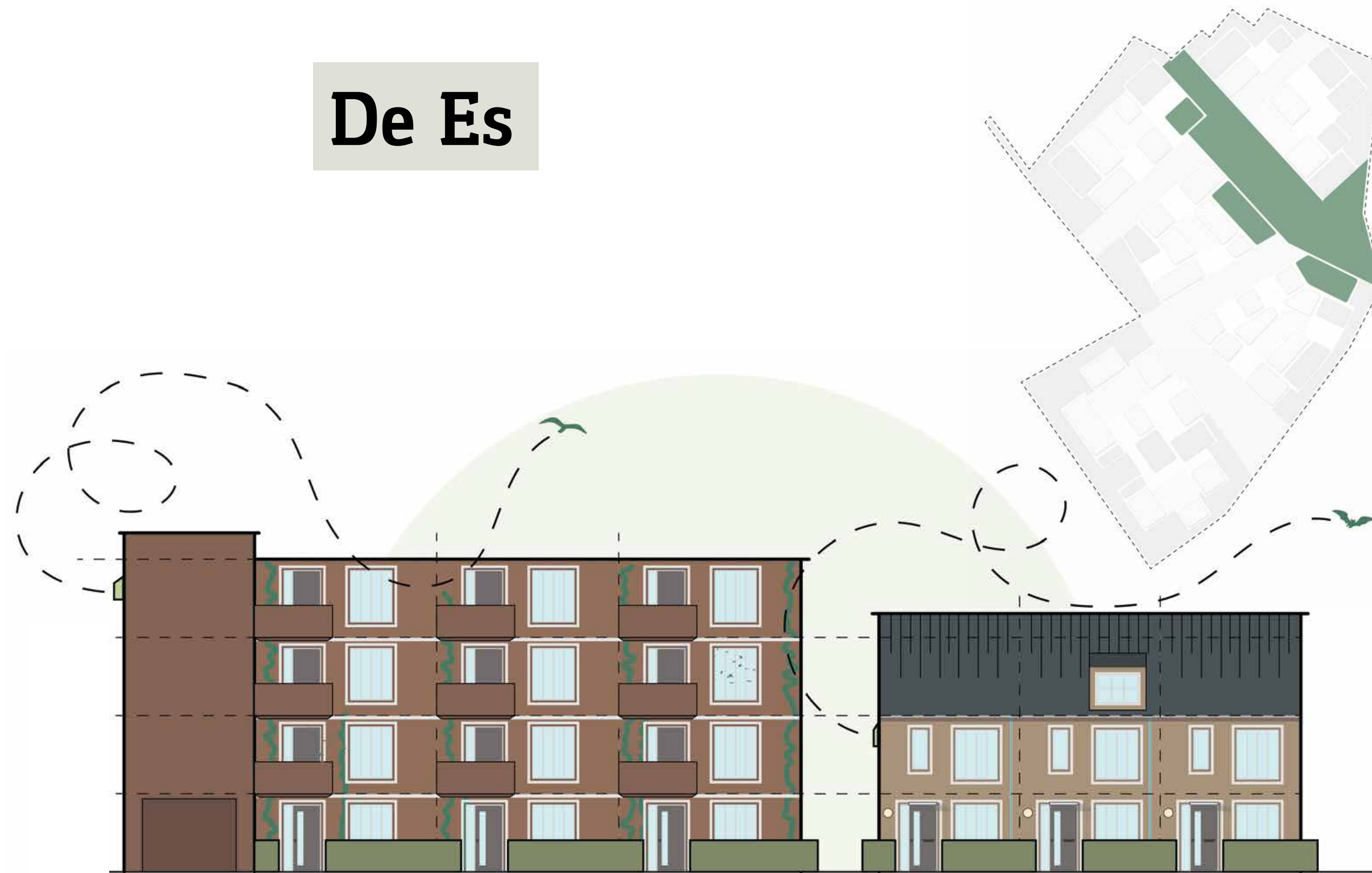


Speeltoestellen in natuurlijke materialen

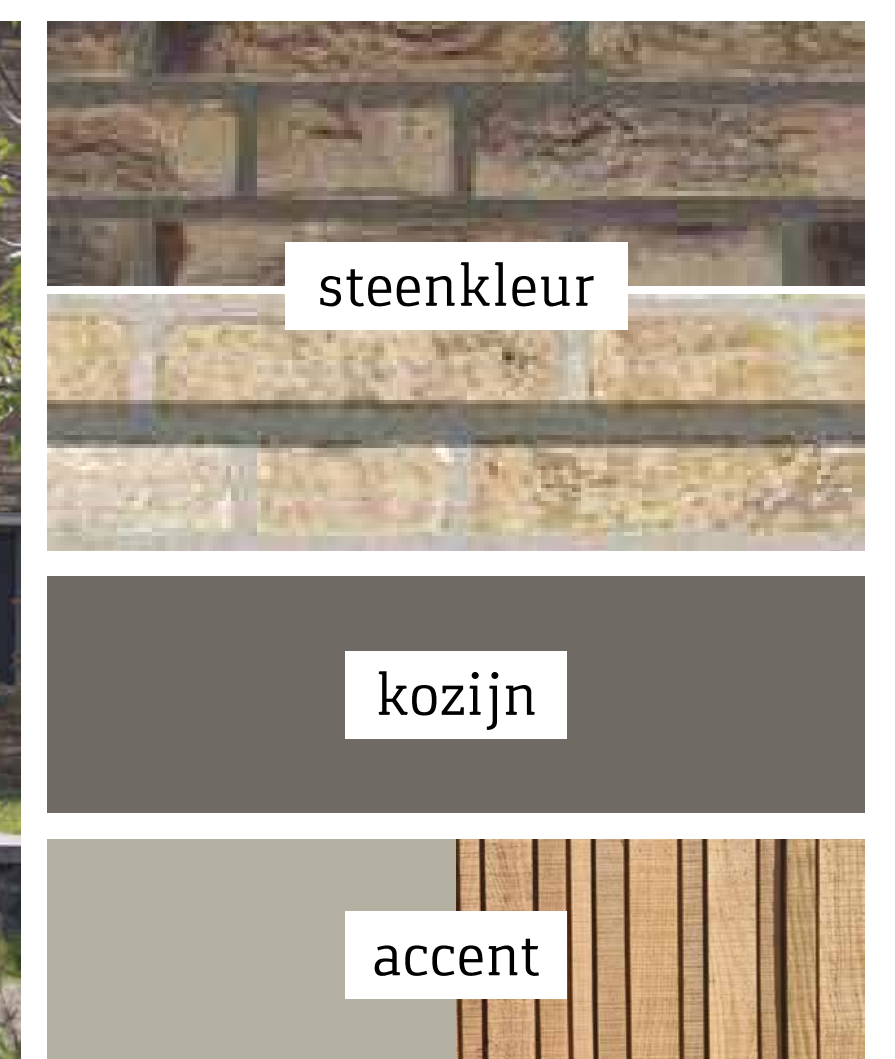


Hoe gaan de woningen eruitzien?

De Es



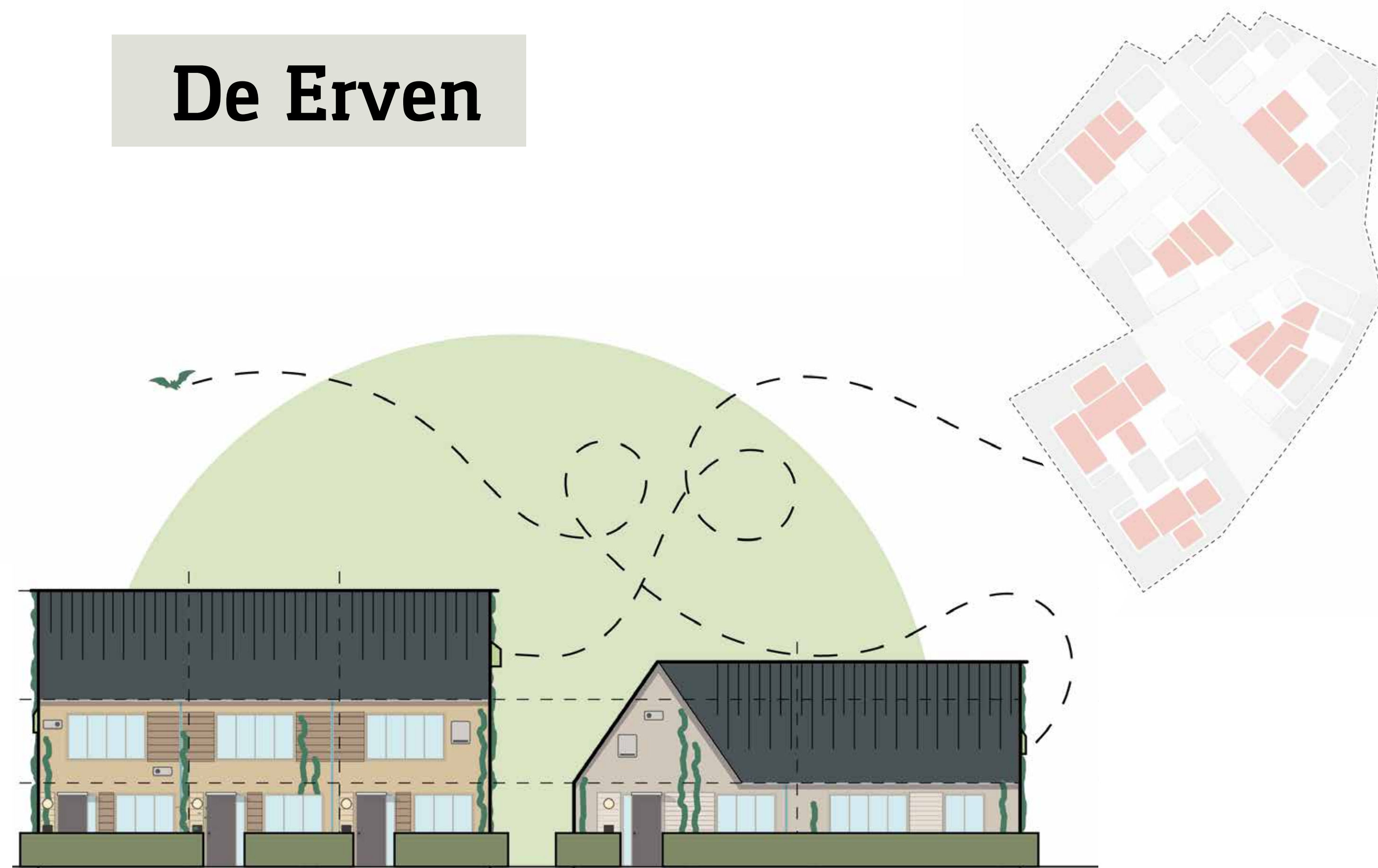
Houtsingel



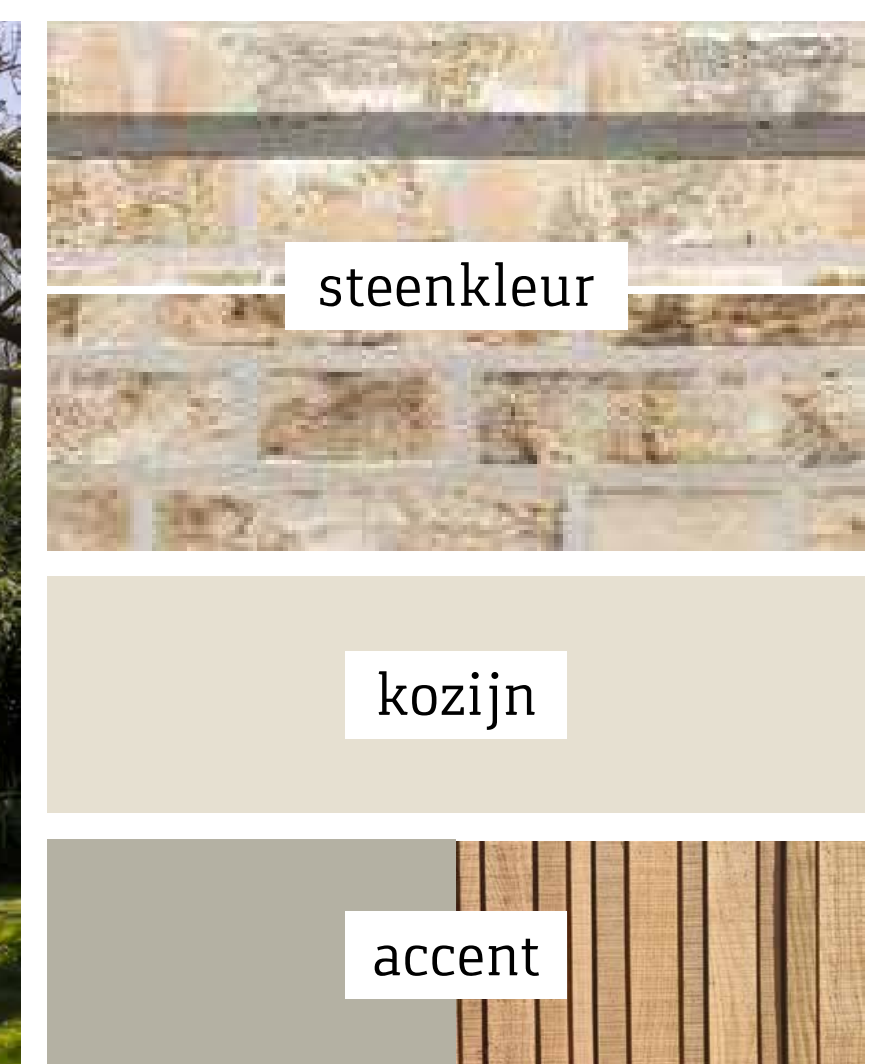
formeel | dorps

Hoe gaan de woningen eruitzien?

De Erven



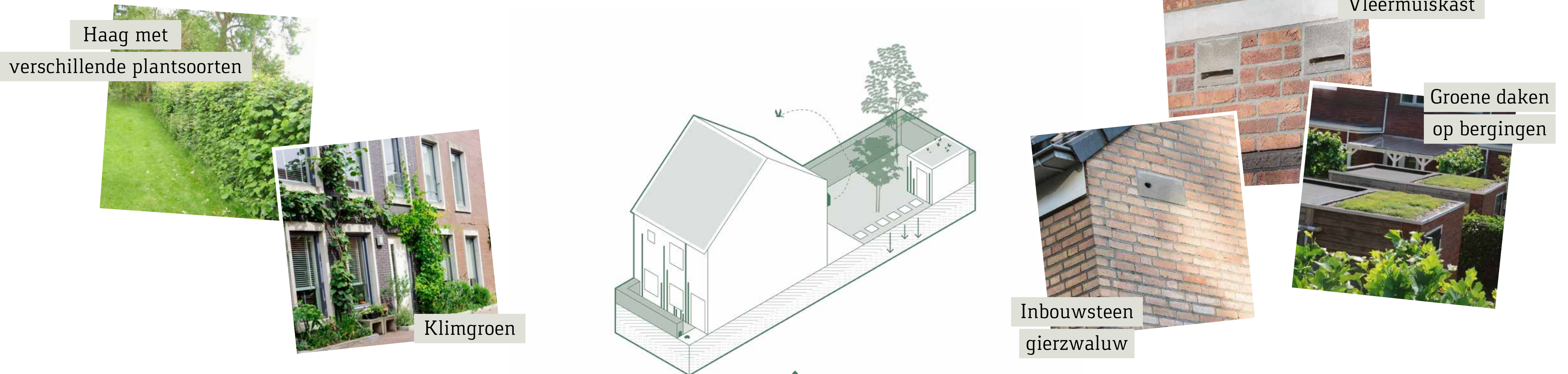
De Landschapsrand



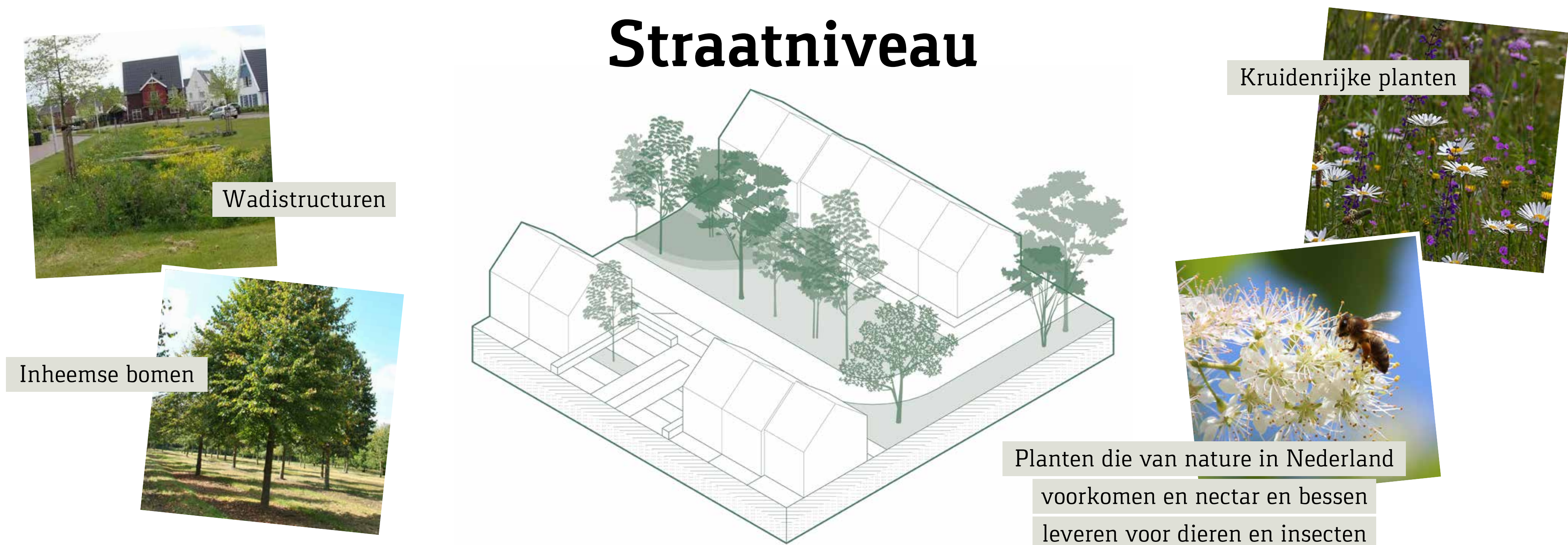
informeel | landschappelijk

Hoe we rekening houden met de natuur in het omgevingsplan

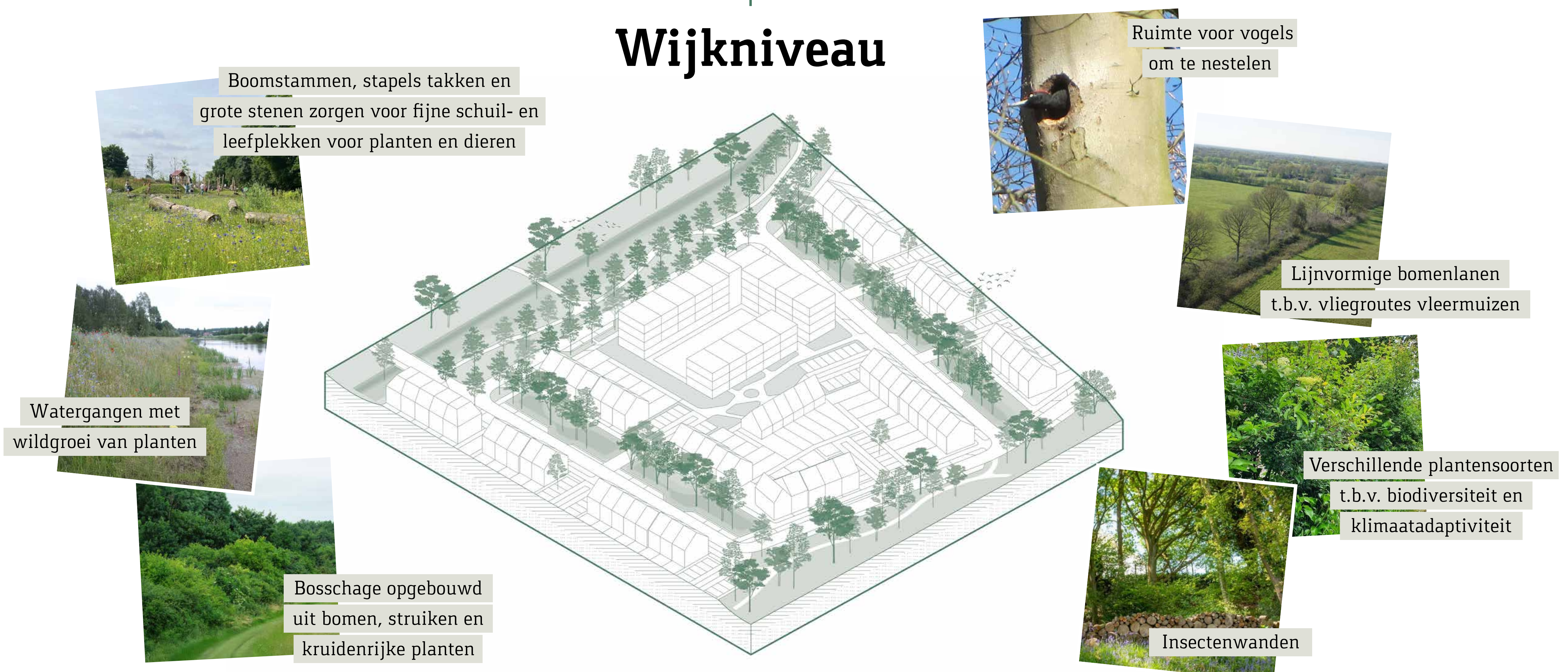
Perceelsniveau



Straatniveau



Wijkniveau

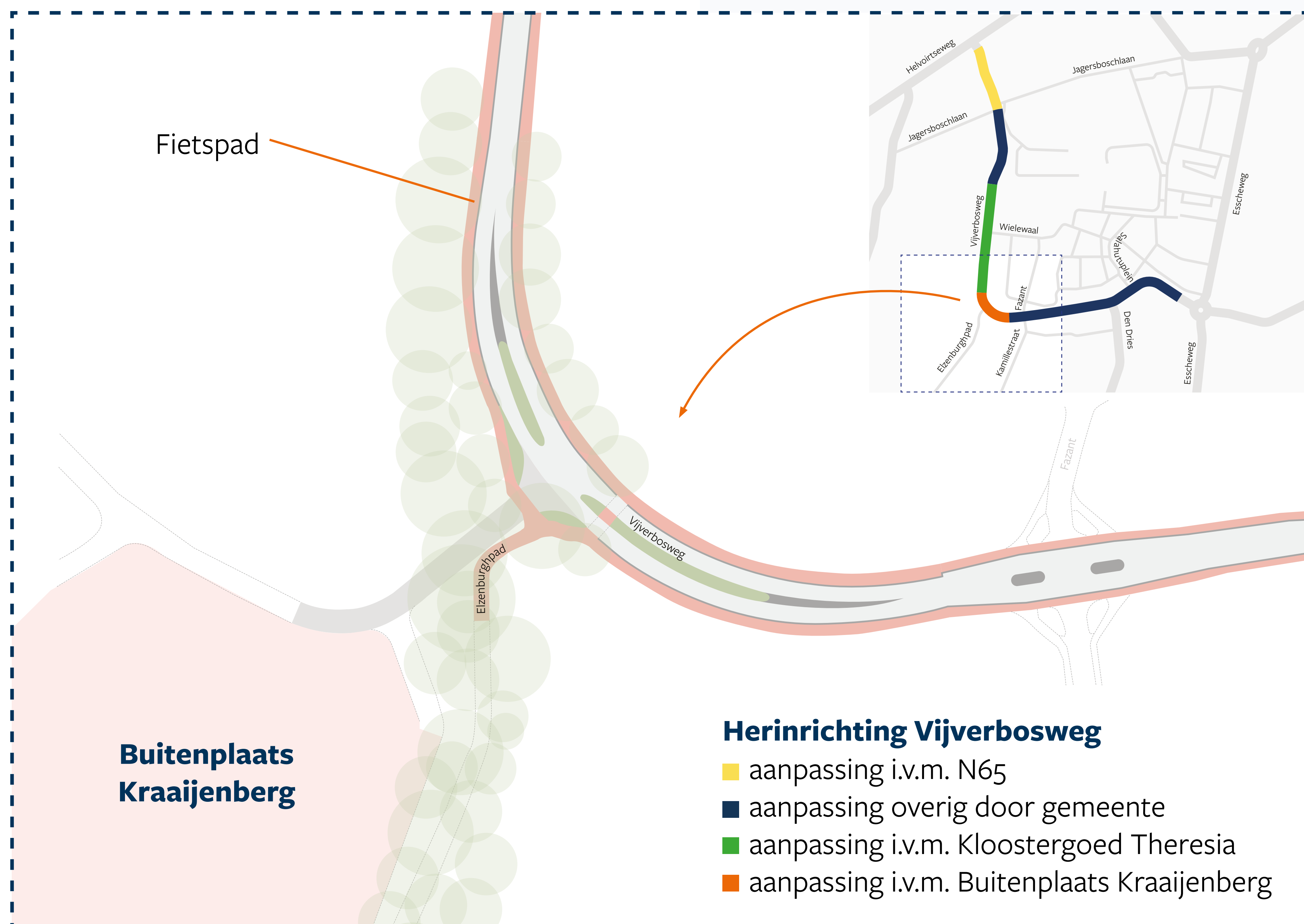


Hoe we rekening houden met de natuur in het omgevingsplan



Hoe richten we de Vijverbosweg in?

De herinrichting van de Vijverbosweg is een project van gemeente Vught en valt buiten het plan voor Buitenplaats Kraaijenberg. Voor vragen hierover kun je contact opnemen met gemeente Vught.



Dwarsprofiel van de vijverbosweg

Meer ruimte voor wandelaars en fietsers en de rijbaan wordt verlaagd

Huidige situatie



Toekomstige situatie

