

An illustration of a park scene. On the left, a modern building with a grey and white facade is partially visible. In the foreground, a person is sitting at a small table with two chairs. In the middle ground, there are green bushes and a path where two people are walking. In the background, there are large green trees and a yellow kite flying in the sky. The overall style is a soft, painterly illustration.

Buurtschap De Dwarsberg

Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling JJI De Heuvelrug

Rijksvastgoedbedrijf
Utrechtse Heuvelrug - Overberg
Mei 2026

Buurtschap De Dwarsberg

Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling JJI De Heuvelrug

Rijksvastgoedbedrijf
Utrechtse Heuvelrug - Overberg
mei 2026

Colofon

Publicatiedatum

versie Mei 2026

De NvU is vastgesteld door de gemeenteraad met raadsbesluit 2026-395 op 26 februari 2026.

Adressen

SVP Architectuur en Stedenbouw
't Zand 17
3811 GB Amersfoort
info@svp-svp.nl

MAAKspace
Monnikenpad 5
3817 VK Amersfoort
mail@maak.space

In opdracht van

Rijksvastgoedbedrijf

Voor het geheel of gedeeltelijk overnemen of bewerken van artikelen en/of beeldmateriaal dient men vooraf toestemming aan het Rijksvastgoedbedrijf te vragen.

Voorbehoud

Aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

*Overberg bestond aanvankelijk uit verspreide bebouwing met een paar concentraties van gehuchten: De Groep, De Haar en De Dwarsberg. Laat in de 19e eeuw verdicht de lintbebouwing van het gehucht De Haar aan de Haarweg, dat uitgroeit tot de huidige kern van Overberg. De Groep bleef verspreide bebouwing. **De Dwarsberg**, langs de Dwarsweg waar het plangebied aan ligt, ontwikkelde zich na de Tweede Wereldoorlog met vakantieparken (...) en de voormalige jeugdgevangenis (...).*

<https://www.razu.nl/amerongen-overberg-en-elst/>
via: Bureauonderzoek Archeologie, Bouw-
historie en Ontploffbare Oorlogsresten
van Hamaland Advies (2025), P19

Inhoudsopgave

Inleiding	7	
1. Analyse en inventarisatie	13	Addendum motie mobiele makers 81
1.1 Historie	15	
1.2 Bestaande bebouwing en infrastructuur	17	Bijlagen onderdeel B
1.3 Landschap	23	1. Bureauonderzoek Archeologie, Bouwhistorie en
1.4 Natuurgebieden	29	Ontplobbare Oorlogsresten
1.5 Bodem en water	30	2. Vooronderzoek Ontplobbare Oorlogsresten
1.6 Flora en fauna	37	3. Briefverslag Quickscan Archeologie
1.7 Infrastructuur	41	4. Quickscan ecologie
1.8 Voorzieningen	42	5. Bomeninventarisatie
1.9 Recreatie	44	6. Verkeersonderzoek
1.10 Milieucontouren propaantank	45	7. Overberg QRA risicocontouren propaantank
1.11 Gezondheid	46	8. Notitie maatregelen Overberg woningbouw
1.12 Vigerend beleid	48	9. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
1.13 Maximaal aantal woningen	49	10. Stikstofdeposito inclusief Aerijs berekeningen
		11. Visie veilige leefomgeving en omgevingswet.
2. Ambitie	51	
2.1 Vijf pijlers	51	Bijlages onderdeel C
2.2 Ruimtelijk concept	52	12. Participatieverslag 11 februari 2025
		13. Participatieverslag 24 september 2025
3. Ruimtelijk kader	61	
3.1 Spelregelkaart	61	
Drie soorten woonclusters	62	
3.2 Uitgangspunten woonclusters	63	
3.3 Uitgangspunten herbestemming bestaande objecten	65	
3.4 Uitgangspunten wonen	69	
3.4 Uitgangspunten voorzieningen	71	
3.5 Uitgangspunten mobiliteit	73	
3.6 Uitgangspunten landschap	75	
3.7 Uitgangspunten duurzaamheid en klimaatadaptatie	77	
3.8 Uitgangspunten energie	77	
3.9 Uitgangspunten cultuurhistorie en archeologie	77	
3.10 Uitgangspunten veiligheid	78	



Inleiding

Justitiële Jeugdinrichting 'De Heuvelrug' heeft de huidige functie verloren. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) is eigenaar van het terrein en wil het gebied van ruim 6 hectare openbaar verkopen. Ook het externe sportveld aan de noordzijde van de Dwarsweg is onderdeel van de verkoop. Het externe sportveld wordt echter niet in dit NvU meegenomen. Met deze Nota van Uitgangspunten (NvU) worden handvatten voor de ontwikkeling gegeven aan een nieuwe eigenaar.

Opgave

Het gevangenisgebied (Dwarsweg 45) was lange tijd afgesloten van de buitenwereld. Het gebied was alleen toegankelijk voor bevoegden. Het terrein is rondom 'ingepakt' door recreatieparken. Met de herontwikkeling gaat het gebied veranderen en wordt het toegankelijk voor iedereen. De opgave is om het gebied te transformeren naar een samenhangend buurtschap, met behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten.

Proces op hoofdlijnen

- Het RVB stelde in samenwerking met SVP een NvU op.
- De NvU is afgestemd met gemeente Utrechtse Heuvelrug. Daarin is ook het advies van de provincie Utrecht meegenomen.
- Het RVB verkoopt het terrein openbaar en is na de eigendomsoverdracht niet meer betrokken bij het vervolgtraject.
- De koper ontwerpt en ontwikkelt het gebied en vraagt benodigde toestemming aan het bevoegd gezag.

Regels, richtlijnen & kansen

In dit document worden de uitgangspunten op drie niveaus van 'gesteld:

- **'Regels'** zijn vastgestelde uitgangspunten waarvan niet afgeweken kan worden.
- Van **'Richtlijnen'** kan afgeweken worden indien goed gemotiveerd én in overleg met de gemeente.
- **'Kansen'** zijn minder harde uitgangspunten. Hier kan van afgeweken worden als hetzelfde doel ook op een andere manier bereikt kan worden.





Startpunt voor Nota van Uitgangspunten

Provincie Utrecht, gemeente Utrechtse Heuvelrug en het Rijksvastgoedbedrijf hebben gezamenlijk het startpunt bepaald van deze herontwikkeling. Om tot een herontwikkeling van dit terrein te komen, moet aan de volgende algemene voorwaarden voldaan worden:

- Een integrale herontwikkeling: een weloverwogen synergie tussen woningbouw en groen.
- Niet te veel verstedelijking: de nieuwe situatie is qua hoeveelheid bebouwing ongeveer gelijk ten opzichte van de huidige bestemming.
- Rekening houden met de omliggende functies: dit is met name recreatie in de vorm van vakantieparken. Geen nadelige gevolgen; streven naar een win-win-situatie.
- Ook geen nadelige gevolgen voor andere omliggende functies of bestemmingen: wonen, natuur en landbouw.
- Woonsegmentering volgens de gemeentelijke Woonzorgvisie.
- Bestaande landschappelijke en natuurwaarden behouden en toevoegen.
- Geldend beleid van de gemeente, de provincie en het rijk.

De algemene voorwaarden zijn nader uitgewerkt in deze Nota van Uitgangspunten.

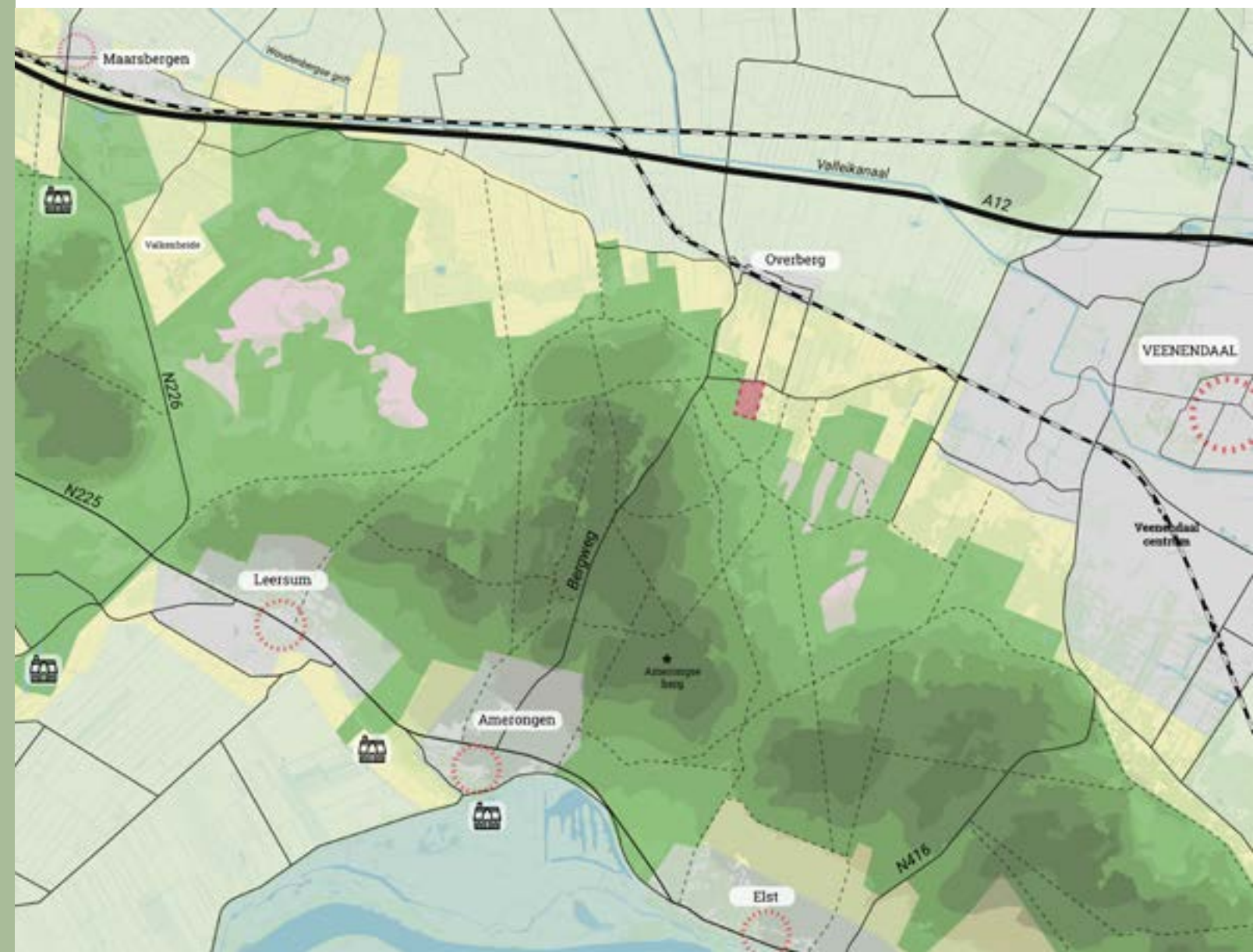
1. Analyse en inventarisatie

De voormalige jeugdgevangenis ligt op de noordoostelijke flank van de Utrechtse Heuvelrug, net ten zuiden van het dorp Overberg. Het adres is aan de Dwarsweg en de directe burens bestaan uit recreatieparken en woonhuis Dwarsweg 47. Ten oosten is dit Camping 't Eind, ten westen is dit Vakantiepark De Ossenberg. Tegenover de locatie (ten noorden van de Dwarsweg) ligt een hof met bebouwing rondom. De Dwarsweg is een historisch bebouwingslint vanaf de Bergweg richting Veenendaal waaraan meerdere woningen en

(voormalige) boerderijen staan. Veenendaal is relatief dichtbij, met station Veenendaal West op circa 10 minuten fietsen. Landschappelijk ligt het terrein op de overgang van Heuvelrug naar Gelderse Vallei. Het bos ten zuiden van het gebied gaat over in een half-open landschap ter plaatse van de Dwarsweg. Er zit een klein hoogteverloop in het plangebied van minder dan een meter (zuid hoger dan noord).

Legenda

	Bebouwd gebied		Paden / schapendriften
	Centrumgebied		Heide
	Landgoed/kasteel		Bos
	A-watgang		(Veen-)ontginningslandschap
	Weg		Half-open gemengd landschap
	Spoorlijn		Rivierenlandschap





1900



1940



1960



1990



2000



2015

1.1 Historie

Tot halverwege 20e eeuw: heidegrond en bouwland. Aan het eind van de 14e eeuw bestond de omgeving voornamelijk uit woeste gronden op de hogere delen en hoogveen op de lagere delen. In de loop van de 15e eeuw werd begonnen met het ontginnen van het veen. Vanaf de jaren 20 werden in het zuiden de laatste grote heidegebieden als werkverschaffing beplant met productiebossen. Overberg is sinds de veenontginning altijd een agrarisch gebied geweest. Wat daarbij opvalt, zijn de vele landschapskamers die zijn ontstaan door het aanplanten van onder andere houtwallen, singels en kleine bospartijen. Hoewel tegenwoordig een groot deel van deze elementen is verwijderd, zijn deze elementen nog steeds aanwezig en bepalen ze de beleving van het landschap in het gebied. Bebouwing bestond aanvankelijk uit kleine buurtschappen, zoals De Groep, De Haar en De Dwarsweg. Aan het eind van de 19e eeuw werd de lintbebouwing verder ontwikkeld, wat leidde tot de vorming van een kleine kern van waaruit Overberg verder groeide. Rond 1900 werd de spoorlijn tussen Utrecht en Rhenen aangelegd die aan de zuidkant langs Overberg loopt.

1940-1945: NAD-werkkamp (#315). Dit kamp bestond uit bebouwing in het oostelijk deel van huidige plangebied (zie ook RAF luchtfoto 1945).

Na 1945: Observatie- en Opvangcentrum 'Kamp Overberg' (ook vernoemd in literatuur: Passantenkamp Overberg, internaat, opvangcentrum). Kamp Overberg was een onder de directie Kinderbescherming van het Ministerie van Justitie resortend centrum voor ontspoorde jongens. De bebouwing bevond zich op locatie van voormalig NAD-werkkamp én een hofachtige opzet in het westelijke deel van het plangebied. Beide delen

hadden een eigen entree aan de Dwarsweg.

Na de Tweede Wereldoorlog werd recreatie een steeds belangrijkere functie in het gebied en langs de Dwarsweg ontstonden verschillende 'tijdelijke' verblijven, zoals diverse campings.

1969, 1979, 1981, 1992: Rijksoverheid Overberg nieuwe bijgebouwen op het terrein tussen bestaande bebouwing.

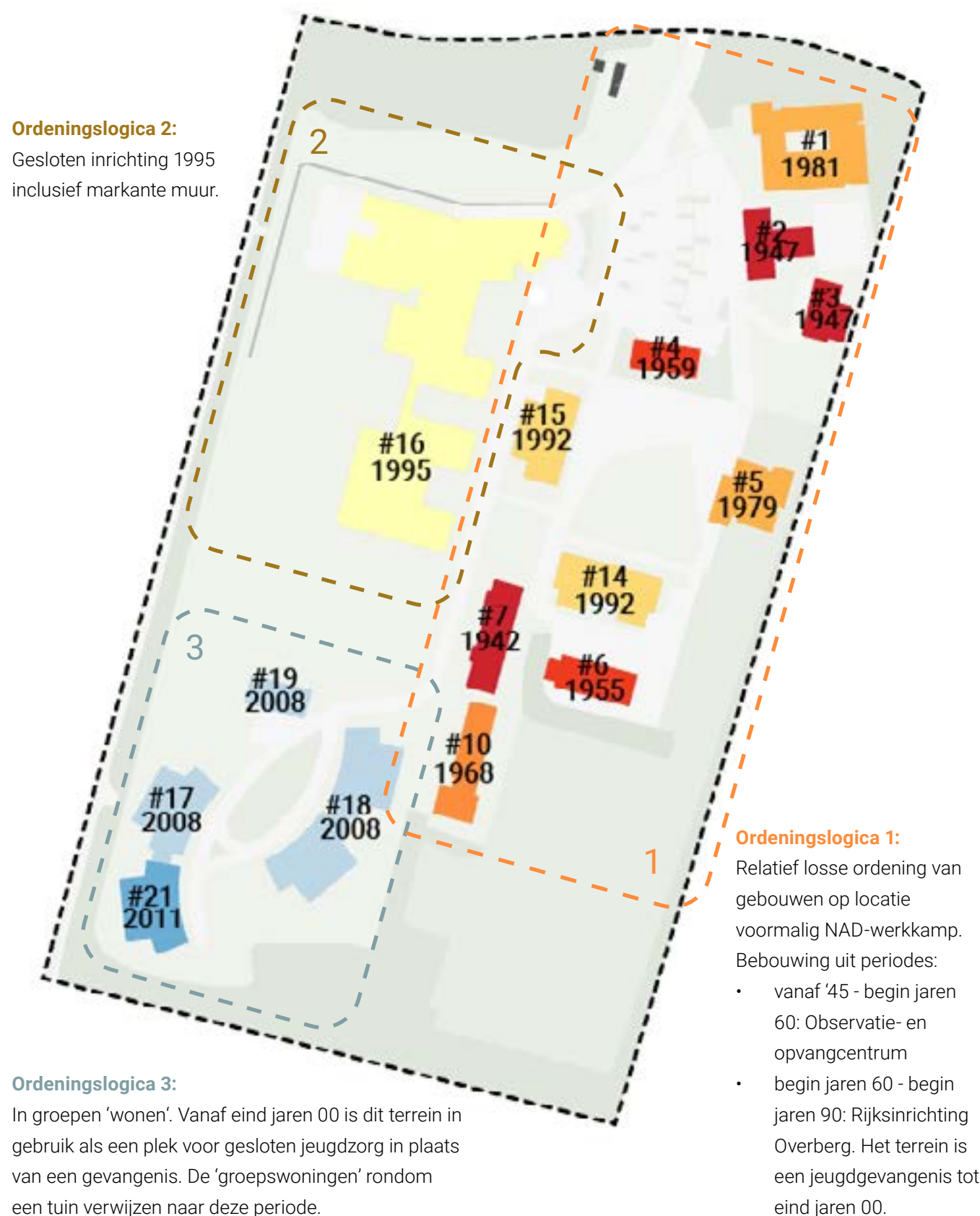
1995: bouw van een nieuw hoofdgebouw met een gesloten en halfopen inrichting.

2008: nieuwe groepswoonruimten in zuidwestelijk deel van het terrein.

2014: sluiting van de gevangenis. Later is het tijdelijk als opvanglocatie voor het COA gebruikt.



RAF luchtfoto 1945 met barakken in oostelijk deel plangebied, loopgraven en inslagkraters in omgeving



De nummers van de gebouwen corresponderen met de nummering van het Rijksvastgoedbedrijf

1.2 Bestaande bebouwing en infrastructuur

Rijksinrichting Overberg voor jeugdige delinquenten in de leeftijd van 12 tot 23 jaar bestaat uit veertien losse gebouwen die in verschillende periodes gebouwd zijn. Er zijn momenteel drie orderingslogica's te herkennen uit vier periodes. Bij elk van deze logica's hoort ook een visie over hoe 'probleemjeugd' tijdelijk aan de maatschappij onttrokken moet worden.

Lessenaarsdaken & binnentuinen

Bij verschillende gebouwen op het terrein is gebruik gemaakt van een trapezium-vormige gevelcontour en/of lessenaarsdak. Dit komt voor in alle orderingslogica's. In sommige gebouwen (zoals #15) liggen de lessenaarsdaken van verschillende bouwdelen niet tegen elkaar. Daarmee ontstaat een ruimte die opgevuld is met raampartijen voor daglichttoetreding. Paviljoen Remmerstein (#1) heeft vier gebouwdelen die rondom een binnentuin gerangschikt zijn. De Nel Kramerschool (#5), een ontwerp van Rgd-architect Rudy Alewijnse, bestaat ook uit vier bouwdelen rondom een binnentuin.

wand die uit de omheining steekt. Hier tegenaan bevindt zich de portiersloge in een halfroond gebouwdeel, uitgevoerd in glas, staal en aluminium. De beveiliging in het hoofdgebouw was streng. Het gebouw is dan ook berekend op ontsnappingspogingen; gepantserd staal, kogelwerend glas en geperforeerde stalen hekwerken (die niet door te knippen waren) moesten de jongeren binnen de gevangenis houden. Verscheidene werkruimtes, de gymzaal en kantoorgebouwen behoren tot dit gedeelte van het complex.

Hoofdgebouw, #16

De gesloten inrichting is gebouwd in 1995 naar ontwerp van architect Fred Dubbelink (Team 4 Architecten). Het is het grootste gebouw van de inrichting en vormde toentertijd de nieuwe entree van het gebied. Deze entree is een geel gestuukte schuine

Bureauonderzoek

In 'Bureauonderzoek archeologie, bouwhistorie en ontplofbare oorlogsresten' (2025, Hamaland Advies) wordt uitgebreider ingegaan op de geschiedenis van het gebied en specifiek de waarde van gebouw 3.

Conclusies inventarisatie:

Er is een aantal bouwwerken interessant om te behouden:

- **Gebouw #6 vanwege de centrale rol in de periode dat het gebouw een observatie- en opvangcentrum was voor jongeren (1945 tot eind jaren 60).**
- **De gevangenismuur: opvallend element in de tijd als jeugdgevangenis (vanaf eind jaren 60).**
- **Groepswoninggebouwen #17-#21: vertegen-**

woordigen 21e-eeuwse inzichten in jeugdgevangenis. Tevens vanwege jonge bouwleeftijd mogelijk kansrijk te transformeren.

- **Gebouw #3 omdat een deel van het gebouw het enige overblijfsel is van het NAD-werkkamp (WOII).**

Daarnaast hebben veel huidige gebouwen lessenaarsdaken en/of zijn het ensembles van volumes rondom een tuin.



receptie



voormalig theatergebouw



zendmast



schoolgebouw



hoofdgebouw



hoofdgebouw



16
hoofdgebouw



gevangenismuur



16
hoofdgebouw



17

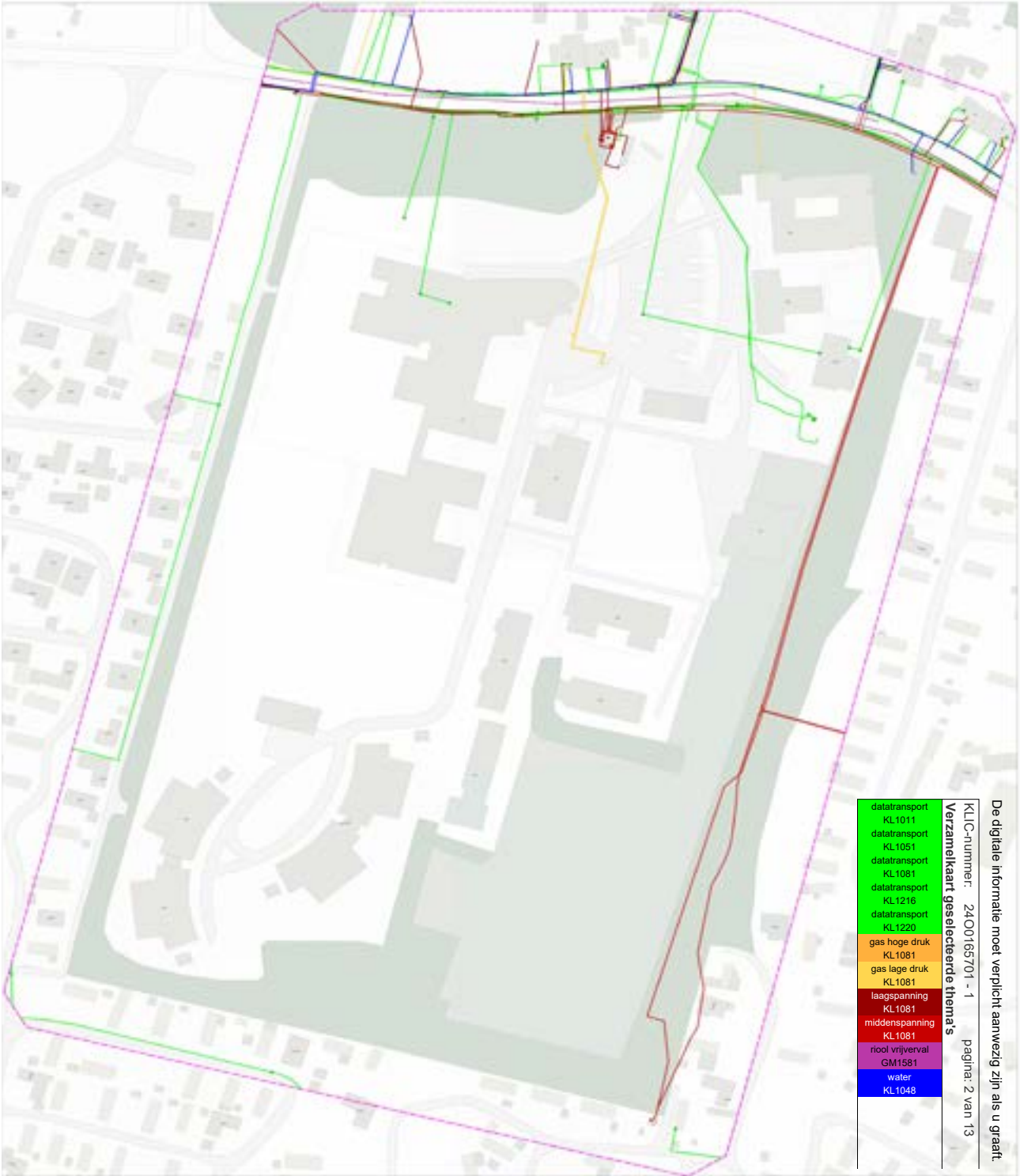


18



19
therapiegebouw (TAC)

Kabels & leidingen



1.3 Landschap

Ontstaan van het landschap

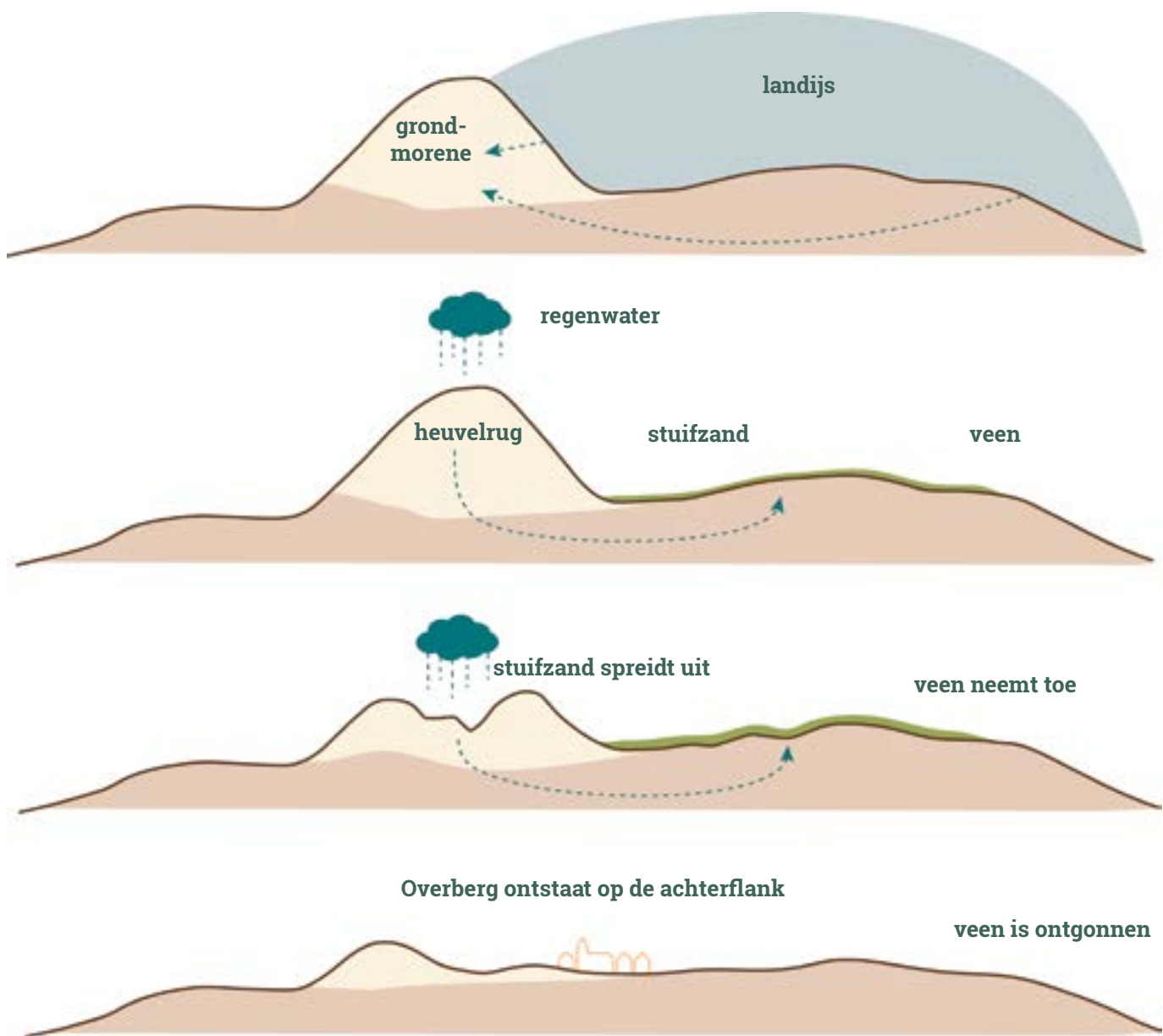
Overberg ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug, een stuwwal die is ontstaan door een ijstong die grond omhoog duwde. Later sneed de Rijn de punt van de stuwwal af, waardoor de Utrechtse Heuvelrug en de Veluwe ontstonden (1). De Heuvelrug heeft een steile binnenflank met grondmorene en een flauwe buitenflank van zand (2). Door erosie zijn er vervolgens dalen ontstaan.

Oorspronkelijk bedekt met oerbos, werd de Heuvelrug later ontbost en groeide vol met heide. Schapen graasden op deze heide. In de potstallen, stallen waar de schapen 's nachts verbleven, werden heideplaggen en uitwerpselen verzameld. Deze werden gebruikt om de akkers te bemesten. Dit zogeheten potstalsysteem verhoogde de akkers en leidde tot bolliggende akkercomplexen (3).

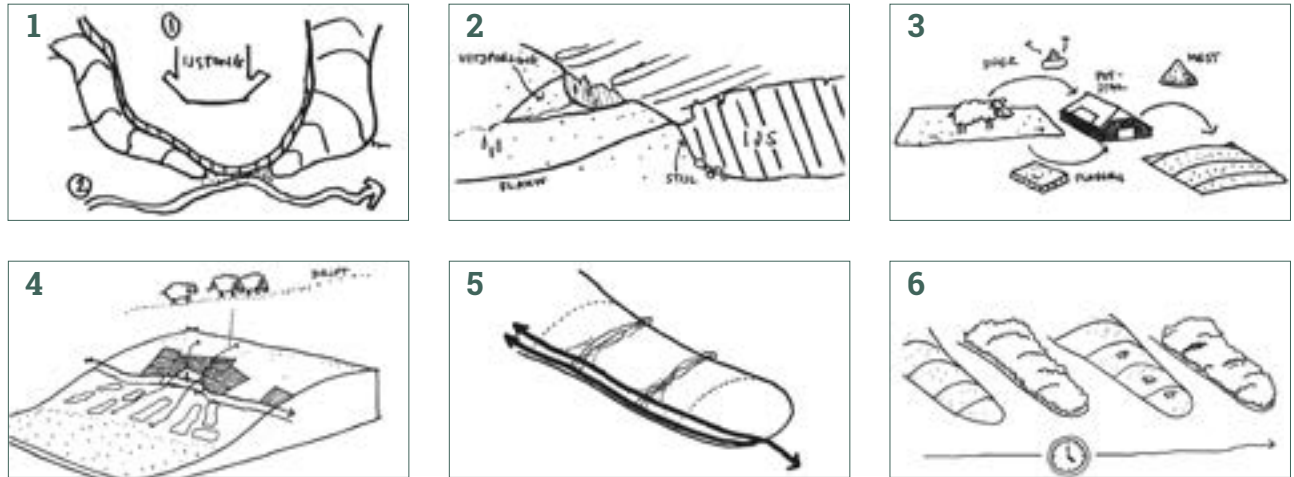
Dorpen zoals Overberg ontstonden op de flanken van de Heuvelrug, met een lintvormige structuur langs de weg, waarbij akkers aan de hogere zijde lagen en weiden en hooilanden aan de lagere kant (4). De routes over de Heuvelrug volgden de dalen tussen de

toppen en kwamen uit op wegen langs de flanken (5). In de door erosie ontstane dalen komt kwel omhoog, wat ervoor zorgt dat plantenresten niet kunnen verteren. Hierdoor is door de eeuwen heen rondom Overberg een groot veengebied ontstaan. Het veen is vervolgens ontgonnen, ten behoeve van de landbouw en veeteelt. Dit leidde tot een verandering in het landschap en droeg bij aan de ontwikkeling van de nederzetting Overberg.

Na onder andere de uitvinding van kunstmest werd het potstalsysteem overbodig. Dit leidde tot een vermindering van de heidegebieden en een toenemende herbeplanting van bossen, wat het oorspronkelijke landschap langzaam terugbracht (6).



Ontstaan van het landschap

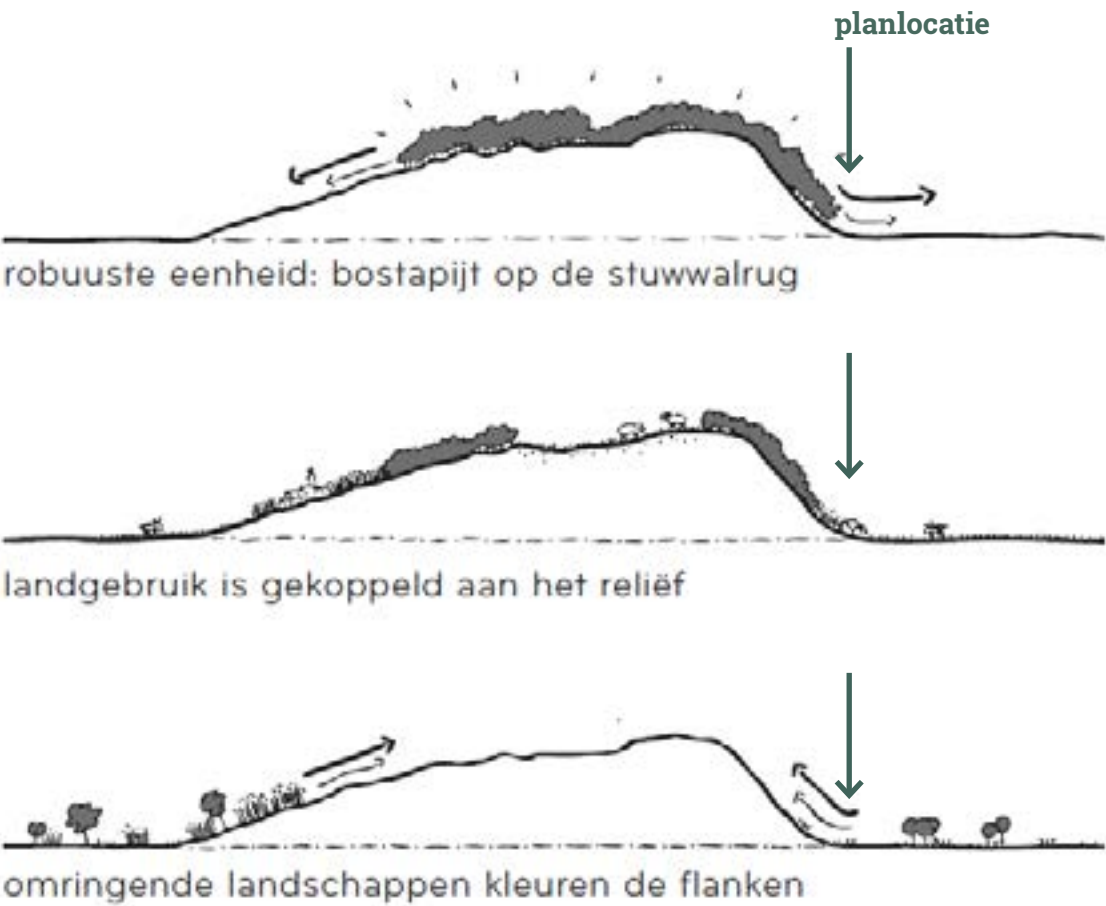
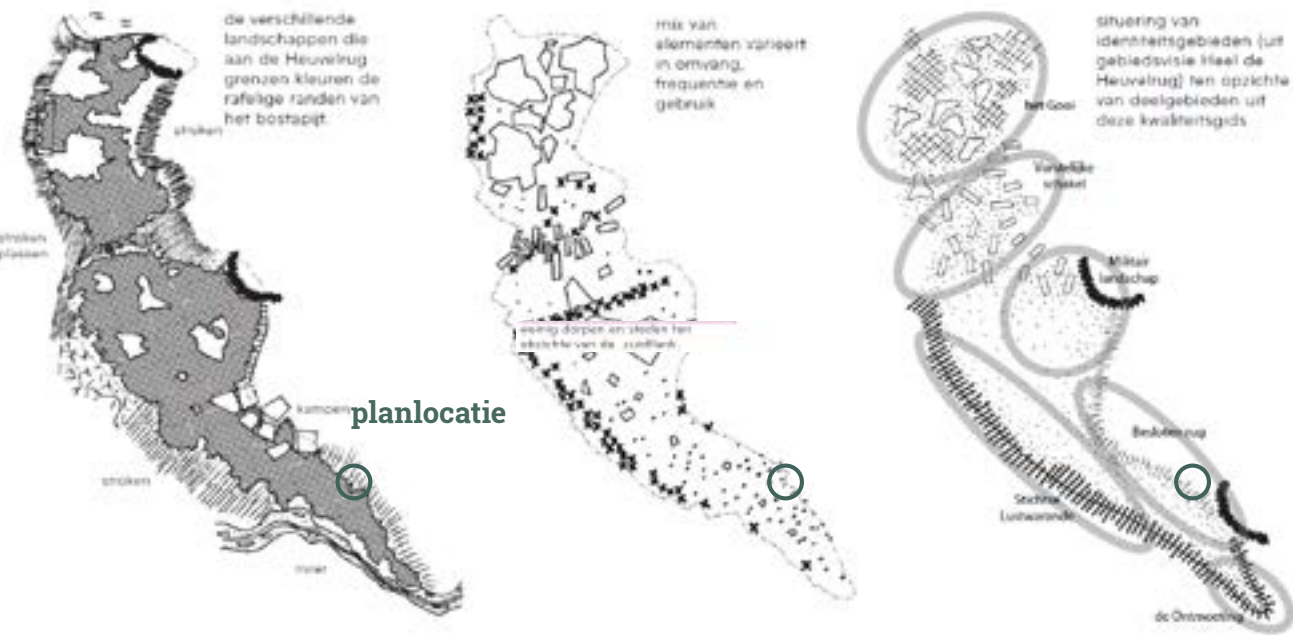


Karakteristieke ruimtelijke mechanismen achter de kernkwaliteiten van de heuvelrug, bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug p. 78-81

De achterflank - Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug (2011)

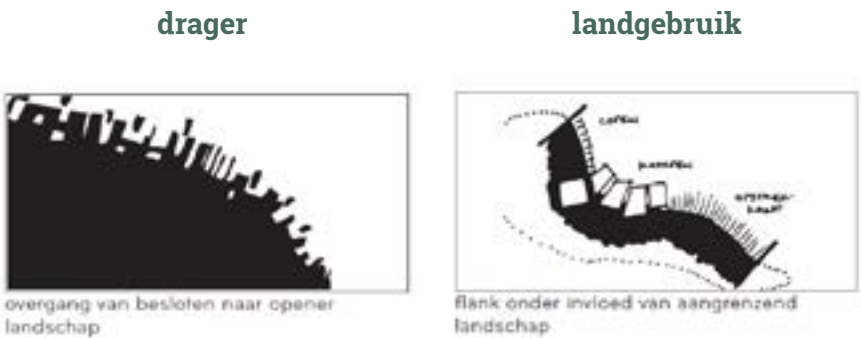
Overberg ligt aan de zogenaamde ‘achterflank’ van de Utrechtse Heuvelrug, aan de oost- en noordkant van de Heuvelrug, grenzend aan de Gelderse Vallei. Dit is de rustige zijde van de Heuvelrug waar het landschap geleidelijk overgaat van een gesloten, hooggelegen gebied naar een opener en lager gelegen gebied. Langs de helling liggen slechts enkele kleinere

woonkernen, verspreid als losse eilandjes, waarvan Overberg er één is. Deze woonkernen zijn met elkaar verbonden door een versplinterd netwerk van wegen. De gefragmenteerde wegen slingeren door een afwisselend landschap van open ruimtes en dichtbegroeide bosgebieden.



bron: Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug p. 88

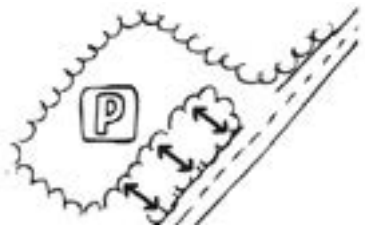
Ruimtelijke essenties, bron:
Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug
p. 87 en 89



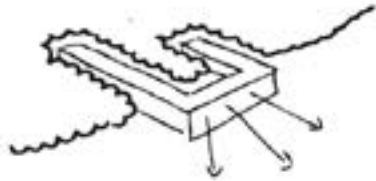
Inrichtingsprincipes Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug (2011)

Onderstaande principes worden genoemd in de Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug voor de achterflank (pagina 121-123).

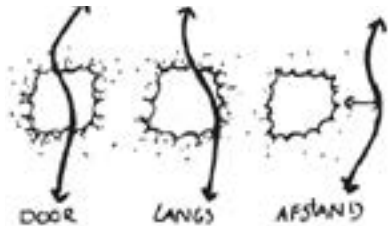
Ze kunnen de basis bieden de inrichting van de projectlocatie. Deze principes zorgen ervoor dat kernkwaliteiten van het landschap behouden blijven.



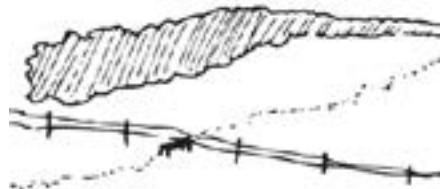
parkeerterrein heeft een plek in het bos, los van de weg



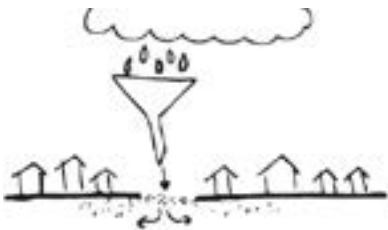
bebouwing in de bosrand verweven



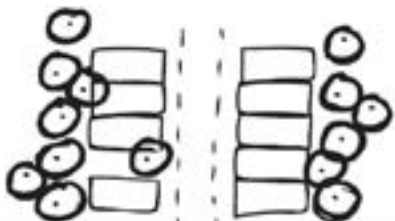
paden door, langs én op afstand van de open plekken voor verschillende belevingen



met minimale ingrepen het landschap toegankelijk maken



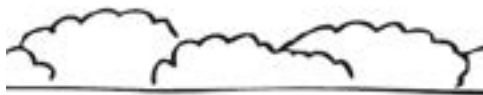
regenwater afkoppelen en lokaal laten infiltreren



losse bomen tussen de parkeerplaatsen



microreliëf merkbaar maken op parkeerterrein (kans)



natuurlijke grensafscheiding (regel)

Kernkwaliteiten landschap

- In algemene zin heeft de 'achterflank' van de Heuvelrug een gemixt en rafelig karakter met relatief weinig samenhang.
- Het gebied rondom het plangebied kent daarentegen enkele herkenbare historische structuren die redelijk logisch begrensd en zichtbaar zijn.
- Aan de zuid- en westzijde bevinden zich bossen met veelal aanplantingsstructuren voor ontginning en/of als landgoed-tuin-structuur.
- Aan de noord- en oostkant bevindt zich een

agrarisch slagenlandschap dat zich hier kenmerkt door relatief korte slagen haaks op de Dwarsweg met relatief veel bospercelen. Hierdoor heeft de Dwarsweg een sterk afwisselend open-gesloten karakter.

- Het plangebied en de naastgelegen percelen hebben echter een uitzonderingspositie tussen de herkenbare landschapsstructuren: de agglomeratie van woningen, recreatie-accommodaties en het plangebied vormen ruimtelijk meer een kleine nederzetting.

Conclusies landschap:

- **Wegens de nabijheid van het bos van de Utrechtse Heuvelrug is het logisch om het terrein door te ontwikkelen als een woonlandschap aansluitend op de naastgelegen bossen, weides of heidegebieden**
- **In het landschap is de afwisseling tussen gesloten gebieden met bos en bebouwing en open velden omzoomd met bomen kenmerkend.**
- **De inrichtingsprincipes van de Kwaliteitsgids Utrechtse Heuvelrug kunnen toegepast worden op dit plangebied.**



landschap aan de Dwarsweg: afwisseling tussen open (veld/heide) en gesloten (bos, bebouwing)



Egelmeer, onderdeel park Utrechtse Heuvelrug

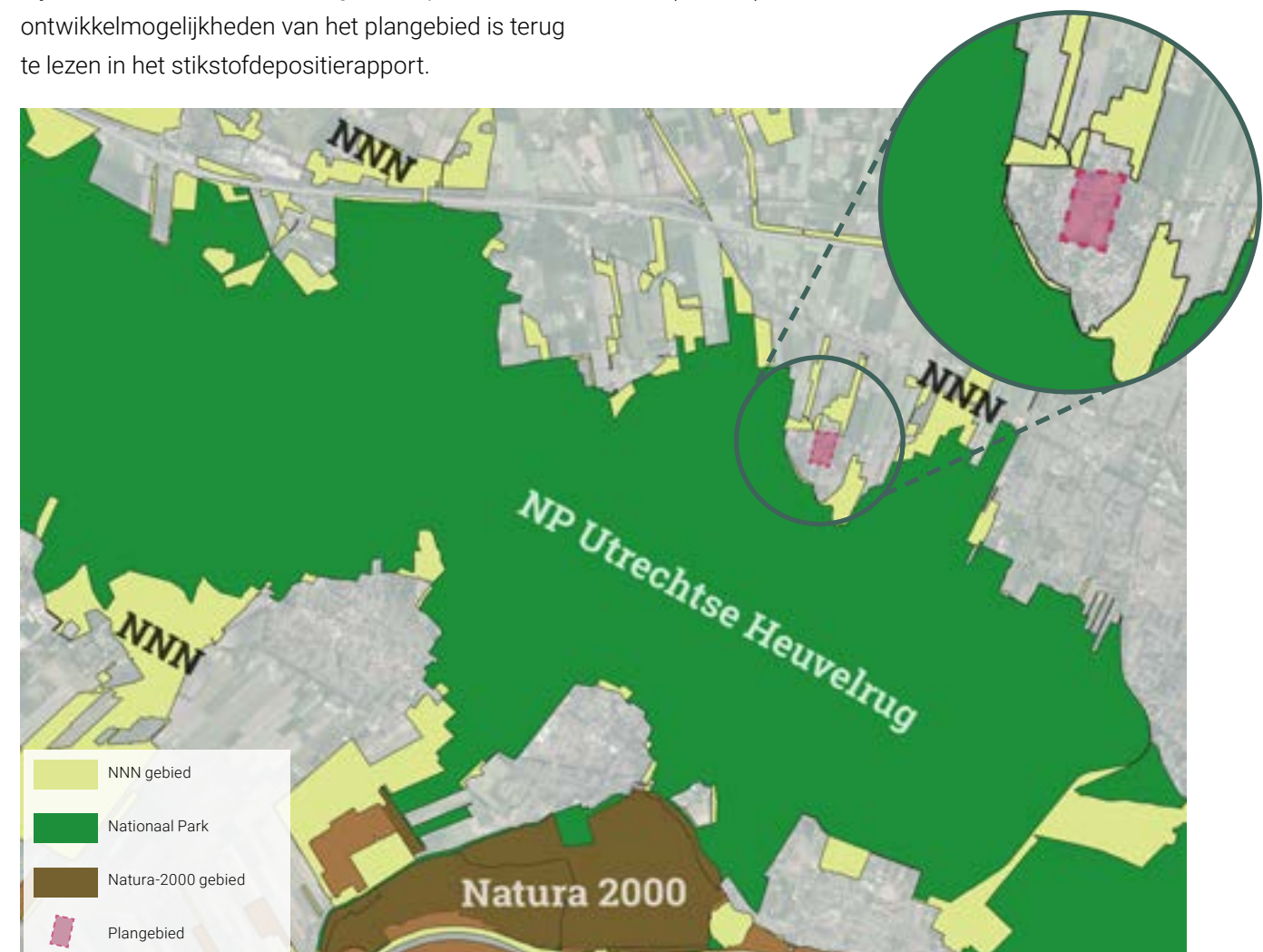
1.4 Natuurgebieden

Het plangebied is geen onderdeel van een officieel natuurgebied. In de directe omgeving van het plangebied ligt een aantal percelen die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland. Dit betreft onder andere het voormalige sportveld aan de noordzijde van de Dwarsweg. Het nationaal park Utrechtse Heuvelrug ligt hemelsbreed op 150 meter van het plangebied. Op 3,8 kilometer van het plangebied ligt het stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'de Rijntakken'. De invloed van dit gebied op de ontwikkelmogelijkheden van het plangebied is terug te lezen in het stikstofdepositierapport.

Natuurdoeltypen

In het Natuurbeheerplan 2024 van provincie Utrecht is een prioriteitenlijst met natuurdoeltypen opgesteld. Op basis van deze lijst en de landschappelijke context van de planlocatie wordt als richtlijn meegegeven om in te zetten op de volgende natuurdoeltypen:

- droge heide (N07.01)
- droog schraalgrasland (N11.01)
- indien mogelijk inzetten op zwakgebufferde ven (N06.05)



Overzicht van natuurgebieden

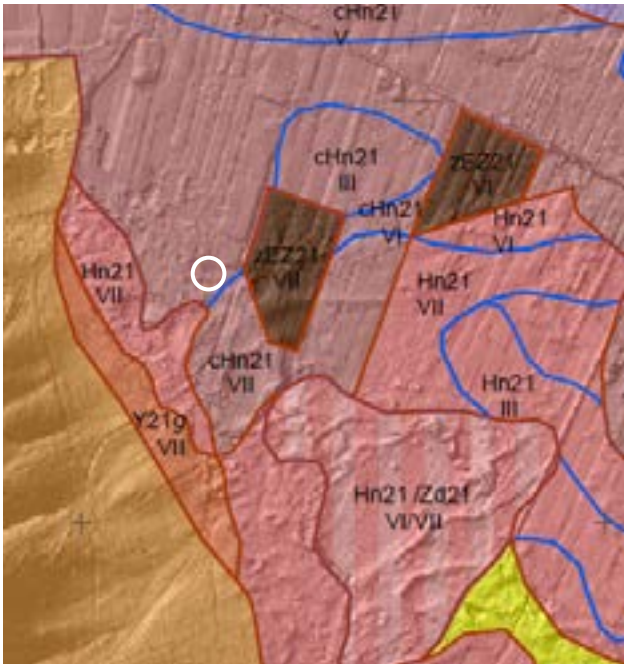
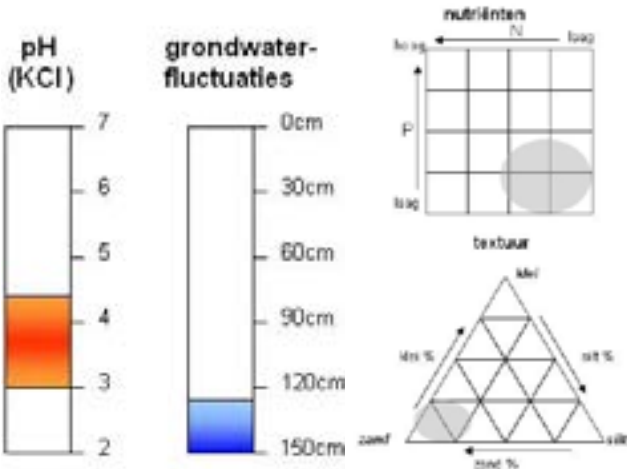
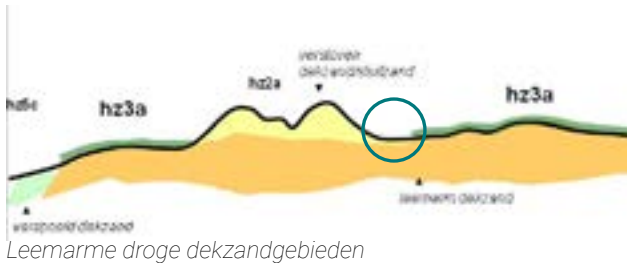
1.5 Bodem en water

Bodem & geomorfologie

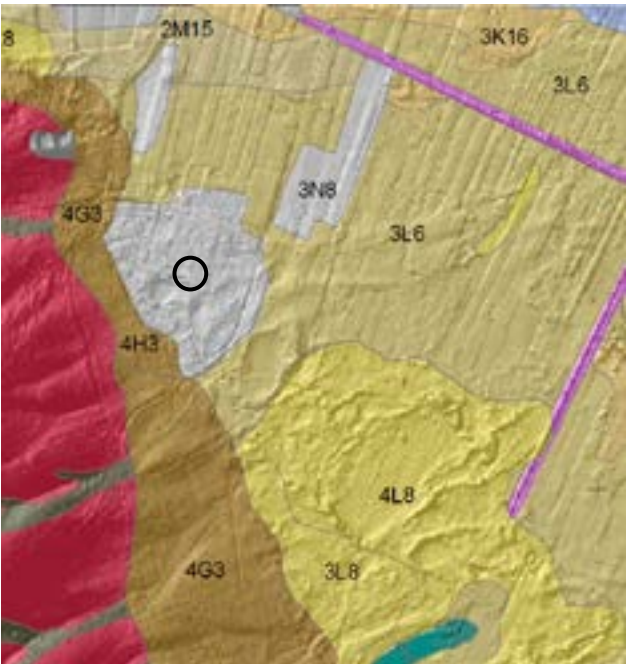
De locatie ligt op de rand van de Utrechtse Heuvelrug. Deze heuvelrug is gevormd in de een-na-laatste ijstijd en bestaat uit stuwwallen, leemrijke gronden en zandverstuivingen. De locatie bevindt zich specifiek op een leemarm droog dekzandgebied door de windafzettingen tijdens de laatste ijstijd.

Door de fijne structuur van het zand zakt het water snel weg, wat resulteert in een lage grondwaterstand. Het grondwater bevindt zich op de locatie op een diepte tussen de 130 en 150 centimeter.

In 2026 zal een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden.



Bodemkaart, bron: WUR



Geomorfologische kaart, bron: WUR

Water

Dankzij de zandige ondergrond van de Utrechtse Heuvelrug kan regenwater gemakkelijk in de bodem infiltreren. Het water zakt via de zandlagen naar beneden en mengt zich met het grondwater. In lager gelegen gebieden leidde dit proces tot de vorming van veen.

Daarnaast is er in de regio sprake van kwelwater. Door de hoogteverschillen in het landschap stroomt het geïnfiltreerde regenwater via diepere grondlagen naar lagere delen, zoals rond Overberg. In deze gebieden komt het kwelwater weer aan de oppervlakte, wat de veenvorming verder heeft gestimuleerd. Op deze manier ontstond een gevarieerd landschap met droge, hoger gelegen zandgronden en natte, lager gelegen veengebieden. In de loop der tijd werden deze gronden door de mens ontgonnen.

Daarbij werden vele rechte sloten gegraven, dit karakteristieke verkavelingspatroon is vandaag de dag nog steeds zichtbaar in het landschap. Op de uitlopers van de heuvelrug en op hogere delen binnen het veengebied ontstonden dorpskernen en nederzettingen, zoals Overberg.

Conclusie:
het ontwerp moet erop gericht zijn regenwater binnen het plangebied vast te houden in droge periodes.



Waterwegen rond de projectlocatie en algemene richting waterstromen

Potentieel natuurlijke vegetatie

Voor de geschikte soorten beplanting wordt naar de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) gekeken. Dit zijn planten die van nature op de plek zouden groeien als de bodem zou worden afgegraven tot voorbij de verrijkte toplaag. Op basis van de bodemeigenschappen en waterhuishouding kan geconcludeerd worden dat via een systeem van successie uiteindelijk een beuken-zomereikenbos op deze plek zou kunnen groeien. In het vegetatiecomplex is te zien hoe deze successie werkt. Door menselijk

ingrijpen of beweiding kunnen successiestadia zoals de associatie van struikheide en stekelbrem behouden blijven.

Door de lage grondwaterstand en voedselarme bodem zullen er planten groeien die gedijen in een droge zandgrond. In dit bos vind je verschillende soorten planten, zoals wilde lijsterbes, vuilboom en hazelaar. In de kruidlaag zien we onder andere wilde kamperfoelie, dalkruid en adelaarsvaren.



Beuken-zomereikenbos



Boomlaag. o.a. beuk, zomereik, ruwe berk



Struiklaag. o.a. wilde lijsterbes, vuilboom, hazelaar, hulst, gewone braam



Kruidlaag. o.a. wilde kamperfoelie, dalkruid, adelaarsvaren, gewone salomonszegel, gladde witbol, bochtige smelee

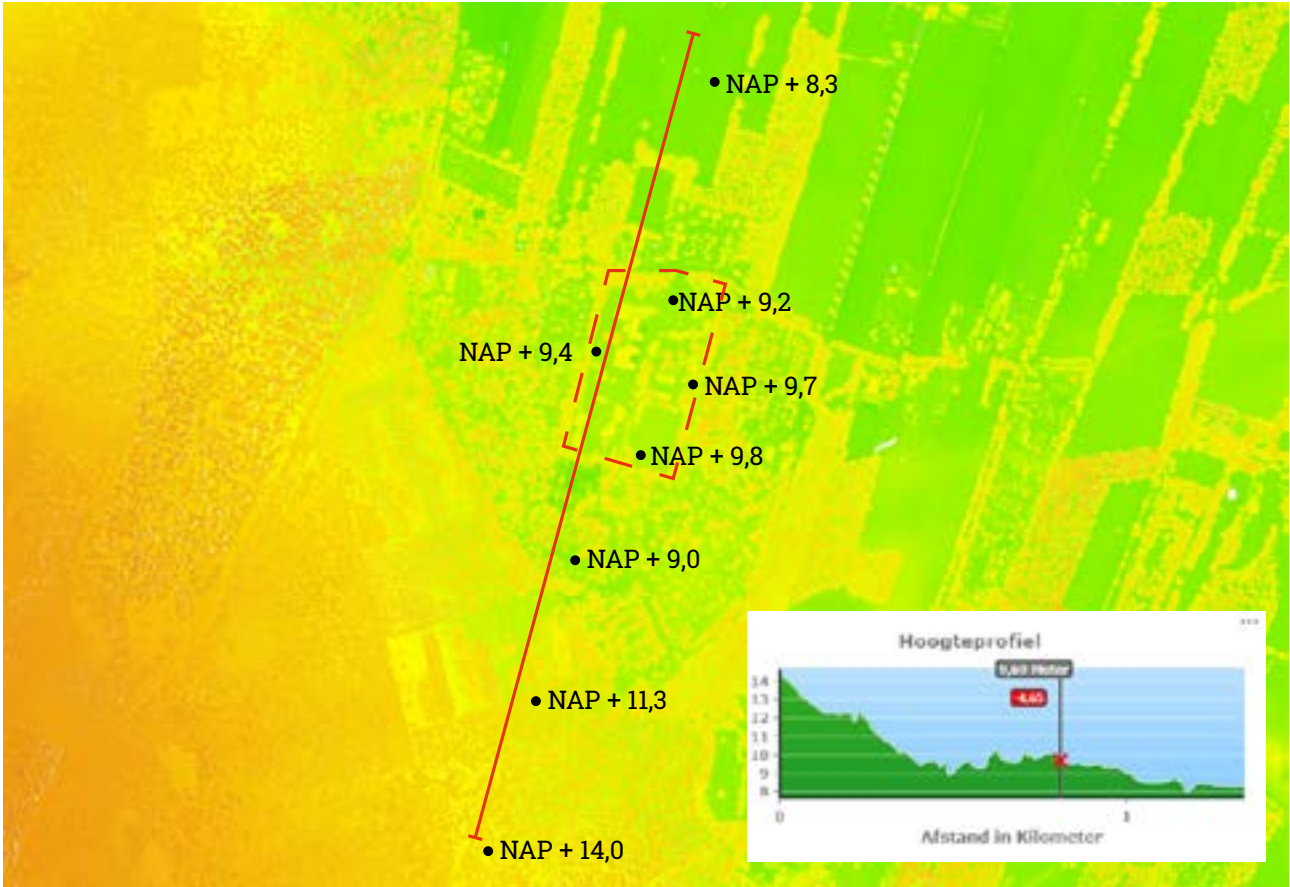


Vegetatiecomplex

Reliëf

De projectlocatie ligt in zijn geheel op de helling van de heuvelrug. Hierbij is het noordoosten lager dan het zuidwesten. Binnen het plangebied is er ook microreliëf aanwezig. Zo zijn er verschillende houtwallen met beplanting erop die het plangebied scheiden van de omliggende recreatieterreinen(1, 2 en 3). Op locatie 1 is ook een verlaging (aangegeven in het blauw). Deze valt 's zomers droog, maar voert

in de winter wel water. Dit is ook af te lezen aan de wilgen die in de poel staan. Bij de huidige bebouwing van het gevangeniscomplex is de entree verdiept met enkele basketbalvelden (4). Bij locatie 5 ligt een grondwal achter de betonnen muur. Op deze wal staat ook houtige vegetatie. Nabij locatie 1 en 5 is vervuilde grond met Japanse duizendknoop aangetroffen.



Hoogtekaart



Microreliëf op de projectlocatie, bron: AHN

1.6 Flora en fauna

Fauna in de omgeving

Op en rondom de planlocatie is een grote diversiteit aan fauna te vinden. Rond het plangebied liggen vele Natuurnetwerk Nederland-gebieden (NNN), aangegeven in het groen. Vanuit ecologisch onderzoek gecombineerd met *waarnemingen.nl* zijn verschillende soorten per deelgebied te benoemen. De soorten waar rekening mee gehouden kan worden in de planontwikkeling, in de vorm van gebouwde voorzieningen of de buitenruimte hebben een blauwe gloed.

Zo komen op de flanken van de Utrechtse Heuvelrug vogelsoorten zoals de gaai, boomkruiper, huismus, grote bonte specht en gierzwaluw voor. Daarnaast zijn er waarnemingen van konijnen, de Europese rode eekhoorn, het bont zandoogje en de citroenvlinder samen met verschillende soorten vleermuizen, zoals de baardvleermuis. In de lagere, meer open gebieden ten noorden van Overberg leeft een diverse mix van vogels, zoogdieren en vlinders. Bij de vogels zien we soorten zoals de steenuil, sijs, holenduif, staartmees,



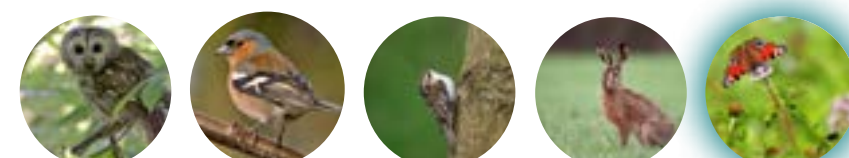
Vakantiepark de Ossenberg: grote bonte specht, gierzwaluw, huismus, Europese rode eekhoorn, konijn, citroenvlinder, baardvleermuis



Overberg Haarweg: staartmees, spreeuw, steenuil, ree, klein geaderd witje, ring slang



Klein Ginkel: koolmees, boomkruiper, bont zandoogje, groene kikker



Amerongse Berg: bosuil, boomkruiper, vink, Europese haas, dagpauwoog

Zoogdieren zoals de ree en de haas komen hier ook voor. Het klein geaderd witje wordt regelmatig waargenomen. De bossen van de Amerongse Berg hebben een grote rijkdom aan soorten. Vogels zoals de staartmees, koperwiek, waterhoen, sijs, houtduif, bosuil, kruisbek, boomkruiper, vink en gierzwaluw zijn hier te vinden. De rode eekhoorn, konijn, Europese haas en de ree zijn hier ook aanwezig samen met het bont zandoogje, de dagpauwoog en het klein geaderd witje. De locatie Klein Ginkel onderscheidt zich door zijn open boslandschap en kleinschalige variatie in begroeiing. Vogels zoals de staartmees, koolmees, koperwiek, vink en pimpelmees zijn hier te vinden. De ree, de boommarter en het bont zandoogje komen hier ook voor.

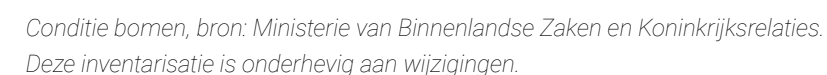
Vanuit de quickscan (Ecoresult, april 2024) worden aanbevelingen gedaan voor het behouden van al gehuisveste soorten in het plangebied, vervolgonderzoeken naar andere soorten en aanbevelingen voor het versterken van natuurwaarden. Deze laatste worden als uitgangspunten opgenomen. Op voorhand is nog niet uit te sluiten dat er stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal zijn. Vervolgonderzoek is hier nodig.

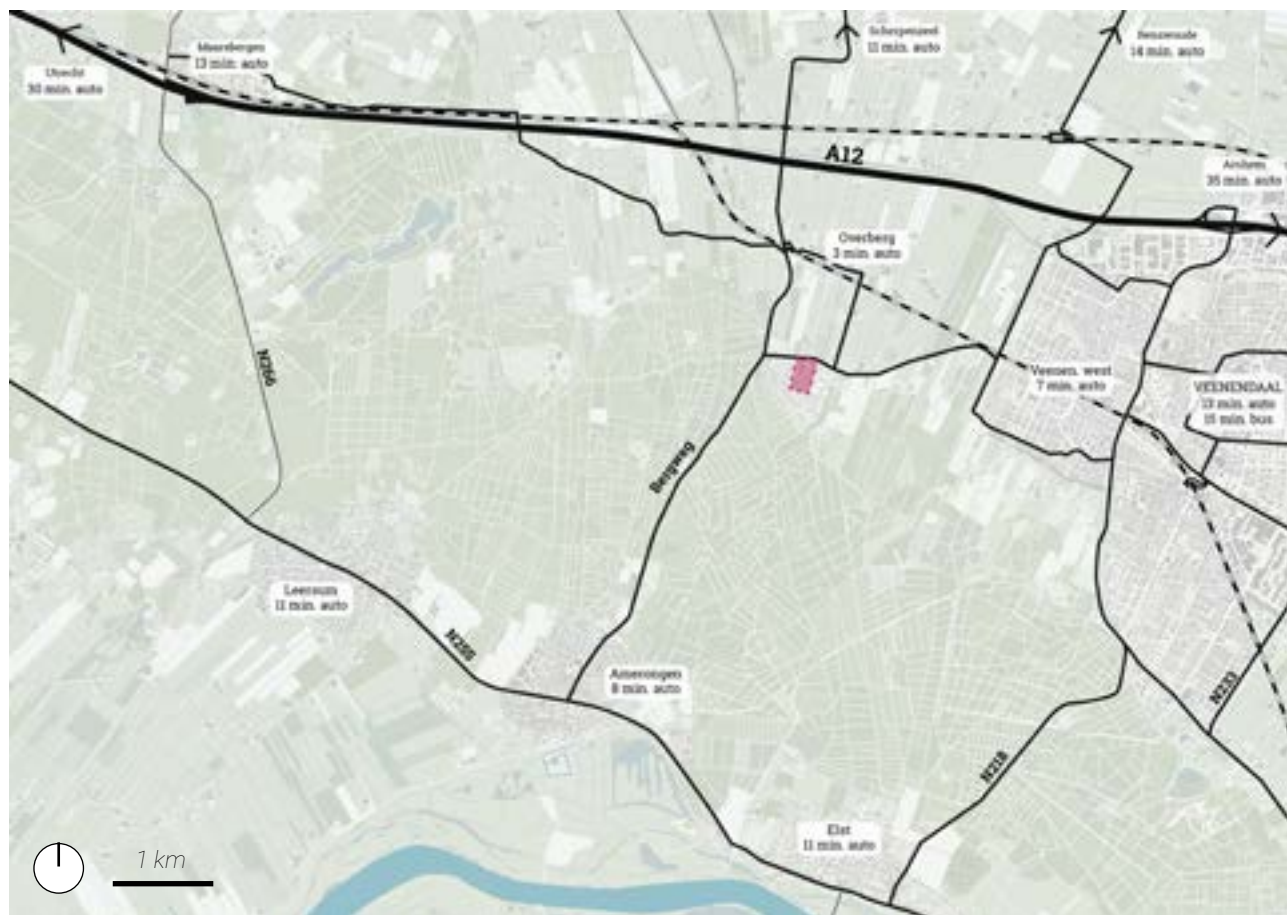
- Nader veldonderzoek soorten 'vogelrichtlijn, jaarrond beschermde nesten' is nodig voor de huismus, gierzwaluw, boomvalk, buizerd, havik, sperwer en ransuil.
- Nader veldonderzoek vleermuizen gebouwonend, vleermuizen boombewonend en kamsalamander.
- Nader veldonderzoek soorten 'nationaal beschermd, niet vrijgesteld': steenmarter, boommarter, wezel, bunzing, eekhoorn, hazelworm, levendbarende hagedis, Alpenwatersalamander.
- Mogelijk: egel, (spits)muizen en 'specifieke zorgplicht soorten'.

Vervolgonderzoeken, bron: Quicksan Ecoresult

Los van de bomenkraag rondom de planlocatie staan er ook veel bomen op het terrein. Deze bomen zijn geïnventariseerd en beoordeeld op hun conditie. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk bomen te behouden omdat deze een groot deel van de ruimtelijke kwaliteit bepalen.

bomen moeten zoveel mogelijk behouden worden. De bomen zijn op gezondheid, inheemsheid en ruimtelijk belang ingedeeld in 'beschermd', 'te behouden' of 'bekijken'.





Infrastructuur grote schaal - reistijden auto



Wegen en wandelroutes in directe omgeving

kavels aan Dwarsweg met bebouwing

1.7 Infrastructuur

Hoewel de snelweg (A12) en het spoor dichtbij het gebied liggen, liggen opritten en stations op een relatieve langere reisafstand. Desalniettemin zijn (dorps-)centra en grote steden in de omgeving snel bereikbaar met de auto. Fietsen of met de auto naar de dichtstbijzijnde winkels in Veenendaal-West of Veenendaal-Centrum kosten gelijkwaardige reistijd. Zie voorzieningenkaart met fietstijden op de volgende pagina.

De Dwarsweg kenmerkt zich als ruggengraat van het gebied: elk recreatiepark, instelling of individuele woning hangt met een inprikkertje of een lusje aan deze weg. Dit geldt ook in sterke mate voor fiets- en wandelroutes. Een vrijliggend en veilig wandelpad langs de Dwarsweg ontbreekt. Wandelen gebeurt hier op de weg of in de berm.

Conclusies infrastructuur:

- **Het is logisch om het plangebied te ontsluiten via één entree aan de Dwarsweg voor al het verkeer: auto, fiets, wandelen en wandelen naar de bushalte.**
- **In de huidige situatie lopen alle wandelverbindingen via de Dwarsweg. Daarom is het vanuit verkeersveiligheid wenselijk dat er ook directe wandelverbindingen met naastgelegen recreatieparken komen. Dit hangt af van de medewerking van naastgelegen parken. Deze mogelijke verbinding komt ook aan bod bij voorzieningen, bij milieu en bij recreatie.**

1.8 Voorzieningen

Op loopafstand van het plangebied zijn bij de verschillende recreatieplekken voorzieningen te vinden die ook heel fijn zijn voor bewoners: restaurants, zwemmen, wellness, etc. De dorpskern van Overberg ligt op 5 minuten fietsen. Hier is een basisschool, een dorpshuis met kinderopvang en een kerk.

Voor veel wekelijkse en dagelijkse voorzieningen is Veenendaal-West het meest dichtbij. Hier kunnen boodschappen gedaan worden, zijn scholen, kan gesport worden en hier is een station. Dit is 10 minuten fietsen. Het centrum van Veenendaal en het intercitystation van Veenendaal zijn respectievelijk 17 en 25 minuten fietsen.

- 

basisschool
- 

middelbare school
- 

centrum
- 

natuurgebied / recreatie
- 

sport
- 

winkelcentrum
- 

bedrijventerrein
- 

kerk

Overberg (school) = 5 minuten fietsen
sport = 10 minuten fietsen.
winkelcentrum Ellekoot = 9 minuten fietsen
station Veenendaal West = 9 minuten fietsen
scholen Veenendaal = vanaf 8 minuten fietsen
IC-station De Klomp = 25 minuten fietsen.



Voorzieningen en fietsduur omgeving

Conclusies:

- Er zijn verschillende voorzieningen op loopafstand van het plangebied. Het zou goed zijn als er veiliger gewandeld kan worden langs de Dwarsweg, bijvoorbeeld door verbetering van het wegprofiel.
- De lokale voorzieningen worden beter bereikbaar wanneer de onderlinge verbindingen tussen/met de vakantieparken beter zou worden. Dit komt ook aan bod bij infrastructuur, bij milieu en bij recreatie.
- Omdat de overige voorzieningen op een redelijke fietsafstand liggen, moet fietsen zo laagdrempelig en veilig mogelijk zijn. De auto nemen mag wat hoogdrempeliger zijn.



Voorzieningen in directe omgeving

1.9 Recreatie

- Het plangebied ligt strategisch nabij de recreatienetwerken op de Heuvelrug: gezond, mooi en natuurlijk sporten, wandelen of fietsen.
- Lokale recreatieve voorzieningen zijn weergegeven in het voorgaande hoofdstuk over voorzieningen.

- Conclusies:**
- **Als de wandelverbindingen met naastgelegen recreatieparken beter worden, kunnen de toekomstige bewoners gemakkelijker recreëren (zowel in het nationale park als gebruik maken van de voorzieningen op de recreatieparken) en kunnen de ondernemers profiteren van de extra klandizie.**
 - **Geen specieke randvoorwaarden ten aanzien van recreatie.**

— fietsknooppuntenroute
— mtb-route
— wandelroute
🏕️ 🏕️ recreatiepark / camping



Recreatieve routes en verblijven in omgeving

1.10 Milieucontouren propaantank

In verband met de aanwezigheid van een ondergrondse propaantank op naastgelegen terrein van Vakantiepark De Ossenbergh, is in september 2025 een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige jeugdgevangenis. De analyse levert risicocontouren en aandachtsgebieden op die beperkingen kunnen opleggen bij de realisatie van onderhavig plan naar woningbouw. Volgens de analyse vormt het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁵ en PR 10⁻⁶) geen directe belemmering voor onderhavig plan: In de zone waar de PR10⁻⁶- contour en het plangebied elkaar overlappen zijn geen kwetsbare objecten beoogd en het groepsrisico blijft onder de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling is daarom in principe haalbaar, mits rekening wordt gehouden met

de brand- en explosieaandachtsgebieden (BAG en EAG). Een eerste aanzet van de maatregelen die binnen deze gebieden getroffen dienen te worden, zijn in hoofdstuk 3.10 geformuleerd. Deze zullen nog verder worden uitgewerkt in de stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling en beeldkwaliteitsplan.

- Conclusies:**
- **Er is geen kwetsbare bebouwing beoogd binnen PR 10⁻⁵-contour en de PR 10⁻⁶-contour. In principe is woningbouw daardoor mogelijk op de beoogde plekken.**
 - **Er dient wél rekening gehouden te worden met de brand- en explosieaandachtsgebieden (BAG en EAG). Zie hoofdstuk 3.10.**



Inschatting contouren propaantank
'Veiligheidszone gas' (uit vignerend omgevingsplan)
Uit QRA analyse:
— PR 10⁻⁵ contour (PR = Plaatsgebonden Risico)
— PR 10⁻⁶ contour (~veiligheidszone gas)
— Brandaandachtsgebied (BAG, warmtestraling 10kW/m²)
— Explosieaandachtsgebied (EAG, Overpressure 0,1 bar)

1.11 Gezondheid



Vanuit een beleidsanalyse van onder andere de omgevingsvisies van de provincie en gemeente blijkt dat het bevorderen van een gezonde levensstijl een belangrijk kenmerk is van huidige en toekomstige leefomgevingen in deze contreien.

Het bevorderen van een gezonde levensstijl als centraal thema van het toekomstige woonmilieu

biedt kansen op de volgende gezondheidsgebieden:

- **Groen en geen lawaai:** inherente eigenschappen van het gebied: verder versterken.
- **Wandelen:** er zijn veel paden in de omgeving, nu nog meerdere goede aansluitingen.
- **Sporten:** sportvoorzieningen in de openbare

ruimte. Deze voorzieningen kunnen ook gebruikt worden door bewoners uit de omgeving.

- **Mobiliteit:** gezonde verplaatsingsmogelijkheden (wandelen, fietsen) zo laagdrempelig mogelijk maken, ongezonde mobiliteit (de auto) mag wat verder van de woning liggen.
- **Mentale gezondheid:** het bevorderen van gemeenschapsgevoel, noaberschap en zorgen

voor elkaar. Dit kan onder andere via centrale ontmoetingsplekken en een buurtkamer.

Conclusie:

- **Een gezondheidsbevorderende leefomgeving moet een centrale ambitie zijn voor dit gebied.**

1.12 Vigerend beleid

Bij de ontwikkeling worden alle relevante beleidsregels van de gemeente en andere overheidsinstanties toegepast die op dat moment gelden en die rechtsgeldig zijn vastgesteld, tenzij daarvoor onvoldoende rechtvaardiging bestaat.

Overzicht van vigerend gemeentelijk beleid

Een aantal actuele beleidsnota's die voor de ontwikkeling van toepassing zijn, staan op de website van de gemeente Utrechtse Heuvelrug: www.heuvelrug.nl/beleidsnotas. Onder andere de volgende beleidstukken zijn van toepassing:

- GOVI
- Omgevingsplan
- Woonzorgvisie
- Parkeerbeleidsnota
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Nota inbreidsingslocaties
- Leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR)
- Lokale adaptatiestrategie (LAS)
- Convenant toekomst bestendig bouwen
- Uitvoeringsagenda Duurzaam Bouwen
- Groenvisie & Hoofdgroenstructuur en Bomenbeleid Groen, doen!

Overzicht van waterschapsbeleid

- Onder andere: Blauwe omgevingsvisie van waterschap Vallei en Veluwe (BOVI) en BOP.

Overzicht van vigerend provinciaal beleid

- Omgevingsvisie provincie Utrecht (POVI)
- Omgevingsverordening.
- Relevante provinciale programma's, waaronder onder andere Provinciaal Programma Wonen en Werken, Bodem- en waterprogramma.

Overzicht van rijksbeleid

- Onder andere: NOVI, Besluit kwaliteit leefomgeving, Besluit activiteiten leefomgeving.

1.13 Maximaal aantal woningen

Het maximaal aantal woningen op de locatie (het laadvermogen) is op verschillende manieren benaderd. Als onderdeel van de benadering is een fictief woonprogramma op basis van de woonzorgvisie opgesteld, met een mix van grondgebonden en gestapelde woningen. Aan de hand van de fictief woonprogramma is een gemiddelde footprint en volume berekend per wooneenheid.

Ten eerste is gekeken naar de huidige situatie en speciek de bestaande opstallen. Voor deze benadering is genomen dat voor nieuwbouw een vergelijkbaar volume en footprint terugkomt als in de huidige situatie. Met de fictieve gemiddelde woninggrootte kom je op een bandbreedte tussen 105 en 174 woningen.

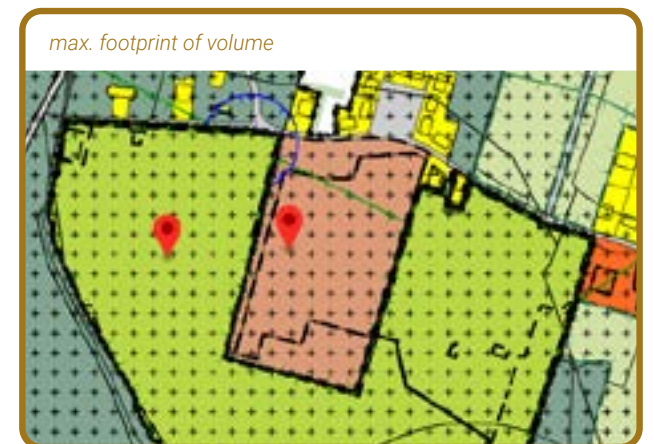
De tweede benadering gaat uit van een maximaal te bebouwen footprint en volume volgens het vigerend bestemmingsplan. Met de fictieve gemiddelde woninggrootte kom je op een bandbreedte tussen 173 en 188 woningen.

De derde benadering gaat uit van een woningdichtheid per hectare. Dit is een veelal gebruikte manier om stedenbouwkundige woonsferen en de mate van stedelijkheid te duiden. Voor een dergelijk landschappelijk buurtschap buiten de bebouwde kom is gemiddelde dichtheid van 15 tot 20 woningen per hectare passend. Daarmee kom je op een bandbreedte tussen 95 en 127 woningen.

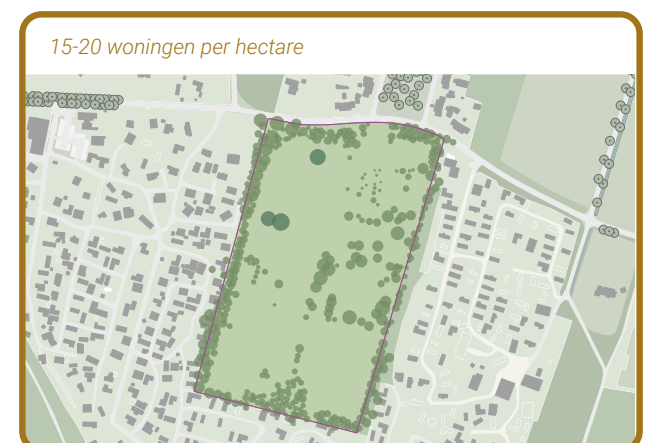
In overleg met diverse partijen is gekozen voor een maximaal aantal woningen van 120.



Bestaande situatie: 105-174 woningen



Bestemmingsplan: 173-188 woningen



Stedenbouw en landschap: 95-127 woningen



Landschap is leidend



Integrale duurzaamheid



Sociale cohesie



Auto te gast



Buitenleven centraal

2. Ambitie

2.1 Vijf pijlers

Vanuit de analyse en vanuit gemeente- en provinciebeleid zijn een aantal pijlers geformuleerd. Dit zijn de hoofdambities van het plan. De regels, richtlijnen en kansen die in dit document geformuleerd worden, hebben het doel om deze ambities waar te maken.

1. Landschap is leidend

- Het landschap bepaald waar wel en niet gebouwd kan worden en is leidend voor de algemene woonsfeer van het gebied. Bebouwing is 'in dialoog' met het landschap.
- Bestaande bomen zoveel mogelijk behouden en bouwen op plekken zonder bomen.
- Open/gesloten: contrast tussen een centraal (meer open) veld en een beboste (meer gesloten) rand.
- Verharding minimaliseren, landschap maximaliseren.
- Natuurlijke inrichting.

2. Integrale duurzaamheid

- Convenant toekomstbestendig bouwen.
- Bronzen score. Dit betekent dat een bouwproject voldoet aan de basisvereisten voor duurzaam bouwen zoals vastgelegd in het convenant, zonder aanvullende verduurzamingsmaatregelen boven het minimumniveau.

3. Sociale cohesie

- Verblijfs- en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, ook toegankelijk voor mindervaliden.
- Minstens één 'droge' ontmoetingsruimte (gebouwd) voor de bewoners.
- Minimaal één commerciële of maatschappelijke functie voor het hele buurtschap.

4. Auto te gast

- Fietsen en wandelen centraal; de keuze voor de fiets wordt vanzelfsprekend en deze kun je dicht bij de woning stallen.
- Auto uit het zicht geparkeerd in enkele parkeerhoven. Enige loopafstand is daarbij voorstelbaar.

5. Buitenleven centraal

- Speel- en beweegaanleidingen in de openbare ruimte, ook toegankelijk voor omwonenden.
- Wonen aan het landschap en met zicht op het landschap.
- Een fijnmazig wandelnetwerk met de kans om aan te takken op wandelpaden in het Nationaal park.

2.2 Ruimtelijk concept

1. Groene kamer met een open entree

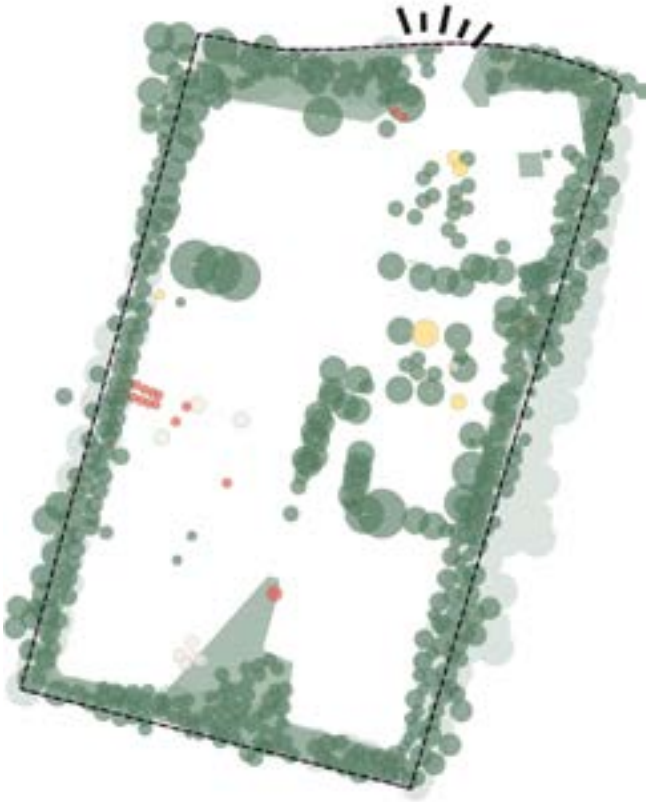
De ruimtelijke opbouw van de toekomstige wijk begint bij een open entree en de bosschages aan de randen. Deze zijn kenmerkend voor het gebied en verdienen het om aangeheeld te worden tot groene ‘muren’ van een boskamer.



Aangeheelde ‘muren’ van de groene kamer met open entree

2. Bestaande bomen behouden

Wat staat er nu al in deze kamer? Allereerst de bestaande bomen. Deze moeten zoveel mogelijk behouden worden.



Bestaande bomen blijven zoveel mogelijk behouden



3. Een landschappelijk hart

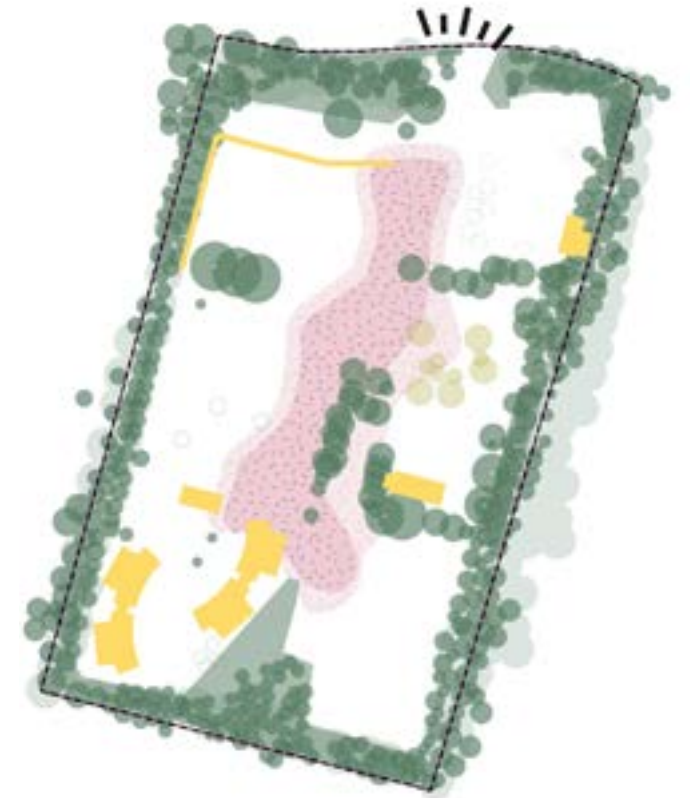
Een ander kenmerk van de boskamer is de centrale openheid. Door in het midden een open ruimte te situeren, ontstaat een plek voor ontmoeting en landschappelijke diversiteit binnen het gebied zelf. Hierdoor wordt het afwisselende open-gesloten karakter van de Dwarsweg versterkt.



Een open veld vormt het hart van het gebied

4. Behoudenswaardige bouwwerken

Belangrijke aanwezige elementen in de boskamer zijn een set van bouwwerken die kansrijk zijn om te behouden. Ze verdienen het om behouden te blijven omdat ze een specifieke periode van deze plek vertegenwoordigen en omdat ze een mooie rol kunnen vervullen in de toekomstige wijk.



Behoudenswaardige bestaande bouwwerken



5. De lus

De elementen/clusters worden aaneengeregend door een verkeerslus die de randen volgt en die langs bestaande objecten slingert.



Voetgangers, fietsers en auto's gebruiken samen de lus



6. Wandelrondjes met verblijfsplekken

Een fijnmazig netwerk van paden maakt het mogelijk om vele verschillende grote en kleine rondjes te lopen. Verblijfsplekken in de openbare ruimte maken een rustmoment of goed gesprek mogelijk.



Wandelrondjes langs prettige verblijfsplekken



7. Mal

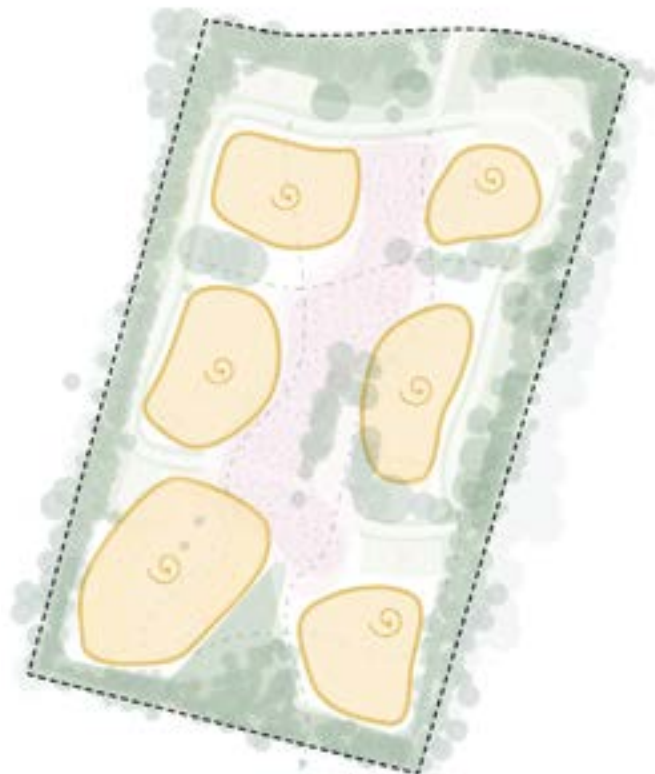
Alle elementen en wegen samen vormen een ruwe mal voor de woonclusters. Deze 'mal' is ook de ruggengraat van de publieke ruimte en de ecologische structuur van het gebied. Het gebied ontleent hieraan haar leefkwaliteit. Vanzelfsprekend is het vormgeven van deze ruimte een integrale opgave en niet alleen een optelsom van losse elementen.



Het gebied ontleent veel van haar leefkwaliteit aan de 'mal'

8. Contramal - de woonclusters

De contramal vormt het ensemble van zes woonclusters die elk een plek krijgen tussen de landschappelijke rand en het open hart van het gebied met interessante zichtlijnen.



Het ensemble van zes clusters is de contramal



9. Mal + contramal

De combinatie van mal en contramal is het resultaat van een iteratief ontwerpproces. Elk cluster heeft een boskant en een open graslandkant. Om dit contrast te versterken, zou het logisch zijn om de zones tussen de clusters verder 'op te dikken' met bomen en beplanting. Dit helpt ook in een sterk onderscheid tussen de clusters onderling.

3. Ruimtelijk kader

3.1 Spelregelkaart



Verkeerslus (regel), het precieze tracé en profiel van de lus n.t.b.

P

Parkeren voor bewoners wanneer deze buiten de clusters parkeren (regel).

P+

Parkeren voor bewoners en alle bezoekers bij de entree (regel).



Open entree en zichtlijnen op open hart (regel). Deze opening is ongeveer 25 meter (kans).



Woonclusters: zes stuks. Enkel bouwen en grond uitgeven binnen de contour (regel). Invulling: keuze uit drie soorten clusters met elk eigen regels, richtlijnen en kansen: 1. Gezamenlijk hof, 2. Solitair gebouw, 3. Kleine korrel. De vorm van de clusters is nader te bepalen. De maximale contour van het zuidwestelijke cluster geldt enkel indien de bestaande gebouwen gesloopt worden.



Hart: centraal open veld of serie van velden, grenzend aan alle woonclusters en de open entree (regel). Vorm en formaat zijn nader te bepalen.



Indicatieve risicocontour propaantank: brandaandachtsgebied (BAG)



Indicatieve risicocontour propaantank: explosieaandachtsgebied (EAG).

Binnen deze contouren zijn aanvullende bouwkundige maatregelen nodig in afstemming met de gemeente (regel).



Eén calamiteitendoorgang naar Vakantiepark De Ossenberg. Breed genoeg voor gelijktijdig voet- en calamiteitenverkeer. (regel). De precieze locatie is nader te bepalen.



De bosschage die de rand vormt van plangebied behouden en aandikken: tenminste 25 meter tussen bebouwing en grens plangebied (regel).



Bestaande bomen inpassen (regel).



Bestaande bomen inpassen (richtlijn).



Afstand tussen clusters is minstens 15 meter (richtlijn).



Buurtkamer/buurtschuur/buurtkas in bestaand gebouw (richtlijn).



Commerciële en/of maatschappelijke voorziening in bestaand gebouw (richtlijn).



Behouden historische NAD-schuur voor commercieel en/of maatschappelijk doel (kans).



Suggestie waterberging in 'trappen' (kans).



Suggestie wandelpaden (kans).



Behoud bestaande bebouwing (kans)



Behoud bestaande gevangenismuur (kans) - enkel behouden indien de propaantank aan Dwarsweg 1 gesaneerd wordt.

Drie soorten woonclusters



A Gezamenlijk hof

Regels:

- Bebouwing rond een gezamenlijke buitenruimte.
- Voordeuren aan binnenkant, terrassen aan buitenkant.
- Er wordt niet in het cluster geparkeerd. Echter: ondergronds mag. Anders parkeren in één van de vier parkeerhoven buiten het cluster.
- Minstens 3 clusters.



B Solitair gebouw

Regels:

- Alzijdig gebouw.
- Gezamenlijke buitenruimte voor alle bewoners.
- Maximaal 4 lagen hoog.
- Minstens 30 meter van de plangrens af.
- Parkeren mag ondergronds, anders in één van de vier parkeerhoven buiten het cluster.
- Maximaal 2 clusters



C Kleine korrel

Regels:

- Cluster van losse kleinschalige volumes
- Adres aan binnenzijde
- Uitgegeven tuinen tussen de woningen. Mee-ontworpen terrassen met landschappelijk uitzicht aan buitenzijde van het cluster
- Bij elke woning mag één auto geparkeerd worden op de oprit, aan de binnenzijde van het cluster, niet zichtbaar vanuit het omliggende landschap

3.2 Uitgangspunten woonclusters

Zes woonclusters

In totaal komen er zes woonclusters in dit plangebied. Hoe deze clusters ingevuld worden, is nader uit te werken. Er is bijvoorbeeld niet bepaald hoe de woningaantallen over de clusters verdeeld moeten worden, wat de vorm van de clusters moet zijn (amorf, boog-vormig, orthogonaal, geometrisch, etc.) of hoe groot de individuele clusters moeten zijn. Elk cluster heeft wel een bouwveldgrens. Voor het uitwerken van de clusters gelden de volgende regels:

- Zes clusters in totaal
- Ten minste 15 meter openbaar groen tussen de clusters.
- De woonclusters hebben ieder een sterke relatie met het landschap.
- De totale oppervlakte van privaat uitgeefbare grond voor woningbouw is maximaal 15.000 m². De grond die privaat wordt uitgegeven voor maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen is bovenop het maximum privaat uitgeefbare grond.
- Vanwege de ambitie om de sociale cohesie zo groot mogelijk te maken, worden de hoven en paden binnen de clusters *mandelig uitgegeven*. Dit is bovenop het maximum privaat uitgeefbare grond.
- De woonclusters moeten voldoen aan de regels van één van de drie soorten clusters. Zie de pagina hiernaast en het beeldkwaliteitplan.

Maximale bouwhoogte

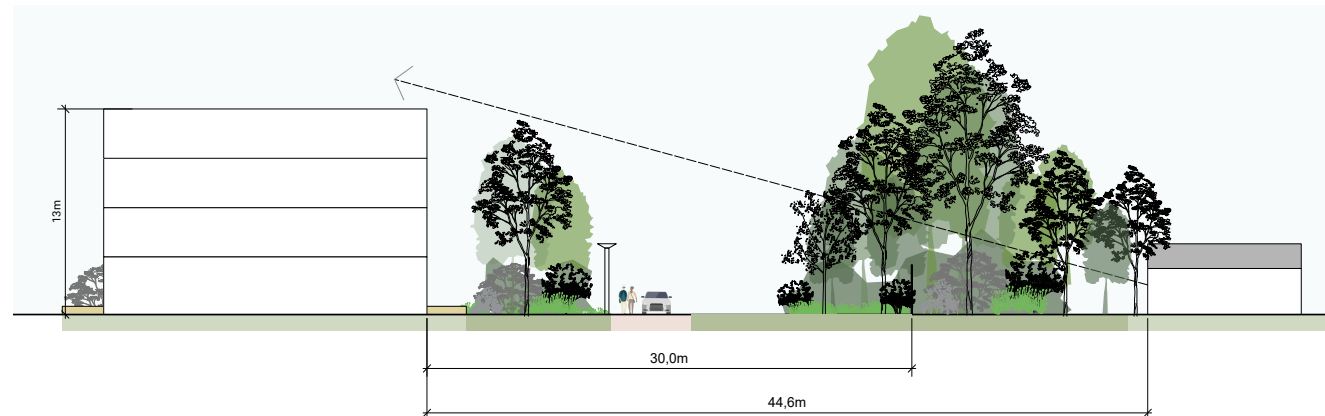
Voor de verschillende soorten clusters gelden de volgende maximale bouwhoogtes:

• Kleine korrel	3 lagen, incl. eventuele kap
• Gezamenlijk hof	3 lagen, incl. eventuele kap
• Solitair gebouw	4 lagen,

De maximale hoogte van 4 lagen is bepaald op basis van verschillende aspecten:

1. Beleid: in de omgevingsvisie van de gemeente is voorgeschreven dat de maximale bouwhoogte voor dit plangebied zes lagen hoog is. In dit aspect is de Nota van Uitgangspunten dus strenger.
2. Efficiënt ruimtegebruik: door op één of twee plekken relatief hoog te bouwen, neemt 'wonen' minder ruimte in. Hierdoor blijft meer plek over voor andere belangrijke ambities voor dit gebied, zoals ecologie en klimaatadaptatie.
3. Impact op de omgeving: doordat de dicht beboste rand een uitgangspunt is van het plan (a), doordat er maximaal twee appartementengebouwen komen (b) en doordat deze minstens 30 meter van de plangrens moeten staan (c), is gewaarborgd dat de visuele impact op de omgeving laag is. Wanneer de bomen geen blad hebben, is het effect van de bosrand natuurlijk wel verminderd. Daarom is wintergroene mantelzoombeplanting van belang.
4. Sociale cohesie: het is een ambitie dat de burens elkaar hier kennen en goed met elkaar omgaan. Stedenbouwkundige literatuur (Jan Gehl) leert ons dat mensen bij 5 lagen nog verbaal en nonverbaal kunnen communiceren met iemand op maaiveld, maar dat dit bij 6 lagen vaak lastig is. Het maximum van vier lagen valt ruim onder deze grens.

3.3 Uitgangspunten herbestemming bestaande objecten



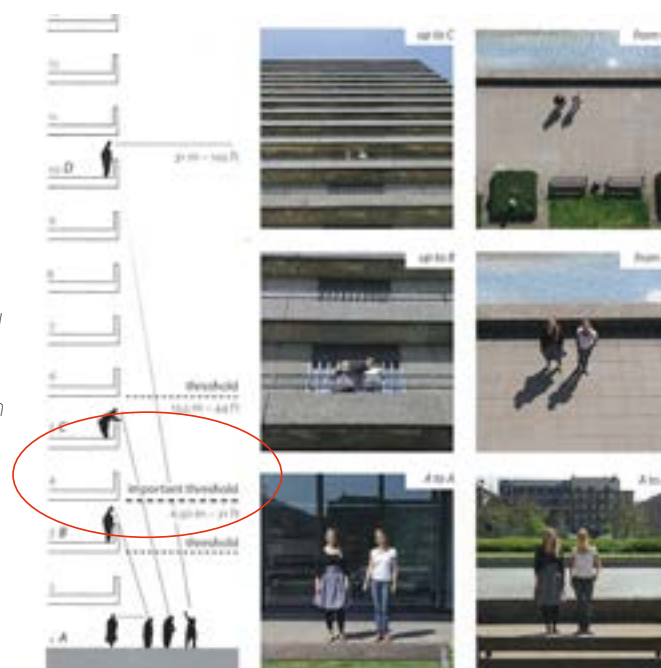
De visuele impact op de directe buren wordt geminimaliseerd door de combinatie van:

1. De verlaging van de maximale bouwhoogte van 6 lagen (omgevingsvisie) naar vier lagen.
2. De minimale afstand van 30 meter van de plangrens voor appartementengebouwen.
3. De regel dat de "bosrand" op de grens van het plangebied aangedikt wordt met goede mantelzoombeplanting.



Voor de maximale bouwhoogte is daarnaast zorgvuldig gekeken naar wat goed past in deze omgeving:

1. Referentieprojecten: vergelijkbare en hogere appartementengebouwen in Kerckebosch in Zeist tonen de meerwaarde aan: efficiënter ruimtegebruik (meer ruimte voor groen) én wonen in de kruidlaag, struiklaag én boomlaag van het bos.
2. Hoogte bestaande bomen: de hogere bomen in het gebied zijn 16-24 meter. Vier-laagse bebouwing (~13m) steekt hier dus niet bovenuit. Delen van de rand hebben geen bomen van deze hoogte: daar moet de rand aangedikt worden.
3. Sociale cohesie. Zie de afbeelding hiernaast. Op de pagina hiervoor is ook al beschreven dat er volgens Jan Gehl een 'drempel' ligt bij vijf lagen. Bij vier lagen kan je dus nog goed communiceren met de begane grond.



In dit gebied staan geen gebouwen met een formele monumentale status. Er is echter wél een aantal bouwwerken die herbestemd zouden kunnen worden. In de meeste gevallen omdat ze kenmerkend zijn voor een specifieke tijdslaag. Het is aan de toekomstige eigenaar om te beslissen over sloop of herbestemming. Omdat herbestemmen om extra

investeringen vraagt, is het mogelijk om extra woningen te realiseren indien bepaalde gebouwen behouden worden. Mocht de toekomstige eigenaar andere gebouwen willen behouden, dan kunnen de ruimtelijke uitgangspunten hiervoor aangepast worden in afstemming met de gemeente.



Regel: indien behoud en transformatie van NAD-schuur: +1 woning

- Interessant om te behouden omdat het noordelijk gebouwdeel het enige bouwwerk is dat bewaard is gebleven uit de tijd dat dit terrein een NAD-kamp was (WOII).
- Richtlijn: er kan een maatschappelijke en/of commerciële voorziening gesitueerd worden in de NAD-schuur





Regel: indien behoud en transformatie van voormalig theatergebouw: + 1 woning

- Interessant om te behouden omdat het een kenmerkend gebouw is uit de tijd dat dit gebied een observatie- en opvangcentrum voor jongeren was (jaren 50 en 60).
- Richtlijn: er kan een maatschappelijke en/of commerciële voorziening gesitueerd worden in het voormalige theatergebouw.



Gevangenis muur

- Het behoud is interessant omdat het een opvallend en kenmerkend artefact is van de periode waarin dit deel van het gebied een jeugdgevangenis was (vanaf eind jaren 60).
- Kans: de muur op architectonische wijze 'doorprikken' met de ontsluitingsweg en de bebouwing van dit cluster samen met de muur ontwerpen.



Regel: indien behoud en transformatie van Zuidwestelijk cluster: +3 woningen

- Interessant om te behouden omdat deze gebouwengroep de 21e-eeuwse inzichten vertegenwoordigt in jeugdgevangenissen.
- Bij sloop-nieuwbouw gelden andere uitgangspunten dan bij herbestemmen: zie hieronder.



Scenario A – Indien behoud zuidwestelijk cluster, dan:

- Regel: +3 woningen.
- Regel: omdat er gebouwen worden behouden met een relatieve grote voetafdruk, wordt de privaat uitgeefbare grond verhoogd tot een totale maximum van 16.600 m².
- Richtlijn: het losse gebouw waar ooit groepsactiviteiten werden georganiseerd, kan een maatschappelijke of commerciële invulling krijgen.



Scenario B – Indien sloop-nieuwbouw zuidwestelijk cluster, dan:

- De algemene regels gelden zoals elders ook al gesteld in dit document: maximum privaat uitgeefbare grond is 15.000 m² en niet 3 woningen extra.



3.4 Uitgangspunten wonen



Woningaantallen

- Regel: maximaal 120 woningen plus ‘extra’ woningen indien bepaalde gebouwen behouden en gerenoveerd worden. Zie hoofdstuk 3.3.
- Richtlijn: het plan huisvest verschillende woningtypes.

Segmentering woonprogramma

- Regel: volgens woonzorgvisie (zie onderstaande tabel met prijspeil 2024).

Tabel 2. Betaalbaarheidseisen⁴ nieuwbouw (prijspeil 2024) voor alle plannen

Prijsklasse	Subklassen	Aandeel ⁵
Sociale huur	Tot de kwaliteitskortingsgrens	Minimaal 30%
	Tot de eerste aftoppingsgrens	
	Tot de tweede aftoppingsgrens	
	Tot en met de liberalisatiegrens	
Middenhuur	Middenhuur (€ 879,66 tot € 1.123)	Minimaal 40%
Betaalbare koop	Tot € 280.000	
	Van € 280.000 tot € 390.000	
Dure huur	Vanaf € 1.123	Maximaal 30%
Dure koop	Vanaf €390.000	



3.4 Uitgangspunten voorzieningen



Aanvullend programma

Naast het realiseren van woningen komen er aanvullende kleinschalige functies in het gebied. Dit versterkt de sociale cohesie en geeft in zekere mate levendigheid aan het gebied. Gedacht wordt aan maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtkamer en/of licht-commerciële invulling. Deze functies moeten een aanvulling zijn op de bestaande voorzieningen aan de Dwarsweg en niet concurreren met de Buurthucht in Overberg.

- Richtlijn: ter aanvulling van de functies voor alle bebouwing aan de Dwarsweg en ter ondersteuning van lokaal ondernemerschap: maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen.
- Kans: de op het terrein aanwezige (tijdelijke) bedrijvigheid een nieuwe plek geven in het plan.
- Kans: hergebruikt/transformatie van de bestaande gebouwen in het plan. Deze kunnen gebruikt worden voor maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en/of kleinschalige bedrijvigheid

Sociale cohesie

- Regel: voldoende ontmoetings- en verblijfsplekken in de openbare ruimte.
- Regel: voldoende sport- en speelaanleidingen in de openbare ruimte.
- Richtlijn: woonkamer voor de buurt. Dit kan een overdekte ruimte voor ontmoeting en activiteiten voor de bewoners van het gebied zijn. Bijvoorbeeld een buurtkamer, buurtschuur of buurtkas.



 Het open heidehart zorgt voor sociale is dé centrale plek van de buurt en zorgt zodoende voor sociale cohesie.

 Daarnaast ook sociale cohesie in maatschappelijke voorzieningen, commerciële voorzieningen en/of kleinschalige bedrijvigheid.



3.5 Uitgangspunten mobiliteit



Dwarsweg en omliggende wegen

Uit het onderzoek van Goudappel blijkt dat het tijdens periodes in de zomer drukker op de Dwarsweg is dan de rest van het jaar. Het komt dan voor dat de Dwarsweg meer verkeer verwerkt dan in het GVVP als maximale intensiteit staat aangegeven. Hiervoor neemt de gemeente aanvullende maatregelen. Conform het advies van Goudappel wil de gemeente de bermen veiliger maken. Hierbij hebben alternatieve looproutes bijzondere aandacht: looproutes die dus niet via de Dwarsweg lopen. Daarnaast gaat de gemeente in het hele buitengebied van Overberg, met uitzondering van de Bergweg, het project 'Verkeersveiligheid Buitengebied' uitvoeren. Verder zal vanuit de gemeente Beheer op korte termijn een apart project starten om de Bergweg op een zo veilig mogelijke manier voor alle verkeer opnieuw in te richten.

Uitgangspunten

- Algemeen geldt dat in het plangebied fietsen en wandelen centraal staan en laagdrempelig aangeboden wordt. De auto is ondergeschikt en alleen welkom op de lus en de parkeerplaatsen. De auto staat hierdoor soms op enige afstand van de woning, ook voor de pakketbezorger, het brengen van boodschappen en verhuizen.
- De snelheid voor auto's is laag, bij voorkeur maximaal 15 km per uur.
- Eén aansluiting op de Dwarsweg voor voetgangers, fietsers én automobilisten.
- Het tracé van de lus binnen het plangebied ligt globaal vast. Precieze profiel en de locatie zijn nader uit te werken. Twee-richtingsverkeer kan.
- De calamiteitenroute loopt over de lus. (regel) Waar nodig kunnen voetpaden verbreed worden met grasbetonstenen tot 3,5 m (richtlijn).

- Eén calamiteitenontsluiting met Vakantiepark De Ossenbergh te openen in geval van nood.
- Kabels en leidingen onder de verharding (conform LIOR)
- De rondweg krijgt (vleermuisvriendelijke) verlichting, de overige paden niet.
- Kans voor één of meerdere wandelverbindingen naar naastgelegen recreatiepark: wederzijds mogelijk maken van meer wandelrondjes, directe verbinding met nationaal park De Utrechtse Heuvelrug voor toekomstige bewoners.

Parkeernota en normering

- Parkeernota 2021 is leidend o.a. voor parkeernormen (regel).
- Parkeren wordt geconcentreerd in vier landschappelijk ingepaste parkeerhoven *buiten* de woonclusters (regel). Vanwege de sociale veiligheid mogen de parkeerplaatsen zichtbaar zijn vanuit de woningen die er het meest dichtbij liggen.
- Parkeren *binnen* de woonclusters kan uit het zicht in het clustertype 'losse korrel' of wanneer het ondergronds wordt opgelost (regel).
- Fietsparkeren meeontwerpen: laagdrempelig en dichtbij de woning (regel).
- Eventueel dubbelgebruik met de kleinschalige commerciële of maatschappelijke voorziening is mogelijk (kans).
- Uit onderzoek blijkt dat de locatie niet de juiste kenmerken heeft voor lagere parkeernormen wegens beperkte OV-bereikbaarheid, lage levensvatbaarheid van deelmobiliteit en hoog daadwerkelijk autobezit in de omgeving.



Groen

- Ten minste 15 meter afstand tussen woonclusters behouden (regel)
- Open hart tussen de clusters van heischraal grasland (regel)



Bomen

- Bosschage rand plangebied behouden en aandikken (regel)
- Bestaande bomen inpassen en compenseren als kap noodzakelijk is (regel)



Water

- Regenwater lokaal laten infiltreren (regel)
- Getrapte waterberging zorgt dat water langer beschikbaar is (kans)
- Afwatering gebouwen op buitenruimte (regel)

3.6 Uitgangspunten landschap



Het landschap vormt een doorlopend geheel waar de woonclusters in staan. Door de sterke relatie tussen de openbare ruimte en de woonclusters is het landschap goed te beleven voor iedereen.

Voor de invulling van het landschap gelden de volgende uitgangspunten:

- Regel: Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), 2023 van de gemeente Utrechtse Heuvelrug, is leidend voor de inrichting van de openbare ruimte. De gemeente is voornemens om de openbare ruimte (met uitzondering van de mandelige delen) in beheer op te nemen. In principe is de leidraad inrichting openbare ruimte (LIOR) hierbij leidend, maar in goed overleg met de gemeente kan hier vanaf geweken worden bijvoorbeeld om de natuurwaarden te bevorderen. Hierbij dient de ruimtelijke kwaliteit en de beheerbaarheid gewaarborgt blijven,.
- Regel: de woonclusters hebben ieder een sterke relatie met het landschap door ten minste 15 meter openbaar groen tussen de clusters.
- Regel: situeer een open centrale ruimte met zichtlijnen vanaf de entree en alle woonclusters. De precieze vorm en omvang van deze ruimte is nader uit te werken.

- Regel: tenminste 25 meter tussen bebouwing en grens plangebied. 30 meter bij appartementengebouw van 5 lagen.
- Bomen zijn beoordeeld op hun ecologische kwaliteit (inheemsheid en ecosysteem-dienstbaarheid), gezondheid en landschappelijke kwaliteit. Regel: bomen met 'voldoende' kwaliteit moeten behouden blijven.
- Regel: regenwater afkoppelen en lokaal laten infiltreren.
- Regel: bosschage rand plangebied behouden en versterken.
- Regel: geen formele speeltuin in het gebied. Natuurlijke speelaanleidingen zijn wenselijk.
- Richtlijn: groene randen versterken met mantelzoombeplanting (gelaagdheid van beplanting).
- Richtlijn: heischraal grasland als invulling open ruimtes.
- Richtlijn: 'te behouden' bomen kunnen enkel met zwaarwegende argumenten gekapt worden. Kans: 'te bekijken' bomen mogen vervangen worden voor nieuwe bomen elders in het plangebied.
- Kans: waterberging getrapd uitvoeren.



hergebruik gevangensmuur

hergebruik gevangensmuur

hergebruik gevangensmuur



goede fietsparkeervoorzieningen

halverharde parkeervakken



natuurinclusieve maatregelen

hergebruik materialen



natuurinclusieve maatregelen

biodiversiteit bevorderen

3.7 Uitgangspunten duurzaamheid en klimaatadaptatie



Regel: op het gebied van duurzaamheid moet een bronzen score behaald worden ten aanzien van het 'Convenant Toekomstbestendig Bouwen'.

Dit convenant vormt een integrale benadering van duurzaamheid en klimaatadaptatie en biedt op een flexibele manier meerdere mogelijkheden om tot een bepaalde score te komen. Zie laatste versie op: toekomstbestendigbouwen.nl.

Het toetsingskader bestaat uit de volgende thema's:

- Energie

- Circulariteit
- Duurzame mobiliteit
- Klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Gezonde leefomgeving.

Een 'bronzen' score betekent dat een bouwproject voldoet aan de basisvereisten voor duurzaam bouwen zoals vastgelegd in het convenant, zonder aanvullende verduurzamingsmaatregelen boven het minimumniveau.

3.8 Uitgangspunten energie



- Binnen het convenant duurzaam bouwen is 'energie' één van de thema's waarbinnen het project aan de 'bronzen' vereisten dient te voldoen.
- Daarnaast wordt geadviseerd om uit te gaan van het document 'Ontwerpprincipes om netbewust te bouwen' (kans).

- Vanwege de hoge ambitie ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit mogen zonnepanelen niet aangebracht worden als grootschalige op de grond gemonteerde velden in de openbare ruimte (regel).
- Alle energievoorzieningen (zoals trafo's) dienen in het plangebied worden gerealiseerd (regel).

3.9 Uitgangspunten cultuurhistorie en archeologie



- Bestaande kunstobjecten worden met respect voor kunstenaar en geschiedenis van het object behandeld en conform de bepalingen van de auteursrechten (regel).
- Enkele gebouwen of gevangensmuur hergebruiken, bijvoorbeeld uit elk van de bouwperiodes, zie paragraaf 3.3. (kans).

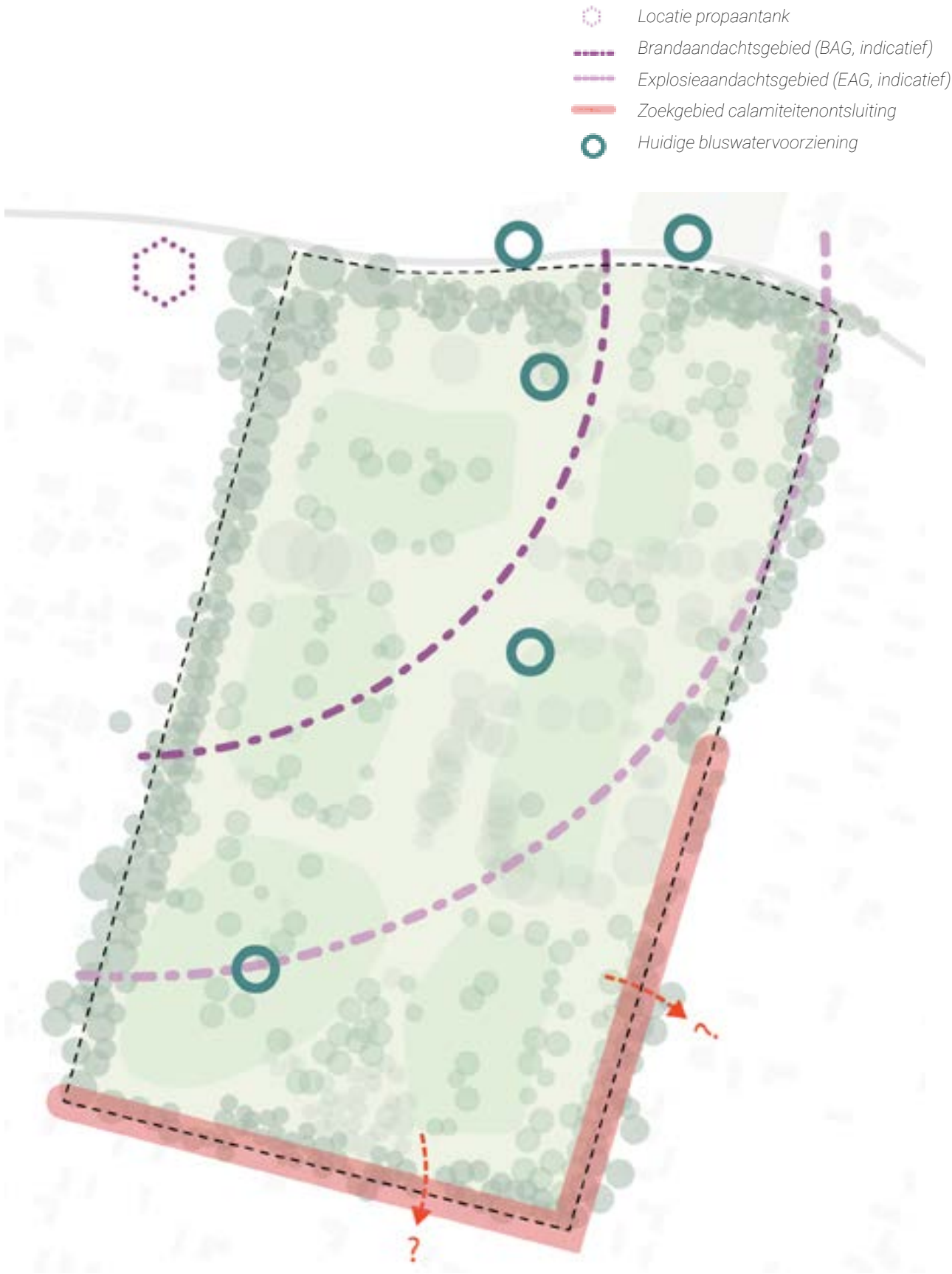
- Geen richtlijnen vanuit archeologie. Hoewel archeologisch onderzoek niet vereist is, bestaat altijd de mogelijkheid dat tijdens graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Dergelijke toevalligvondsten moeten krachtens artikel 5.10 van de Erfgoedwet direct bij de gemeente te worden gemeld.

3.10 Uitgangspunten veiligheid

Direct naast het plangebied ligt een ondergrondse propaantank op het terrein van recreatiepark De Ossenberg. Hierdoor gelden er ten aanzien van veiligheid specifieke uitgangspunten voor (delen van) dit plangebied:

- De beste en meest veilige oplossing is het saneren of verplaatsen van de propaantank. Het eerste veiligheids-uitgangspunt is daarom dat de toekomstige eigenaar van de voormalige JJI de saneringsmogelijkheden onderzoekt samen met de eigenaar van recreatiepark De Ossenberg en de gemeente (richtlijn).
- Als de propaantank niet gesaneerd kan worden, dan dient de voormalige gevangenis muur gesloopt te worden. Dit vanwege risico dat brokstukken van de muur extra projectielen worden bij explosie. (regel)
- Binnen het brandaandachtsgebied (BAG) kunnen geen 'zeer kwetsbare gebouwen' gebouwd worden. Bijvoorbeeld een 'assisted living' woning met 24-uurs zorg of een kinderdagverblijf. Reguliere woningen zijn geen zeer kwetsbare gebouwen (regel).
- Binnen de BAG en EAG (explosie-aandachtsgebied) contouren dienen zo min mogelijk woningen gerealiseerd te worden (richtlijn).
- De toekomstige eigenaar (initiatiefnemer) dient bij de ruimtelijk initiatieffase in gesprek te gaan met de gemeente over een goede verkaveling t.a.v. veiligheid. De ontwerpprincipes voor een

- veilige leefomgeving dienen toegepast te worden. De ontwerpprincipes voor een veilige leefomgeving staan omschreven in kernwaarde 3 op pagina 4 van onze 'Visie Veilige Leefomgeving en de Omgevingswet', bijlage 11 van deze NvU. (richtlijn)
- Er dienen bouwkundige maatregelen getroffen te worden ten aanzien van brandbestendigheid en explosiebestendigheid binnen respectievelijk de BAG en EAG contouren (regel). Deze worden nader uitgewerkt in het document met de stedenbouwkundige voorbeeldverkaveling en beeldkwaliteitsplan.
 - Calamiteitenontsluiting. Er dient een calamiteitenontsluiting te komen aan de zuid- of zuidoostzijde van het plangebied. Deze is zowel voor de bewoners van het plangebied, als voor het recreatieterrein (of terreinen). De doorgang dient breed genoeg te zijn zodat gelijktijdig hulpdiensten de ene kant op kunnen rijden en bewoners of recreanten de andere kant op kunnen lopen. (regel).
 - Ten behoeve van de brandbestrijding in het plangebied zelf, dient er voldaan te worden aan de voorschriften uit het Omgevingsplan van de gemeente Utrechtse Heuvelrug en de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019, opgesteld door Brandweer Nederland (regel). Het zou logisch zijn om de bestaande bluspunten te behouden (kans)





4. Addendum motie mobiele makers

Bij het vaststellen van dit document door de gemeenteraad van Gemeente Utrechtse Heuvelrug, heeft de gemeenteraad ook onderstaande motie van CDA, D66 en VVD aangenomen. Dit heeft tot de volgende aanpassingen geleid in het document:

- p62. Opgenomen dat er bij de woningen in clustersoort 'kleine korrel' op een oprit geparkeerd mag worden
- p71. Expliciet opgenomen dat de bestaande

gebouwen bij herbestemming óók gebruikt kunnen worden voor kleinschalige bedrijvigheid.

- p73. Toegevoegd dat er de vier parkeerplaatsen zichtbaar mogen zijn vanuit de clusterwoningen die er het meest dichtbij liggen. Dit vanwege de sociale veiligheid en dus ook om de kans op inbraak in voertuigen te verlagen.
- p73. Herhaling dat parkeren bij de woning is toegestaan in het clustertype 'losse korrel'.

"Mobiele Makers Motie"

Wij zijn als raad van de gemeente Utrechtse Heuvelrug bijeen op 26 februari 2026 voor de bespreking van de Nota van Uitgangspunten Buurtschap Dwarsberg,

We stellen vast, dat:

- de Nota van Uitgangspunten voor Buurtschap Dwarsweg inzet op een groene en rustige buurtschap, waar auto's te gast zijn en parkeren vooral in groene parkeerhoven gebeurt;
- in Overberg veel kleine ondernemers wonen die graag wonen en werken willen combineren, en die een veilige -bij voorkeur afsluitbare of inpandige- plek voor hun bedrijfswagen nodig hebben;
- de Parkeernota 2021 bepaalt dat parkeernormen leidend zijn en parkeren binnen het plangebied moet worden opgelost.

We hebben nagedacht over en houden er rekening mee, dat:

- deze Nota ruimte laat om bij het woningtype "kleine korrel" sommige auto's op eigen erf of oprit te parkeren, mits dit uit het zicht gebeurt en eventueel inpandig kan worden vormgegeven. Dit kan bijvoorbeeld door gebruik te maken van het natuurlijke hoogteverschil, een talud, of groene -mogelijk met afsluitbare-inpassing;
- het terrein lichte hoogteverschillen heeft (microreliëf), waardoor parkeren op maaiveld soms deels verdiept of vergroend kan worden opgenomen zonder dat het landschap wordt aangetast;
- bestaande gebouwen in de Nota kansen bieden voor een klein bedrijfsverzamelgebouw, wat past bij de lokale behoefte aan werkruimte en de ambitie voor een levendig buurtschap;
- dergelijke woon-werk-mogelijkheden passen bij het betaalbare middensegment koop, waar in Overberg veel vraag naar is.
- het verstandig is om deze opties niet als verplichting op te leggen, maar als duidelijke overweging voor het stedenbouwkundig ontwerp.

En we houden er ook rekening mee, dat:

- betaalbaarheid van woningen én praktijk- of kleine bedrijfsruimtes cruciaal is voor starters, terugkerende Overbergers en kleine ondernemers.
- groen ingepast parkeren past bij de landschappelijke kwaliteit en gezond leefmilieu die in deze Nota centraal staan.

SVP

+

MAAK
space

Het Zand 17,
3811 GB Amersfoort
T: +31 33 470 1188
E: info@svp-svp.nl

Monnikenpad 5
3817 VK Amersfoort
T: +31 6 215 837 51
E: mail@maak.space