

Participatieverslag

Buitenplaats Kraaijenberg



Versie: 26 augustus 2025

1. Inleiding

De gemeente Vught staat voor een belangrijke uitdaging: voldoende woningen voor jong en oud. Daarom wordt er gezocht naar plaatsen om woningen te bouwen. Buitenplaats Kraaijenberg in Vught is door de gemeente aangewezen als mogelijke plek voor een nieuwe buurt. Heijmans onderzoekt of deze gebiedsontwikkeling tussen de Vijverbosweg en de Hoevensestraat mogelijk is. Het gaat daarbij niet alleen om woningen; Heijmans kijkt naar de ontwikkeling van het hele gebied. In dit document leest u de aanpak, het verslag van de participatie en de opgehaalde belangen, zorgen, wensen en ideeën van belanghebbenden in de haalbaarheidsfase van dit project. De participatie liep van maart 2025 tot en met juli 2025.

Over de haalbaarheidsfase

Het project bevindt zich op dit moment in de haalbaarheidsfase. In die fase voert Heijmans het gesprek met de omgeving en andere belanghebbenden om alle belangen, zorgen, wensen én ideeën op tafel te krijgen. Van maart tot en met juli doorliep Heijmans verschillende stappen om belanghebbenden te betrekken in deze haalbaarheidsfase.

In dit verslag leest u:

- Wanneer, waar en hoe Heijmans in gesprek is gegaan.
- Wie zij daarvoor hebben uitgenodigd en waarom.
- Wat de ruimte van invloed van de omgeving daarbij was.
- Wat er is opgehaald tijdens de participatie en hoe en waarom deze inbreng al dan niet verwerkt wordt in de plannen.

Over Buitenplaats Kraaijenberg

Op 29 augustus 2024 tekenden Heijmans en de gemeente Vught een intentieverklaring voor de bouw van ongeveer 275 woningen op locatie Buitenplaats Kraaijenberg in Vught. Hiermee geeft Buitenplaats Kraaijenberg uitvoering aan de Woonvisie van de gemeente Vught. Heijmans wil een natuurinclusieve buurt neerzetten met een mix van verschillende soorten woningen, passend bij de wensen van verschillende woningzoekenden. Dit varieert van sociale huur tot goedkope en dure koop, en is geschikt voor onder meer starters, gezinnen en ouderen. Als het project ontwikkeld wordt, gaan de eerste woningen begin 2027 in de verkoop en kunnen begin 2028 de eerste bewoners in hun nieuwe woning gaan wonen. Met de inrichting van deze buurt zet Heijmans in op een groene, duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving, waarbij mens en dier centraal staan.

Meer informatie vindt u op de website buitenplaatskraaijenberg.nl

Over participatie

De participatieleidendraad van de gemeente Vught omschrijft participatie als: "Stakeholders actief en vroegtijdig betrekken bij beleid en projecten door hen mee te laten denken, mee te laten doen en/of mee te laten beslissen."

Het betrekken van de omgeving en andere belanghebbenden, ofwel participatie, is een onmisbaar onderdeel in de haalbaarheid van de ontwikkeling van Buitenplaats Kraaijenberg. Het bouwen van nieuwe woningen, maakt de woningnood kleiner, maar brengt ook veranderingen voor de omgeving met zich mee. Daarom wil Heijmans alle partijen die een belang hebben en de omgeving uitnodigen om na te denken over hoe Buitenplaats Kraaijenberg gebouwd kan worden. Ze houden daarbij oog voor alle belangen en de kwaliteit van leven van de huidige en toekomstige bewoners.



2. Participatieactiviteiten

In dit hoofdstuk leest u de redenen voor het gekozen participatieniveau, de doelen en uitgangspunten van participatie, wie de belanghebbenden zijn in dit project en de aanpak in stappen van het participatietraject.

Alle participatie inbreng is in detail terug te vinden in **bijlages 2 tot en met 8**. Hierin leest u ook door wie de inbreng is gedaan, via welk kanaal én wat de reactie hierop van Heijmans is.

Keuze participatieniveau

Heijmans weet dat er verschillend gedacht wordt over de komst van de nieuwe buurt Buitenplaats Kraaijenberg. Juist daarom vinden we het belangrijk om de **verschillende belangen goed op tafel** te krijgen, te horen en te betrekken. Zodat in de plannen, daar waar mogelijk, rekening kan worden gehouden met de verschillende wensen van belanghebbenden. En dat het gemeentebestuur, met alle belangen op tafel, een weloverwogen besluit kan nemen over de ontwikkeling van Buitenplaats Kraaijenberg.

We kozen ervoor om de participatie in deze haalbaarheidsfase vorm te geven op het niveau van **meeweten** en **meedenken**. Dat wil zeggen dat belanghebbenden kennis, ervaring of meningen kunnen delen. Heijmans bepaalt daarbij zelf de agenda en luistert naar de inbreng. We hoeven de inbreng niet te gebruiken en motiveren helder waarom de inbreng wel of niet wordt verwerkt.

Overzicht belanghebbenden

Om een zo zorgvuldig mogelijk proces te doorlopen, bracht Heijmans de belanghebbenden voor dit project in kaart. Onderstaande belanghebbenden zijn geïnformeerd over en uitgenodigd voor verschillende participatieactiviteiten. In Bijlage 1. Participatieactiviteiten leest u welke belanghebbende voor welke activiteit is uitgenodigd.

- 198 adressen aan de Witte Muntstraat, Klimopstraat, Haagwinde, Elzenburghpad, Hoevensestraat, van de appartementen aan de IJsvogel
- VvE van appartementen aan de IJsvogel
- Woningzoekenden/toekomstige bewoners
- Overige inwoners Vught

Belangenorganisaties

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Heemkundekring De Kleine Meijerij | • Podium C |
| • Stichting Brabants Heem | • Samen voor Vught |
| • Inwonerspanel leefbaarheid | • Sportclubs |
| • Belangenvereniging Senioren Vught | • Werkgroep Jeugdnatuurwacht Vught |
| • Veiligheidsregio | • Werkgroep Toegankelijk Vught |
| • Vught Participeert | • Woningcorporatie Habitat Vught |
| • Welzijn Vught | • Woonzorgcentrum Theresia |
| • MOVE Vught | • Yoga Muse |
| • Marggraff Stichting | • IVN/NMVught (voorheen Stichting Natuur- en Milieugroep Vught) |
| • MKB Vught | • Van Gogh Nationaal Park |

- Monumentenwacht Noord-Brabant
- Waterschap de Dommel
- Ouderen Samen

Communicatie- en participatieactiviteiten

In het participatieproces in deze haalbaarheidsfase werkten we van breed naar smal. Dat betekent dat we in maart 2025 begonnen om input op te halen bij een grote groep belanghebbenden. Dat deden we via drie informatiebijeenkomsten en een digitale vragenlijst. Belanghebbenden konden reageren op de eerste grove schets van het gebied en andere belangrijke thema's. Al deze reacties zijn gebundeld in een eerste [terugkoppeling van participatie](#).

Met de inbreng uit de eerste ronde, zijn we daarna de plannen verder uit gaan werken. Opnieuw gingen we daarover in gesprek met de omgeving. Dit keer in de vorm van een verdiepende werkgroep die drie keer bij elkaar kwam. We probeerden daarbij een zo goed mogelijke vertegenwoordiging van verschillende leeftijden en woningzoekende en omwonende te hebben.

Op basis van alle bovengenoemde participatieactiviteiten, ronden we onze gebiedsvisie voor Buitenplaats Kraaijenberg af. In de informatieve illustratie op pagina 6 leest u een samenvatting van de communicatie- en participatieacties die Heijmans deed om belanghebbenden te informeren en te betrekken in de haalbaarheidsfase.

Wilt u meer specifieke informatie over deze activiteiten? Bekijk dan **Bijlage 1. Participatieactiviteiten**.

Digitaal postvak

Naast de fysieke bijeenkomsten en digitale vragenlijst, had Heijmans ook een emailadres waarop belanghebbenden een reactie konden geven. Via info@buitenplaatskraaijenberg.nl is het mogelijk om inbreng digitaal op te sturen. Hier is in de haalbaarheidsfase een enkele keer gebruik van gemaakt. Deze inbreng is verwerkt in dit participatieverslag. Waar nodig zijn afzenders uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek en hebben zij een persoonlijke reactie ontvangen op hun vragen en inbreng.

Vragen die centraal stonden tijdens de haalbaarheidsfase

- Hoe informeert Heijmans betrokkenen op een goede manier (meeweten)?
- Welke belangen spelen er en hoe betreft Heijmans belanghebbenden op een zorgvuldige manier bij de ontwikkeling? (meeweten)
- Met welke thema's moet Heijmans in de ontwikkeling rekening houden (meedenken)?
- Wat zijn aandachtspunten voor omwonenden, woningzoekenden en inhoudelijke experts (personen of belangenorganisaties die op inhoudelijke thema's meedenken in het plan) (meedenken)?

Activiteiten in de haalbaarheidsfase

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)

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.



INFORMATIE- EN PARTICIPATIEBIJEENKOMSTEN



- Mogelijkheid om te reageren via info@buitenplaatskraaijberg.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 - Fysieke bijeenkomst**
 - woningzoekenden, 10 deelnemers
- **19 juni, 26 juni, 3 juli 2025 - Verdiepende werkgroep**
 - omwonenden en woningzoekenden, 9 deelnemers
 - deelnemers beoordeelden deze bijeenkomst gemiddeld met een 8
- **Persoonlijke gesprekken** tussen Heijmans en belangenverenigingen (later in 2025)

3. Samenvatting inbreng

Met de bovengenoemde participatieactiviteiten haalde Heijmans belangen, zorgen, wensen en ideeën op. De gevoerde gesprekken werden door Heijmans en de medeorganisatoren van de participatieactiviteiten ervaren als overwegend positief van toon. Belanghebbenden gaven aan het fijn te vinden om in zo'n vroeg stadium al te zijn betrokken. Veel belanghebbenden zijn benieuwd naar de plannen en stelden veel vragen. Met name over wegen en verkeer en de inrichting van groen en natuur.

Participanten gaven hun inbreng op de thema's:

- Groen en natuur
- Openbare ruimte
- Wegen en verkeer
- Uitstraling van het gebied
- Grove schets van het gebied/Stedenbouwkundig ontwerp
- Overige inbreng
- Meedenken in de toekomst

Per thema sommen we de meest genoemde punten op. Een uitgebreide weergave van deze inbreng is te vinden in de **bijlages 2 tot en met 8**.

Groen en natuur

De belangrijkste **wensen en zorgen** die belanghebbenden hebben geuit:

- Belanghebbenden maken zich zorgen over de impact van de ontwikkeling op het bestaande groen en de natuur in het gebied. Daarom vinden ze het belangrijk dat onder andere de bestaande bomenrij en wandelpaden behouden blijven.

Reactie Heijmans: 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.

- Belanghebbenden geven aan dat ze het belangrijk vinden dat Heijmans de wijk zo opzet dat er voldoende afstand gehouden wordt van de bestaande woningen in de aanliggende straten én het groen dat er al is aan de buitenranden van het plan.

Reactie Heijmans: De afstand van bestaande woningen tot aan het plangebied is minimaal 10 meter. We zorgen voor een groene beplanting langs de randen van de nieuwe wijk.

- Ook vinden belanghebbenden het belangrijk dat er ruimte is voor dieren en rekening wordt gehouden met de dieren die nu in het gebied leven. Bijvoorbeeld bij de keuze voor bepaalde plantsoorten of nestkasten in de gevels. Ook vragen ze Heijmans rekening te houden met de beweegroutes en leefgebieden van de dieren die zich nu in het gebied bevinden.

Reactie Heijmans: 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 moeilijk verenigbaar zijn met een woonwijk bepalen we de effecten en de mogelijke externe maatregelen. Als het nodig is, vragen we de benodigde ontheffingen aan. Voor onder andere vleermuizen maken we nestkasten. Ook wordt deze wijk 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.

- Tot slot vinden belanghebbenden het belangrijk dat het prettig wonen is in de wijk. Ze geven onder andere aan dat ze het belangrijk vinden dat water goed en veilige manier wordt afgevoerd en dat er genoeg schaduwplekken zijn in de zomer.

Reactie Heijmans: Al het regenwater dat valt op daken of verhardingen voeren we af naar wadi's, vijvers of bermen dichtbij om daar te infiltreren. 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 wijk 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.

Deelnemers van de verdiepende werkgroep reageren **positief** op de manier waarop Heijmans omgaat met de inpassing van groen in het plan. Zij noemen 'een plan met genoeg bomen en planten die verkoeling geven' en 'behoud van bomen, beekjes en biodiversiteit' als positieve punten.

Bekijk het hele overzicht van de inbreng op dit thema in **Bijlage 2. Groen en natuur**.

Openbare ruimte

Belangrijke punten die belanghebbenden noemden over dit thema:

- Belanghebbenden vinden het belangrijk dat de openbare ruimte van de wijk past bij verschillende doelgroepen. Ze zien graag een wijk met verschillende ontmoetingsplekken waarbij jong en oud het fijn vinden om te verblijven. Bijvoorbeeld een park met bankjes, gras, water, bomen en ruimte om te wandelen en te bewegen.

Reactie Heijmans: We zijn nog bezig om de speel- en ontmoetingsplekken in het plangebied uit te werken. Daarbij houden we rekening met activiteiten in en om het water, wandelpaden en voorzieningen voor verschillende leeftijden en doelgroepen. We kiezen het liefst voor elementen waar zowel jong als oud gebruik van kan maken.

- Ook zien belanghebbenden graag een connectie met de bestaande wandelpaden om het gebied heen. Speelse wandelpaden in de nieuwe wijk zelf, die leuk zijn voor jong en oud.

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

- In de verdiepende werkgroep is gesproken over honden in de wijk. Zij geven er de voorkeur aan dat er geen honden-uitlaatplek is, maar dat er in het gebied wel aangestuurd wordt om honden aangelijnd te houden én hondenpoep op te ruimen. Bijvoorbeeld met bordjes en prullenbakken met zakjes.

Reactie Heijmans: We maken in dit plan geen aangewezen hondenuitlaatplek. Wel willen we voorzieningen zoals bordjes en prullenbakken met zakjes voor hondenpoep plaatsen, tenzij de regelgeving van de gemeente dat tegenhoudt. De gemeente moet dit namelijk onderhouden (poepzakjes aanvullen en de prullenbakken legen).

Deelnemers van de verdiepende werkgroep staan **positief** tegenover:

- het idee van een 'hart' in de wijk dat geschikt is voor jong en oud;
- kleine erfjes waar bijvoorbeeld een speeltuintje te vinden is;
- de intentie van Heijmans om het bestaande Elzenburghpad te behouden.

Bekijk het hele overzicht van de inbreng op dit thema in **Bijlage 3. Openbare ruimte**.

Wegen en verkeer

De belangrijkste **wensen en zorgen** die belanghebbenden hebben geuit:

- Belanghebbenden maken zich zorgen over de veiligheid van het verkeer (met name fietsers en voetgangers, onder andere van en naar het Elzenburghpad) bij een aansluiting op de Vijverbosweg en de Vijverbosweg zelf. Ze vragen Heijmans om voetgangers en fietsers te scheiden van autoverkeer. Ook willen ze graag een voetpad naast de Vijverbosweg en maatregelen om snelheid op de Vijverbosweg te verlagen.

Reactie Heijmans: We zoeken naar mogelijkheden voor een veilige aansluiting van de nieuwe wijk op de Vijverbosweg. Daarbij hebben we met name aandacht voor fietsers en voetgangers, inclusief de aansluiting op het Elzenburghpad. Hoe de aansluiting er precies uit komt te zien, dat werken we in de volgende fase uit. We toetsen deze uitwerking op veiligheid voor auto's, fietsers en voetgangers.

Het initiatief voor aanpassingen aan de Vijverbosweg ligt gezamenlijk bij de gemeente en Heijmans. We gaan met de gemeente in gesprek over mogelijkheden om de Vijverbosweg veiliger te maken. Hierin nemen we ook het idee mee van een voetpad langs de Vijverbosweg.

- Ook geven belanghebbenden aan dat de Vijverbosweg tijdens spitsuren nu al erg druk is. Ze maken zich zorgen over nog meer filevorming in spijstijden als de nieuwe woonwijk er is. Belanghebbenden spreken de wens uit voor meerdere ontsluitingen van de wijk via andere wegen. Bijvoorbeeld via de Hoevenestraat.

Reactie Heijmans: We begrijpen de zorgen uit de omgeving. Met behulp van verkeerskundige berekeningen, kunnen we zien hoe druk het gaat worden als beide ontwikkelingen klaar zijn. Het effect hiervan en de te nemen maatregelen hiervoor bespreken we met gemeente Vught

We zien mogelijkheden om de capaciteit van de Vijverbosweg op een veilige manier te vergroten. We werken die mogelijkheden verder uit in goed overleg met de gemeente. Daarin nemen we de ideeën van drempels en het aanpassen van de maximumsnelheid mee.

Het vergroten van opstelstroken in de buurt van de N65 vallen buiten ons plangebied. We geven dit idee door aan gemeente Vught.

- Daarnaast willen belanghebbenden in de wijk graag een autoluwe omgeving, waarbij fietsers en voetgangers boven auto's gaan. Bijvoorbeeld met kleuronderscheid op de wegen, goede fiets- en wandelpaden en éénrichtingsverkeer voor auto's.

Reactie Heijmans: De opzet van deze wijk is geen autoluwe of autovrije wijk. Op plekken waar het kan, richten we wegen in als eenrichtingsweg. In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht voor routes voor fietsers en voetgangers. Deze routes komen langs meerdere locaties in het plan en sluiten we aan op de omgeving.

- Vanuit belanghebbenden is er de wens om parkeerplaatsen bij de woningen én in parkeerkoffers te hebben en daarna pas op de straat. Maar er moeten wel voldoende parkeerplaatsen zijn.

Reactie Heijmans: Bij het inrichten van de parkeerplaatsen kijken we als eerst naar parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld met een oprit. Daarna kijken we naar parkeerplaatsen in groepjes (parkeerkoffers). Als we dan nog niet genoeg parkeerplaatsen hebben, maken we parkeerplaatsen langs de straat. We zorgen ervoor dat er zo min mogelijk auto's in het straatbeeld zijn én proberen ervoor te zorgen dat parkeren dichtbij de woning kan. Daarbij volgen we het parkeerbeleid van de gemeente Vught.

Deelnemers van de verdiepende werkgroep staan **positief** tegenover:

- dat er in de nieuwe wijk ruimte is voor goede fiets- en wandelpaden;
- dat die paden aangesloten worden op bestaande routes in de omliggende wijken.

Bekijk het hele overzicht van de inbreng op dit thema in **Bijlage 4. Wegen en verkeer**.

Uitstraling gebied

De belangrijkste **wensen en zorgen** die belanghebbenden hebben geuit:

- Belanghebbenden vinden het belangrijk dat de uitstraling van de nieuwe wijk aansluit op de aanliggende wijken. Bijvoorbeeld door niet hoger dan 3 verdiepingen te bouwen.

Reactie Heijmans: De opzet voor de wijk is ruim, met veel groen en bomen. Er komt genoeg ruimte tussen de gevels van woningen aan beide kanten van de straten in het plan. In de nieuwe wijk komt hoogbouw met een maximale hoogte van 4 verdiepingen. We gaan niet hoger bouwen dan de bestaande woningen in de omgeving van het plan. Bij de IJsvogel gaat het om 4,5 verdiepingen.

- Ook zien belanghebbenden graag een ruime en groene wijk waar ruimte is voor wandelaars en fietsers.

Reactie Heijmans: Er is veel ruimte voor groen, met wandelroutes en paden voor langzaam verkeer (fiets/voetganger).

- Tot slot maken belanghebbenden zich zorgen over de dichtheid van de woningen. Ze willen graag een wijk waar woningen niet zo dicht op elkaar staan. Ze noemen de Fazant in Vught als een goed voorbeeld voor een wijk die ruim opgezet is.

Reactie Heijmans: De opzet voor de wijk is ruim, met veel groen en bomen. Er komt genoeg ruimte tussen de gevels van woningen aan beide kanten van de straten in het plan.

Deelnemers van de verdiepende werkgroep staan er **positief** tegenover dat Heijmans de wijk volgens het duurzaamheidsgebiedslabel van NL Greenlabel inricht. Daarmee zetten ze volop in op een groene, duurzame, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving, waarbij mens en dier centraal staan.

Bekijk het hele overzicht van de inbreng op dit thema in **Bijlage 5. Uitstraling gebied**.

Stedenbouwkundig ontwerp

Over het algemeen reageren belanghebbenden **positief** op het stedenbouwkundig ontwerp. Ze waarderen het groene karakter en de balans tussen woningbouw en natuur.

Daarnaast zijn er ook **wensen** geuit door belanghebbenden:

- Belanghebbenden geven aan dat er behoefte is aan een variatie in woningtypes. Van vrijstaande woningen tot twee-onder-één-kap tot appartementen. Daarbij spreken belanghebbenden de wens uit van betaalbare woningen. Woningen die gericht zijn op starters en alleenstaanden.

Reactie Heijmans: We weten op dit moment nog niet hoe de woningen eruit komen te zien. De gemeente Vught heeft een Woonvisie met een stevig aandeel betaalbare woningen. De woningen stemmen we af op de betreffende woningcategorie uit de woonvisie. Zodat we volgens de woonvisie producten aanbieden die betaalbaar zijn voor woningzoekenden.

- Belanghebbenden hebben behoefte aan duurzame woningen die gasloos en energiezuinig zijn. Ook zijn ze benieuwd of er nagedacht is over batterijen en of er daadwerkelijk een aansluiting op het net kan komen.

Reactie Heijmans: We zijn in gesprek met Enexis over de energiebehoefte van de wijk. Dat zijn sowieso gasloze woningen. Andere energiebesparende maatregelen, zoals batterijopslag onderzoeken we in de volgende fase.

Deelnemers van de verdiepende werkgroep staan **positief** tegenover:

- een mix aan verschillende type woningen;
- de afstand die de nieuwe wijk krijgt ten opzichte van de bestaande woningen.

Bekijk het hele overzicht van de inbreng op dit thema in **Bijlage 6. Stedenbouwkundig ontwerp**.

Overige inbreng

Onder 'overige inbreng' vindt u de reacties die niet passen bij een van de voorgaande thema's. Dit zijn 7 reacties in het totaal. Deze leest u in **Bijlage 7. Overige inbreng**.



Meedenken in de toekomst

Heijmans vroeg belanghebbenden ook naar hun **wensen** op het gebied van meedenken met het vervolg van dit project.

- Het overgrote deel van de bezoekers vonden de opzet van de inloopbijeenkomsten prettig.
- Bezoekers en deelnemers van de digitale vragenlijst blijven graag via een digitale nieuwsbrief op de hoogte.
- Bezoekers en deelnemers stellen het op prijs om via fysieke bijeenkomsten mee te denken.
- Een deel van de bezoekers en deelnemers meldde zich aan voor de verdiepende werkgroep.
- Deelnemers aan de verdiepende werkgroep waren positief over de manier waarop het gesprek werd gevoerd en hoe zij konden meedenken. Zij beoordeelden de bijeenkomsten met een gemiddeld rapportcijfer van een 8.

Bekijk het hele overzicht van dit thema in **Bijlage 8. Meedenken in de toekomst**.



4. Vervolg

Met dit verslag ronden we de participatie in de haalbaarheidsfase af. Dat betekent dat we deze verslaglegging samen met de gebiedsvisie voorleggen aan gemeente Vught. Zij besluiten of Buitenplaats Kraaijenberg door kan gaan naar de volgende fase. Bij een positief besluit maken we stukken klaar voor de formele procedures en wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt in een meer gedetailleerd omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Ook in deze fase willen we de omgeving goed informeren en betrekken.

Via de projectwebsite buitenplaatskraaijenberg.nl en de digitale nieuwsbrief houden we belanghebbenden op de hoogte van de ontwikkelingen van dit project. Ook communiceren we via die kanalen op welke momenten de omgeving opnieuw mee kan denken.

Bijlage 1. Participatieactiviteiten

1. Fysieke inloopbijeenkomsten voor omwonenden (op uitnodiging)

- **2 inloopbijeenkomsten** voor omwonenden
- **198 adressen** per brief uitgenodigd aan de Wielewaal, IJsvogel, Witte Muntstraat, Klaproosstraat, Haagwinde, Zevenbladstraat, Klimopstraat, Elzenburghpad en de Hoevensestraat
- Op **10 en 12 maart 2025** van 18:30u tot 20:30u bij Boerderij de Loonsebaan in Vught
- In het totaal **91 bezoekers** (met name omwonenden, een aantal bezoekers was ook woningzoekende)



2. Inloopbijeenkomst voor geïnteresseerden (open voor iedereen)

- **1 inloopbijeenkomst** voor geïnteresseerden
- **Uitnodiging verspreid** via wijnvught.nl, het Klaverblad, Facebook en Instagram pagina gemeente Vught, nieuwsbrief aanmeldingen Buitenplaats Kraaijenberg
- Ook alle **belangenorganisaties** zijn uitgenodigd
- Op **13 maart 2025** van 16:00u tot 20:00u bij Boerderij de Loonsebaan in Vught
- In het totaal **112 bezoekers** (met name woningzoekenden, een aantal bezoekers was omwonende of vertegenwoordigden een belangenorganisatie)

3. Bijeenkomst voor woningzoekenden (maximaal 10 personen)

- **1 bijeenkomst** voor woningzoekenden
- **Uitnodiging verspreid** via Facebook en Instagram pagina gemeente Vught, belangenorganisaties, Lelieveld makelaardij, de fysieke bijeenkomsten op 10, 12 en 13 maart 2025
- Op 17 maart 2025 van 19:30u tot 21:00u op het kantoor van Heijmans in Rosmalen
- In het totaal **10 deelnemers** namens woningzoekenden

4. Digitale vragenlijst

- Een **digitale vragenlijst** als aanvulling op de fysieke momenten
- **5 korte vragen** over groen en natuur, wegen en verkeer, uitstraling van het gebied, eerste schets van het gebied
- **Verspreid via** buitenplaatskraaijberg.nl, wijinvught.nl, het Klaverblad, nieuwsbrief aanmeldingen Buitenplaats Kraaijberg, via belangenorganisaties
- Ook alle **belangenorganisaties** zijn uitgenodigd
- **134 deelnemers** (met name woningzoekenden, enkele omwonenden of om een andere reden geïnteresseerd)

5. Verdiepende werkgroep

- **3 bijeenkomsten** met een kleine groep van maximaal 10 personen
- Doel: een **kwalitatief gesprek** over de plannen en doorpraten over hoe de inbreng van de omgeving het best verwerkt wordt
- **Verspreid via** buitenplaatskraaijberg.nl, nieuwsbrief aanmeldingen Buitenplaats Kraaijberg, inloopbijeenkomsten in maart, digitale vragenlijst en via belangenorganisaties
- Ook alle **belangenorganisaties** zijn uitgenodigd
- **24 anonieme** aanmeldingen
- **13 geselecteerde deelnemers**, waarvan 9 uiteindelijk aanwezig waren. In deze groep zaten 2 vrouwen en 7 mannen. En in de groep gaven 3 personen aan woningzoekend te zijn en 7 personen gaven aan omwonende te zijn.
- Deelnemers beoordeelden deze bijeenkomst met een **gemiddeld rapportcijfer van een 8**.



Bijlage 2. Groen en natuur

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Behoud bomen, beekjes en biodiversiteit (das, ree, kamsalamander, bosuil).	Inloophbijeenkomsten (10 en 12 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	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 moeilijk verenigbaar zijn met een woonwijk bepalen we de effecten en de mogelijke externe maatregelen. Als het nodig is, vragen we de benodigde ontheffingen aan. Voor onder andere vleermuizen maken we nestkasten. Ook wordt deze wijk 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.
In het gebied komen zeldzame beschermde diersoorten voor. Zorgen om aantasting van de habitat van beschermde diersoorten.	Binnengekomen via info@buitenplaatskraaijenberg.nl	Omwonenden	Wordt verwerkt	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 moeilijk verenigbaar zijn met een woonwijk bepalen we de effecten en de mogelijke externe maatregelen. Als het nodig is, vragen we de benodigde ontheffingen aan. Voor onder andere vleermuizen maken we nestkasten. Ook wordt deze wijk 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.
Houd rekening met de diersoorten die in het gebied leven en hun	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	We brengen op dit moment de beschermde diersoorten in het gebied in kaart. Op basis daarvan kijken we in overleg met een

beweegroutes. Bijvoorbeeld de kamsalamander, ree, buizerd, hazen, das, weidevogels en vleermuizen.				ecoloog wat het effect op het leefgebied is en bepalen we welke maatregelen we wel of juist niet moeten nemen om onder andere de genoemde soorten te stimuleren, waarbij geen overlastgevende diersoorten worden gestimuleerd. Voor soorten die moeilijk verenigbaar zijn met een woonwijk bepalen we de effecten en de mogelijke externe maatregelen. Als het nodig is, vragen we de benodigde ontheffingen aan. Voor onder andere vleermuizen maken we nestkasten. Ook wordt deze wijk 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.
Gebied donker en onbewoond houden.	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Omwonenden	Niet verwerkt	We werken er juist naar toe om een woonwijk te realiseren.
Rust, natuur, ruimte en een groene uitstraling behouden.	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We richten de nieuwe wijk 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.
Natuurinclusief bouwen. Met aandacht voor biodiversiteit en waterbeheer.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We richten de nieuwe wijk 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.
Zo groen mogelijk bouwen, met veel bomen, planten en bloemranden voor bijen, grasvelden en natuurlijke elementen.	Inloopbijeenkomsten (12 en 13 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We richten de nieuwe wijk 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.
Sedumdaken voor op de schuurtjes.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We proberen op alle daken van de bergingen van de koopwoningen een sedumdak te maken. Voor de sociale huurwoningen onderzoeken we of dit gewenst en haalbaar is.
Behoud bestaande natuur en inheemse beplanting.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	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.
Bomen en planten die schaduw bieden, verkoeling brengen en bijdragen aan de biodiversiteit. Voor zowel mens als dier.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We ontwerpen een plan waarbij we genoeg bomen planten zodat deze verkoeling geven. De soorten zijn wisselend en kiezen we in overleg met een ecoloog.

				Ook richten we deze wijk 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.
Bomen zijn belangrijker dan zonnepanelen, maar balans tussen beiden is gewenst.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	In het plan kiezen we bomen die tot volwassen bomen uitgroeien met weinig overlast voor bijvoorbeeld zonnepanelen. De bomen komen vooral langs de wegen en zo ver mogelijk van de nieuwe woningen af. Met zonsimulaties kijkt onze duurzaamheidsafdeling hoe de zonnepanelen het beste gelegd kunnen worden en waar de bomen het beste kunnen komen. Zo zoeken we naar een goede balans tussen groene bomen en zon op zonnepanelen.
Kunnen er meteen klasse 1 of 2-bomen neergezet worden? Zodat er niet alleen maar dunne en kleine boompjes staan.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	We proberen een 30% bladerbedekking van het plangebied te bereiken. In overleg met de gemeente en op basis van de richtlijnen van NL Greenlabel kijken we hoeveel grotere bomen geplant kunnen en moeten worden. We kiezen voor een balans, kleinere bomen op veel plekken en op een paar specifieke plekken een grote boom. Er is een richtlijn vanuit de gemeente voor plantmaten (verschillende plantmaten creëer je verschillende grootten).
Zorgen over eikenprocessierups als er eikenbomen in het gebied komen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	Door de te kiezen voor veel verschillende bomen (in overleg met een ecooloog) blijven eikenprocessierupsproblemen normaal gesproken beperkt.
Zorgen over wintergroenheid en overlast door eikenprocessierups.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Deels verwerkt	Verreweg het meest van het groen zal bladverliezend zijn. Door te kiezen voor veel verschillende bomen (in overleg met een ecooloog) blijven eikenprocessierupsproblemen normaal gezien beperkt.
Te veel woningen gaan ten koste van de natuur. Afstand houden tot beschermde natuurgebieden.	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	De wijk is zo opgezet dat we afstand houden van het groen dat er al is aan de buitenranden. Ook wordt deze wijk 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.
Efficiënt beheren van het regenwater: wadi's, waterdoorlatende bestrating en regenwatervijvers. Planten die water	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	Al het regenwater dat valt op daken of verhardingen voeren we af naar wadi's, vijvers of bermen dichtbij om daar te infiltreren. De boomsoorten zijn wisselend en worden in overleg met een ecooloog gekozen.

vasthouden voor droge periodes. Wateropslag voor dieren.				
Recyclen van regenwater om toilet door te spoelen. Wateropvangsystemen zoals opvangen regenwater in vijvers of andere waterpartijen.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Deels verwerkt	Al het regenwater dat valt op daken of verhardingen voeren we af naar wadi's, vijvers of bermen dichtbij om daar te infiltreren. Deze gebruiken we niet voor toiletspoeling.
Helofyten zuivering.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	Al het huiselijke afvalwater/rioolwater voeren we af via een rioolstelsel naar de rioolwaterzuivering. Hemelwater kunnen we zonder zuivering infiltreren. Hiermee is een helofytenfilter niet nodig.
Zorgen over de hoge waterstand in het gebied.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	In de volgende stap werken we uit hoe we hiermee omgaan. Dit stemmen we af met het Waterschap.
Zorgen over gladheid van bijvoorbeeld betontegels die in de schaduw liggen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	We houden rekening met gladheid van tegels in de keuze voor het type en de vorm van bestratingsmaterialisatie.
Geen gezamenlijke tuin. Woningen met tuinen en voldoende privacy. Privétuinen.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	De meeste grondgebonden woningen krijgen een privétuin.
Pluktuin als ontmoetingsplek.	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	Er blijkt onvoldoende enthousiasme voor een pluktuin of iets dergelijks te zijn. We houden wel rekening met ruimte in het plan waar op een later moment zo iets kan ontstaan. Wel maken we ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.
Geen zelfbeheer van de natuur.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Het groen dat in de openbare ruimte ligt (dus buiten de woonkavels), komt in principe in het beheer van de gemeente. Met uitzondering van een klein of juist afgesloten 'binnenterrein'.

Bijlage 3. Openbare ruimte

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Hart van de wijk: een plek voor jong en oud. Een mooi park met gras, water, bomen, bankjes, ruimte om te wandelen en een grote speeltuin. Geen pannaveldje.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	Er komt een ontmoetingsplek in het midden van de wijk waar iets passends is voor alle leeftijden. In de zomer kun je daar verkoeling vinden. Geen pannaveldje, mogelijk wel een grasveldje waar je kan voetballen.
Wens naar wandelpaden met speelse effecten voor kinderen in en om het plangebied.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	We leggen een wandelpad aan dat onder andere door het plangebied gaat en dat aansluit op het Elzenburghpad en de Hoevenestraat.
Wens dat de speel- en ontmoet plekken te gebruiken zijn door jong en oud. Aansluiten op type inwoners van de wijk. Bijvoorbeeld met een speeltoestel voor kinderen en een bankje voor ouderen. Andere ideeën voor ontmoetingsplekken in de wijk: suppen op het water, een trek vlot in het water, stapstenen, een jeu de boules baan, fietsbultjes en minigolf.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	We zijn nog bezig om de speel- en ontmoetingsplekken in het plangebied uit te werken. Daarbij houden we rekening met activiteiten in en om het water, wandelpaden en voorzieningen voor verschillende leeftijden en doelgroepen. We kiezen het liefst voor elementen waar zowel jong als oud gebruik van kan maken.
Natuurlijke speeltuinen en speelplekken voor kinderen. Ruime speelgelegenheid zonder veel autoverkeer. Diversiteit aan speelvoorzieningen: kleine speeltoestellen tot grotere speelplekken.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	De nieuwe wijk is groen en duurzaam. Hierin krijgen de speelplekken een natuurlijke uitstraling. We maken speelplekken voor jong en oud. We kijken daarbij ook naar het bestaande aanbod in de omgeving.
Plek inrichten voor sociale contacten, bewegen en ontmoeten (zoals in Heusden). Zowel voor jongeren als voor senioren en gezinnen. Buurt moet uitnodigend zijn en een levendige en sociale sfeer uitstralen.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	In de wijk komen voldoende plekken om elkaar (spontaan) te ontmoeten en om kort te verblijven.
Belangrijk voor de kleinere erfjes: verschillende inrichting van de erven. Bijvoorbeeld een bloemenerv en een speelerf.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	De invulling van de kleine erfjes werken we nog uit. Hoe deze er precies uit komen te zien, is nog niet bekend. Wel houden we hierbij rekening met verschillende leeftijden en thema's, zodat de erfjes individueel herkenbaar zijn.

Rekening houden met hondenuitlaatplaatsen. En prullenbakken met zakjes in het gebied plaatsen. Of vriendelijke bordjes waarop staat dat honden aan de lijn moeten en poep opgeruimd moet worden.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	We maken in dit plan geen aangewezen hondenuitlaatplek. Wel willen we voorzieningen zoals bordjes en prullenbakken met zakjes voor hondenpoep plaatsen, tenzij de regelgeving van de gemeente dat tegenhoudt. De gemeente moet dit namelijk onderhouden (poepzakjes aanvullen en de prullenbakken legen).
Hoe wordt er omgegaan met dieren? Bijvoorbeeld een hondenuitlaatplek.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	We maken in dit plan geen aangewezen hondenuitlaatplek. Wel kijken we naar manieren om hondeneigenaars te helpen de hondenpoep op te ruimen. Bijvoorbeeld informatiebordjes, prullenbakken voor hondenpoep en zakjes. Dat doen we in overleg met de gemeente en passend bij hun beleid.
Rekening houden met mindervalide.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Wordt verwerkt	Zorgen voor toegankelijkheid van de openbare ruimte voor minder valide, wandelwagens, rollators en rolstoelen nemen we mee in de uitwerking in de volgende fase.
Behouden van het Elzenburghpad en de Kraaijengatweg (zandpad behouden). Omdat het impact heeft op het uitzicht van de omwonenden.	Inloopbijeenkomst (12 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden en omwonenden	Valt buiten het plan, wel verwerkt	We hebben gemerkt dat dit een belangrijk punt is voor veel omwonenden. Echter valt dit buiten het plan en is de gemeente Vught hier wegbeheerder van. Heijmans neemt deze inbreng toch mee in de gesprekken met de gemeente over de omliggende wegen en paden.
Betrek MOVE Vught bij de ontwikkeling van de plannen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	MOVE Vught is uitgenodigd voor de eerste fase van de participatie, net als andere belangenverenigingen zoals genoemd in het participatieverslag. Heijmans betreft MOVE Vught op dezelfde manier ook voor het vervolg van het participatietraject, net als andere belangenverenigingen.

Bijlage 4. Wegen en verkeer

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Zorgen over verkeersdrukke op de Vijverbosweg en ontsluiting naar de N65. Ook in combinatie met de ontwikkeling van Kloostergoed Theresia. De Vijverbosweg is net een racebaan. Ideeën: Opstelstroken vergroten bij N65, drempels leggen op de Vijverbosweg en 30km zone van maken.	Inloopbijeenkomsten (10, 12 en 13 maart), Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart), bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Valt buiten het plan	We begrijpen de zorgen uit de omgeving. Met behulp van verkeerskundige berekeningen, kunnen we zien hoe druk het gaat worden als beide ontwikkelingen klaar zijn. Het effect hiervan en de te nemen maatregelen hiervoor bespreken we met gemeente Vught We zien mogelijkheden om de capaciteit van de Vijverbosweg op een veilige manier te vergroten. We werken die mogelijkheden verder uit in goed overleg met de gemeente. Daarin nemen we de ideeën van drempels en het aanpassen van de maximumsnelheid mee. Het vergroten van opstelstroken in de buurt van de N65 vallen buiten ons plangebied. We geven dit idee door aan gemeente Vught.
Zorgen over filevorming en sluipverkeer in de wijken die aangesloten zijn op de Vijverbosweg bij de komst van de nieuwe wijk, omdat de Vijverbosweg nu al druk is en straks nog drukker wordt.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	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.
Zorgen over veiligheid van verkeer op de Vijverbosweg. De weg wordt ervaren als een onveilige weg waar auto's hard rijden. Met name voor voetgangers en fietsers. Idee: voetgangers en fietsers scheiden op de Vijverbosweg en andere wegen. Bijvoorbeeld met een voetpad langs de Vijverbosweg.	Inloopbijeenkomsten (10 en 12 maart), digitale participatie (11 t/m 20 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Deels verwerkt	We zoeken naar mogelijkheden voor een veilige aansluiting van de nieuwe wijk op de Vijverbosweg. Daarbij hebben we met name aandacht voor fietsers en voetgangers, inclusief de aansluiting op het Elzenburghpad. Hoe de aansluiting er precies uit komt te zien, dat werken we in de volgende fase uit. We toetsen deze uitwerking op veiligheid voor auto's, fietsers en voetgangers. Het initiatief voor aanpassingen aan de Vijverbosweg ligt gezamenlijk bij de gemeente en Heijmans. We gaan met de gemeente in gesprek over mogelijkheden om de

				Vijverbosweg veiliger te maken. Hierin nemen we ook het idee mee van een voetpad langs de Vijverbosweg.
Behoeftte aan meerdere ontsluitingen voor de wijk om filevorming en verkeersoverlast te voorkomen. Bijvoorbeeld een tweede 'normale' ontsluiting aan de kant van de Hoevensestraat en ook een extra ontsluiting op de N65. Ontsluitingen via rotondes en/of nieuwe verbindingen naar de N65.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	De vorm en het karakter van de Hoevensestraat maakt de straat niet geschikt voor een volwaardige (of tweede) ontsluiting van de nieuwe wijk voor autoverkeer, omdat de weg te smal is voor dagelijks tweerichtingsverkeer. Uit algemene onderzoeken blijkt dat een enkele volwaardige verkeersontsluiting voor 275 woningen genoeg is. Een aansluiting van de Hoevensestraat op de N65 valt buiten ons plangebied.
Onderzoek of er een ontsluiting kan komen aan de Hoevensestraat, al is het enkel een calamiteitenontsluiting en voor fietsers en voetgangers.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wordt verwerkt	De vorm en het karakter van de Hoevensestraat maakt de straat niet geschikt voor een volwaardige (of tweede) ontsluiting van de nieuwe wijk voor autoverkeer, omdat de weg te smal is voor dagelijks tweerichtingsverkeer. Uit algemene onderzoeken blijkt dat een enkele volwaardige verkeersontsluiting voor 275 woningen genoeg is. Wel is er in de bestaande plannen een ontsluiting voor voetgangers en fietsers aan de Hoevensestraat. De suggestie om hier ook een (tweede) calamiteitenontsluiting te maken, gaan we onderzoeken en nemen we mee in overleggen met de gemeente en de hulpdiensten.
Een veilige aansluiting op de Vijverbosweg. Ruimte voor fietsers, voetgangers en auto's. Bijvoorbeeld een rotonde, splitsing van snel en langzaam verkeer of ongelijkvloerse aansluiting. Daarbij ook rekening houden met mogelijke filevorming in de wijk en de Vijverbosweg.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We werken de aansluiting op de Vijverbosweg in de volgende fase verder uit. We toetsen die uitwerking op veiligheid voor auto's, fietsers en voetgangers.
Zorgen over filevorming in de nieuwe wijk door huidige en extra drukte op de Vijverbosweg.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We werken de aansluiting op de Vijverbosweg in de volgende fase verder uit. We toetsen die uitwerking op veiligheid voor auto's, fietsers en voetgangers. Onderdeel hiervan is het beperken van filevorming in de nieuwe wijk.
Zorgen over het gegeven dat de gemeente de situatie op de Vijverbosweg enkel beoordeelt op basis van simulaties en modellen en niet komt kijken om te zien hoe	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Valt buiten het plan	We geven deze zorgen door aan gemeente Vught.

druk en gevaarlijk het op sommige momenten van de dag is.				
Geen doorgaande weg naar Klimopstraat/Klaproosstraat. Geen sluipverkeer.	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	Er komt geen aansluiting voor auto's op de genoemde straten. Wel is er in de bestaande plannen een aansluiting voor langzaam verkeer zoals fietsers en voetgangers en calamiteitenverkeer zoals brandweer en ambulance op deze straten ter hoogte van de Klaproosstraat.
Drukte met parkeren. Met te weinig parkeerplaatsen ter beschikking gaan mensen uitwijken naar de straten eromheen.	Inloopbijeenkomsten (10, 12 en 13 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We volgen het bestaande parkeerbeleid van gemeente Vught. Daarmee zorgen we ervoor dat er genoeg parkeerplaatsen zijn in de nieuwe wijk.
Parkeren in clusters, niet voor de woningen. Lagere parkeernorm hanteren.	Inloopbijeenkomst (12 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Deels verwerkt	Bij het inrichten van de parkeerplaatsen kijken we als eerst naar parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld met een oprit. Daarna kijken we naar parkeerplaatsen in groepjes (parkeerkoffers). Als we dan nog niet genoeg parkeerplaatsen hebben, maken we parkeerplaatsen langs de straat. We zorgen ervoor dat er zo min mogelijk auto's in het straatbeeld zijn én proberen ervoor te zorgen dat parkeren dichtbij de woning kan. Verder volgen we het parkeerbeleid van de gemeente. We gebruiken dus geen lagere parkeernorm.
Wens voor parkeren bij de woning voor bewoners die slecht ter been zijn of gezinnen met kleine kinderen.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Bij het inrichten van de parkeerplaatsen kijken we als eerst naar parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld met een oprit. Daarna kijken we naar parkeerplaatsen in groepjes (parkeerkoffers). Als we dan nog niet genoeg parkeerplaatsen hebben, maken we parkeerplaatsen langs de straat. We zorgen ervoor dat er zo min mogelijk auto's in het straatbeeld zijn én proberen ervoor te zorgen dat parkeren dichtbij de woning kan.
Tweede auto is luxe, dus kansen in deelmobiliteit, maar geen volledige vervanging.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	We onderzoeken op een later moment de behoefte naar deelvervoer.

Bezoekers parkeren aan de randen van het gebied.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	We onderzochten de mogelijkheid om aan de randen te parkeren. Maar uit de verdiepende werkgroep kwam naar voren dat hier niet de voorkeur naar uitgaat.
De behoefte aan auto's verschilt per persoon en levensfase, dus maatwerk nodig.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	Bij het inrichten van de parkeerplaatsen kijken we als eerst naar parkeren op eigen terrein. Bijvoorbeeld met een oprit. Daarna kijken we naar parkeerplaatsen in groepjes (parkeerkoffers). Als we dan nog niet genoeg parkeerplaatsen hebben, maken we parkeerplaatsen langs de straat. We zorgen ervoor dat er zo min mogelijk auto's in het straatbeeld zijn én proberen ervoor te zorgen dat parkeren dichtbij de woning kan. Daarbij volgen we het parkeerbeleid van de gemeente Vught.
Kort parkeren voor uitladen (zoals bij de Postweg).	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wordt verwerkt	In de volgende fase werken we plekken uit voor kort parkeren (laden/lossen).
Toegankelijkheid voor hulpdiensten moet goed zijn, maar ook rustig en veilig verkeer met lage snelheden zoals 30 km/h.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We geven de nieuwe wijk vorm volgens 'Duurzaam Veilig'. Dit betekent dat er in de hele wijk een snelheid van 30km per uur geldt. In een latere fase stemmen we het plan af met de veiligheidsorganisaties.
De ontsluiting voor calamiteiten verplaatsen naar het verlengde van de Klaproosstraat. Zo kunnen hulpdiensten makkelijker de wijk in en uit te navigeren.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	Vanuit de ontwikkeling vinden we dit een goede aanpassing die we daarom ook zo met de hulpdiensten gaan bespreken.
Veiliger gevoel bij een autoluwe omgeving.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We geven de nieuwe wijk vorm volgens 'Duurzaam Veilig'. Dit betekent dat er in de hele wijk een snelheid van 30km per uur geldt.
Voorkeur voor autoluwe of autovrije wijk met parkeren aan de rand. Openbaar vervoer of pendelbus naar het dorp.	Inloopbijeenkomst (13 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	De opzet van deze wijk is geen autoluwe of autovrije wijk. We dienen wel een verzoek in om een nieuwe bushalte dichterbij de nieuwe wijk te krijgen.
Goede verbinding nodig met het openbaar vervoer als de wijk autoluw wordt.	Inloopbijeenkomsten (10 en 12 maart), bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en	Omwonenden en woningzoekenden	Valt buiten het plan	We dienen een verzoek in bij de provincie Noord-Brabant om een nieuwe bushalte dichterbij de nieuwe wijk te krijgen die bediend wordt door een van de bestaande buslijnen die door Vught rijden.

	digitale participatie (11 t/m 20 maart)			
Let op de oversteekplaatsen, deze zijn vaak gevaarlijk. Wens om veilige en duidelijke oversteekplekken te creëren zoals drempels en verkeersremmers.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We geven de nieuwe wijk vorm volgens 'Duurzaam Veilig'. Dit betekent dat er in de hele wijk een snelheid van 30km per uur geldt.
Niet per se de fiets boven de auto plaatsen, maar wel aandacht voor fietsers, wandelaars en spelende kinderen.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We geven de nieuwe wijk vorm volgens 'Duurzaam Veilig'. Dit betekent dat er in de hele wijk een snelheid van 30km per uur geldt.
Meer ruimte voor de fiets dan de auto.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	In het stedenbouwkundig plan is veel aandacht voor routes voor fietsers en voetgangers. Deze routes komen langs meerdere locaties in het plan en sluiten we aan op de omgeving.
Eenrichtingswegen zijn welkom.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Op plekken waar het kan, richten we wegen in als eenrichtingsweg.
De hoofdweg en de andere wegen van de wijk éénrichtingsverkeer maken.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	Om te zorgen voor een vlotte afwikkeling op de 'drukkere' wegen in het plangebied, richten we de hoofdruis als tweerichtingsverkeer in en richten we de andere delen in als éénrichtingswegen. In de huidige plannen is opgenomen dat de kleinere lussen (buiten de hoofdweg) eenrichtingsverkeer worden, mits dit ook een akkoord krijgt van de gemeente en brandweerhulpdiensten op basis van onder andere veiligheid.
Gedeelde wegen voor alle weggebruikers met kleuronderscheid. Goede fiets- en wandelpaden.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We geven de nieuwe wijk vorm volgens 'Duurzaam Veilig'. Duurzaam Veilig is een visie van verkeersveiligheidsprofessionals in Nederland om de verkeersveiligheid beter te maken. De uitgangspunten hiervan zijn te vinden op duurzaamveiligwegverkeer.nl Onder deze visie valt ook een gedeelde weg voor alle weggebruikers en goede fiets- en wandelpaden.
Duurzaam vervoer zoals deelfietsen, -scooters, -auto's. Gebruik van groene materialen voor wegen en fietspaden.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Deels verwerkt	We onderzoeken op een later moment de behoefte naar deelvervoer en de invulling daarvan. De keuze voor materialen van wegen en fietspaden

				werken we in de volgende fase uit. Daarbij nemen we de wens voor duurzame en groene oplossingen mee.
Weinig behoefte aan deelvervoer. Idee mbt deelvervoer: als Heijmans verder is in het proces en weten wie interesse hebben, dan bij hen informeren of er behoefte is aan deelvervoer.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wordt verwerkt	We onderzoeken op een later moment de behoefte naar deelvervoer.
Geluidsoverlast door onvoldoende afscheiding wegen en woongebieden	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	In dit plan hebben we niet te maken met meer omgevingsgeluid dan wettelijk mag, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening bouwen we de woningen bij de Vijverbosweg zoveel mogelijk met de voordeur naar de Vijverbosweg. Zo ligt de achtertuin aan de kant waar het minste omgevingsgeluid van bijvoorbeeld een weg is.
Zorg ervoor dat het pad tussen de Haagwinde en het nieuwe gebied autoluw blijft. Verbreden voor fietsers mag maar geen auto's.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Valt buiten het plan	Het Elzenburghpad valt buiten dit plan. Dit is de taak van de wegbeheerder, in dit geval de gemeente Vught. We geven deze wens door aan de gemeente.
Zorgen over fijnstof en roet op het balkon van appartementen aan de Ijsvogel. Deze zorgen nemen toe als er meer verkeer bij komt. Graag meten wat het niveau is.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	Meer fijnstof door verkeer op de Vijverbosweg en mogelijke toename van hinder door geluid is helaas niet te voorkomen. We zijn namens Heijmans bij bewoners aan de Ijsvogel thuis geweest om het te ervaren en begrijpen de zorgen. De hinder van fijnstof weegt echter niet op tegen de wens en behoefte aan nieuwe woningen.

Bijlage 5. Uitstraling gebied

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Wens voor woningbouw tot maximaal 3 verdiepingen. Hoogbouw indien nodig aan randen van het plan plaatsen.	Inloopbijeenkomsten (10, 12 en 13 maart), digitale participatie (11 t/m 20 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	In de nieuwe wijk komt hoogbouw met een maximale hoogte van 4 verdiepingen. We gaan niet hoger bouwen dan de bestaande woningen in de omgeving van het plan. Bij de IJsvogel gaat het om 4,5 verdiepingen. We zetten de hoogbouw bewust in het midden van het plan en niet aan de randen. We kijken daarbij naar de landschappelijke aspecten van het plangebied en de groene ruimte eromheen. Door trapsgewijs van hoogbouw in het midden, naar laagbouw aan de randen van het plan te werken, maken we een betere overgang naar het omliggende gebied. Als we hoogbouw aan de randen plaatsen, ontstaat er een soort scheiding of muur van woningen. Waardoor niet alle woningen kunnen profiteren van het natuurlijke karakter. Dat willen we voorkomen.
Zorgen over de hoogte van eventuele appartementengebouwen. Het moet passen bij de bestaande wijken.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	In de nieuwe wijk komt hoogbouw met een maximale hoogte van 4 verdiepingen. We gaan niet hoger bouwen dan de bestaande woningen in de omgeving van het plan. Bij de IJsvogel gaat het om 4,5 verdiepingen.
Woningstijl spiegelen aan bestaande woonwijk. Open karakter en landelijk.	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Wordt verwerkt	De architectuur van de woningen werken we in de volgende fase nader uit.
Ruimte voor groen, wandelgebied en fietsroutes naar winkels en scholen. Geen te dichte bebouwing.	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	Er is veel ruimte voor groen, met wandelroutes en paden voor langzaam verkeer (fiets/voetganger).
Geen commerciële activiteiten zoals school, BSO of kinderopvang.	Inloopbijeenkomst (13 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	Op dit moment is er geen behoefte aan extra faciliteiten en geven we die dus geen plek in de nieuwe woonwijk. Het is niet uitgesloten dat er in de toekomst bijvoorbeeld een kleine dokters- of fysiopraktijk komt. Dat laten we afhangen van de behoefte die er in de toekomst kan ontstaan.

Komt er ruimte voor horeca of detailhandel, zoals een kleine brasserie of winkel?	Digitale participatie (11 t/m 20 maart) en verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	Op dit moment staan er in het plan geen horeca of kleine winkels. We zijn bereidt om die mogelijkheden te onderzoeken als daar vraag naar is.
Zorgen over dat er horeca in de wijk komt in de vorm van een grote pizzaketen of andere overlastgevende horeca. Als er wel horeca komt, dan graag iets ingetogen zoals een klein koffietentje.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet verwerkt	Op dit moment staan er in het plan geen horeca of kleine winkels. We zijn bereidt om die mogelijkheden te onderzoeken als daar vraag naar is.
Wens voor sportfaciliteiten zoals een binnenzwembad of andere voorzieningen in de buurt.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	Er komt geen binnenzwembad. Wel komen er sport- en beweegplekken in de openbare ruimte.
Zorgen over de sfeer: wordt het niet te stedelijk?	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	De wijk krijgt een groene en natuurlijke uitstraling.
Maak een wijk die opvalt en in het oog springt vanaf de Vijverbosweg. Niet terugrijpen op de jaren 30-woningen (van de vorige eeuw!) waar elke buitenwijk nu mee volgebouwd wordt. Geen standaard tweekappers als "automatisme", maar liever als voorbeeld: bijzondere grondgebondenwoningen Klooster Theresia in Vught. Toelichting: Deze woningen worden nooit aangeboden zodat er ook geen vraag vanuit woningzoekenden kan ontstaan.	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Omwonenden	Niet verwerkt	De woningen zijn in deze fase nog niet vormgegeven. Daar de gemeente Vught een Woonvisie kent met een stevig aandeel betaalbare woningen, worden onze woningen ontworpen op basis van concepten om zo betaalbare producten te kunnen aanbieden, zoals de woonvisie dat van ons vraagt.
Met behulp van type woningen sturen welke doelgroep je trekt. Daarbij woningen afstemmen op de woonvisie gemeente Vught en dus niet alleen sturen op de kostprijs van woningen.	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. We sluiten hierbij aan bij de woonvisie van gemeente Vught.
Seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Zorg voor doorstroom van inwoners aanliggende wijken.	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Er komen dus ook woningen die fijn zijn voor ouderen, maar misschien niet exclusief voor ouderen.

Je moet niet te dicht op elkaar bouwen. Kijk naar de Fazant, de straat achter de Ijsvogel. Dat is een mooie, brede straat in de wijk met bomen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	De opzet voor de wijk is ruim, met veel groen en bomen. Er komt genoeg ruimte tussen de gevels van woningen aan beide kanten van de straten in het plan.
---	-----------------------------------	-------------------------------	--------------	--

Bijlage 6. Stedenbouwkundig ontwerp

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen.	Inloopbijeenkomsten (10, 12 en 13 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. Er komen dus ook woningen die fijn zijn voor ouderen, maar misschien niet exclusief voor ouderen.
Variatie in woningtypes: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap, lage dichtheid langs fietspaden. Geen uniforme woningen en afgestemd op verschillende doelgroepen.	Inloopbijeenkomst (12 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Deels verwerkt	We weten op dit moment nog niet hoe de woningen eruit komen te zien. De gemeente Vught heeft een Woonvisie met een stevig aandeel betaalbare woningen. De woningen stemmen we af op de betreffende woningcategorie uit de woonvisie. Zodat we volgens de woonvisie producten aanbieden die betaalbaar zijn voor woningzoekenden.
Met zoveel woningen is natuurinclusief bouwen lastig.	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	De wijk krijgt een groene en natuurlijke uitstraling.
Betaalbare koopwoningen voor starters en alleenstaanden, met tuin en voldoende ruimte.	Inloopbijeenkomst (13 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We weten op dit moment nog niet hoe de woningen eruit komen te zien. De gemeente Vught heeft een Woonvisie met een stevig aandeel betaalbare woningen. De woningen stemmen we af op de betreffende woningcategorie uit de woonvisie. Zodat we volgens de woonvisie producten aanbieden die betaalbaar zijn voor woningzoekenden.
Woningen onder de €300.000 voor starters. Bezwaar tegen veel te dure woningen, zoals villa's boven €1,3 miljoen (zoals Kloostergoed Theresa).	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. We sluiten hierbij aan bij de woonvisie van gemeente Vught.
Prijs-kwaliteitverhouding woningen belangrijk (per m²).	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. We sluiten hierbij aan bij de woonvisie van gemeente Vught.
Voorkeur voor een mix van woningen door elkaar.	Inloopbijeenkomsten (10, 12 en 13 maart), bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	De verschillende type en prijsklasse woningen, verdelen we over het plangebied.

Hofjes of knarrenhof-concept voor senioren, met gezamenlijke tuin en huiskamer.	Inloopbijeenkomst (13 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. We sluiten hierbij aan bij de woonvisie van gemeente Vught.
Grote woning en kleinere tuin.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Er komt een woningaanbod voor verschillende doelgroepen. We sluiten hierbij aan bij de woonvisie van gemeente Vught. Elk type woning krijgt een tuin die hierbij past. Appartementen krijgen geen tuin.
Gezinswoning met berging.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Alle woningen krijgen een berging.
Positieve kijk op initiatieven zoals buurttuinen, pluktuinen en gezamenlijke ontspanningsplekken.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Deels verwerkt	Er blijkt onvoldoende enthousiasme voor een pluktuin of iets dergelijks te zijn. We houden wel rekening met ruimte in het plan waar op een later moment zoiets kan ontstaan. Wel maken we ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.
Positieve kijk op het groene karakter met nadruk op autoluwe omgeving, balans tussen natuur en woningbouw en aansluiting bij bestaande wijk en natuur.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	De wijk krijgt een groene en natuurlijke uitstraling.
Boschzicht en Bloemsemgaarde lijken aantrekkelijke gebieden. Parklanen worden veel geprezen: groene uitstraling en sociaal gevoel.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet van toepassing	Bedankt
Voldoende groen en ruimte tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	De afstand van bestaande woningen tot aan het plangebied is minimaal 10 meter. We zorgen voor een groene beplanting langs de randen van de nieuwe wijk.
Mooie en ruime opzet, maar lijkt te rooskleurig geschetst. Is de schets wel uitvoerbaar?	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Ja, de schets is uitvoerbaar en niet te rooskleurig geschetst. Er is goed gekeken naar of de ingetekende onderdelen in de schets ook echt passen.
Liever geen warmtenet.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We zijn in gesprek met Enexis over de energiebehoefte van de wijk. Voorlopig past hier een warmtenet op wijkniveau niet bij.
Wens voor collectieve energievoorzieningen	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	We zijn in gesprek met Enexis over de energiebehoefte van de wijk. Voorlopig past hier een warmtenet op wijkniveau niet bij.

Gasloze, energiezuinige en duurzame woningen. Woningen met batterijen en energiebesparende maatregelen.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart), digitale participatie (11 t/m 20 maart), verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We zijn in gesprek met Enexis over de energiebehoefte van de wijk. Dat zijn sowieso gasloze woningen. Andere energiebesparende maatregelen, zoals batterijopslag onderzoeken we in de volgende fase.
Zorgen over mogelijkheden om de nieuwe wijk aan te sluiten op het stroomnet.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We zijn in gesprek met Enexis over de energiebehoefte van de wijk.
Duurzame woningen, mooi voor de omgeving. Milieuvriendelijke materialen en duurzame infrastructuur.	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart) en digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	De nieuwe wijk is groen en duurzaam. Hoe de woningen er precies uitzien, werken we in de volgende fase uit.
Is er al gekeken naar basisvoorzieningen zoals drinkwater en netaansluiting? (Antwoord: Heijmans kijkt hiernaar.)	Bijeenkomst woningzoekenden (17 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	We zijn in gesprek met Enexis en BrabantWater over de energie- en waterbehoefte van de wijk.
In contact komen en blijven met kinderdagverblijf Mowgli in verband met hun nieuwe locatie. Daar zal ook een aansluiting op de Vijverbosweg moeten komen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Valt buiten het plan	Kinderdagverblijf Mowgli ligt buiten het plangebied, hier nemen we geen extra maatregelen voor.
Komen er vrije kavels?	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden	Niet verwerkt	Nee, er komen geen vrije kavels.

Bijlage 7. Overige inbreng

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Waardevermindering van woningen en voorrangregelingen voor omwonenden bij aankoop nieuwe woningen.	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Valt buiten het plan	Als je waardevermindering verwacht, geldt hiervoor de wettelijke regeling van nadeelcompensatie. Voorkeursregeling betreft een gemeentelijke aangelegenheid. Heijmans past geen voorrangregelingen toe. De gemeente kan dit mogelijk wel bepalen.
Dat er geen onnodige stikstofdeposities plaatsvinden in zowel de aanleg als de gebruikersfase.	Digitale participatie (11 t/m 20 maart)	Omwonenden	Wel verwerkt	We volgen hierbij de wettelijke regels.
Koppelkans: verduurzamen woningen aanliggende wijk(en)	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Niet verwerkt	We zijn in gesprek met Enexis over de energiebehoefte van de wijk, waarbij een koppeling met aanliggende wijk(en) onwaarschijnlijk is.
Gaan de woningen voldoen aan de BENG? En als woningen volgens die richtlijn geïsoleerd worden, hoe krijg je warmte dan uit de woning als het eenmaal warm is?	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	Ja, de woningen gaan voldoen aan de BENG, omdat dit een richtlijn is die Heijmans in dit project aanhoudt. In de BENG is opgenomen dat ventilatie en koelen van woningen geborgd is.
Het plan op deze locatie is in strijd met het gemeentelijk beleid.	Binnengekomen via info@buitenplaatskraaijenberg.nl	Omwonenden	Valt buiten het plan	Buitenplaats Kraaijenberg in Vught is door de gemeente aangewezen als mogelijke plek voor een nieuwe buurt. We volgen daarmee het gemeentelijk beleid.
De locatie ligt in het Cultuurhistorisch waardevol gebied.	Binnengekomen via info@buitenplaatskraaijenberg.nl	Omwonenden	Wel verwerkt	Heijmans houdt rekening met de aanwezigheid van deze waarde in de planuitwerking. Het plan en de mogelijke impact bespreken we met het bevoegd gezag.

Bijlage 8. Meedenken in de toekomst

Inbreng	Participatieactiviteit	Ingebracht door	Wel/niet verwerken in plan?	Hoe verwerken in plan?
Klankbord om door te denken over de zorgen	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	In juni 2025 organiseren we een verdiepende werkgroep. Tijdens drie bijeenkomsten voeren we het gesprek met omwonenden en woningzoekenden. Onder andere over de zorgen die er spelen rondom dit project.
Digitale vragenlijst	Inloopbijeenkomsten (12 en 13 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wordt verwerkt	We kijken wat de mogelijkheden zijn om in een volgende fase opnieuw te werken met een digitale vragenlijst.
Digitale nieuwsbrief	Inloopbijeenkomsten (12 en 13 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	Er is een digitale nieuwsbrief voor dit project. Aanmelden daarvoor kan via de website buitenplaatskraaijenberg.nl
VWC-habitat denkt graag mee aan realisatie seniorenwoningen in CPO verband	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Woningzoekenden	Wel verwerkt	VWC-Habitat is meegenomen in alle communicatie en uitgenodigd voor de verdiepende werkgroep. Ook nemen we hen mee in alle vervolg communicatie.
Aangemeld voor de verdiepende werkgroep	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Woningzoekenden	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Middels een presentatie en niet via statafels	Inloopbijeenkomst (13 maart)	Woningzoekenden	Niet verwerkt	Om zoveel mogelijk belanghebbenden van de juiste informatie te voorzien, kiezen we ervoor om inloopmomenten te organiseren. Hierbij geven we geen plenaire presentatie, maar kunnen bezoekers zelf de vragen stellen die ze hebben. Zo voorzien we direct in de informatiebehoefte die er is én zijn bezoekers niet verplicht om naar een verhaal te luisteren waarin ze geen interesse hebben.
Meer van dit soort avonden	Inloopbijeenkomsten (12 en 13 maart)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Buurtteam	Inloopbijeenkomst (12 maart)	Omwonenden	Wordt verwerkt	We kijken wat de mogelijkheden zijn om in een volgende fase te werken met een buurtteam of iets wat daarop lijkt.
Zorgen over gebrek aan communicatie rondom mogelijke herinrichting Vijverbosweg.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Valt buiten het plangebied	We vinden het bij Heijmans belangrijk om goed en tijdig te communiceren over onze projecten. Dit betekent dat we dat bij Buitenplaats Kraaijenberg ook doen. In alle fases van het project

				informereren we de omgeving. Naar de impact op de Vijverbosweg wordt aankomende periode meer onderzoek gedaan. Daarover zullen we u (samen met gemeente Vught) informeren. Dat doen we via de projectwebsite buitenplaatskraaijberg.nl, onze digitale nieuwsbrief over dit project én wanneer het nodig is bewonersbrieven.
Zorgen over gebrek aan communicatie rondom mogelijke hinder.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	We vinden het bij Heijmans belangrijk om goed en tijdig te communiceren over onze projecten. Dit betekent dat we dat bij Buitenplaats Kraaijberg ook doen. In alle fases van het project informeren we de omgeving. Dat doen we via de projectwebsite buitenplaatskraaijberg.nl, onze digitale nieuwsbrief over dit project én wanneer het nodig is bewonersbrieven. Als de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk gaan starten, zetten we ook communicatiemiddelen ter plaatse in. Denk daarbij aan omleidingsborden en/of bijvoorbeeld de bouwapp.
Zorgen over dat er in een latere fase geen ruimte is voor participatie op of over de ontsluiting van de wijk op de Vijverbosweg.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	In 2025 rondt Heijmans de verkenning af en bepaalt of de ontwikkeling haalbaar is. Daarna besluit gemeente Vught of Buitenplaats Kraaijberg door kan gaan naar de volgende fase. Bij een positief besluit maakt Heijmans stukken klaar voor de formele procedures en wordt de gebiedsvisie verder uitgewerkt in een meer gedetailleerd omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Ook in deze fase wil Heijmans de omgeving goed informeren en betrekken. Via de projectwebsite buitenplaatskraaijberg.nl en de digitale nieuwsbrief blijft u hiervan op de hoogte.
De gehele entourage en de coördinatie door Connect	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Ik voelde me echt gehoord. Alles kwam later weer aan bod, super!	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Zorg ervoor dat de gemeente aanwezig is bij alle sessies.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wordt verwerkt	We geven dit mee aan gemeente Vught en benadrukken dat het voor een volgende fase belangrijk is dat zij aansluiten bij bijeenkomsten van dit project.
Liever ook nog meedenken over het type woningen.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wordt verwerkt	We kijken wat de mogelijkheden zijn om in een volgende fase mee te denken over het type woningen in de nieuwe woonwijk.

Presenteer in de eerste twee bijeenkomsten de A0 platen/schetsen centraal, verticaal op een standaard ipv horizontaal op de tafel. Kijkt en presenteert makkelijker.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wel verwerkt	In een volgende bijeenkomst presenteren we onze kaarten centraal op een scherm of ezel.
Verkeersontsluitingen, inrichting groen en recreatie zijn erg belangrijk voor omgeving. Helaas nog niet erg concreet. Het zou mooi zijn voor participanten om hierover nog inspraak te hebben vóór besluitvorming.	Verdiepende werkgroep (juni 2025)	Omwonenden en woningzoekenden	Wordt verwerkt	In de planfase geeft Heijmans hier verdere invulling aan. Ook in deze fase wil Heijmans de omgeving goed informeren en betrekken. Via de projectwebsite buitenplaatskraaijenberg.nl en de digitale nieuwsbrief blijft u hiervan op de hoogte.