

# Boskavels De Westflank

exclusief buiten leven

Op De Westflank heb je de ruimte en vrijheid om je eigen huis te bouwen op een royale, beboste vrije kavel. Vanuit je tuin kijk je uit over de prachtige natuur van het Utrechts Landschap aan de westkant van de landingsbaan. De kavels blijven bosrijk, met natuurlijke erfafscheidingen die het groene karakter behouden. Hier ervaar je maximale vrijheid in de natuur.



# Boskavels De Westflank

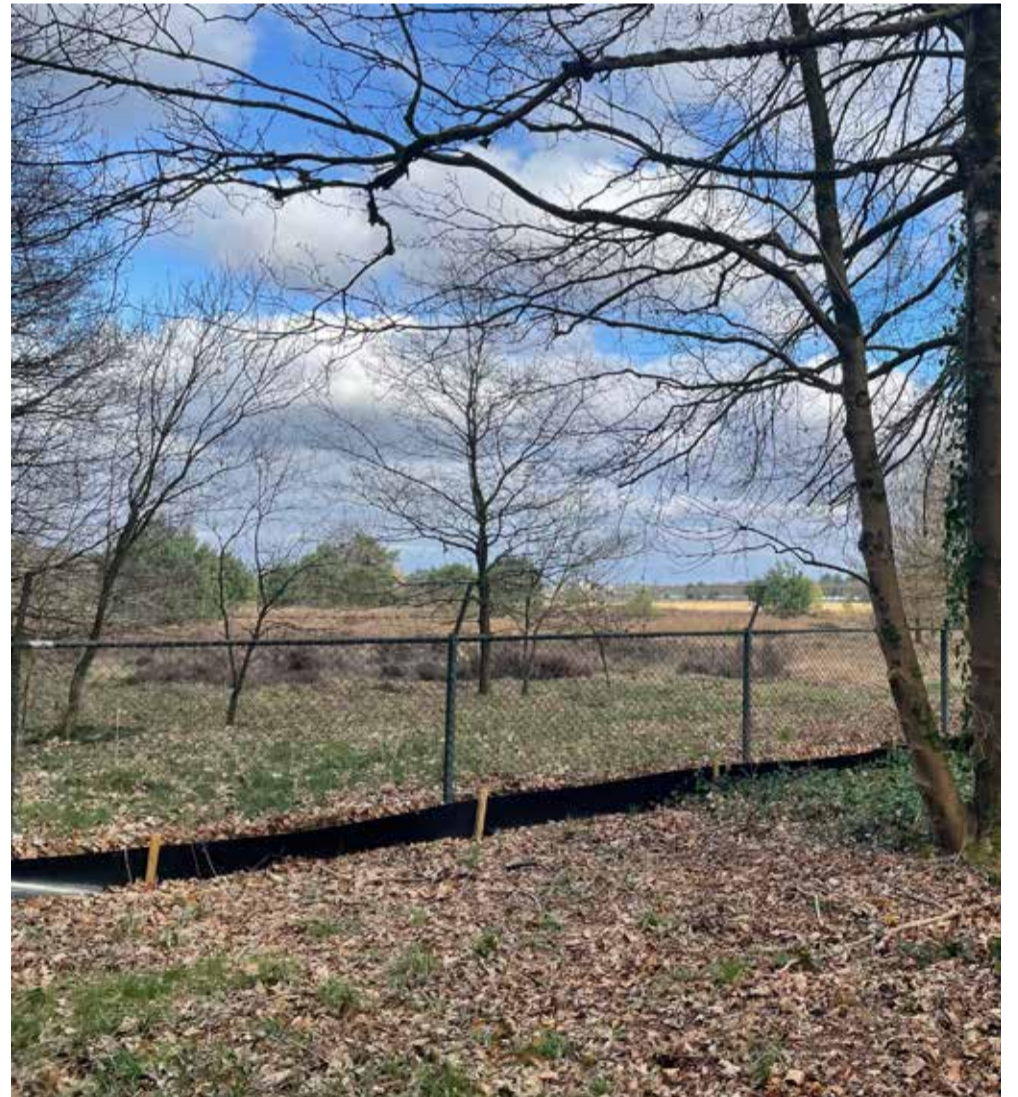
exclusief buiten leven



Bestaande woning op kavel 2



Bestaande beplanting - bomen en rododendron (locaties op kavelpaspoort indicatief)



Uitzicht van de tuin op Park Vliegbasis Soesterberg (Utrechts Landschap) en bestaand cultuurhistorisch hekwerk

# Boskavels De Westflank

## exclusief buiten leven

### HET PLAN: LUXE WONINGEN OP EEN RIANTE KAVEL

#### Ruimtelijke structuur

- De vrije kavels liggen aan de Dolderseweg (parallelweg van de Nieuwe Dolderseweg)
- Villa's zijn gevarieerd geplaatst, binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan
- Ruime groene voortuinen zorgen voor behoud van het boskarakter vanaf de Nieuwe Dolderseweg
- Inpassing van waardevolle bomen en landschappelijke elementen in de terreininrichting en de bebouwing
- Grote afstanden tussen de bebouwing geven ruim groen uitzicht
- Uniek uitzicht op Park Vliegbasis Soesterberg van de achtertuin, eigendom en beheergebied van Utrechts Landschap

#### Bouwregels

- conform vigerend beleid
  - Bestemmingsplan [Kavels Westflank Vliegbasis Soesterberg](#) (vastgesteld 2023-10-03)

#### Bijgebouw

Maximale oppervlakte - 50% van erf  
Maximale goothoogte - 3 m  
Maximale nokhoogte - 4,5 m  
Maximale dakhelling 60°

#### Hoofdgebouw

Maximale volume - 800m<sup>3</sup>  
(exclusief onderkeldering)  
Maximale goothoogte - 6 m  
Maximale nokhoogte - 10 m  
Maximale onderkeldering - 4m

Let op:  
bij kavels 2 t/m 5 dienen de gevels met een geluidsbelasting > 53 dB worden uitgevoerd als een dove gevel, waarbij maximaal 2 dove gevels per woning mogen worden gerealiseerd

#### Erf

Bijgebouwen  
30 x 22 m

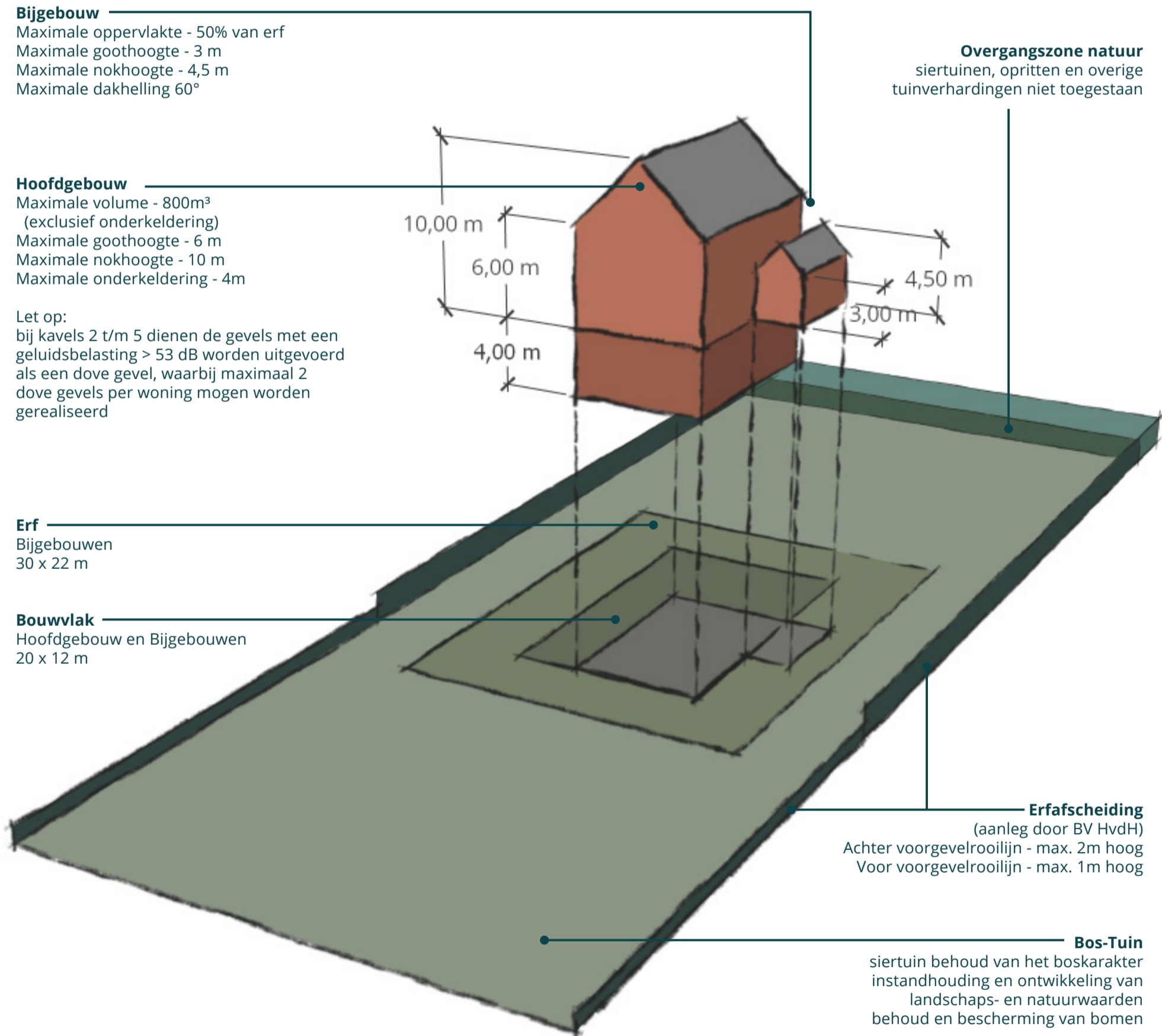
#### Bouwvlak

Hoofdgebouw en Bijgebouwen  
20 x 12 m

**Overgangszone natuur**  
siertuinen, opritten en overige  
tuinverhardingen niet toegestaan

**Erfafscheiding**  
(aanleg door BV HvdH)  
Achter voorgevelrooilijn - max. 2m hoog  
Voor voorgevelrooilijn - max. 1m hoog

**Bos-Tuin**  
siertuin behoud van het boskarakter  
instandhouding en ontwikkeling van  
landschaps- en natuurwaarden  
behoud en bescherming van bomen



# Boskavels De Westflank

## beeldkwaliteit / kwaliteitsteam

### RUIMTELIJKE KWALITEIT

De kwaliteit van de bebouwing op dit deel van de Heuvelrug is de vrije setting en de individualiteit van de bebouwing in het uitgestrekte bosgebied. Waardevol is de diversiteit aan verschijningsvormen met veel aandacht voor kwaliteit. De prioriteit ligt hier in de robuuste groene hoofdstructuur. Het bos is het decor voor de bebouwing. De sfeer is 'bebouwing in het bos op ruime kavels'. De bebouwing staat op ruime afstand van de openbare weg met rondom veel groen. De bebouwing is ingebed in het bos. De Nieuwe Dolderseweg is een belangrijke route waarvan de bebouwing is te ervaren. Aan de achterzijde gaat het bosgebied over in het open landschap van de voormalige vliegbasis.

Belangrijk is dat het ontwerp van de woning past in het karakter van deze omgeving. In de welstandsnota van de gemeente Zeist zijn hiervoor criteria opgesteld. Van toepassing zijn hier met name de gebiedscriteria voor 'Bosch en Duin'.

- Bebouwing heeft een individuele uitstraling
- Hoofdmassa is samengesteld en geleed, gevoegd naar het bomenbestand en het boskarakter
- Massa bevat expressionistische vormen, het gebouw moet zich "tonen"
- Woning is met de representatieve gevel gericht op de Nieuwe Dolderseweg
- Gebouwen hebben een helder gedefinieerd kap met een echte nok
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- Ritmiek en variatie in de gevels zijn samenhangend en komen voort uit de vormgeving en detaillering van gevels en gevelopeningen
- Detaillering en materiaalgebruik is zorgvuldig
- Het kleurgebruik harmonieert met het bosgebied, de hoofdkleuren zijn gedekte (aard)kleuren

### KWALITEITSTEAM

De planuitwerking voor een kavel vindt plaats in samenspraak met het Kwaliteitsteam De Vliegbasis. Dit team adviseert over bouw- en inrichtingsplannen voor kavels, stimuleert de totstandkoming van hoogwaardige en duurzame bebouwing met inachtneming van het gestelde in dit kavelpaspoort en adviseert over de voorgenomen kapaanvragen. De definitieve omgevingsvergunning wordt aangevraagd na goedkeuring van het voorontwerp door het Kwaliteitsteam. De overdracht van de kavel is nadat met een positief welstandsadvies de omgevingsvergunning is verleend op het bouwplan.



Aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt



Kleurgebruik gaat op in het landschap



Buitenruimtes ingepast in boslandschap



Integreren van bestaande bomen



Ruime groene voortuinen bepalen het beeld



Woningen hebben een markante kap met echte nok

### ERFAFSCHIEDINGEN

- Erfafscheidingen worden aangelegd door het projectbureau van De Vliegbasis (BV Hart van de Heuvelrug)
- Houten hekwerken in combinatie met gemengde haag (zijtuin), rododendron voortuin en bramen (zijtuin kavel 5)
- Transparant en veilig hekwerk tussen achtertuin en aangrenzend Park Vliegbasis Soesterberg
- Poeren bij inrit kavel in combinatie met ontwerp woning (aanleg door kaveleigenaar)



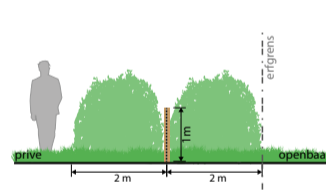
Kastanjehouten raster, engels hekwerk, 1.0m hoog



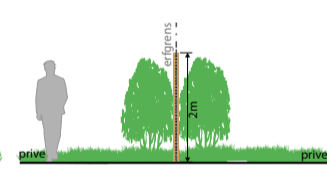
Poer, baksteen, 1.0m hoog



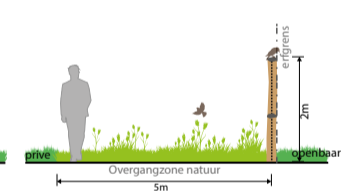
Kastanje gaasscherm, 2.0m hoog



Principe voortuin



Principe zijtuin (let op, tot aan voorgevel is hekwerk 1m hoog)



Principe achtertuin

### beukenhaag



winter



zomer



detail blad

### meidoornhaag



winter



bladeren en bessen



detail bloem

### haagbeuk



winter



zomer



detail blad

### rhododendron



winter



zomer



detail bloem

### liguster



winter



zomer



detail bloem

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
<b>beukenhaag</b> <i>Fagus sylvatica</i>												
<b>gemengde haag</b> <i>Carpinus betulus</i> <i>Crataegus monogyna</i> <i>Ligustrum vulgare</i>												
<b>meidoornhaag</b> <i>Crataegus monogyna</i>												
<b>bepantingen</b> <i>Rhododendron 'Cunningham's White'</i>												

# Boskavels De Westflank

kavelpaspoort **kavel 1** - ca. 3.624 m<sup>2</sup>



## LEGENDA

### Bebouwing

- Kavel - ca. 3.624m<sup>2</sup>
- Bouwvlak- 12 x 20m  
bestemd voor hoofdbebouwing en bijgebouwen:
- Hoofdbebouwing  
max. bouwvolume 800 m<sup>3</sup>  
max. bouwhoogte 10 m  
max. goothoogte 6 m
- Erf - 22 x 30m  
bestemd voor bijgebouwen
- Oppervlakte max. 50% van erf  
max. bouwhoogte 4,5 m  
max. goothoogte 3 m  
max dakhelling 60°

### Erfafscheidingen

- Aanleg door kaveleigenaar
  - Gemetselde poeren, ca. 1,0m hoog, exacte positie n.t.b.
- Aanleg door BV HvdH
  - Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met rododendron
  - Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met beukenhaag
  - Kastanje gaasscherm, 2,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met gemengde haag  
33% Carpinus betulus/ haagbeuk  
33% Crateagus monogyna/ eenstijlige meidoorn  
33% Ligustrum vulgare/ gewone liguster
  - Bestaand cultuurhistorisch hekwerk te handhaven, staat op eigendom Utrechts Landschap

### Beplanting / Landschap

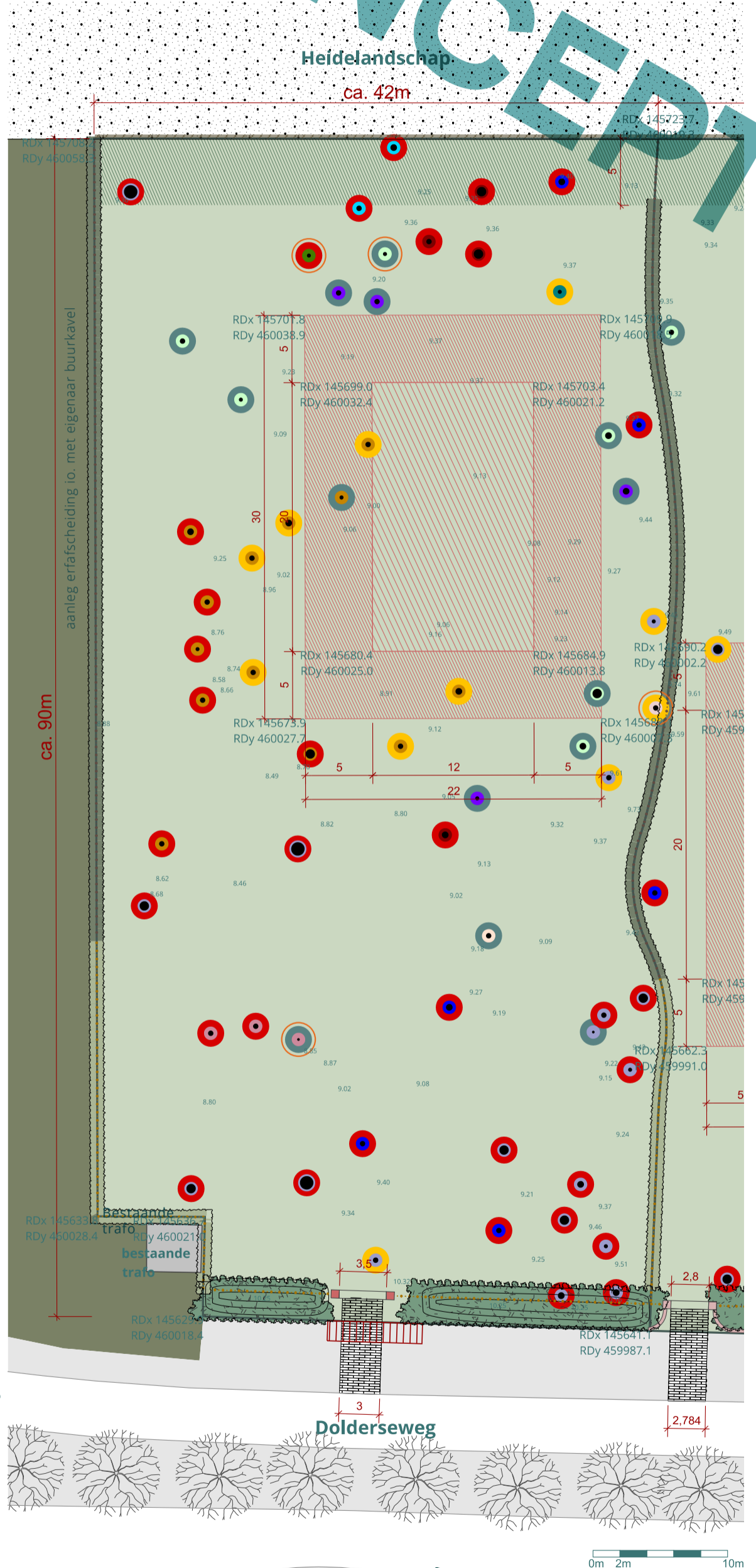
- Wal bestaand (ca. 1 m hoog), te handhaven
- Bos - tuin, te gebruiken als siertuin met behoud van boskarakter
- Overgangzone natuur, siertuinen, opritten en tuinverharding niet toegestaan
- 9.13 Hoogtes bestaand (+NAP)

### Verharding

- Zoekgebied inrit
- Aanleg door BV HvdH
  - Oprit, max. 3 m breed, gebakken klinker
- Parkeernormen conform parkeerbeleid gemeente Zeist, min. 2 pp op eigen kavel

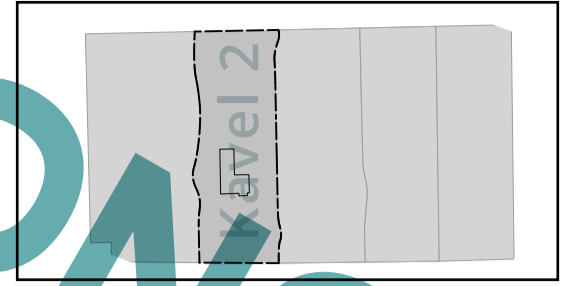
### Bomen

- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Amerikaanse eik  |  | Tamme Kastanje                |
|  | Douglasspar  |  | Valse Acacia                  |
|  | Gewone berk  |  | Vliegden                      |
|  | Gewone beuk  |  | Westerse Levensboom           |
|  | Gewone esdoorn   |  | Zoete Kers                    |
|  | Lawson cypres  |  | Zomereik                      |
|  | Kap niet toegestaan  |  | Stamdiameter 70 - >100cm (db) |
|  | Bij voornemen tot kap, alleen na verkregen vergunning                                    |  | Stamdiameter 50 - 70cm (dbh)  |
|  | Bij voornemen tot kap, geen vergunning vereist (conform Bomenverordening gemeente Zeist) |  | Stamdiameter 40 - 50cm (dbh)  |
|  | Toekomstverwachting <5 jaar  |  | Stamdiameter 30 - 40cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 20 - 30cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 10 - 20cm (dbh)  |



# Boskavels De Westflank

kavelpaspoort **kavel 2** - ca. 2.722 m<sup>2</sup>



## LEGENDA

### Bebouwing

- Kavel - ca. 2.722m<sup>2</sup>
- Bouwvlak- 12 x 20m  
bestemd voor hoofdbebouwing en bijgebouwen:
- Hoofdbebouwing  
max. bouwvolume 800 m<sup>3</sup>  
max. bouwhoogte 10 m  
max. goothoogte 6 m
- Bestaande woning eventueel te handhaven
- Erf - 22 x 30m  
bestemd voor bijgebouwen
- Oppervlakte max. 50% van erf  
max. bouwhoogte 4,5 m  
max. goothoogte 3 m  
max dakhelling 60°

### Erfafscheidingen

#### Aanleg door kaveleigenaar

- Bestaande poeren / muur, 0.6m / 1.0m hoog te handhaven of herstellen

#### Aanleg door BV HvdH

- Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1.0m hoog, ingeplant aan weerszijde met rododendron
- Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1.0m hoog, ingeplant aan weerszijde met beukenhaag
- Kastanje gaasscherm, 2.0m hoog, ingeplant aan weerszijde met gemengde haag  
33% Carpinus betulus/ haagbeuk  
33% Crateagus monogyna/ eenstijlige meidoorn  
33% Ligustrum vulgare/ gewone liguster
- Bestaand cultuurhistorisch hekwerk te handhaven, staat op eigendom Utrechts Landschap

### Beplanting / Landschap

- Bos - tuin, te gebruiken als siertuin met behoud van boskarakter
- Overgangzone natuur, siertuinen, opritten en tuinverharding niet toegestaan
- 9.13 Hoogtes bestaand (+NAP)

### Verharding

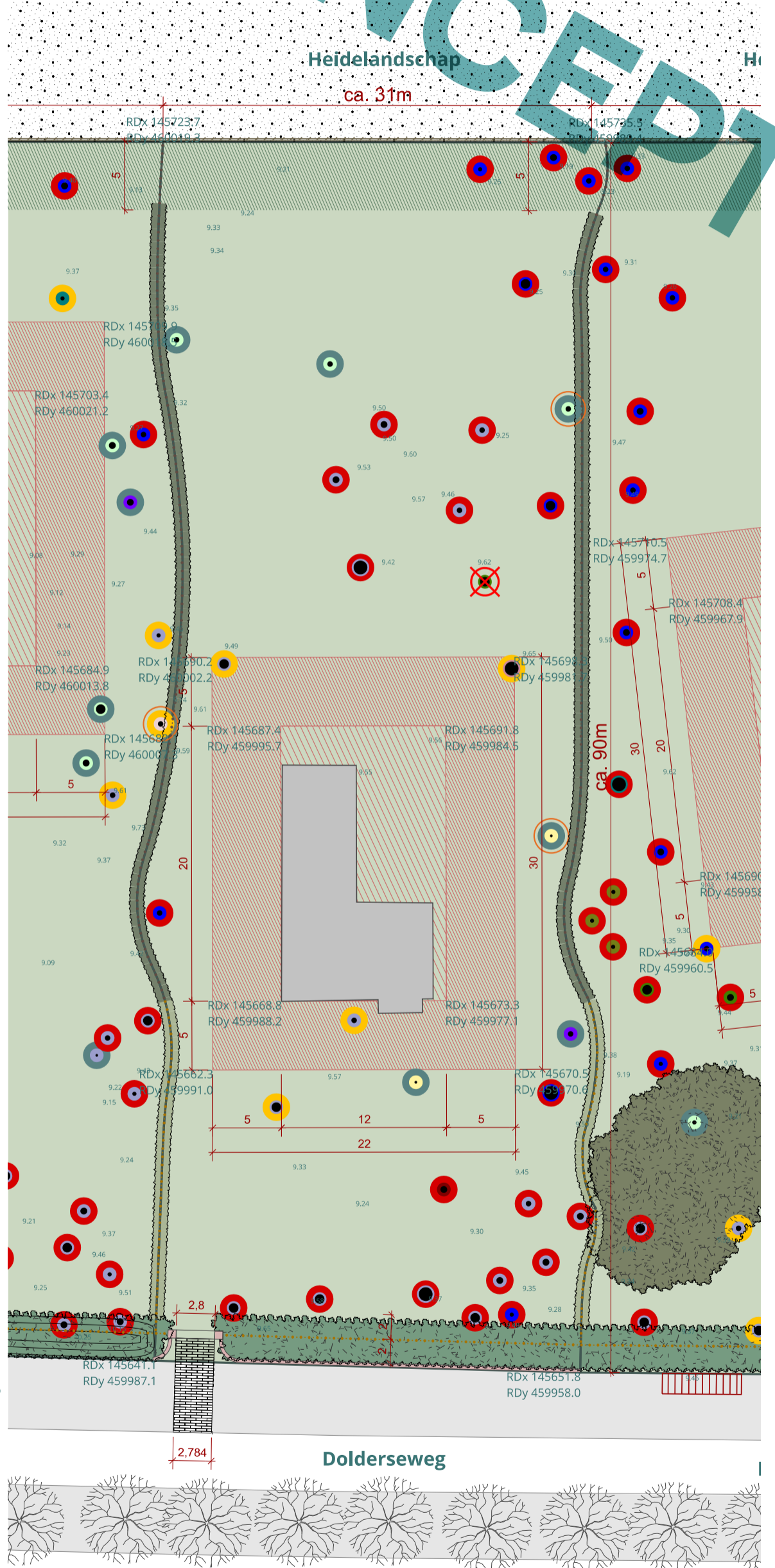
- Zoekgebied inrit

#### Aanleg door BV HvdH

- Oprit, max. 3 m breed, gebakken klinker
- Parkeernormen conform parkeerbeleid gemeente Zeist, min. 2 pp op eigen kavel

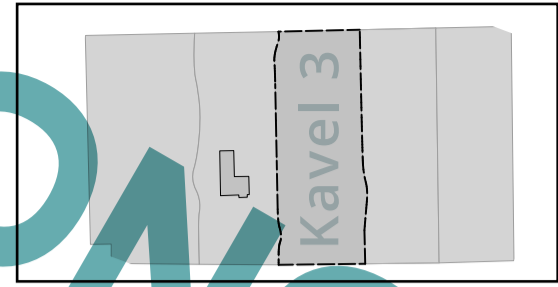
### Bomen

- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Amerikaanse eik  |  | Lawson cypres                 |
|  | Amerikaanse Vogelkers  |  | Vliegden                      |
|  | Gewone berk  |  | Zomereik                      |
|  | Gewone beuk  |  | Kap niet toegestaan           |
|  | Kap niet toegestaan  |  | Stamdiameter 70 - >100cm (db) |
|  | Bij voornemen tot kap, alleen na verkregen vergunning                                    |  | Stamdiameter 50 - 70cm (dbh)  |
|  | Bij voornemen tot kap, geen vergunning vereist (conform Bomenverordening gemeente Zeist) |  | Stamdiameter 40 - 50cm (dbh)  |
|  | Toekomstverwachting <5 jaar  |  | Stamdiameter 30 - 40cm (dbh)  |
|  | Dode boom  |  | Stamdiameter 20 - 30cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 10 - 20cm (dbh)  |



# Boskavels De Westflank

kavelpaspoort **kavel 3** - ca. 2.960 m<sup>2</sup>



## LEGENDA

### Bebouwing

- Kavel - ca. 2.960m<sup>2</sup>
- Bouwvlak- 12 x 20m  
bestemd voor hoofdbebouwing en bijgebouwen:
- Hoofdbebouwing  
max. bouwvolume 800 m<sup>3</sup>  
max. bouwhoogte 10 m  
max. goothoogte 6 m
- Erf - 22 x 30m  
bestemd voor bijgebouwen
- Oppervlakte max. 50% van erf  
max. bouwhoogte 4,5 m  
max. goothoogte 3 m  
max dakhelling 60°

### Erfafscheidingen

- Aanleg door kaveleigenaar
  - Gemetselde poeren, ca. 1,0m hoog, exacte positie n.t.b.
- Aanleg door BV HvdH
  - Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met rododendron
  - Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met beukenhaag
  - Kastanje gaasscherm, 2,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met gemengde haag  
33% Carpinus betulus/ haagbeuk  
33% Crataegus monogyna/ eenstijlige meidoorn  
33% Ligustrum vulgare/ gewone liguster
  - Bestaand cultuurhistorisch hekwerk te handhaven, staat op eigendom Utrechts Landschap

### Beplanting / Landschap

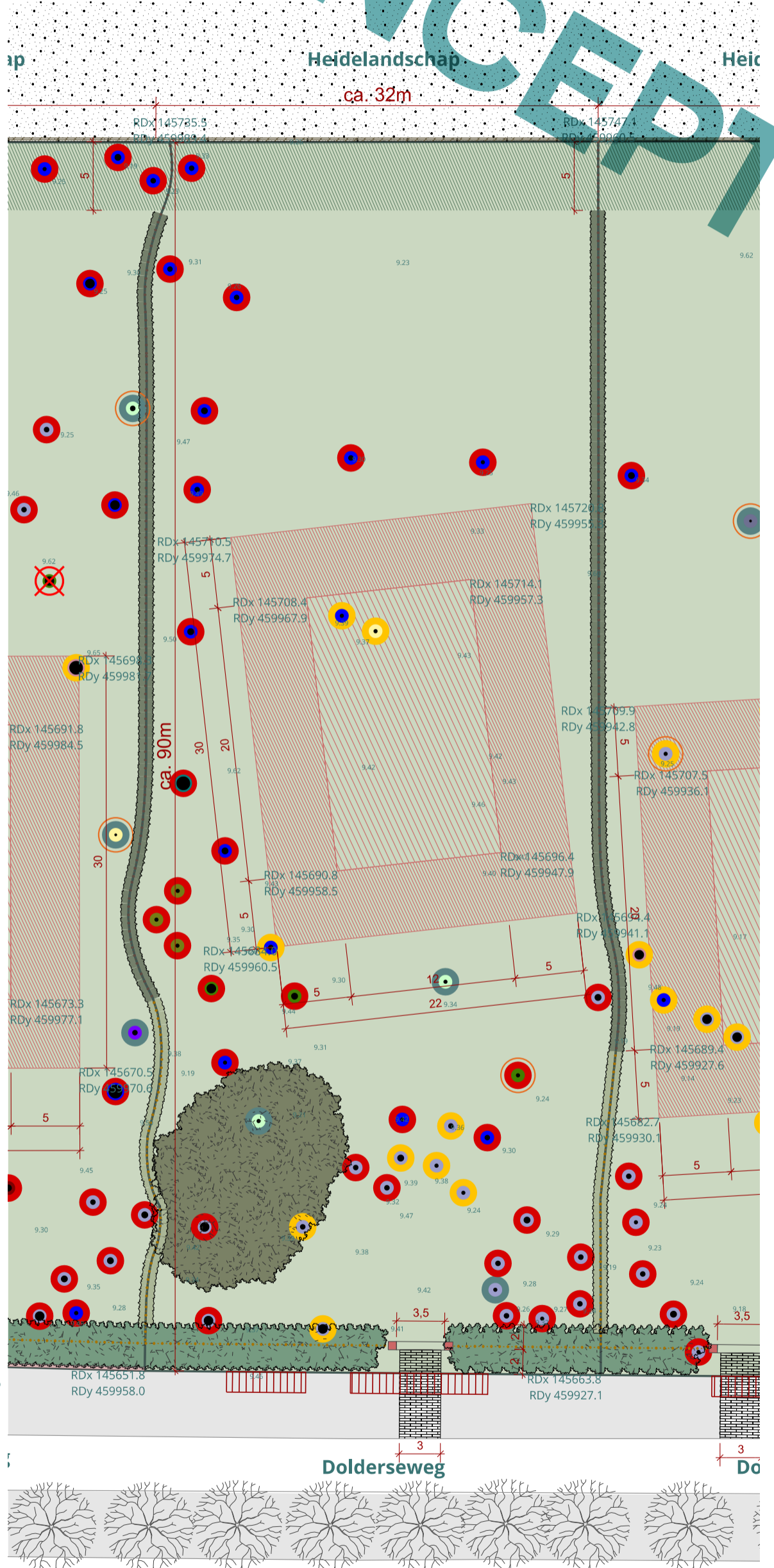
- Groep rododendron bestaand (zoveel mogelijk handhaven), locatie indicatief
- Bos - tuin, te gebruiken als siertuin met behoud van boskarakter
- Overgangzone natuur, siertuinen, opritten en tuinverharding niet toegestaan
- 9.13 Hoogtes bestaand (+NAP)

### Verharding

- Zoekgebied inrit
- Aanleg door BV HvdH
  - Oprit, max. 3 m breed, gebakken klinker
  - Parkeernormen conform parkeerbeleid gemeente Zeist, min. 2 pp op eigen kavel

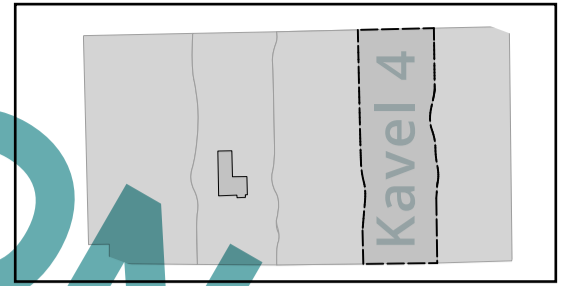
### Bomen

- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Amerikaanse eik  |  | Tamme Kastanje                |
|  | Amerikaanse Vogelkers  |  | Vliegden                      |
|  | Gewone berk  |  | Zomereik                      |
|  | Hulst  |  |                               |
|  | Kap niet toegestaan  |  | Stamdiameter 70 - >100cm (db) |
|  | Bij voornemen tot kap, alleen na verkregen vergunning                                    |  | Stamdiameter 50 - 70cm (dbh)  |
|  | Bij voornemen tot kap, geen vergunning vereist (conform Bomenverordening gemeente Zeist) |  | Stamdiameter 40 - 50cm (dbh)  |
|  | Toekomstverwachting <5 jaar  |  | Stamdiameter 30 - 40cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 20 - 30cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 10 - 20cm (dbh)  |



# Boskavels De Westflank

kavelpaspoort **kavel 4** - ca. 2.556 m<sup>2</sup>



## LEGENDA

### Bebouwing

- Kavel - ca. 2.556m<sup>2</sup>
- Bouwvlak- 12 x 20m  
bestemd voor hoofdbebouwing en bijgebouwen:
- Hoofdbebouwing  
max. bouwvolume 800 m<sup>3</sup>  
max. bouwhoogte 10 m  
max. goothoogte 6 m
- Erf - 22 x 30m  
bestemd voor bijgebouwen
- Oppervlakte max. 50% van erf  
max. bouwhoogte 4,5 m  
max. goothoogte 3 m  
max dakhelling 60°

### Erfafscheidingen

- Aanleg door kaveleigenaar
  - Gemetselde poeren, ca. 1,0m hoog, exacte positie n.t.b.
- Aanleg door BV HvdH
  - Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met rododendron
  - Kastanjarahouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met beukenhaag
  - Kastanje gaasscherm, 2,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met gemengde haag  
33% Carpinus betulus/ haagbeuk  
33% Crataegus monogyna/ eenstijlige meidoorn  
33% Ligustrum vulgare/ gewone liguster
  - Bestaand cultuurhistorisch hekwerk te handhaven, staat op eigendom Utrechts Landschap

### Beplanting / Landschap

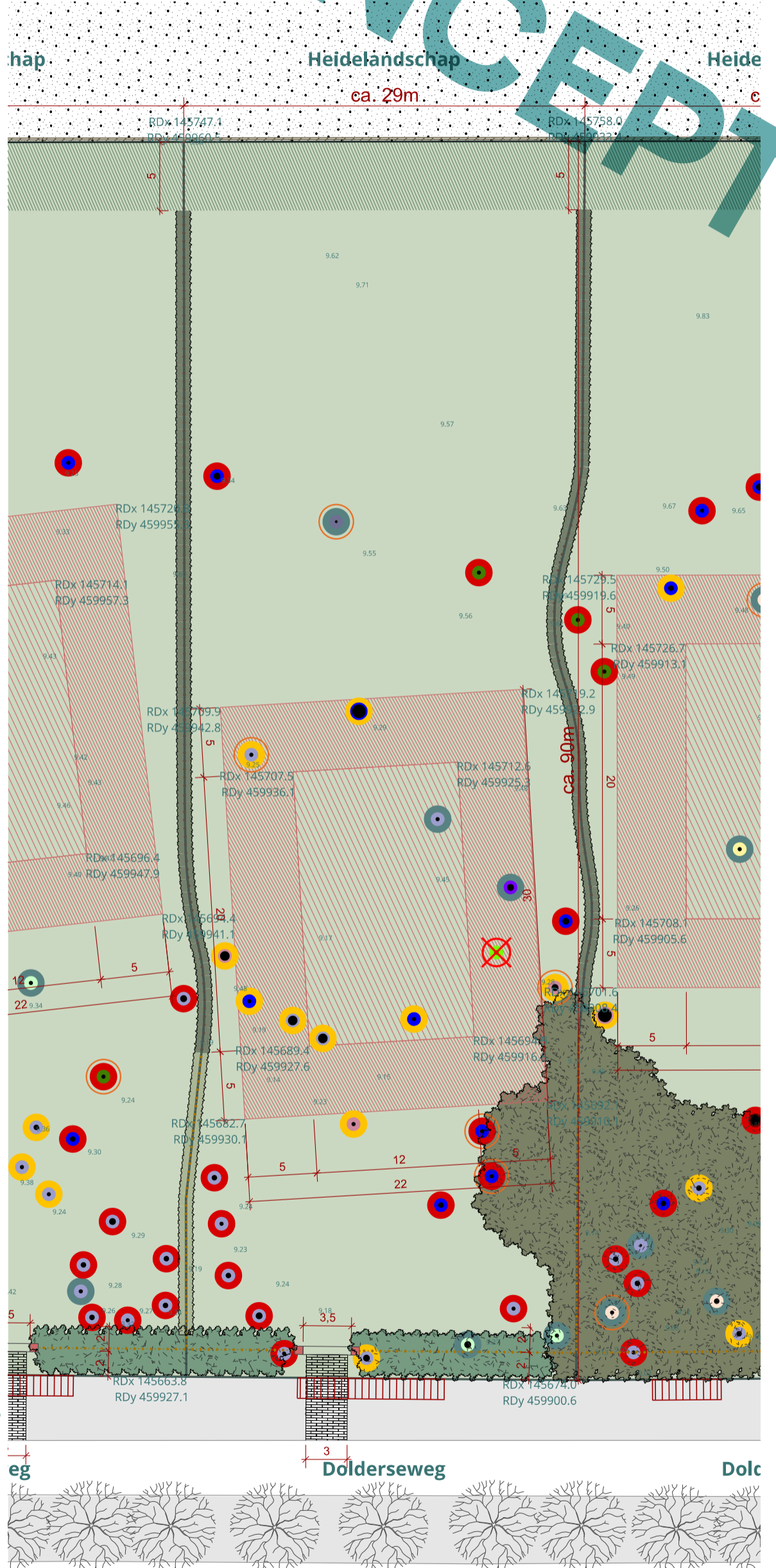
- Groep rododendron bestaand (zoveel mogelijk handhaven), locatie indicatief
- Bos - tuin, te gebruiken als siertuin met behoud van boskarakter
- Overgangzone natuur, siertuinen, opritten en tuinverharding niet toegestaan
- 9.13 Hoogtes bestaand (+NAP)

### Verharding

- Zoekgebied inrit
- Aanleg door BV HvdH
  - Oprit, max. 3 m breed, gebakken klinker
- Parkeernormen conform parkeerbeleid gemeente Zeist, min. 2 pp op eigen kavel

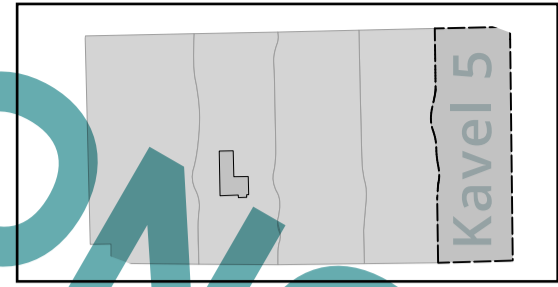
### Bomen

- |  |                 |  |             |
|--|-----------------|--|-------------|
|  | Amerikaanse eik |  | Lijsterbes  |
|  | Douglaspasp     |  | Veldesdoorn |
|  | Europese lariks |  | Vliegden    |
|  | Gewone berk     |  | Zomereik    |
|  | Lawson cypres   |  |             |
- 
- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Kap niet toegestaan  |  | Stamdiameter 70 - >100cm (db) |
|  | Bij voornemen tot kap, alleen na verkregen vergunning                                    |  | Stamdiameter 50 - 70cm (dbh)  |
|  | Bij voornemen tot kap, geen vergunning vereist (conform Bomenverordening gemeente Zeist) |  | Stamdiameter 40 - 50cm (dbh)  |
|  | Toekomstverwachting <5 jaar  |  | Stamdiameter 30 - 40cm (dbh)  |
|  | Dode boom  |  | Stamdiameter 20 - 30cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 10 - 20cm (dbh)  |



# Boskavels De Westflank

kavelpaspoort **kavel 5** - ca. 2.611 m<sup>2</sup>



## LEGENDA

### Bebouwing

- Kavel - ca. 2.611m<sup>2</sup>
- Bouwvlak- 12 x 20m  
bestemd voor hoofdbebouwing en bijgebouwen:
- Hoofdbebouwing  
max. bouwvolume 800 m<sup>3</sup>  
max. bouwhoogte 10 m  
max. goothoogte 6 m
- Erf - 22 x 30m  
bestemd voor bijgebouwen
- Oppervlakte max. 50% van erf  
max. bouwhoogte 4,5 m  
max. goothoogte 3 m  
max dakhelling 60°

### Erfafscheidingen

- Aanleg door kaveleigenaar
  - Gemetselde poeren, ca. 1,0m hoog, exacte positie n.t.b.
- Aanleg door BV HvdH
  - Kastankehouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met rododendron
  - Kastankehouten raster, engels hekwerk, 1,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met beukenhaag
  - Kastanje gaasscherm, 2,0m hoog, ingeplant aan weerszijde met gemengde haag  
33% Carpinus betulus/ haagbeuk  
33% Crateagus monogyna/ eenstijlige meidoorn  
33% Ligustrum vulgare/ gewone liguster
  - Rasterhekwerk, kastankehout, 2,0m hoog, met windverband, ingeplant aan weerszijde met bramen (grotendeels bestaand)
  - Bestaand cultuurhistorisch hekwerk te handhaven, staat op eigendom Utrechts Landschap

### Beplanting / Landschap

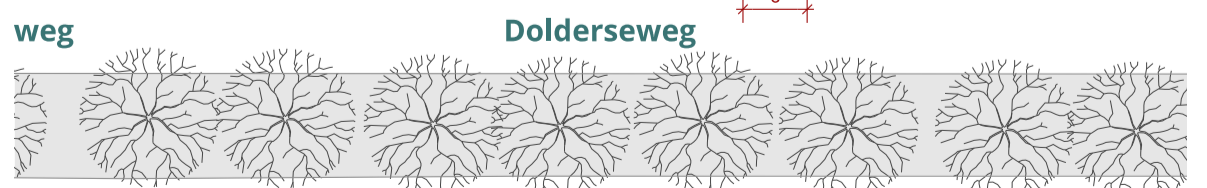
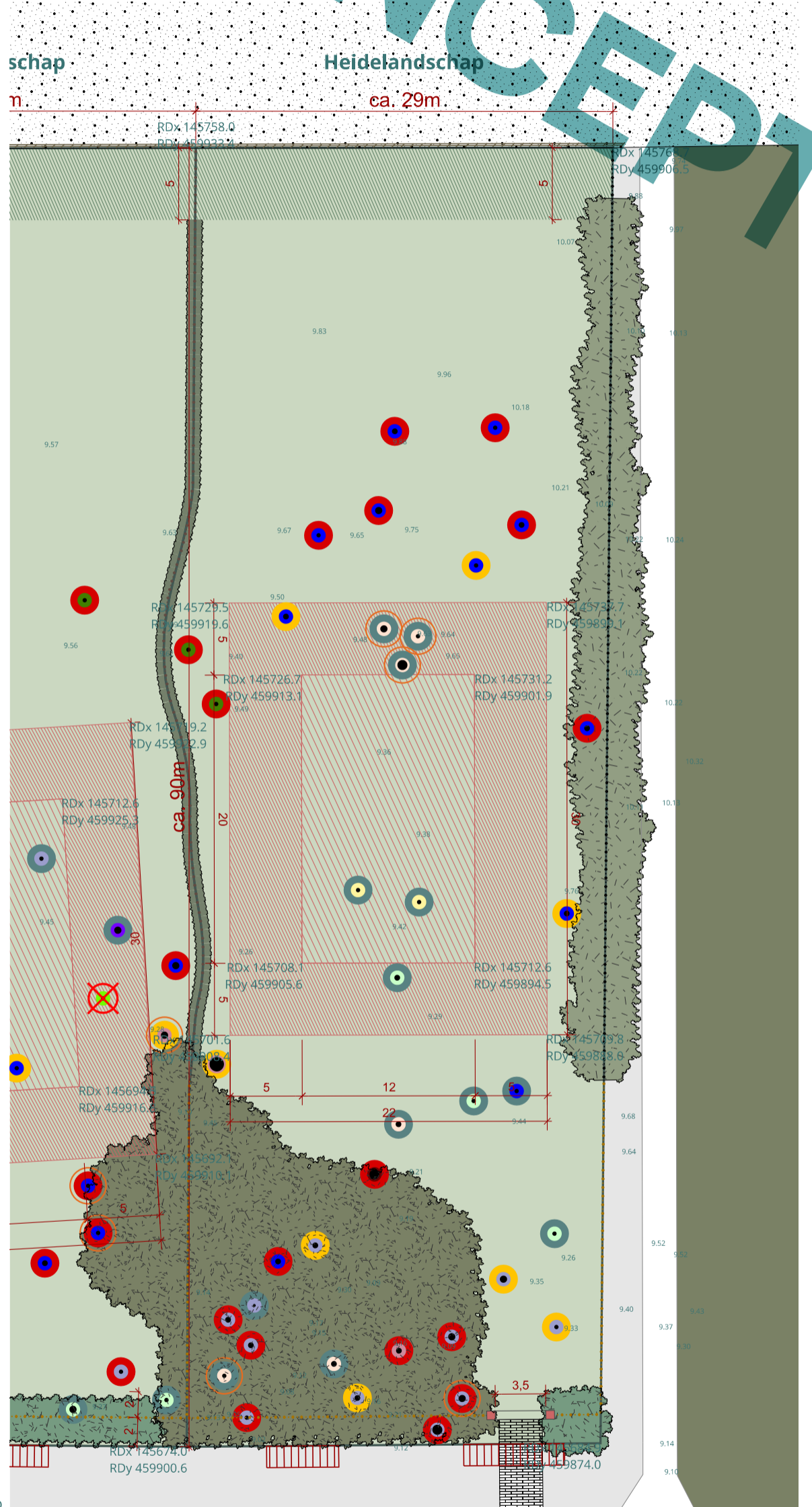
- Groep rododendron bestaand (zoveel mogelijk handhaven), locatie indicatief
- Bos - tuin, te gebruiken als siertuin met behoud van boskarakter
- Overgangzone natuur, siertuinen, opritten en tuinverharding niet toegestaan
- 9.13 Hoogtes bestaand (+NAP)

### Verharding

- Zoekgebied inrit
- Aanleg door BV HvdH
  - Oprit, max. 3 m breed, gebakken klinker
- Parkeernormen conform parkeerbeleid gemeente Zeist, min. 2 pp op eigen kavel

### Bomen

- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Amerikaanse eik  |  | Rode Beuk                     |
|  | Amerikaanse Vogelkers  |  | Vliegden                      |
|  | Douglasspar  |  | Westerse Levensboom           |
|  | Gewone berk  |  | Zomereik                      |
|  | Kap niet toegestaan  |  | Stamdiameter 70 - >100cm (db) |
|  | Bij voornemen tot kap, alleen na verkregen vergunning                                    |  | Stamdiameter 50 - 70cm (dbh)  |
|  | Bij voornemen tot kap, geen vergunning vereist (conform Bomenverordening gemeente Zeist) |  | Stamdiameter 40 - 50cm (dbh)  |
|  | Toekomstverwachting <5 jaar  |  | Stamdiameter 30 - 40cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 20 - 30cm (dbh)  |
|  |  |  | Stamdiameter 10 - 20cm (dbh)  |



0m 2m 10m