

Buitenplaats Kraaijenberg: Wonen in het landschap van Van Gogh

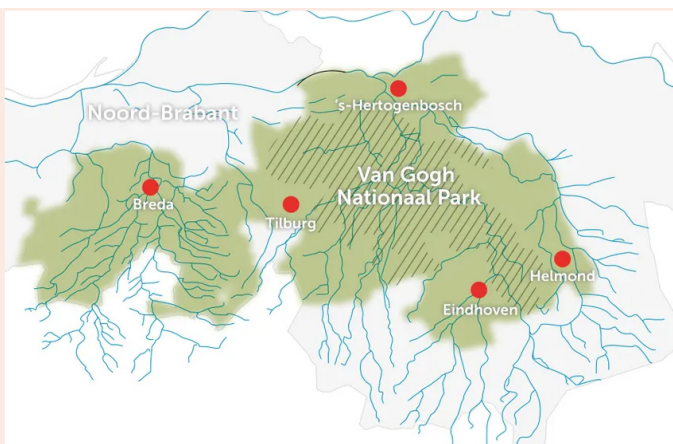
Buitenplaats Kraaijenberg in Vught ligt op een plek waar dorp en landschap elkaar raken. Aan de rand van de bestaande kern werkt Heijmans aan een nieuwe buurt met ongeveer 275 woningen. Maar juist op deze plek gaat gebiedsontwikkeling over meer dan het toevoegen van woningen alleen. De vraag is hoe een nieuwe woonomgeving zich kan voegen naar de plek en tegelijk iets kan teruggeven aan het landschap.

Die vraag krijgt extra betekenis binnen Van Gogh Nationaal Park, één van de 22 nationale parken in Nederland. Buitenplaats Kraaijenberg ligt er namelijk middenin. Geen nationaal park met een harde grens en natuur die losstaat van de omgeving. Juist een samenhangend en levend landschap in Noord-Brabant, waar natuur, cultuur, landbouw en leefomgevingen met elkaar verbonden zijn. Als partner van dit nationale park, werken Heijmans en gemeente Vught samen aan het plan voor Buitenplaats Kraaijenberg.

Hoe dat plan bijdraagt aan de parkgedachte van? We spraken erover met Ronald Kramps namens Van Gogh Nationaal Park en Bas van den Broek namens Heijmans.

Over Van Gogh Nationaal Park

- Een gebied van zo'n 100.000 hectare
- Rondom Breda, Tilburg, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond
- Meer dan 70 partners die samen werken aan een groen, gezond en vooral mooier landschap voor betere biodiversiteit



Van Gogh Nationaal Park begint bij je voordeur

De ligging maakt Buitenplaats Kraaijenberg bijzonder: op de overgang tussen de bestaande kern en het omliggende buitengebied aan de rand van Vught. Maar hoe zorg je ervoor dat zo'n nieuwe buurt past in het bestaande landschap?

Voor Bas van den Broek, gebiedsontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed, was het antwoord op die vraag niet vanaf dag één vanzelfsprekend. De ambitie is juist ontstaan door eerst goed naar het gebied te kijken. "We hebben ons laten leiden door de omgeving," vertelt hij. "Als je naar de locatie kijkt, snap je direct dat je hier iets moet met de koppeling met het buitengebied en de natuurlijke omgeving."

Die zoektocht begon met een brede verkenning van de plek. Welke ecologische waarden zijn er in de omgeving? Hoe wordt het gebied gebruikt? Welke behoeften leven er bij omwonenden, potentiële kopers en de gemeente? En welke beleidskaders en woonopgaven spelen er in Vught? Die verkenning vormde de basis voor de gebiedsvisie: van voormalige weilanden naar een nieuwe woonomgeving met een eigen karakter.

Ook de relatie met Van Gogh Nationaal Park moest in het proces betekenis krijgen. Voor Heijmans was dat in het begin nog zoeken, vertelt Bas. Want wat betekent het concreet als een woonontwikkeling deel uitmaakt van een park dat half Brabant beslaat?

Voor Ronald zit daar juist een belangrijke kans. Het Van Gogh Nationaal Park hoeft voor bewoners geen abstract begrip te blijven, maar kan iets worden dat begint in hun omgeving. "Dit nationale park begint letterlijk bij je eigen voordeur. Je hoeft niet met de auto naar de Loonse en Drunense Duinen of naar de Kampina. Je kunt gewoon je voordeur opendoen en je bent in het Van Gogh Nationaal Park".

Meer dan een traditioneel natuurgebied

Waar klassieke nationale parken vaak vooral draaien om beschermde natuurgebieden, kijkt Van Gogh Nationaal Park juist breder. Volgens Ronald Kramps, gebiedsmanager bij Van Gogh Nationaal Park bij de Provincie Noord-Brabant, is dat precies wat het park bijzonder maakt. "Het is een combinatie van natuur, wonen, werken en al het mooie erfgoed dat je daarin kunt vinden. Niet los van elkaar, maar in verbinding met elkaar. Dat bereik je niet door natuur achter een hek te zetten en te beschermen, maar door mensen in aanraking te laten komen met natuur. Daarom horen ook boeren, bewoners, ondernemers en gemeenten bij het verhaal van Van Gogh Nationaal Park. Juist door hen onderdeel te maken van de beweging, kan natuur dichterbij het dagelijks leven komen." Vanuit die brede blik worden ook gebiedsontwikkelingen interessant: niet als uitzondering op het landschap, maar als kans om er kwaliteit aan toe te voegen.



Ronald Kramps
Gebiedsmanager bij Van Gogh Nationaal Park



Bas van den Broek
Gebiedsontwikkelaar bij Heijmans

Geen bordje bij de ingang, maar een dagelijkse ervaring

Waar de locatie nu vooral uit landbouwpercelen bestaat, wil Heijmans nieuwe routes en structuren maken. Zo krijgt de parkgedachte een ruimtelijke vertaling: niet als bordje bij de ingang maar als dagelijks ervaring in en rond de buurt. Die landschappelijke benadering wordt concreet in de manier waarop Buitenplaats Kraaijenberg is opgebouwd.

In de praktijk begon dat met onderzoek naar de natuurlijke structuren in en rond het gebied. Groen wordt niet achteraf aan het plan toegevoegd, maar vormt samen met bodem, water, ecologie en landschap het vertrekpunt voor de inrichting. "Begin niet gelijk met woningen te tekenen, maar laat het landschap spreken," zegt Bas. "Kijk eerst naar de lokale waarden van bodem, water en groen, en hoe je die uiteindelijk kan versterken."

Daarnaast is de ontwikkeling vanaf het begin opgezet vanuit een duidelijke visie op natuurinclusief bouwen. Hoewel de locatie zelf vooral uit akkerland bestaat, leven in de omgeving verschillende soorten dieren die baat hebben bij meer samenhangend groen. Daarom zaten ecologen en landschapsontwerpers vroeg in het proces aan tafel. Zij keken hoe het leefgebied voor onder andere vleermuizen, salamanders, egels, kikkers en andere algemene diersoorten kon worden vergroot en versterkt.



Weten hoe Buitenplaats Kraaijenberg omgaat met mens en dier? Lees er meer over in [het artikel over NL Greenlabel](#).

Dat heeft geleid tot een plan waarin groene structuren door de wijk lopen en bestaande gebieden met elkaar verbinden. Bas vergelijkt die opbouw met een soort dambord: "Groen loopt op verschillende plekken door het plan heen, waardoor er ruimte ontstaat voor bomen, beplanting en ecologische verbindingen. Ook voor bewoners moet die groene opzet voelbaar zijn. Door de groenstructuren ontstaan kleinere woonclusters, elk met een eigen ontmoetingsplek. Denk aan fruitbomen, bijzondere boomsoorten of herkenbare groene plekken waar bewoners elkaar vanzelf tegenkomen. Bas noemt het voorbeeld van een grote boom als herkenningspunt in de buurt: een plek waar mensen afspreken voordat ze samen naar de tennis of voetbal fietsen.

Over Buitenplaats Kraaijenberg

Buitenplaats Kraaijenberg in Vught is aangewezen als plek voor een nieuwe buurt. Met ongeveer 275 woningen sluit dit project aan op de Woonvisie van de gemeente Vught. Heijmans wil een natuurinclusieve buurt neerzetten met een mix van verschillende soorten huur- en koopwoningen, passend bij de wensen van verschillende woningzoekenden zoals starters, gezinnen en ouderen. Als het project ontwikkeld wordt, gaan de eerste woningen 2027 in de verkoop en kunnen 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.