

Gebiedsontwikkeling Buitenplaats Kraaijenberg

In de woonvisie van gemeente Vught is Buitenplaats Kraaijenberg aangewezen als plek voor een nieuwe buurt. Heijmans onderzoekt hoe deze gebiedsontwikkeling mogelijk is. Het gaat daarbij niet alleen om woningen; Heijmans kijkt naar de **ontwikkeling van het hele gebied**.



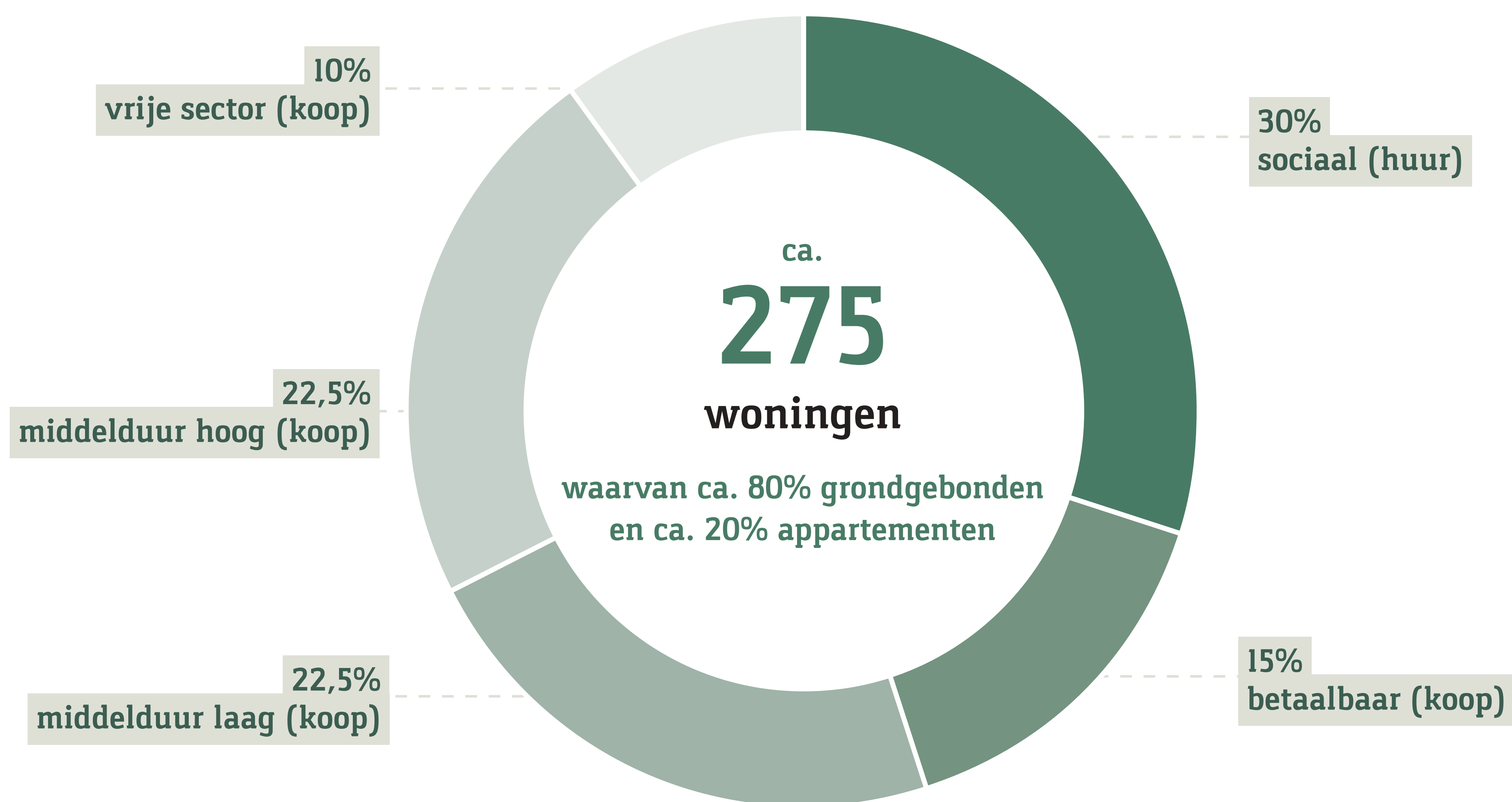
Initiatiefnemer: Heijmans

Partners van dit project:

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

Wat voor woningen en voor wie?

- Ongeveer **275 woningen**
- Een **natuurinclusieve** buurt
- Een mix van **verschillende soorten** woningen
- Passend bij de **wensen** van verschillende woningzoekenden
- Van **sociale huur tot betaalbare en dure koop**
- Geschikt voor **starters, gezinnen en ouderen**

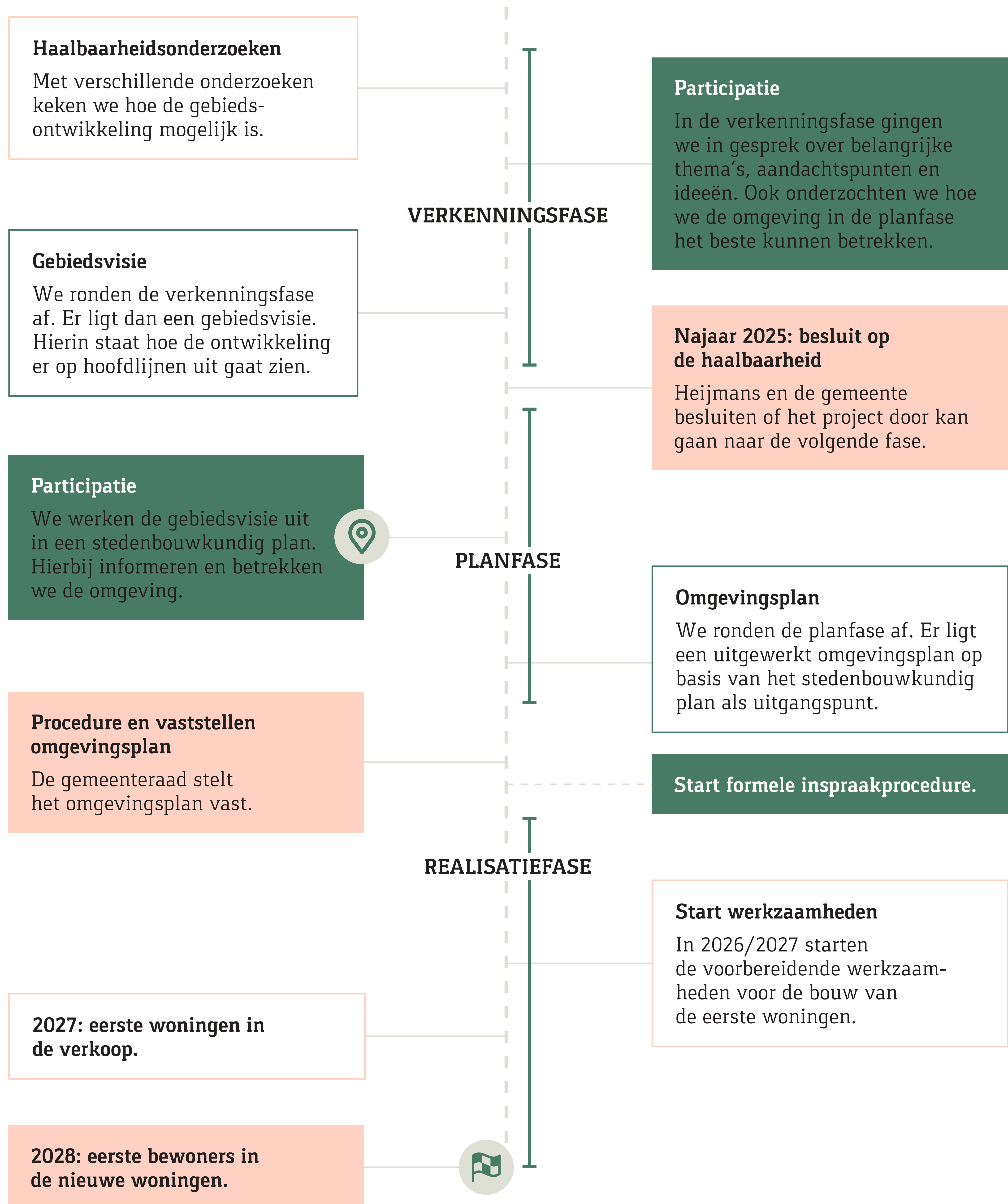


De percentages in dit diagram kunnen nog veranderen.

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de nieuwsbrief via de QR-code of bit.ly/nieuwsbrief-kraaijenberg



Stappen in dit project



Activiteiten

augustus 2024 t/m augustus 2025

COMMUNICATIE

● Projectwebsite Heijmans

7812 paginaweergaven
(augustus t/m april)

● Projectpagina op WijInVught.nl

829 paginaweergaven

● 198 bewonersbrieven aan omwonenden

● 18 belangenverenigingen uitgenodigd per mail

● Post op socials van gemeente Vught

- Instagram (21 likes, 2 reacties)
- Facebook (19 likes, 11 reacties, 2x gedeeld)

● Advertentie in het Klaverblad

● Digitale nieuwsbrief

- Uitnodiging digitale participatie (877 ontvangers, 662 opens, 267 clicks)
- Terugkoppeling participatie (897 ontvangers, 640 opens, 175 clicks)

INFORMATIE- EN

PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN

● Mogelijkheid om te reageren via info@buitenplaatskraaijenberg.nl

● 3 fysieke inloopbijeenkomsten

- 10 maart, omwonenden op uitnodiging, 29 bezoekers
- 12 maart, omwonenden op uitnodiging, 62 bezoekers
- 13 maart, vrije inloop voor omwonenden en woningzoekenden, 112 bezoekers

● 13 t/m 20 maart 2025 - Digitale vragenlijst

omwonenden, woningzoekenden en op een andere manier geïnteresseerd, 134 deelnemers

● 17 maart 2025 - Bijeenkomst woningzoekenden

woningzoekenden, 10 deelnemers

● 19 juni, 26 juni, 3 juli 2025 - Verdiepende werkgroep

omwonenden en woningzoekenden, 9 deelnemers

● Persoonlijke gesprekken tussen Heijmans en belangenverenigingen (later in 2025)

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.

Inzichten die we opdeden in dit project

In de haalbaarheidsfase voerde Heijmans verschillende onderzoeken uit. Bijvoorbeeld naar de uitstraling van de omgeving, bestaande planten en dieren, verkeer op aanliggende wegen en wensen, ideeën en zorgen uit de omgeving. Met alle inzichten, bepaalden we een aantal uitgangspunten voor Buitenplaats Kraaijenberg.



Passend bij de geschiedenis van deze plek

De wijk sluit aan op het oude kampen- en hoevenlandschap, met houtwallen, bomen en poelen.



Groen en wonen horen bij elkaar

Woonclusters liggen in het groen, met ruimte voor planten, dieren en mensen.



Gezond en sociaal leven

Er komen ontmoetingsplekken, een struinpad rond de wijk en groen voor jong en oud.



Rustig verkeer, veel ruimte voor lopen en fietsen

De wijk is ingericht met veel ruimte voor fietsers en voetgangers, waar de auto geen hoofdrol speelt.



Verbonden met de omgeving

De wijk is overzichtelijk ingericht, met goede verbindingen naar de omgeving.



Wonen aan de Laan

- Groene entree van de wijk.
- Geïnspireerd op klassieke oprijlanen van historische landgoederen.
- Laan leidt naar het hart van het gebied.
- Langs de laan ligt een bestaande watergang, verderop in het plan wordt die breder.
- Gras met bloemen en kruiden.
- Straat met tweerichtingsverkeer en parkeren in de rijrichting.



Wonen aan de Houtsingel

- Groene verbindingen in de wijk.
- Natuurlijk ingericht met aandacht voor de biodiversiteit in de wijk.
- Je vindt er wadi's, waar het regenwater naartoe kan.
- Gras met bloemen en kruiden.
- Straat met tweerichtingsverkeer en parkeren in de rijrichting.



Gebiedsvisie Buitenplaats Kraaijenberg



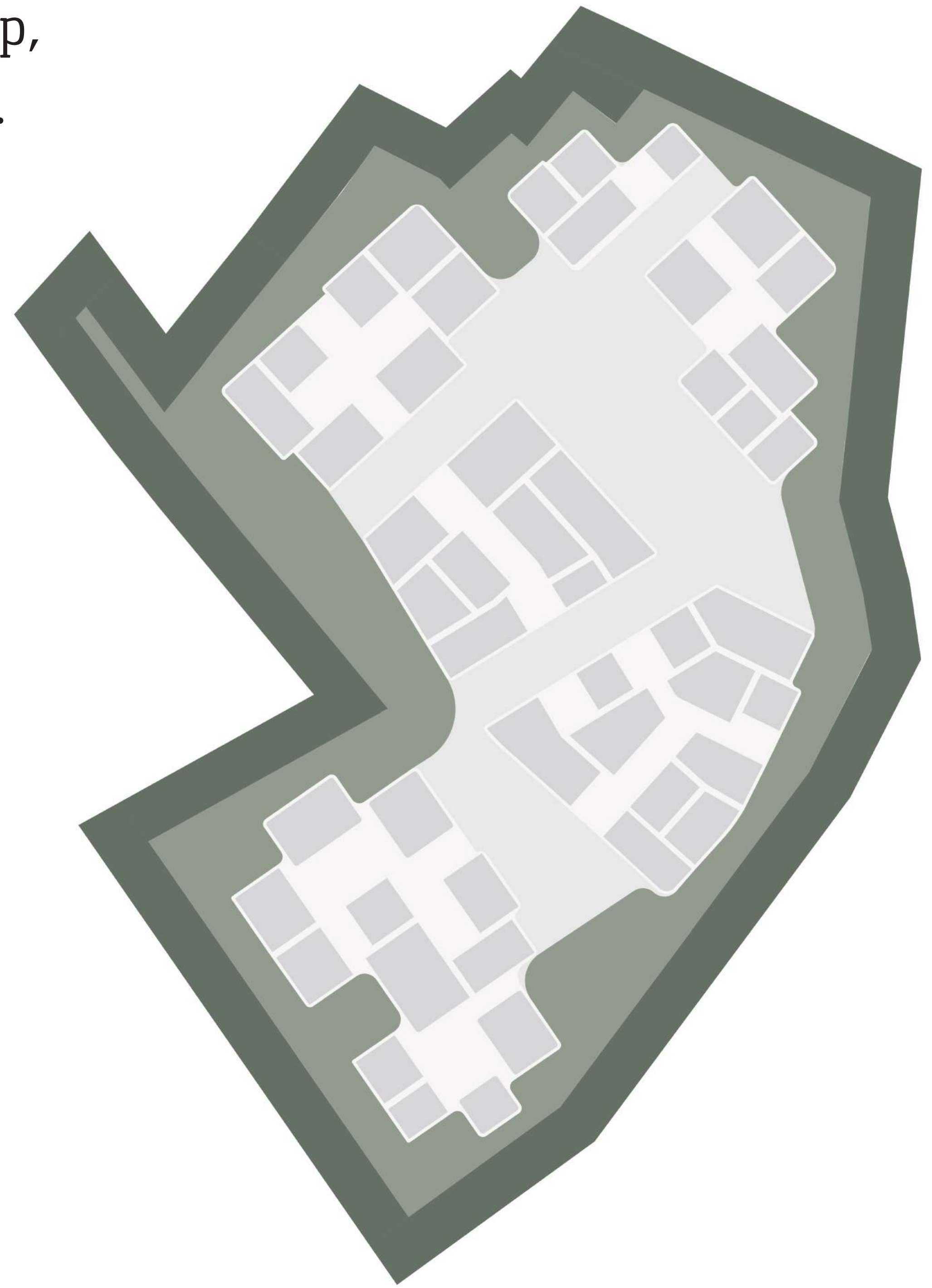
Wonen aan de Erven

- De erven liggen als beschutte binnengebieden in de huizenblokken.
- Eenrichtingsverkeer met parkeren langs de weg.
- Een groen karakter met fruitbomen, bloemen en kruiden.
- Ruimte om te spelen en elkaar te ontmoeten.
- We vangen het regenwater op in wadi's, die ook leuk zijn om in te spelen.



Wonen aan de Landschapsrand

- Een zachte overgang naar het landschap, waar ruimte is voor natuur en recreatie.
- Eenrichtingsverkeer met parkeren langs de weg.
- Afstand tot bestaande natuur (minimaal 10 meter).
- Uitzicht op het omliggende landschap.
- Autoluwe zones met struinpaden en speel- en ontmoetingsplekken.



Verkeer en mobiliteit in het plan



Verkeer en mobiliteit buiten het plan

Dit deden we al:

- We haalden aandachtspunten op over verkeer en mobiliteit buiten het plan.
- Dat deden we onder andere bij inwoners van Vught en woningzoekenden.
- Ook voerden we verschillende verkeersonderzoeken uit.
- En we vroegen aandacht bij gemeente Vught voor de zorgen die er zijn in de omgeving.

Dit zagen en hoorden we:

- Veilige aansluiting op de Vijverbosweg
- Veiligheid voor voetgangers, fietsers en auto's
- Toenemend verkeer op de Vijverbosweg
- Parkeren in de aanliggende wijken
- Plekken waar veiligheidsdiensten de wijk in kunnen rijden
- Verbeterde doorstroming van de Vijverbosweg naar de N65

Dit zijn aankomende acties:

- Gemeente Vught gaat kijken naar het herinrichten van de Vijverbosweg (vanaf de N65 tot de rotonde aan de Esscheweg).
- Heijmans onderzoekt samen met gemeente Vught hoe ze een veilige aansluiting op de Vijverbosweg kunnen maken.

Volgens de principes van NL Greenlabel



NL Greenlabel is de standaard voor het ontwerpen van een **natuurinclusieve leefomgeving**. Natuurinclusief bouwen betekent dat gebouw en gebied zo goed mogelijk op elkaar afgestemd en ingericht worden. Bijvoorbeeld met uitzicht op groen en routes voor dieren.

Met de onderwerpen klimaat, gezondheid en dieren en planten (biodiversiteit) maken we een **compleet plan** voor Buitenplaats Kraaijenberg. Voor de toekomstige bewoners betekent dit een wijk die niet alleen mooi en comfortabel is, maar ook is voorbereid op de uitdagingen van de toekomst.



Ruimte voor water



Natuurlijke materialen



Fijn voor mens en dier



Opvang van regenwater



Fruitbomen

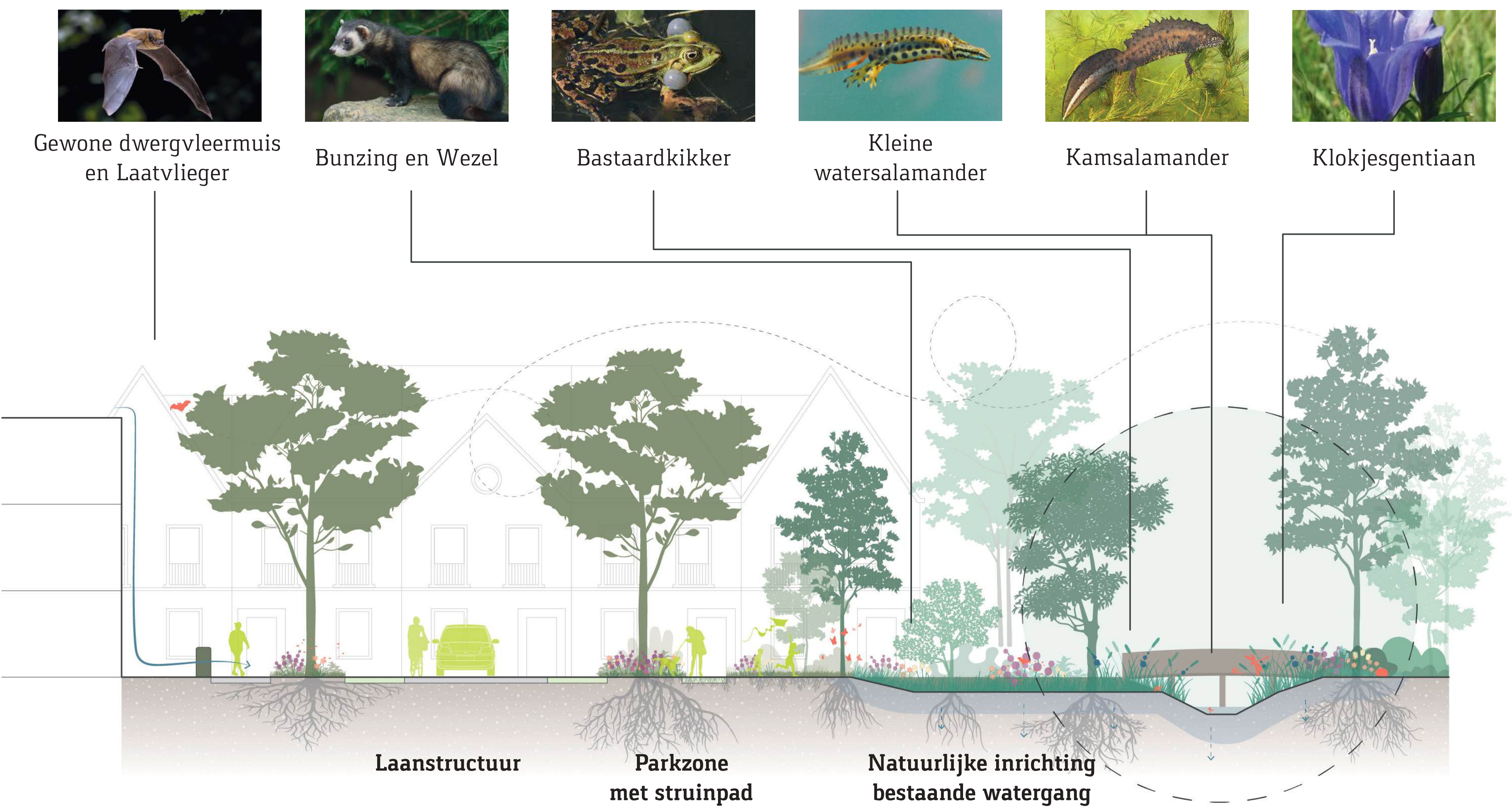


Nestkasten

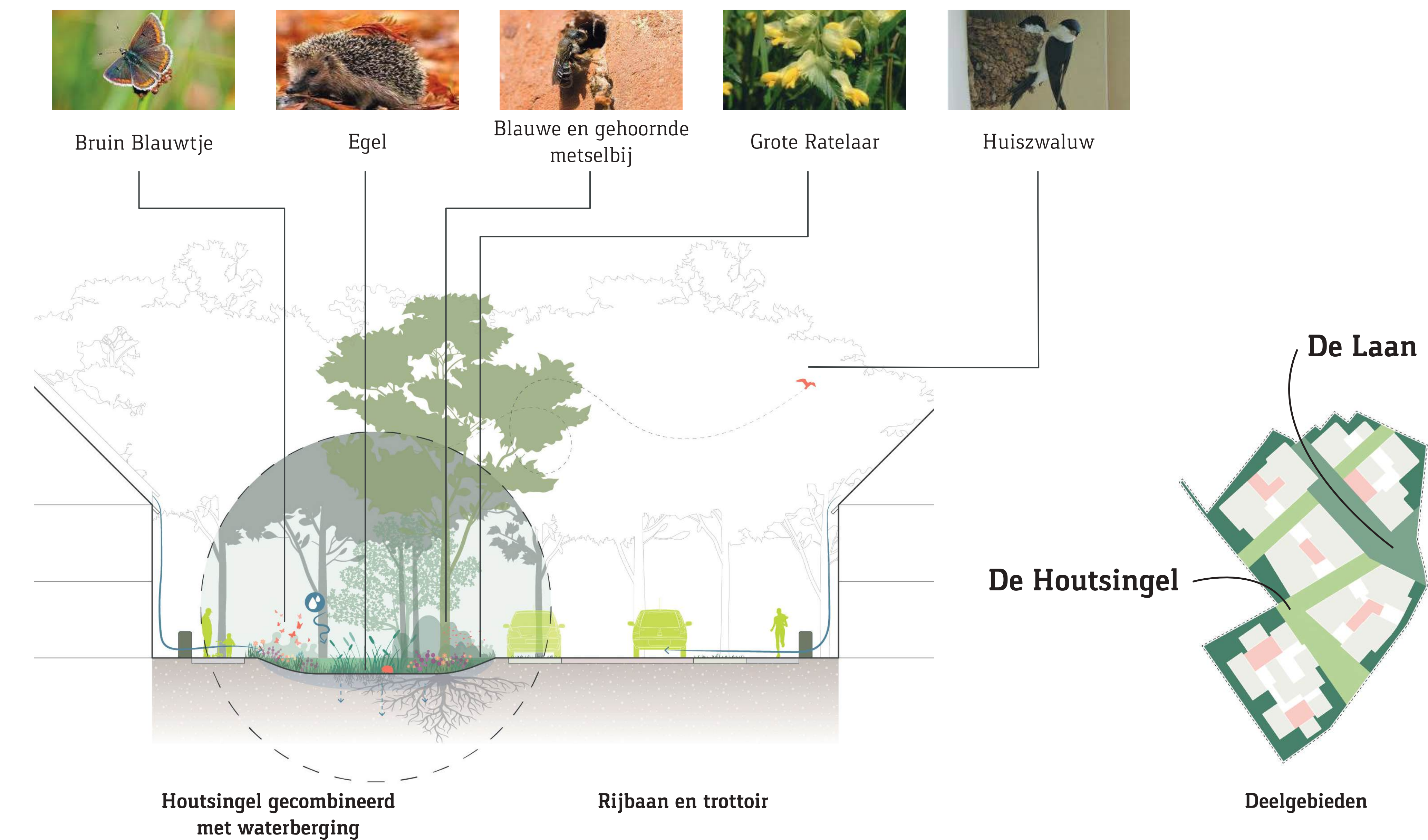
Ecologie

Voor veel verschillende dieren maken we plek.

De Laan



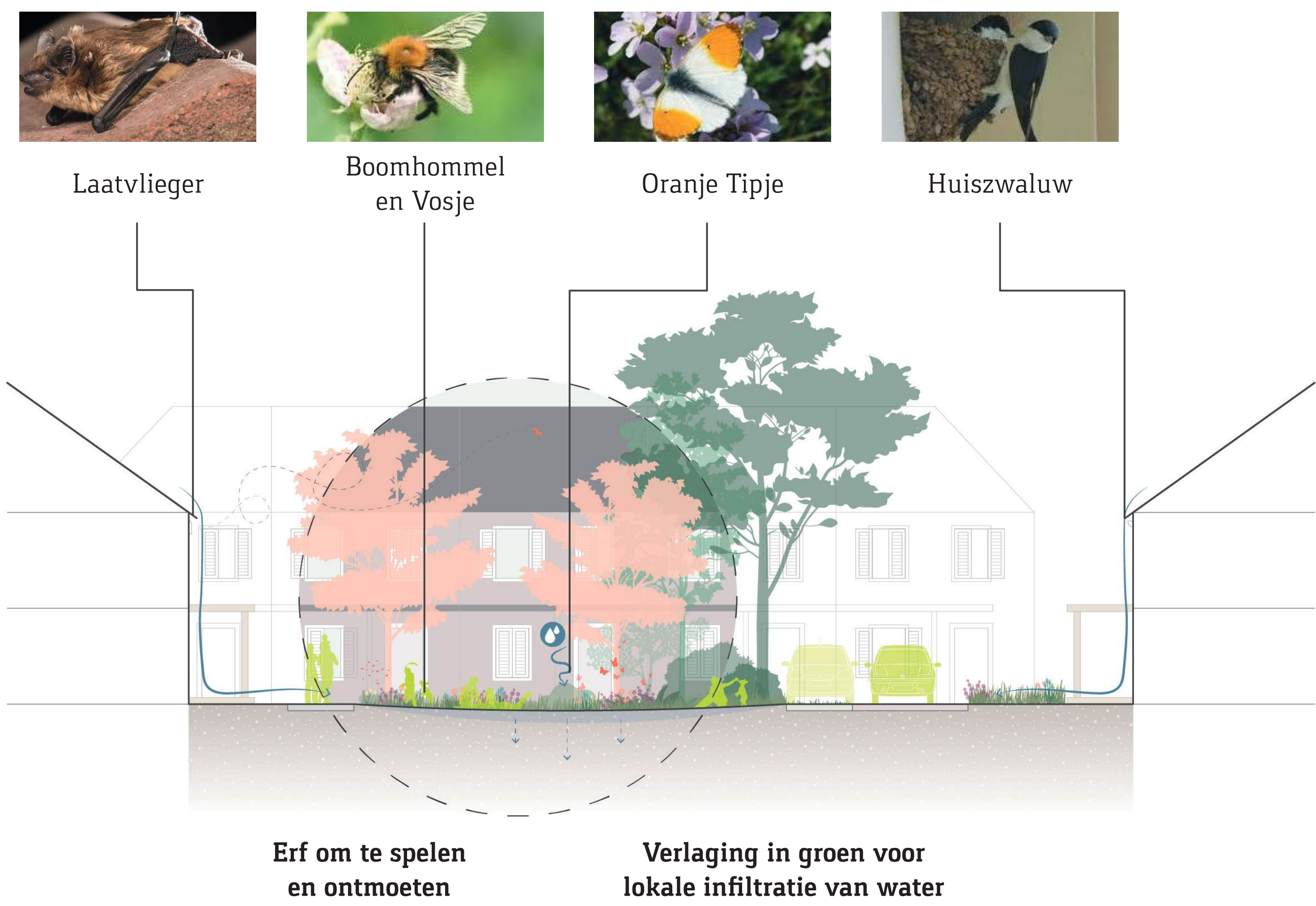
De Houtsingel



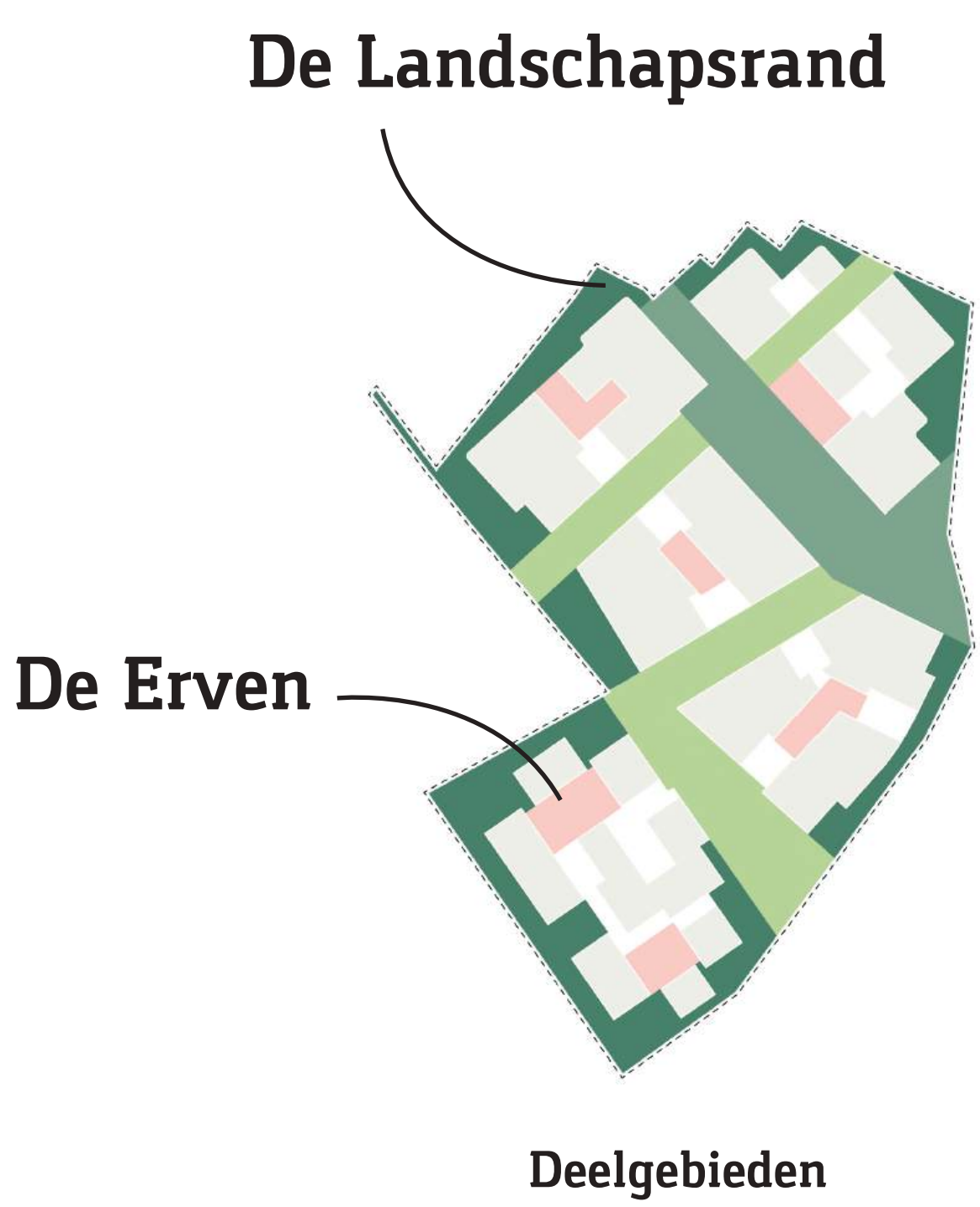
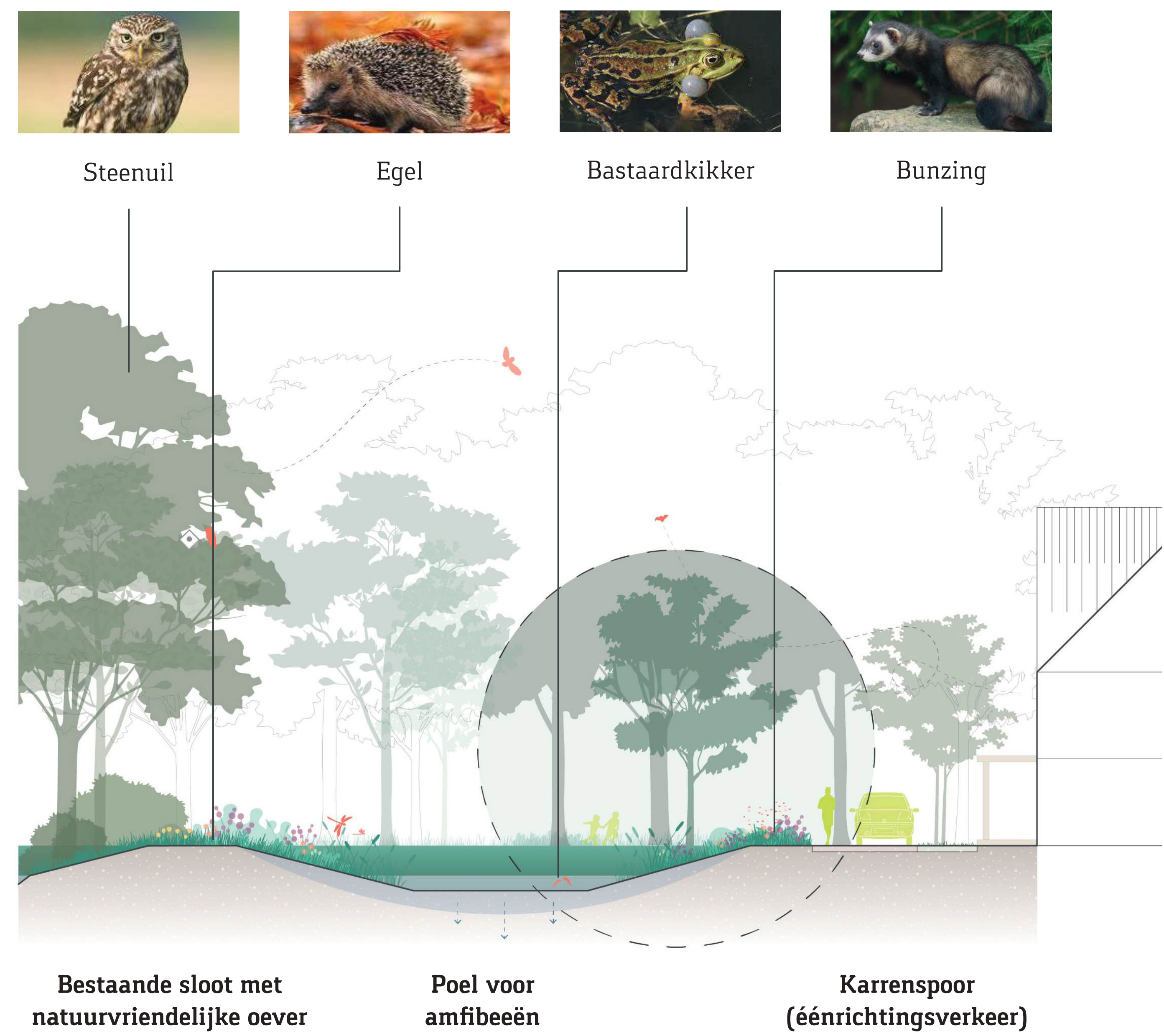
Ecologie

Voor veel verschillende dieren maken we plek.

● De Erven



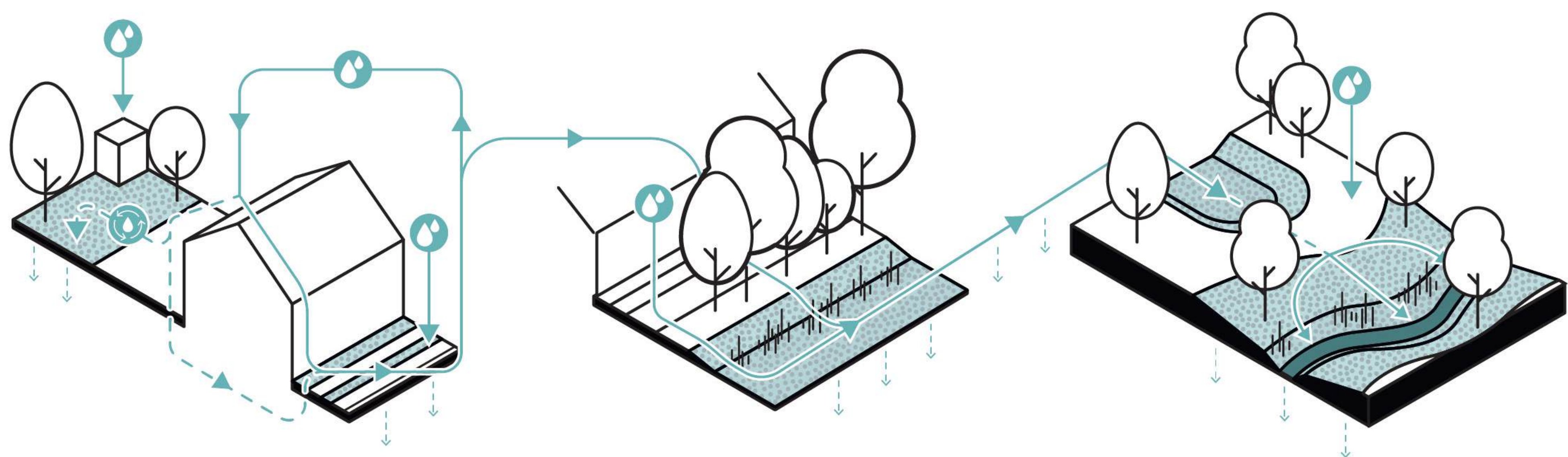
● De Landschapsrand



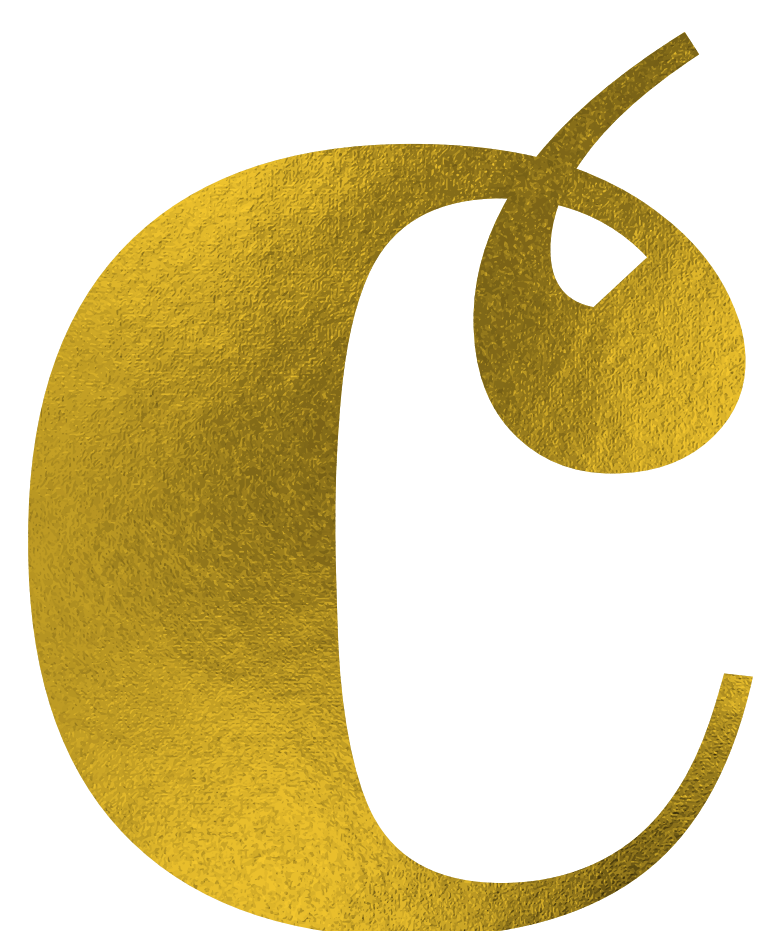
De weg van het water

Regenwater wordt zoveel mogelijk opgevangen buiten het riool.
Dat doen we met de volgende zeven maatregelen:

- 1 Slimme verharding of geen verharding waar dat kan
- 2 We vangen regenwater in achtertuinen op met regentonnen
- 3 Op bergingen vangen we ook regenwater op
- 4 De rest van het regenwater laten we stromen via de stoep, naar de weg of het groen
- 5 Het water dat door de goten langs de weg stroomt kan ook in de grond infiltreren
- 6 Het water uit de goten stroomt naar wadi's
- 7 Als het heel hard regent, wordt het water tijdelijk in grotere beekjes opgevangen in het gebied



Woningcorporatie



**CHARLOTTE
VAN BEUNINGEN**

WOONSTICHTING

Woonstichting Charlotte van Beuningen verhuurt, onderhoudt en bouwt sociale huurwoningen in een **prettige woonomgeving**.



Wat ziet u het liefst in de buitenruimte?



Wat vindt u het beste passen? Heeft u zelf nog andere ideeën?

Scan de QR-code of ga naar bit.ly/kraaijenberg-buitenruimte

