

---

27 augustus 2025

# Eikenstein, Zeist

---

Kavelpaspoorten Parkwoningen

**deltavormgroep**

---

# Inhoudsopgave

---

|             |                                            |
|-------------|--------------------------------------------|
| <b>p. 3</b> | <b>Overzichtstekening</b>                  |
| <b>p. 4</b> | <b>Principe parkwoningen</b>               |
| <b>p. 5</b> | <b>Verharding terras</b>                   |
| <b>p. 6</b> | <b>Beplanting</b>                          |
| <b>p. 7</b> | <b>Beplantingsplan principe</b>            |
| <b>p. 8</b> | <b>Klimplanten</b>                         |
| <b>p. 9</b> | <b>Kavelpaspoorten principe parkwoning</b> |

# Overzichtsplattegrond met kavelnummers

## Welkom in Eikenstein

Tussen de Utrechtseweg en de Laan van Eikenstein wordt een nieuwe, groene en duurzame woonwijk ontwikkeld. Deze wijk omvat het monumentale pand van Eikenstein, dat wordt getransformeerd tot appartementen, met aan beide zijden twee aanvullende appartementengebouwen.

Achter het monument worden grondgebonden woningen gerealiseerd, waarbij kopers kunnen kiezen uit een parkwoning aan het park, een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning aan de bosrand van Eikenstein. Alle woningen bevinden zich in een groene boskamer, met een sterke focus op het creëren van een zo natuurlijk en groen mogelijke leefomgeving.

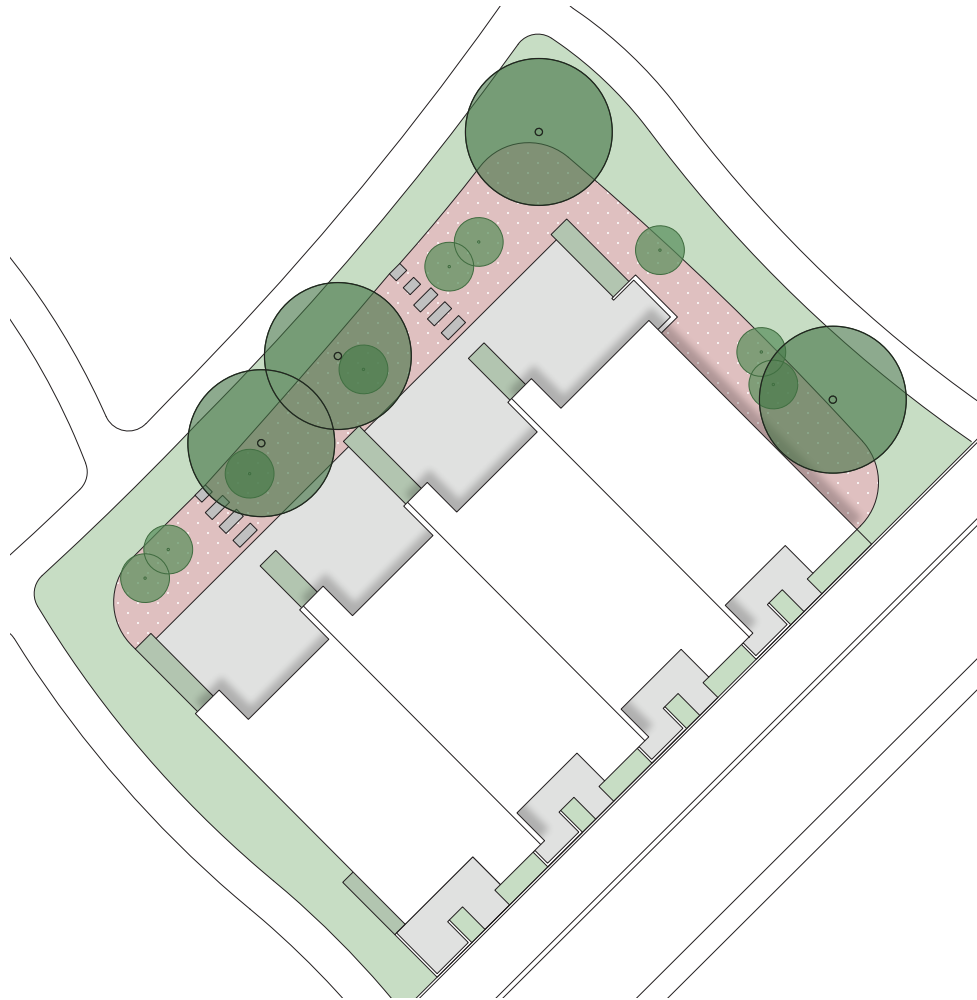
Er worden zoveel mogelijk bestaande bomen en groen behouden, daarnaast wordt nieuw groen aangeplant op de kavels en in het mandelige gebied. In dit document is inzichtelijk gemaakt wat op de kavels aangeplant wordt. Voor alle groen geldt dat dit door bewoners instant gehouden dient te worden om de groene kwaliteit in het gebied te behouden.

Verder zijn er in het “Bestemmingsplan Eikenstein, Utrechtseweg 37 Zeist” regels en beleid vastgelegd. Hier is beschreven wat toegestaan en verplicht is. Zo mogen er bijvoorbeeld geen schuttingen geplaatst worden en is het aanbrengen van verharding alleen toegestaan in het woongebied/terraszone.

De belangrijkste regels zijn in dit document zo goed mogelijk opgenomen ter informatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor de juridische grondslag verwijzen wij u naar het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>)



# Principe parkwoningen



inrichting overgangszone openbaar pad naar parkwoning



zo min mogelijk zicht vanaf het openbare pad op de privé terrassen



indirect zicht op de privé terrassen vanaf het openbare pad

## Toelichting

De parkwoningen bevinden zich met hun voorzijde aan de doorgaande straten van de wijk en met hun achterzijde aan het park of groen zone, waar iedere woning beschikt over een privéterras.

Tussen de wandelpaden in het park en de terrassen ligt eerst een grasstrook, die geleidelijk overgaat in een beplantingsborder met vaste planten, siergrassen, meerstammige heesters en bomen. Deze border is ontworpen om privacy te bieden tussen de terrassen en het park. De bomen en heesters worden strategisch geplaatst om inkijk zoveel mogelijk te beperken. Het park wordt geheel groen ingericht en is een mandelig terrein dat door de Vereniging Beheer Eikenstein wordt beheerd en onderhouden.

In de border bevindt zich per twee woningen een pad van stapstenen dat leidt van het wandelpad naar het terras. Daarnaast zijn tussen de woningen verhoogde plantenbakken geplaatst, gevuld met hoge vaste planten en siergrassen, die extra privacy bieden.

# Verharding terras

Ter plaatse van het terras aan de achterzijde van de woning wordt verharding aangelegd. Deze bestaat uit een 50 x 50 cm antracietgrijze betontegel (Schellevis).



50x50cm tegel, type: Schellevis

# Beplanting

Om eenheid te creëren in de woonwijk zijn er beeldkwaliteitseisen opgesteld. Zo bestaan de erfafscheidingen van de parkwoningen uit gemetselde plantenbakken die worden voorzien van diverse beplanting en een haag. De kleine bakken worden ingeplant met een haagbeuk en de grote bakken worden deels beplant met een haag en deels met vaste planten.

De volgende soorten vaste planten worden toegepast in de bakken;

- Anemone hybrida 'Pamina'
- Molinia caerulea 'Edith Dudzus'
- Perovskia 'Blue Spire'
- Phlomis russeliana
- Sesleria autumnalis

Haag

- Fagus sylvatica - Haagbeuk



Anemone hybrida 'Pamina'



Molinia caerulea 'Edith Dudzus'



Perovskia 'Blue Spire'



Phlomis russeliana



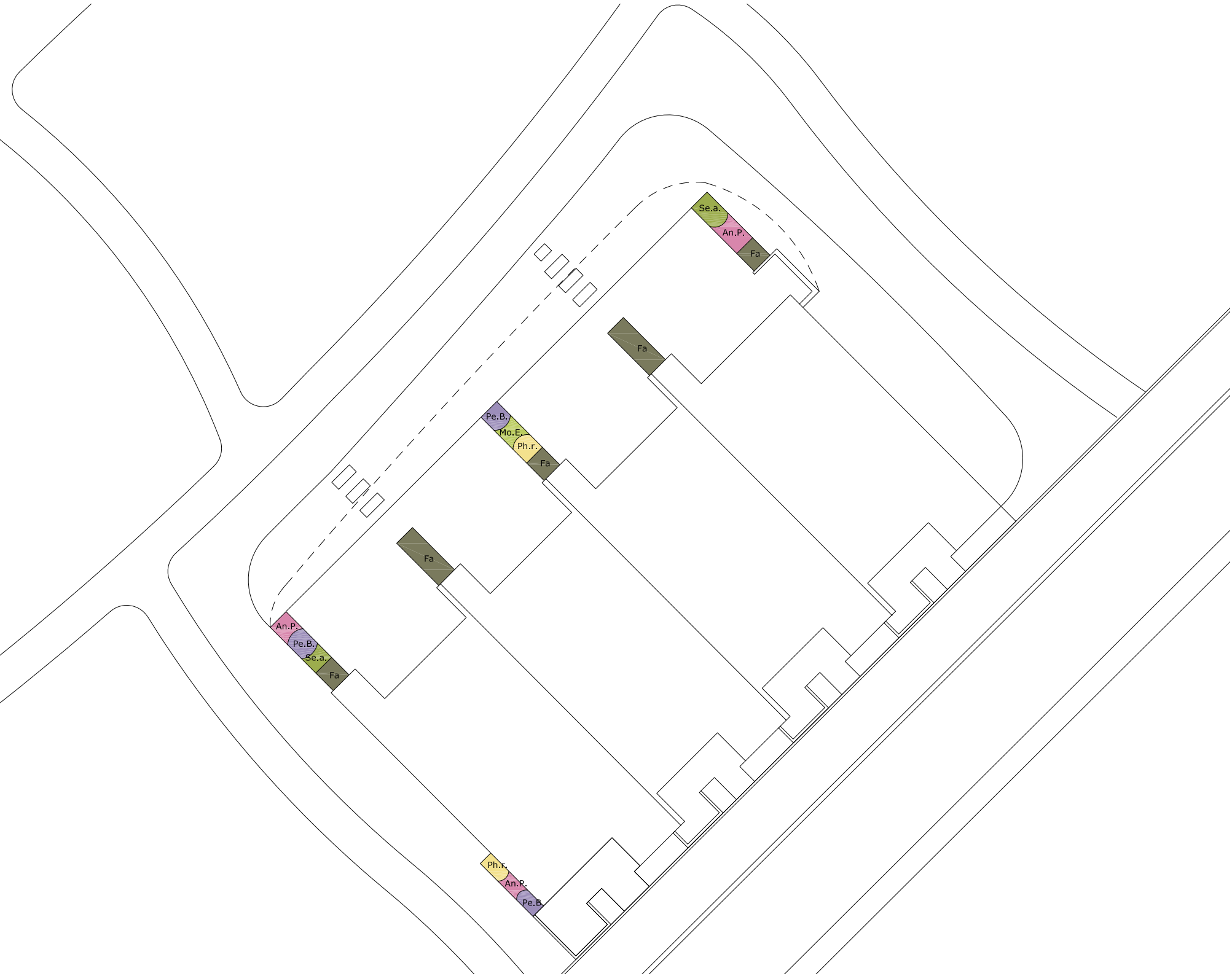
Sesleria autumnalis



Fagus sylvatica - haagbeuk

# Bepplantingsplan principe

Erfafscheiding



|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Vaste planten |                                 |
| An.P.         | Anemone hybrida 'Pamina'        |
| Mo.E.         | Molinia caerulea 'Edith Dudzus' |
| Pe.B.         | Perovskia 'Blue Spire'          |
| Ph.r.         | Phlomis russeliana              |
| Se.a.         | Sesleria autumnalis             |
| Haag          |                                 |
| Fa            | Fagus sylvatica                 |

# Klimplanten

Ter plaatse van bouwnummers 47 t/m 54



## Klimplanten

Aan de voorzijde van de parkwoningen wordt op de plek van de berging klimplanten toegepast. Er is gekozen om hier afwisselend de Campsis radicans (Trompetbloem) en de Hydrangea anomala subsp. petiolaris (Klimhortensia) toe te passen. De klimplanten worden alleen toegepast bij de volgende kavelnummers: 41 t/m 54.



Campsis radicans

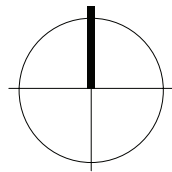


Hydrangea anomala subsp. petiolaris

---

# Kavel- paspporten

---

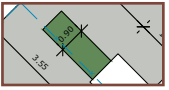


Principe parkwoningen

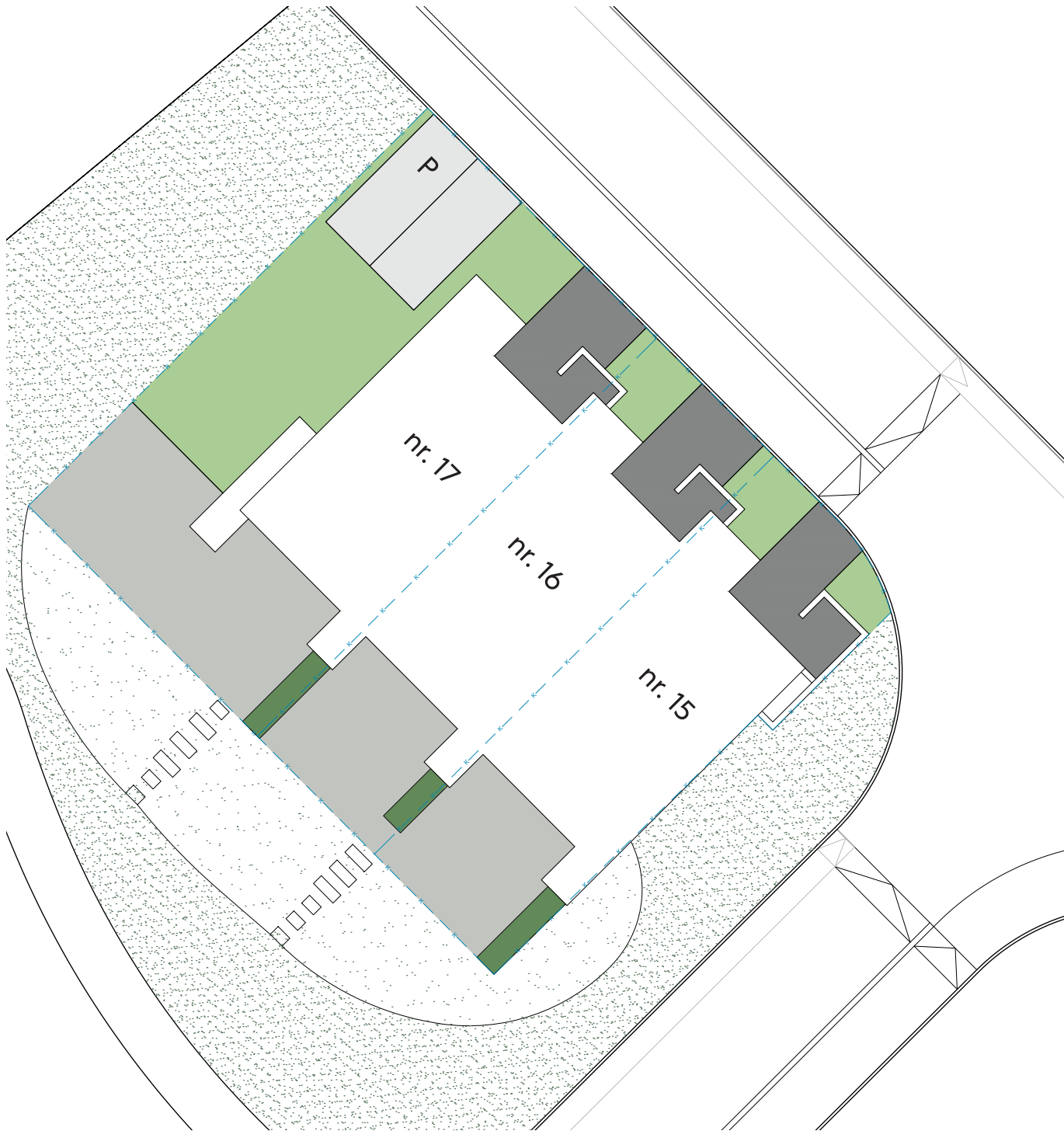
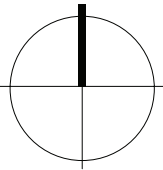
Kavels 9 t/m 14

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Legenda

|                                                                                     |                                                                                                                        |                                                                                     |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Woning                                                                                                                 |  | Voortuin                                                                |
|  | Terras<br>(realisatie door ontwikkelaar)                                                                               |  | Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7 |
|  | Verharding entree<br>(realisatie door bewoners)                                                                        |  | Kavelgrens                                                              |
|  | Parkeerplaats<br>(aan te brengen door bewoners met min. afmeting 5,5 x 3 meter (aanleg en instandhoudingsverplichting) |                                                                                     |                                                                         |

# Kavelpaspoort principe parkwoning

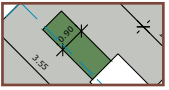


## Principe parkwoningen

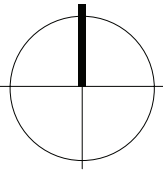
Kavels 15, 16 & 17

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda

|                                                                                     |                                                                                                                                  |                                                                                     |                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Woning                                                                                                                           |  | Voortuin                                                                |
|  | Terras<br>(realisatie door ontwikkelaar)                                                                                         |  | Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7 |
|  | Verharding entree<br>(realisatie door bewoners)                                                                                  |  | Kavelgrens                                                              |
|  | Dubbele parkeerplaats<br>(aan te brengen door bewoners met min. afmeting 5,5 x 4,5 meter (aanleg en instandhoudingsverplichting) |                                                                                     |                                                                         |

# Kavelpaspoort principe parkwoning



## Principe parkwoningen

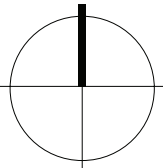
Kavels 25 t/m 30

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda

|  |                                                 |  |                                                                          |
|--|-------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Woning                                          |  | Voortuin                                                                 |
|  | Terras<br>(realisatie door ontwikkelaar)        |  | Erf scheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7 |
|  | Verharding entree<br>(realisatie door bewoners) |  | Kavelgrens                                                               |

# Kavelpaspoort principe parkwoning



## Principe parkwoningen

Kavels 31 t/m 36

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda



Woning



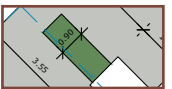
Terras  
(realisatie door ontwikkelaar)



Verharding entree  
(realisatie door bewoners)



Voortuin

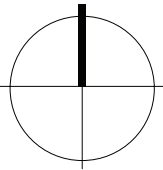


Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7



Kavelgrens

# Kavelpaspoort principe parkwoning



## Principe parkwoningen

Kavels 37 t/m 40

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda



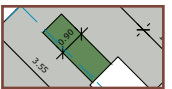
Woning



Terras  
(realisatie door ontwikkelaar)



Voortuin

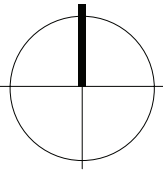


Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7



Kavelgrens

# Kavelpaspoort principe parkwoning



## Principe parkwoningen

Kavels 41 t/m 46

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda



Woning



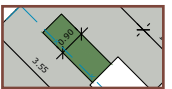
Terras  
(realisatie door ontwikkelaar)



Verharding entree  
(realisatie door bewoners)



Voortuin

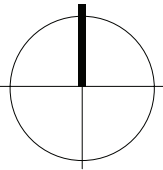


Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7



Kavelgrens

# Kavelpaspoort principe parkwoning



## Principe parkwoningen

Kavels 47 t/m 50

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda



Woning



Terras  
(realisatie door ontwikkelaar)



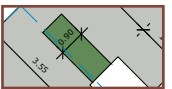
Verharding entree  
(realisatie door bewoners)



Klimplanten



Voortuin

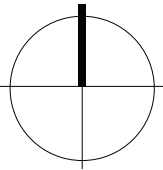


Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7



Kavelgrens

# Kavelpaspoort principe parkwoning



## Principe parkwoningen

Kavels 51 t/m 54

De tekening is zorgvuldig samengesteld, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Legenda

|  |                                                 |  |                                                                         |
|--|-------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Woning                                          |  | Voortuin                                                                |
|  | Terras<br>(realisatie door ontwikkelaar)        |  | Erfscheiding (realisatie door ontwikkelaar), zie beplantingsplan blz. 7 |
|  | Verharding entree<br>(realisatie door bewoners) |  | Kavelgrens                                                              |
|  | Klimplanten                                     |  |                                                                         |