

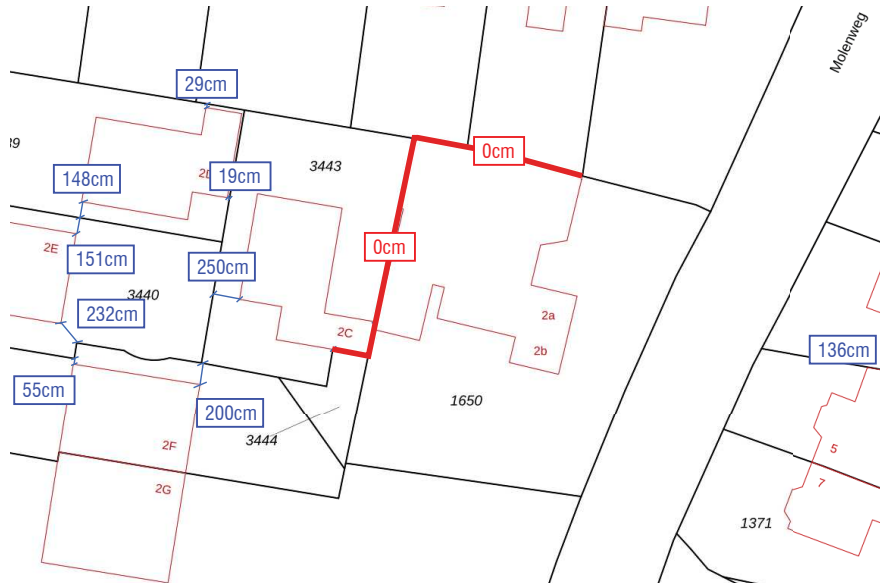
BESTAAND EN GEWENST BEBOUWD OPPERVLAKTE / BOUWVLEK

VERBETERING T.O.V. HUIDIGE SITUATIE EN T.O.V. OMLIGGENDE VRIJSTAANDE WONINGEN

De huidige bebouwing ligt in de noordwesthoek van het perceel, waar de buitenmuren gebouwd zijn tot op de erfgrans met Laarderweg 55, Laarderweg 57 en Molenweg 2C. Dit is een onwenselijke situatie.

Toch zien we op de kadaster kaart dat dit vaker voorkomt in de directe omgeving.

Als we kijken naar de andere vrijstaande woning direct naar het perceel, zien we dat er veek situaties zijn waar de afstand tot de perceelgrens minder is dan 200cm.



GEWENSTE SITUATIE

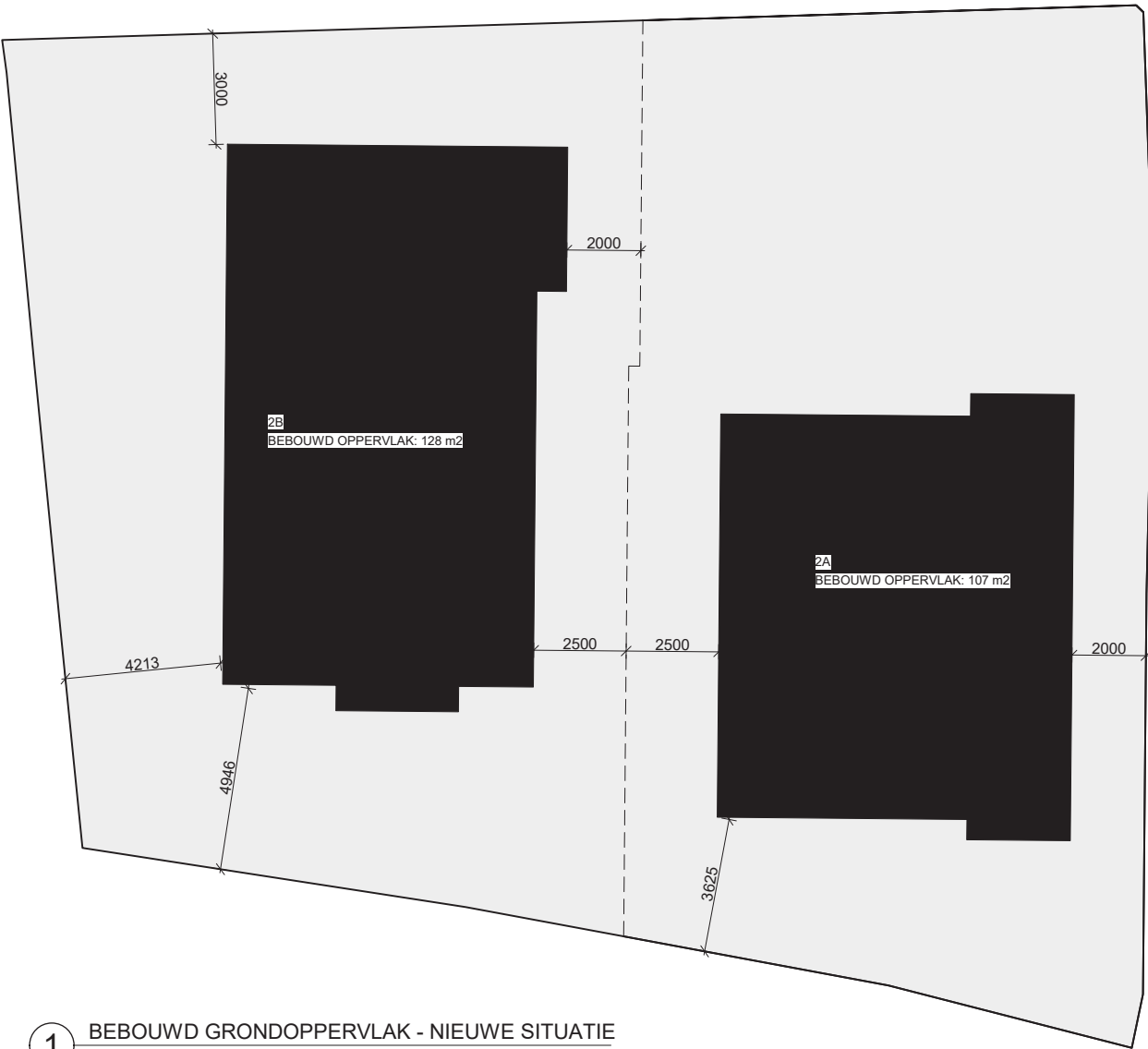
In het nieuwe plan proberen we zo veel mogelijk ruimte naar de omliggende percelen te creëren. Naar de meeste grenzen toe is er minimaal 330cm afstand weten te houden.

In verband met de schuine vorm van het perceel en de wens voor een evenwichtige verdeling in de breedte van de tuin van beide nieuwe woningen, is de onderstaande plattegrond het resultaat.

- Perceel
- Bouwvlak / Bebouwd grondoppervlak



1 BEBOUWD OPPERVLAKE - BESTAANDE SITUATIE
SCALE: 1 : 100



1 BEBOUWD GRONDOPPENVLAKE - NIEUWE SITUATIE
SCALE: 1 : 100



AFMETING PERCEEL
HET PERCEEL WORDT OPGEDEELD IN TWEEEN, WAAR
HUISNUMMER 2A, 368m2 WORDT AAN DE NOORDKANT VAN HET
PERCEEL EN HUISNUMMER 2B. 369m2 AAN DE ZUIDKANT.

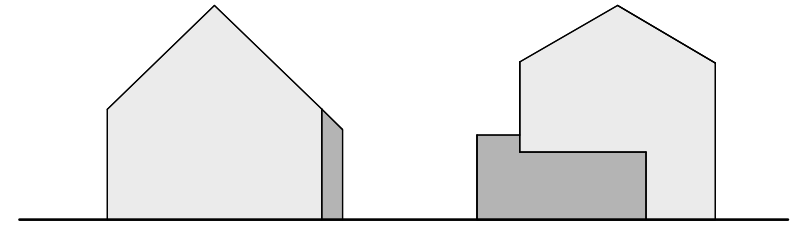
HET GECOMBINEERDE BEBOUWD OPPERVLAK ZAL 235m2
BEDRAGEN, WAT 31m2 MINDER IS DAN DE HUIDIGE
BEBOUWING.
HET NIEUWE ONTWERP ZAL VEEL MEER IN VERHOUDING ZIJN
MET DE DIRECTE CONTEXT, DOORDAT DE INDIVIDUELE
OPPERVLAKTES VAN 107m2 & 128m2 BETER AANSLUITEN BIJ DE
OMGEVING.

GEWENST GEBRUIK:
MOLENWEG 2B BLIJFT WINKEL MET WONEN. MOLENWEG 2A
ZAL ENKELGEBRUIK WONEN KRIJGEN. DIT IS ZOALS
BESPROKEN IN HET VOOROVERLEG.



TEKENINGEN BOUWAANVRAAG			P4
FASE			VERSIE
0000000000	1:250	A0	15.04.2025
PROJECT NUMMER	SCHAAL	FORMAAT	DATUM

TEKENINGNUMMER



MOLENWEG 2 A/B

FAM. TELKAMP
Molenweg 2B
3756 BD, Dierpe
t. 035-5317332

OPDRACHTGEVER

HARDEMAN
Scharenburgsteeg 10
6741 LT, Lunteren
t. 0315-486665

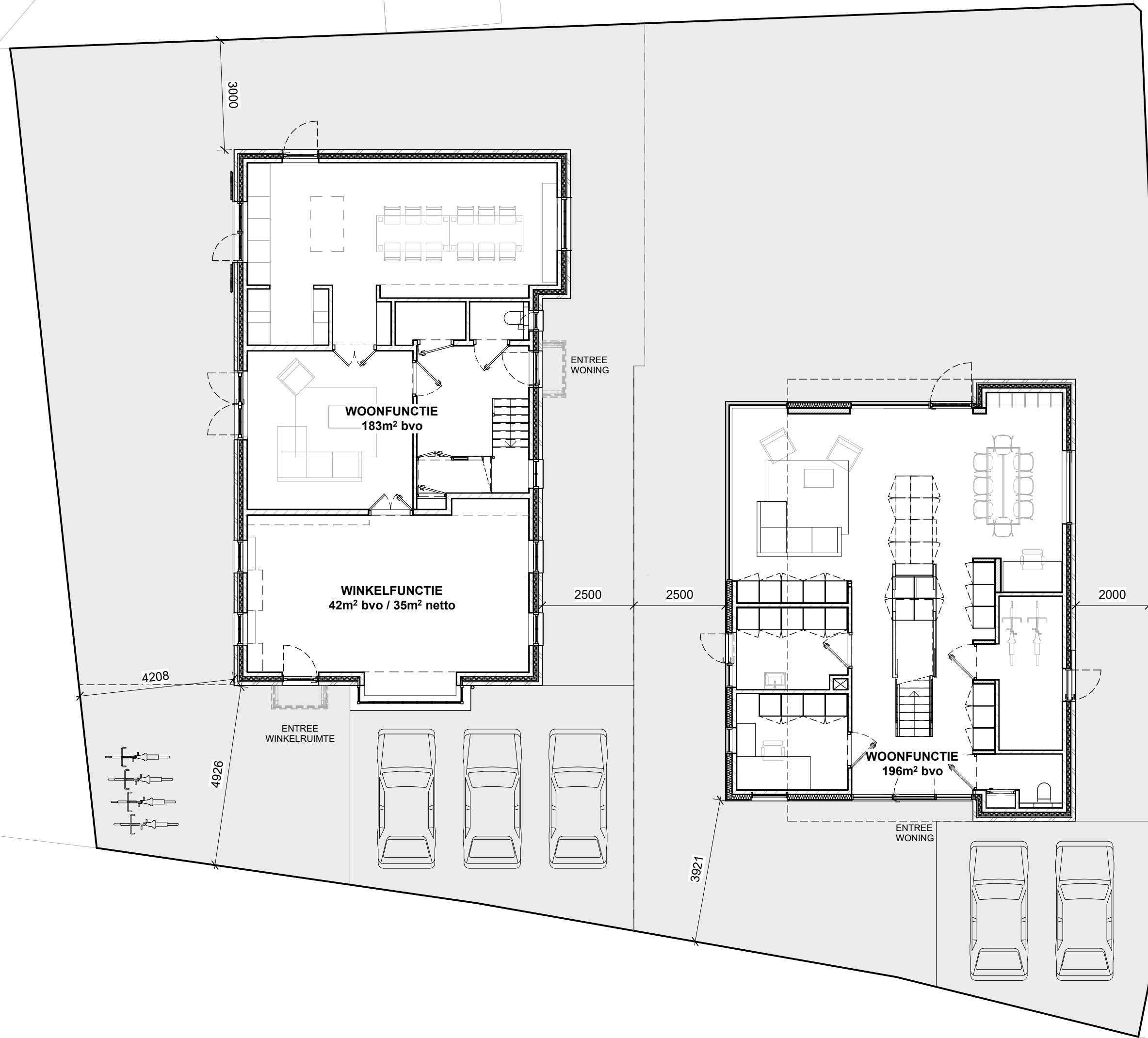
BOUWBEDRIJF

ADVIESBUREAU DE LANGE
Waterslootweg 102
3861 MA, Hilversum
t. 035-2455320

CONSTRUCTEUR

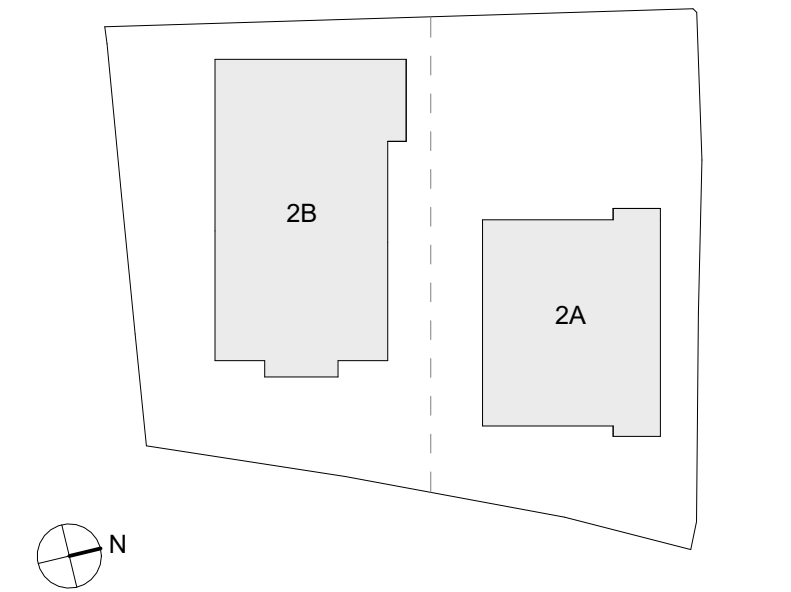
TiMax BOUWPLANTOETSING
Van der Heijdenstraat 24
7591 VK, Denekamp
t. 0541-294627

BENG, MPG, BBL



VERZONDEN OP:

P1	29.08.2025	TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE
VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING



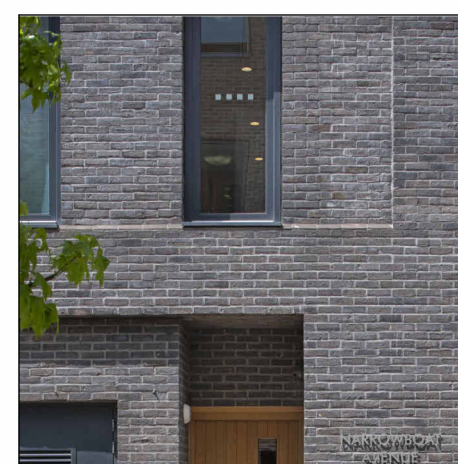
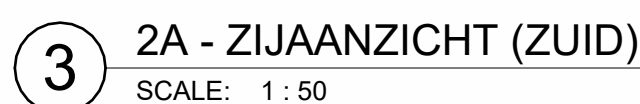
OPMERKINGEN:
• NIET VERSCHILLEN VANAF DEZE TEKENING
• ALLE MATEN NIET IN HET WERK GECONTROLEERD WORDEN
• AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

MOLENWEG 2A/B
OVERZICHTSTEKENING
INCL. PARKEERPLEKKEN

TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE	P1
FASE	VERSIE
DOCS_003	1:100
PROJECT NUMMER	SCHAL
	FORMAAT
	DATUM

A-01-012

TEKENINGNUMMER



HOUT
BAKSTENEN - ANTRACIET -
HALFSTEENSVERBAND
FELSDAK - ANTRACIET
HOUT
ZWART



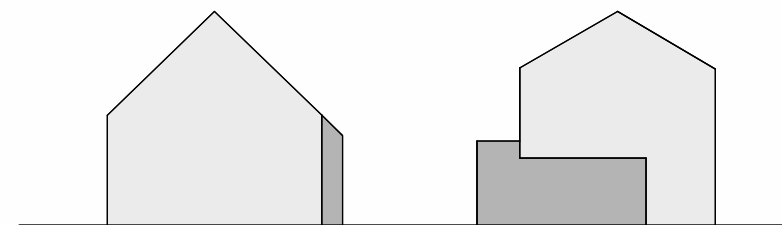
OPMERKINGEN:

- NIETS VERSCHALEN VANAF DEZE TEKENING
- ALLE MATEN MOETEN IN HET WERK GECONTROLEERD WORDEN
- AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

DOCS_003	1:50	A0	05.05.2025
PROJECT NUMMER	SCHAAL	FORMAAT	DATUM

TEKENINGNUMMER

© 2025 10/21/16



MOLENWEG 2 A/B

FAM. TELKAMP
Molenweg 2B
3756 BD, Soestermeer
t. 035-5317332

OPDRACHTGEVER

HARDEMAN
Scharenburgsteeg 10
8741 LT Lunteren
t. 0315-486665

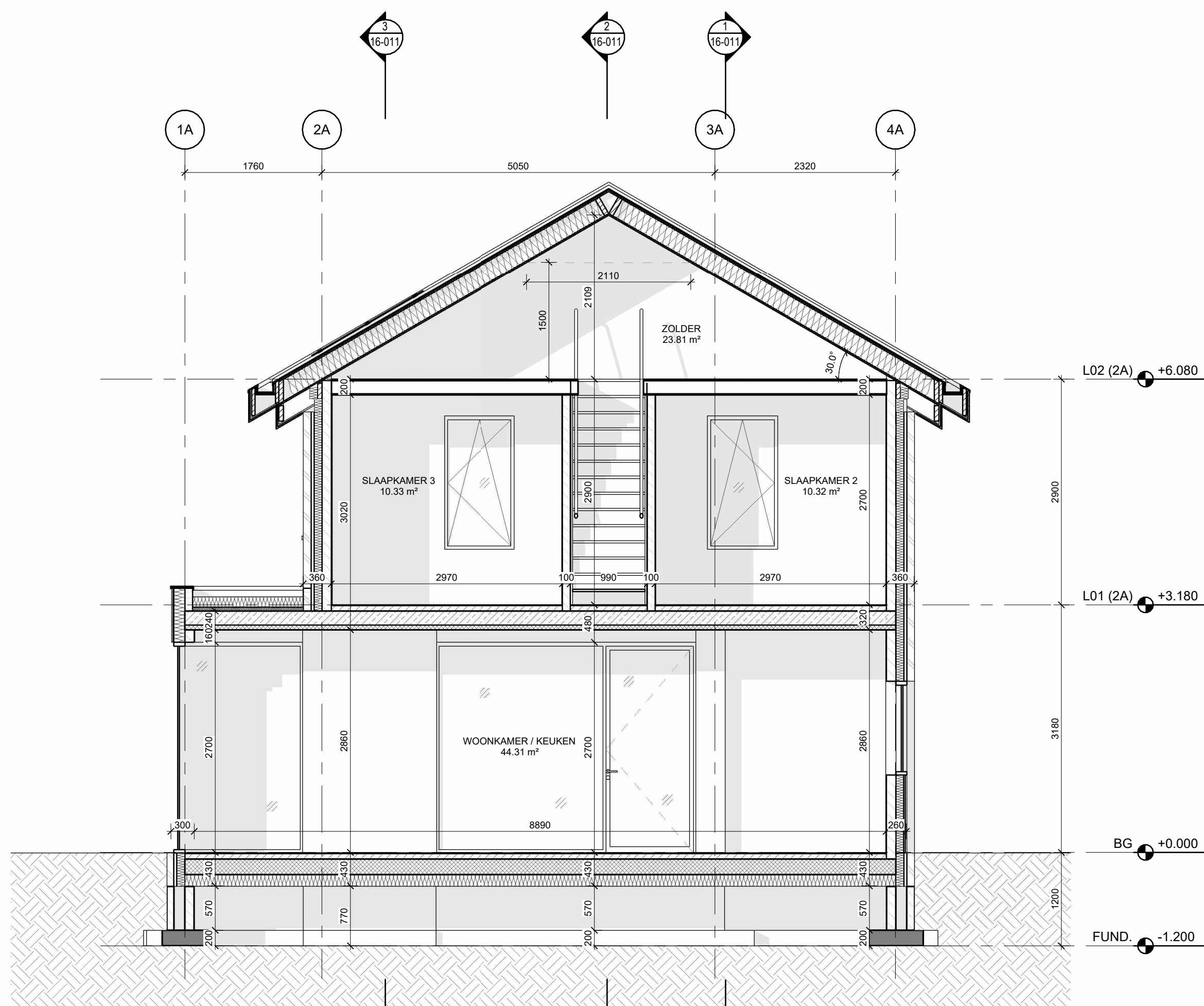
BOUWBEDRIJF

ADVIESBUREAU DE LANGE
Waterslootweg 102
3861 MA Hilversum
t. 033-2455320

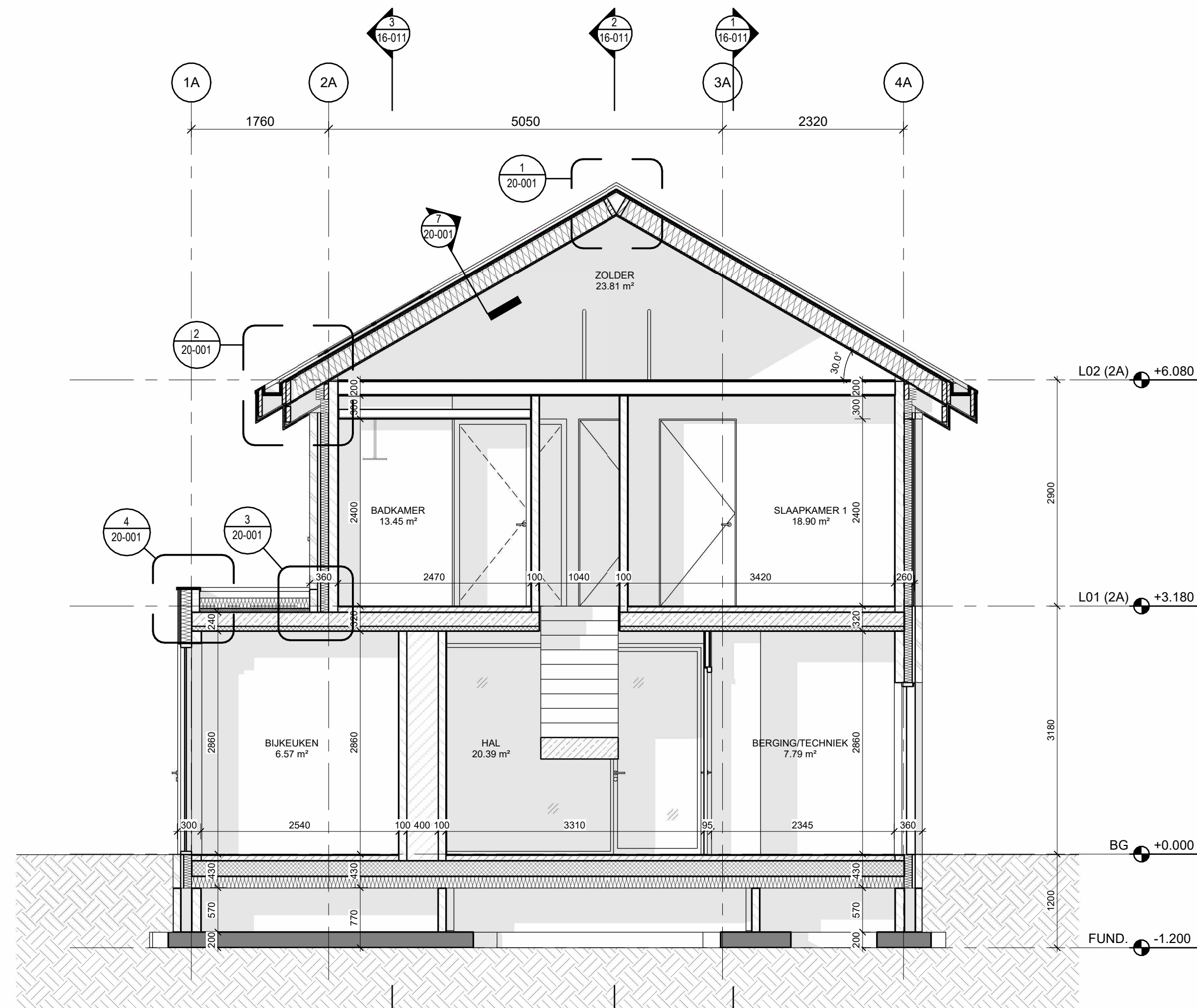
CONSTRUCTEUR

TiMax BOUWPLANTOETSING
Van der Heijdenstraat 24
7591 VK Denekamp
t. 0541-294227

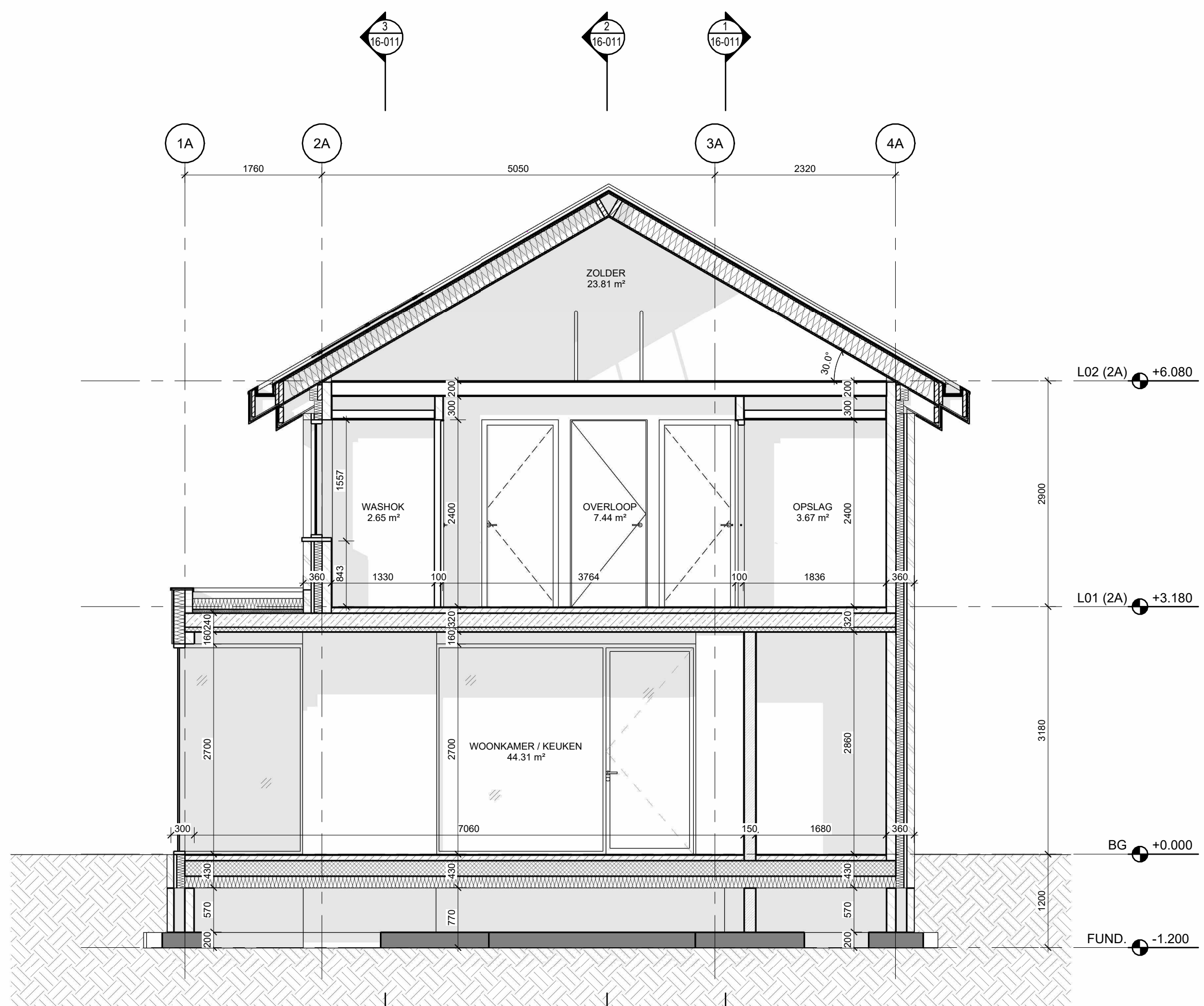
BENG, MPG, BBL



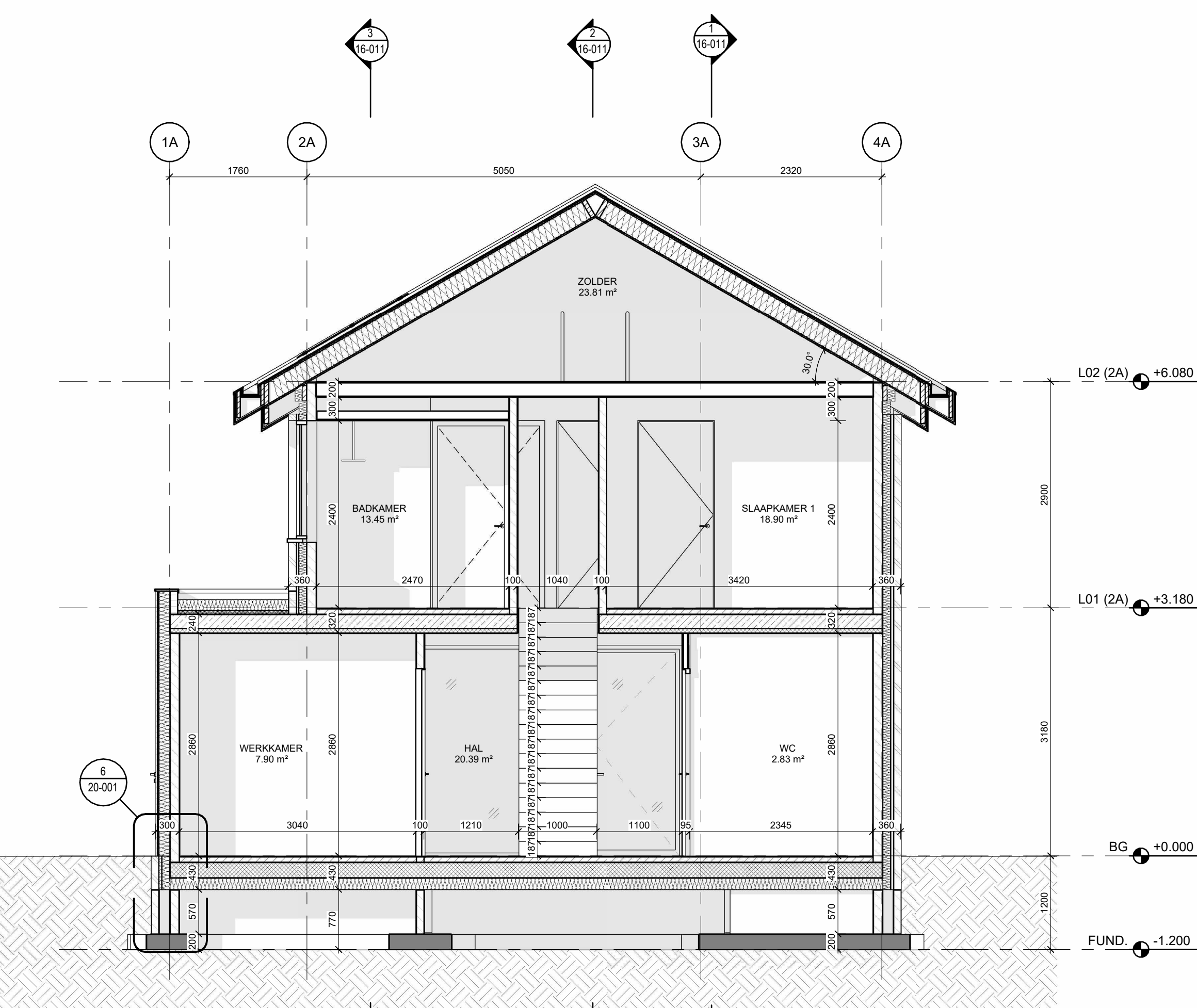
4 2A - DWARSDOORSNEDE D
SCALE: 1 : 50



2 2A - DWARSDOORSNEDE B
SCALE: 1 : 50



3 2A - DWARSDOORSNEDE C
SCALE: 1 : 50

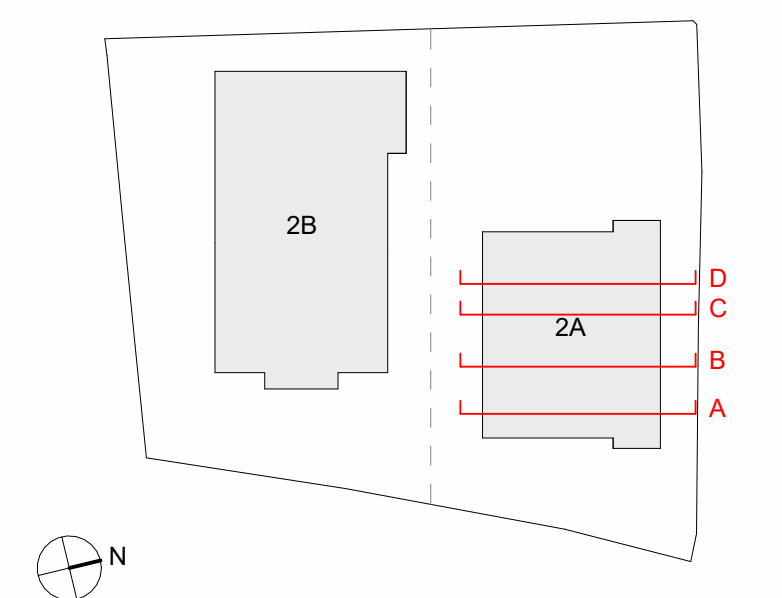


1 2A - DWARSDOORSNEDE A
SCALE: 1 : 50

VERZONDEN OP:

P4	29.08.2025	TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE
P3	03.07.2025	TEKENINGEN BOUWAANVRAAG
P2	25.05.2024	AANVRAAG ONTWERP 3A
P1	31.05.2023	VOORVERLEG

VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING
--------	-------	--------------



OPMERKINGEN:
- NIET VERSCHILLEN VANAF DEZE TEKENING
- ALLE MATEN NIET IN HET WERK GECONTROLEERD WORDEN
- AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

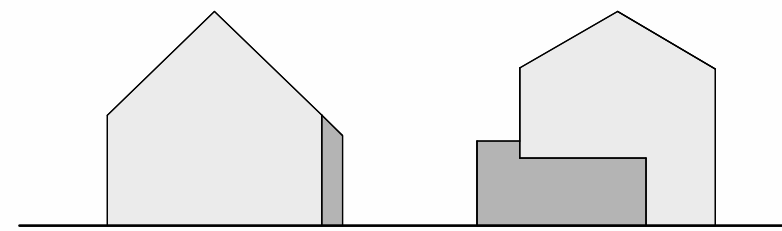
MOLENWEG 2A DWARSDOORSNEDEN

ONDERWERP:	TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE	P4
FASE:		VERSIE
DOCS_003	1:50	A0
PROJECT NUMMER	SCHAL	FORMAAT
		DATUM

A-16-010

TEKENINGNUMMER

29-8-2025 20:11:10



MOLENWEG 2 A/B

FAM. TELKAMP

OPDRACHTGEVER

Molenweg 2B
3758 BD, Kierles
t. 035-5317332

HARDEMAN

BOUWBEDRIJF

Scharenburgsteeg 10
8741 LT Lunteren
t. 0315-486668

ADVIESBUREAU DE LANGE

CONSTRUCTEUR

Waterspoeng 102
3861 MA Hilversum
t. 033-2455320

TiMax BOUWPLANTOETSING

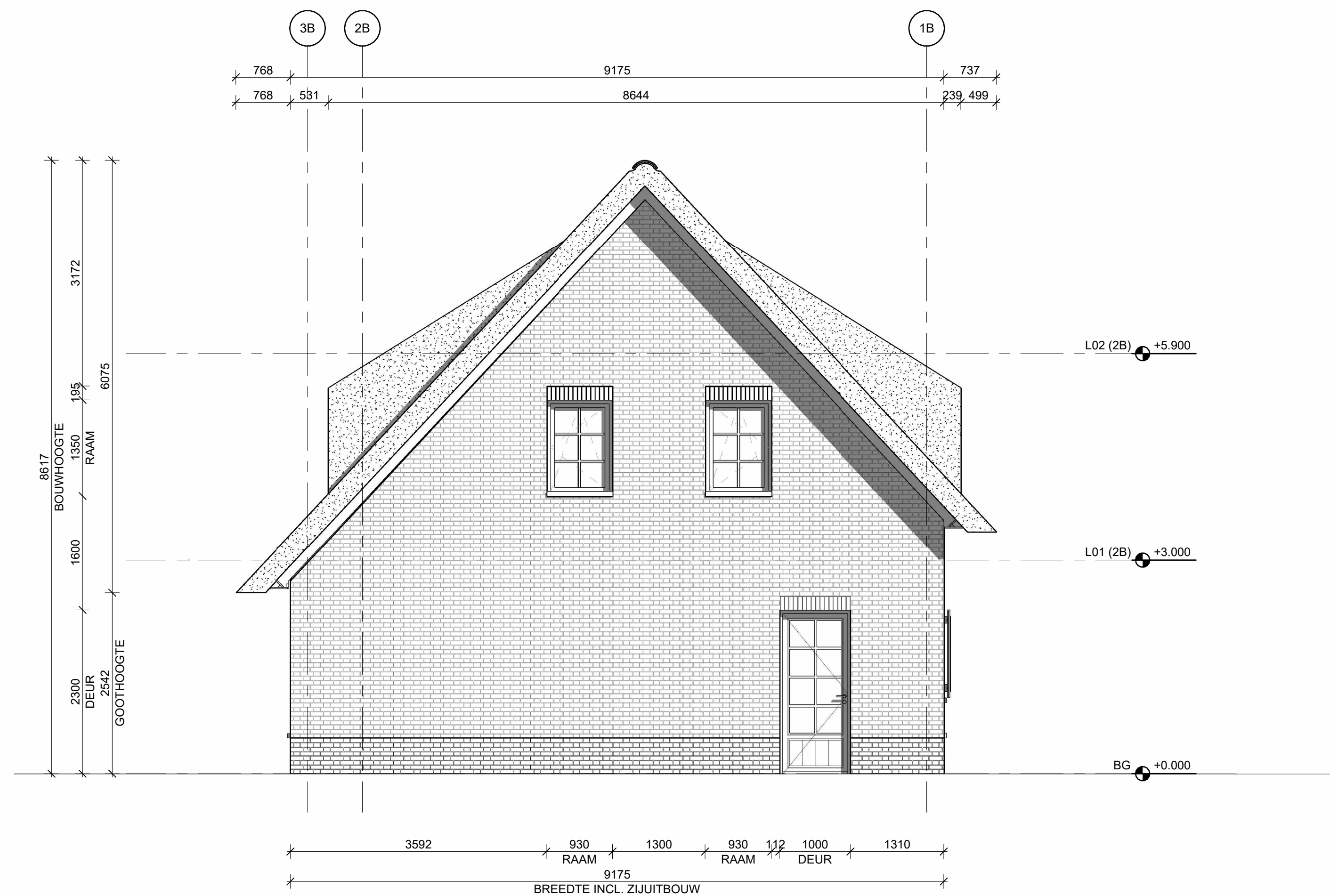
BENG, MPG, BBL

Van der Heijdenstraat 24
7591 VK Denekamp
t. 0541-294627



4 2B - ZIAANZICHT (NOORD)

SCALE: 1 : 50



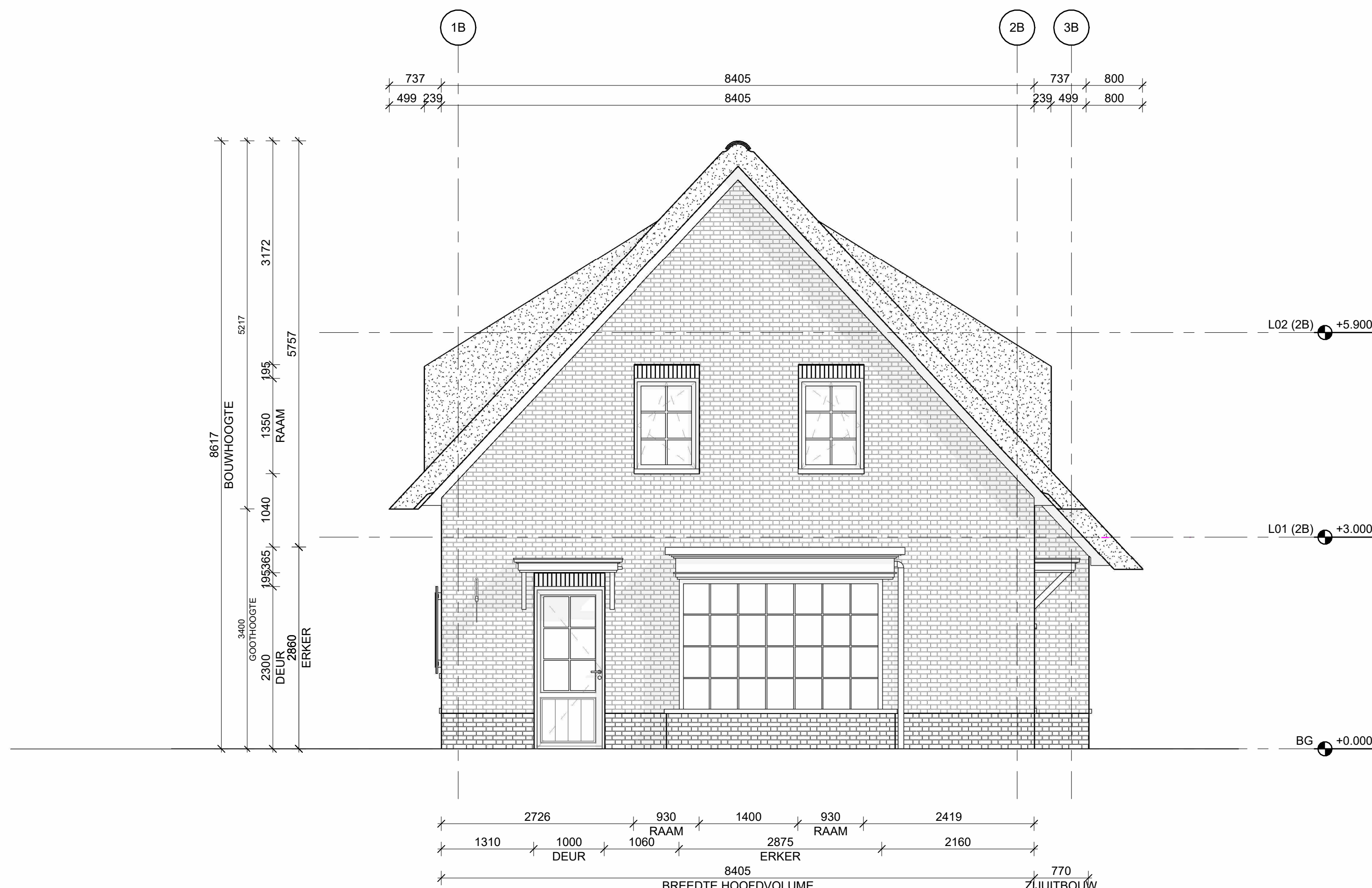
2 2B - ACHTERAANZICHT (WEST)

SCALE: 1 : 50



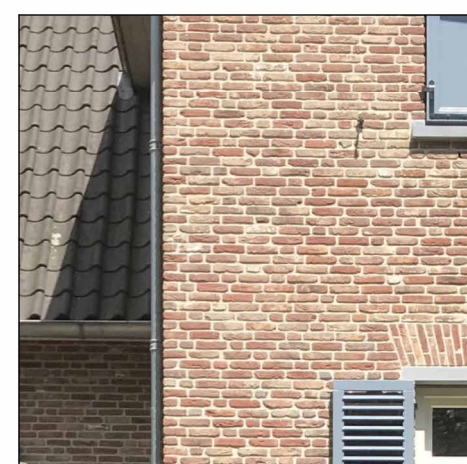
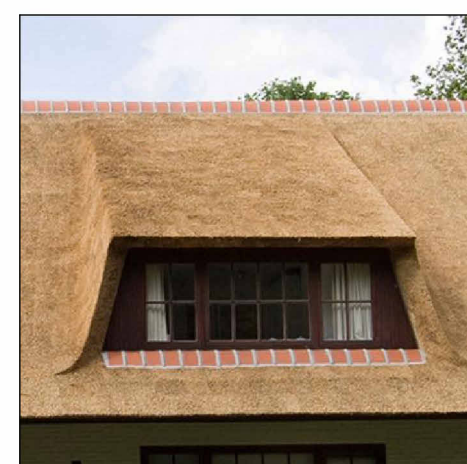
3 2B - ZIAANZICHT (ZUID)

SCALE: 1 : 50



1 2B - VOORAANZICHT (OOST)

SCALE: 1 : 50



MATERIALEN GEVEL

GEVELS:

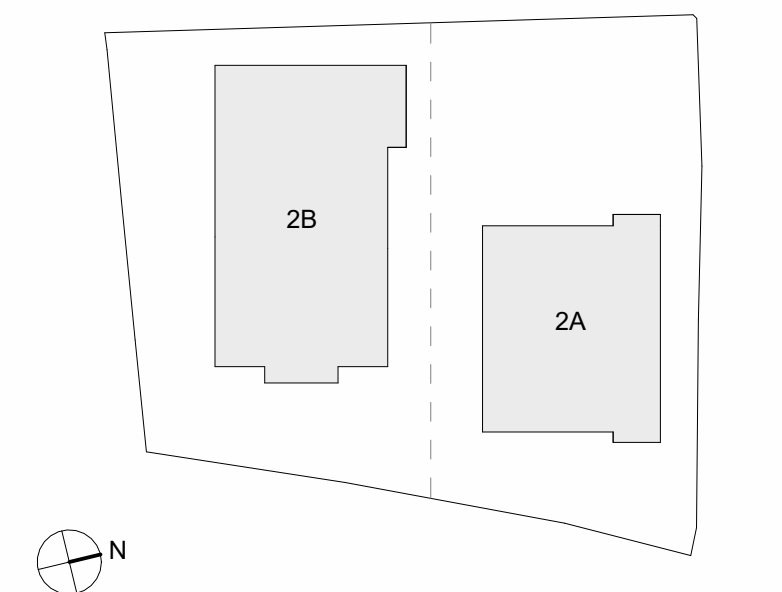
DAK:

DAKKAPELLEN:

BAKSTENEN - LICHT ROOD GEMELEERD
IN WILD VERBAND
RIET
HOUT - WIT

P10	29.08.2025	TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE
P9	03.07.2025	TEKENINGEN BOUWAANVRAAG
P8	05.05.2025	AANPASSING GEVELAANZICHTEN
P7	03.02.2025	AANPASSING NA WELSTANDSMEETING II
P6	22.01.2025	AANPASSING NA WELSTANDSVERSLAG I
P5	07.01.2025	AANPASSING NA WELSTANDSVERSLAG I
P4	14.12.2024	VOLUME AANPASSINGEN NA WELSTAND
P3	08.10.2024	AANPASSING OUTHOOGTES
P2	20.02.2024	AANPASSING ONTWERP 2B
P1	31.05.2023	VOORVERLEG

VERSIE	DATUM	OMSCHRIJVING
--------	-------	--------------



OPMERKINGEN:
- NIETS VERSCHALKEN VANAF DEZE TEKENING
- ALLE MATEN NIET IN HET WERK GECONTROLEERD WORDEN
- AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

MOLENWEG 2B GEVELAANZICHTEN

ONDERWERP

TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE

FASE

DOCS_003

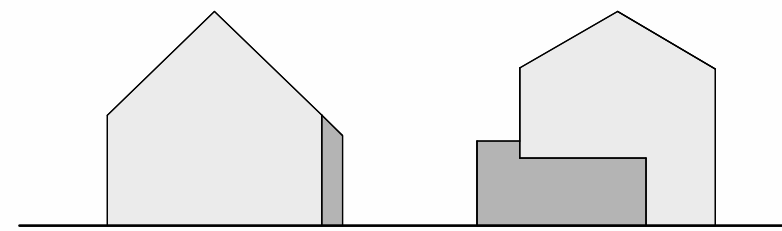
PROJECT NUMMER

SCHAAL

FORMAAT

DATUM

29-8-2025 18:47:12



MOLENWEG 2 A/B

FAM. TELKAMP
Molenweg 2B
3756 BD, Dierpees
t. 035-5317332

OPDRACHTGEVER

HARDEMAN
Scharenburgsteeg 10
8741 LT Lunteren
t. 0315-486665

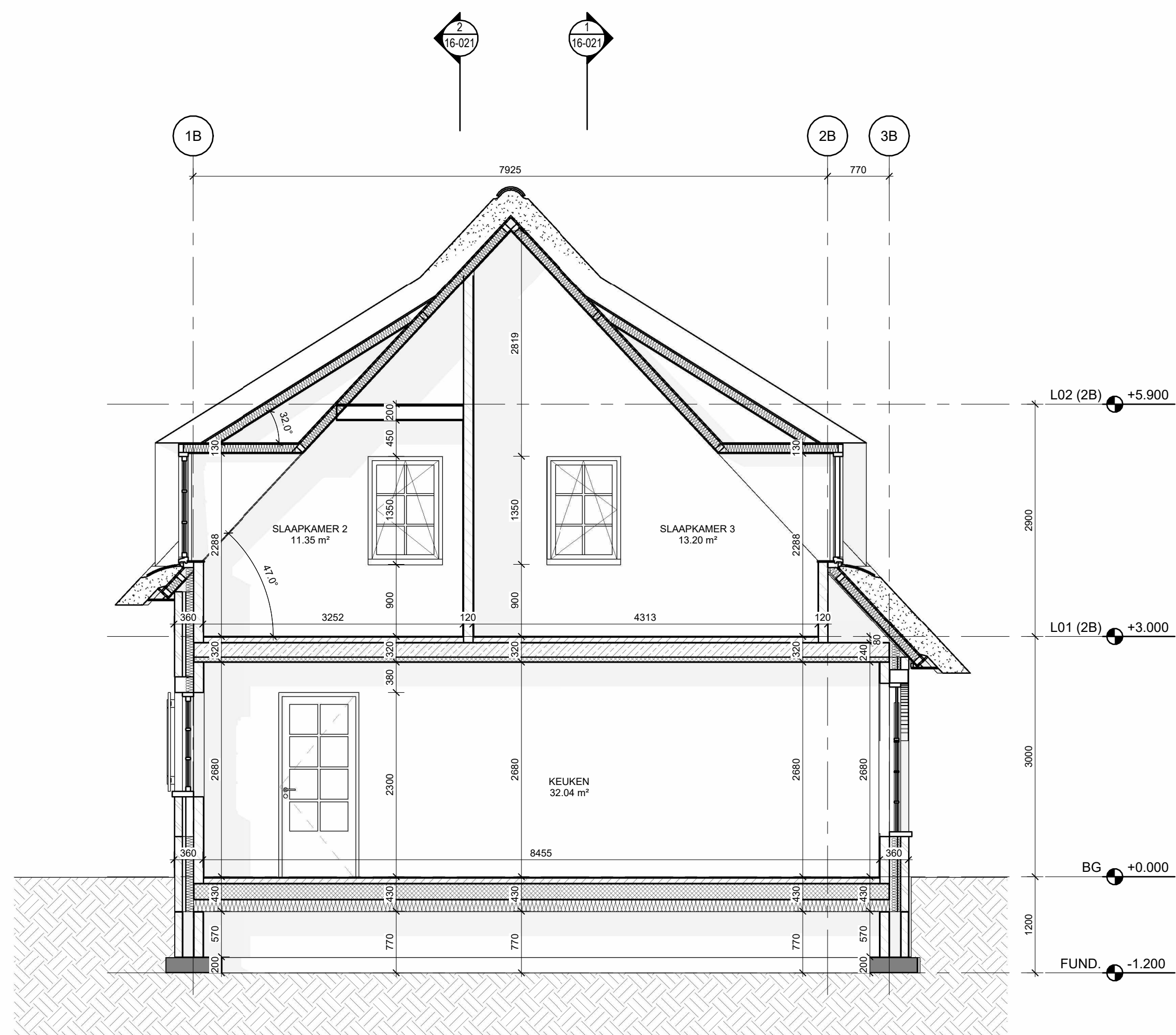
BOUWBEDRIJF

ADVIESBUREAU DE LANGE
Waterslootweg 102
3861 MA Hilvink
t. 033-2455320

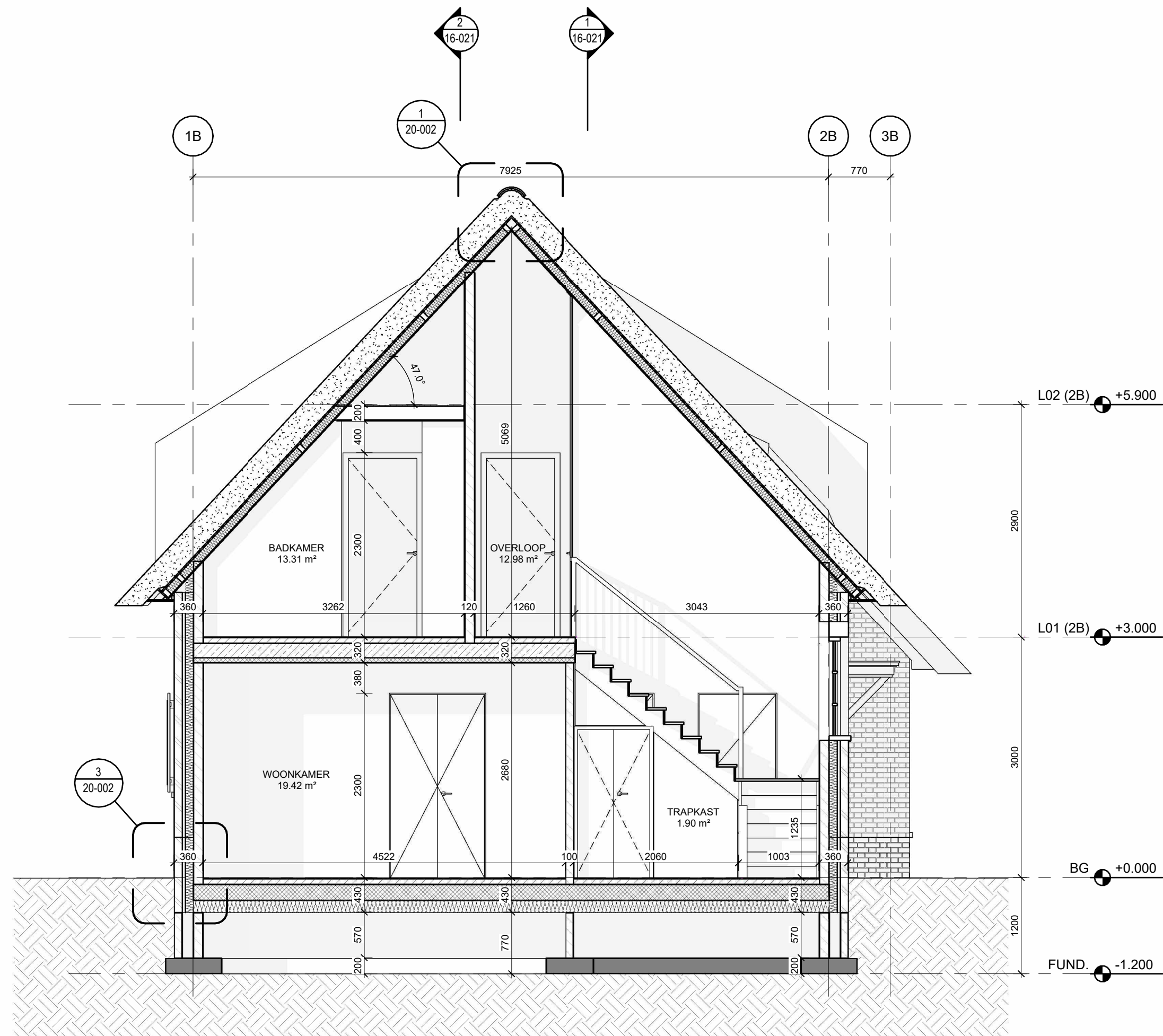
CONSTRUCTEUR

TiMax BOUWPLANTOETSING
Van der Heijlenstraat 24
7591 VK Denekamp
t. 0541-294627

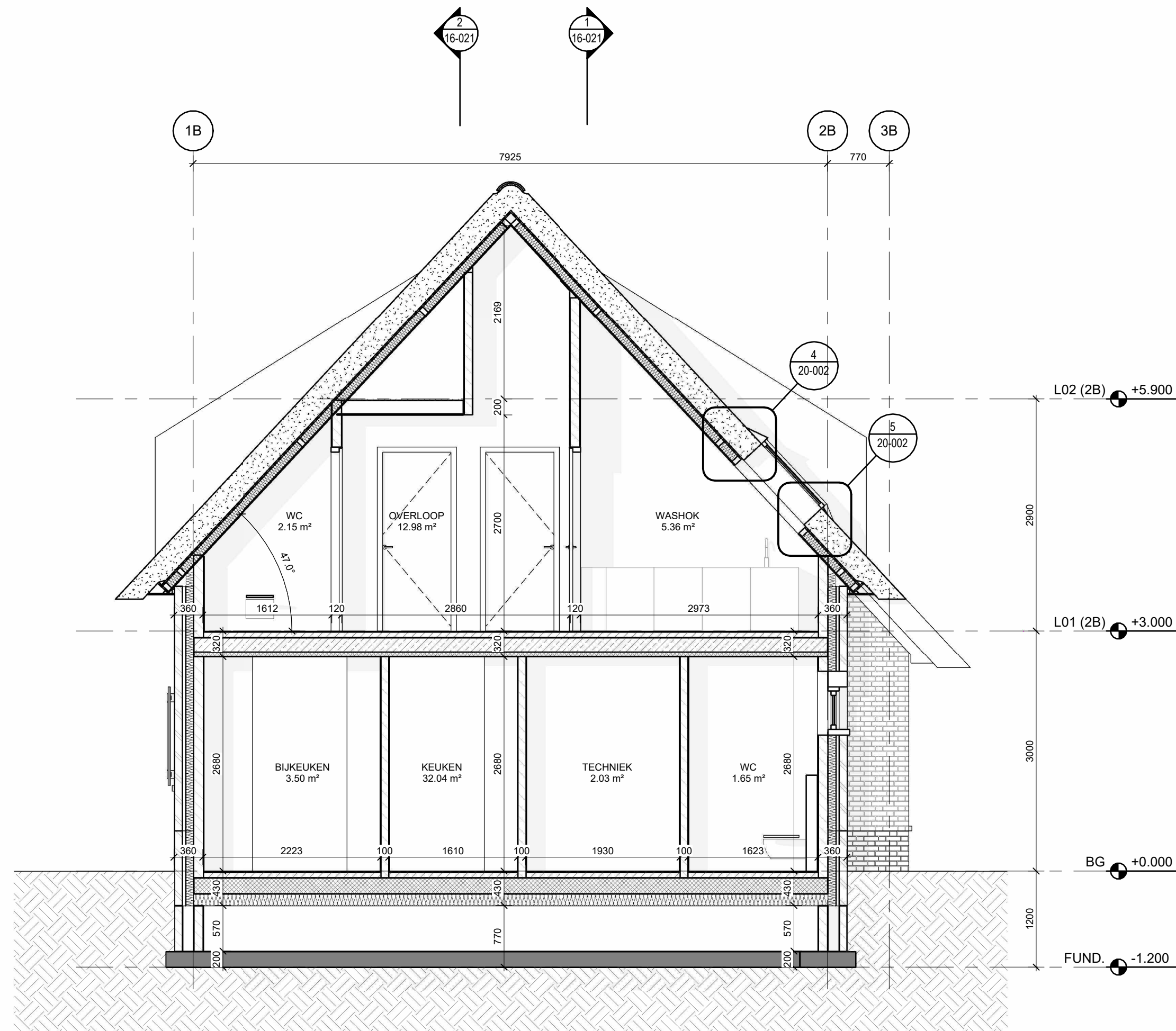
BENG, MPG, BBL



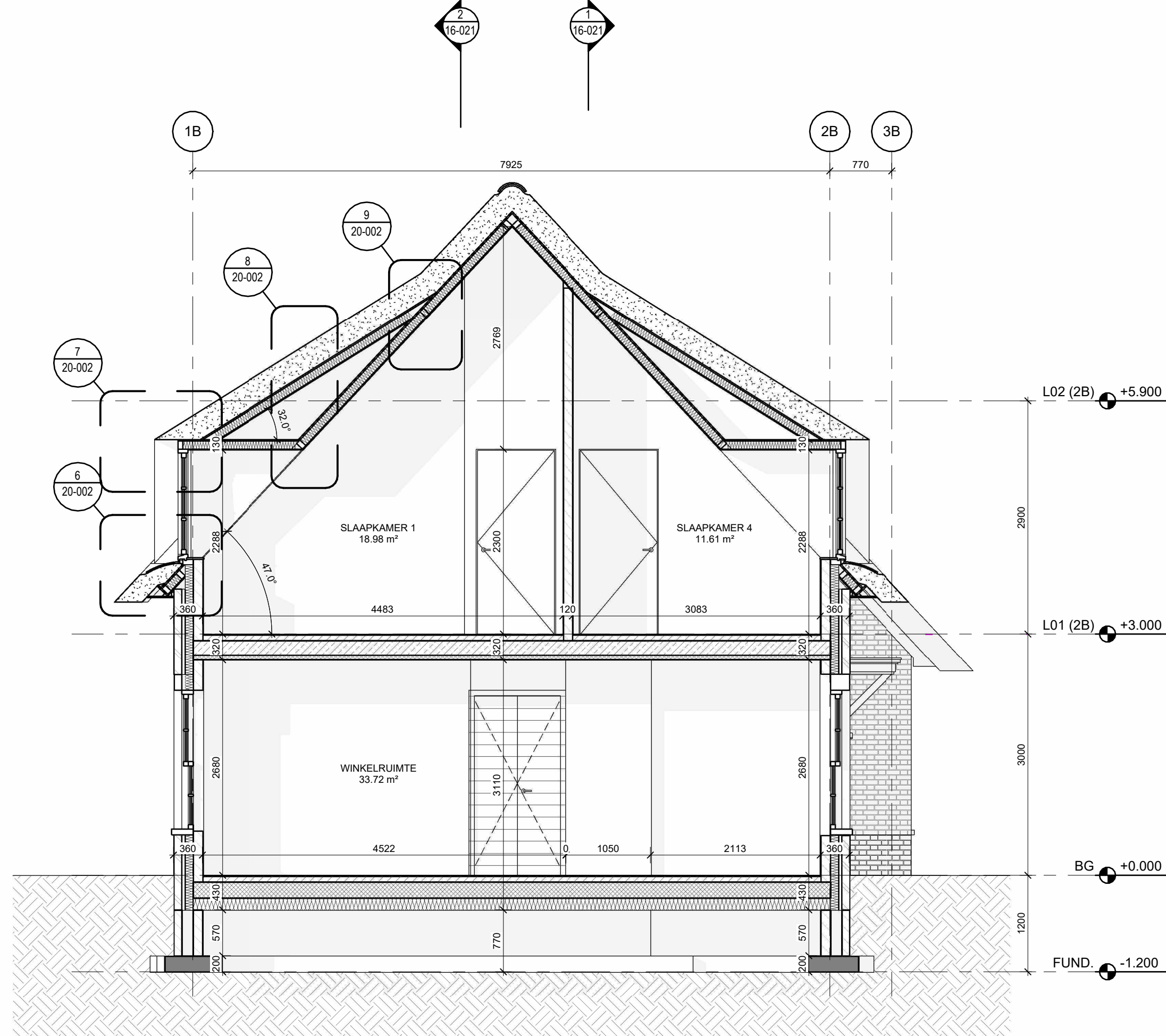
4 2B - DWARSDOORSNEDE D
SCALE: 1 : 50



2 2B - DWARSDOORSNEDE B
SCALE: 1 : 50



3 2B - DWARSDOORSNEDE C
SCALE: 1 : 50

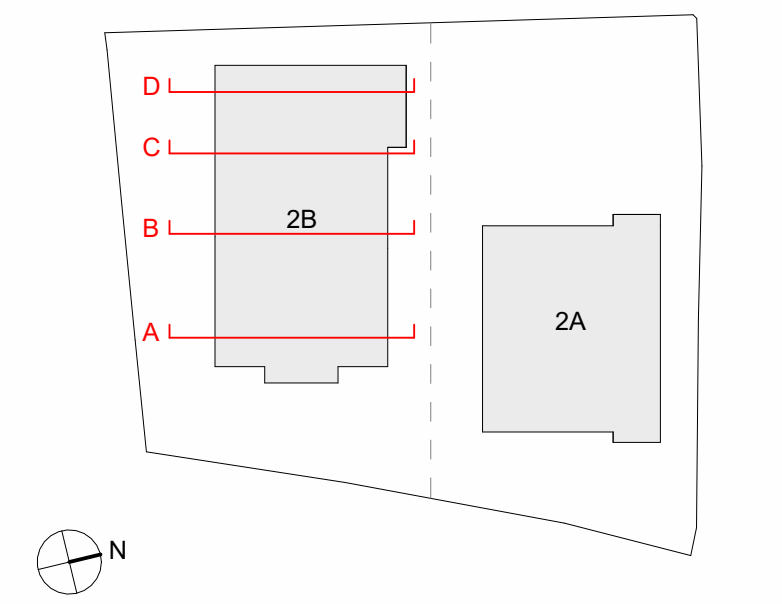


1 2B - DWARSDOORSNEDE A
SCALE: 1 : 50

VERZONDEN OP:

P4 29.08.2025 TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE
P3 03.07.2025 TEKENINGEN BOUWAANVRAAG
P2 25.02.2024 AANVRAAG ONTWERP 2B
P1 31.05.2023 VOORONTWERP

VERSIE DATUM OMSCHRIJVING



OPMERKINGEN:
- NIET VERSCHILLEN VANAF DEZE TEKENING
- ALLE MATEN NIET IN HET WERK GECONTROLEERD WORDEN
- AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

MOLENWEG 2B DWARSDOORSNEDEN

ONDERWERP: TEKENINGEN BOUWAANVRAAG - UPDATE P4
FASE: P4
DOCS_003 1:50 A0 29.08.2025
PROJECT NUMMER SCHAL. FORMAAT DATUM

A-16-020

TEKENINGNUMMER

28-8-2025 10:32:22

DOCUMENT

VERZONDEN OP:

Vervangend Bouwwerk

*Molenweg 2A/2B
3755 DB Eemnes*

Introductie

Vervangend Bouwwerk

Voorgenomen plannen

Het bestaande gebouw is verouderd en ligt op een rare positie op het kavel; namelijk tot op de erfgrens.

Het voornemen is om het bestaande gebouw volledig te slopen en te vervangen met de nieuwbouw van twee kleinere woningen, waarbij de detailhandelsfunctie wordt doorgezet bij Molenweg 2B.

Hiermee wordt een betere situatie mogelijk gemaakt, waar de nieuwe woningen beter aansluiten op de directe omgeving.

Status

Het plan is sinds juni 2023 in behandeling geweest bij de gemeente Eemnes als onderdeel van het vooroverleg.

Na toetsing aan het omgevingsplan en na meerdere keren met de welstandscommissie te hebben overlegd, is het vooroverleg afgelopen, waarbij de gemeente onder voorwaarden een positief advies heeft gegeven.

We hebben daarom een brief ontvangen van de gemeente, met de uitnodiging om de aanvraag officieel in te dienen. Deze brief is als los document geupload op het OLO (250331_Uitnodiging indienen aanvraag.pdf). Omdat in de brief persoonsgegevens staan, zal deze als vertrouwelijk worden bestempeld.

Omdat ons verteld is dat we de sloopvergunning pas mochten aanvragen tezamen met de bouwvergunning, is deze hiermee nu ook ingediend.



Afbeelding: (deel van) kadasterkaart met locatieaanduiding van de fotos op pagina 5. Genomen vanaf de Molenweg, recht voor de bestaande winkel/woning.

Vervangend bouwwerk

Zoals eerder beschreven, is het de bedoeling om twee bouwwerken terug te bouwen, zoals in overleg met de gemeente besproken.

Tegelijk aan de sloopvergunning loopt de bouwvergunning en de afwijking van het omgevingsplan gemeente Eemnes. Door middel van een BOPA wordt hier aan gewerkt.

Om alvast een zo goed mogelijk beeld te geven van de vervangende bouwwerken, is op de komende pagina's ten eerste een vergelijking gemaakt met de huidige situatie en de toekomstige situatie.

Door middel van de situatietekening en een ruwe visualisatie is goed te zien wat de verschillen zullen zijn.

De nieuwe situatie zal een luchtiger geheel vormen wat qua maat, hoogte, volume en afstand tot de erfgrens beter aan zal sluiten bij de omgeving.

Uiterlijk van het bouwwerk

Op pagina's 6 tot en met 9 zijn de gevelaanzichten te zien van beide bouwwerken. Hierbij is het tot in detail uitgetekend en zijn beide bouwwerken voorzien van een kleine legenda met uitleg en referentiebeelden.

Dit zijn ook de beelden die met de welstandscommissie zijn besproken en mede hebben geleid tot het positieve advies voor de redelijke eiden van welstand.

Voor en na

Vervangend Bouwwerk

Huidige bouwwerk

Het huidige bouwwerk is vrij groot. Door uitbouwen toe te voegen aan het hoofdvolume, is het een geheel geworden wat een flinke aanwezigheid heeft aan de Molenweg. Het bouwwerk is helemaal in de hoek gebouwd, tot op de erfgrans.

Op de volgende pagina is een foto te zien van het huidige bouwwerk.



1 BEBOUWD OPPERVLAKE - BESTAANDE SITUATIE
SCALE: 1 : 100

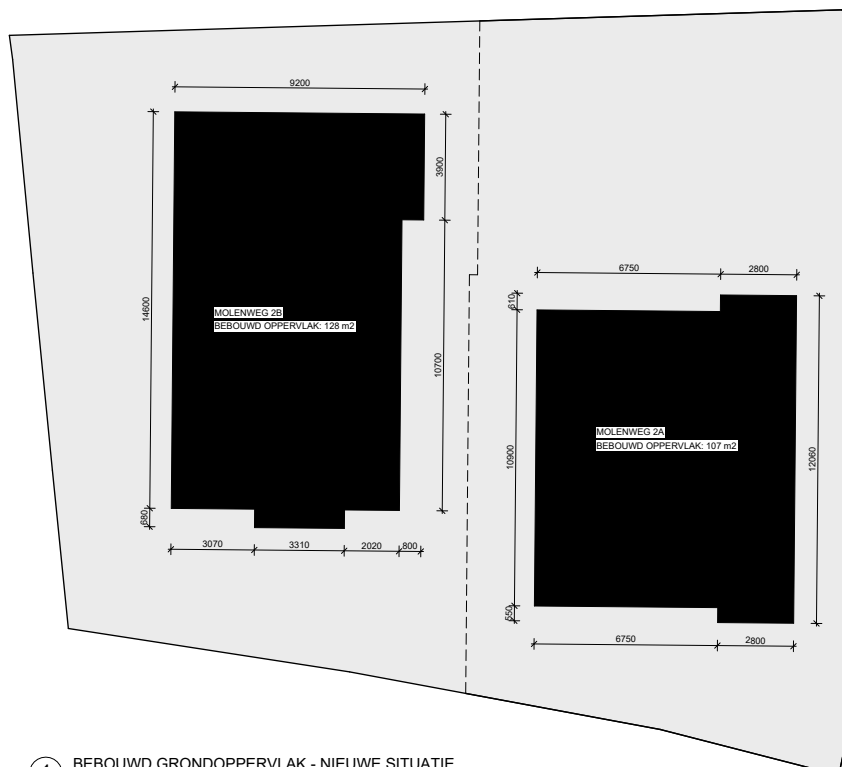
Voorgenomen bouwwerken

De situatietekening laat zien dat de nieuwe bouwwerken qua afmeting een stuk kleiner zijn dan de huidige situatie. Beide bouwwerken samen zullen kleiner zijn dan het huidige bouwwerk.

Om alvast een goede inkijk te geven in de toekomstige situatie, is er een ruwe visualisatie gemaakt op basis van de foto van het huidige bouwwerk.

Het landschap en de parkeersituatie is niet als ontwerp bedoeld. Het beeld op de volgende pagina moet vooral gezien worden als volumetrische vergelijking met het huidige bouwwerk. De volumes zijn daarom express abstract gehouden.

Op het beeld is goed te zien dat er nu veel meer ruimte ontstaat in het aanzicht vanaf de Molenweg. Doordat de nieuwe bouwwerken dichter op de weg staan, lijkt het dat de hoogte amper veranderd is, maar de nieuwe bouwwerken zijn wel degelijk lager dan het huidige bouwwerk.

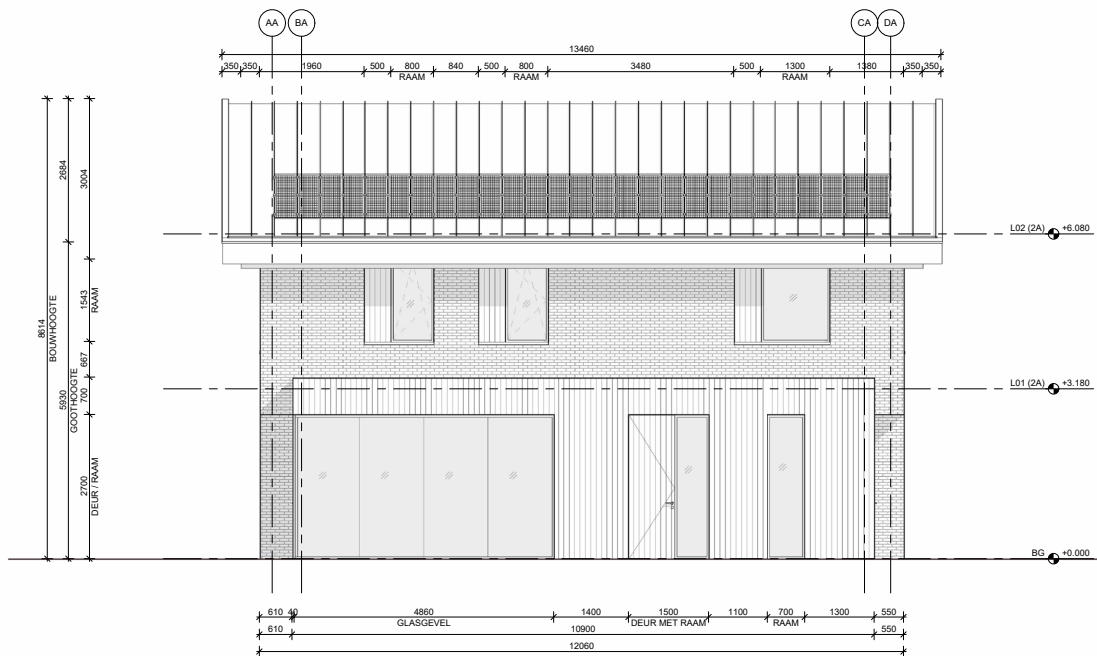


1 BEBOUWD GRONDOPPERVLAK - NIEUWE SITUATIE
SCALE: 1 : 100

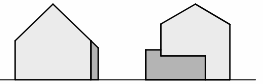




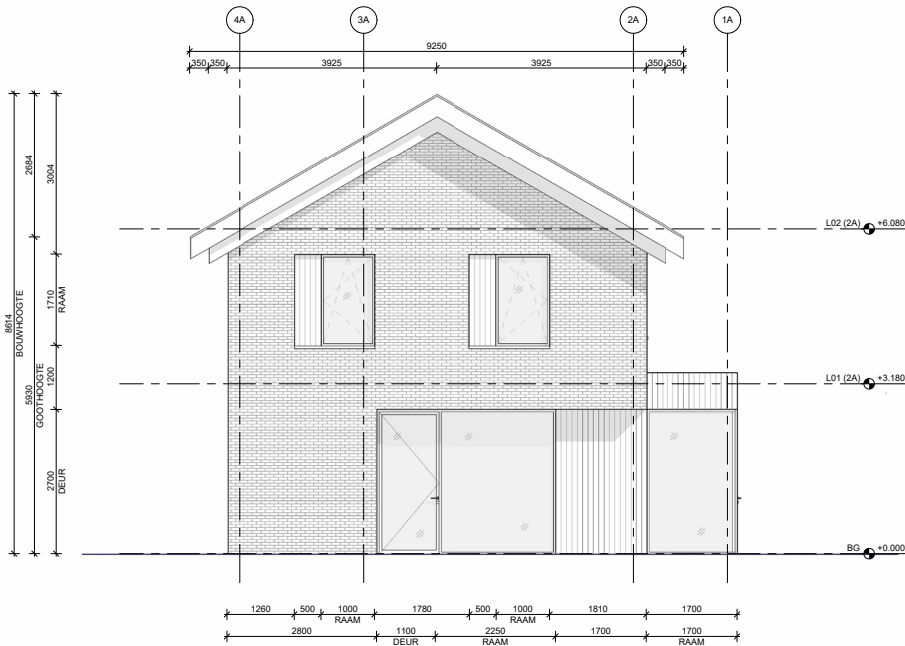
4 2A - ZIJAANZICHT (NOORD)
SCALE: 1 : 50



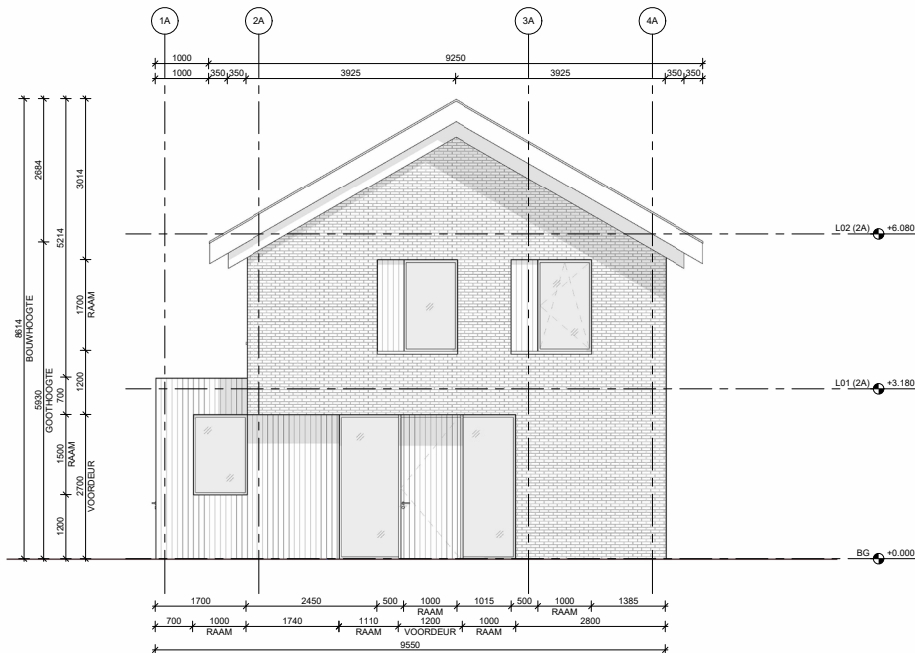
3 2A - ZIJAANZICHT (ZUID)
SCALE: 1 : 50



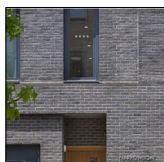
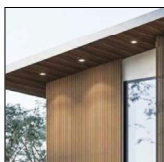
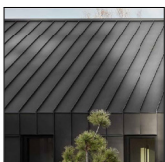
MOLENWEG 2 A/B



2 2A - ACHTERAANZICHT (WEST)
SCALE: 1 : 50



1 2A - VOORAANZICHT (OOST)
SCALE: 1 : 50

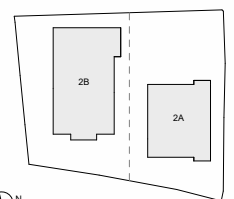


MATERIALEN GEVEL

WANDEN UITBOUW:
WANDEN HOOFDVOLUME:

DAK:
DUBBELE DAKRAND:
ZONNEPANELEN:

HOET
BAKSTENEN - ANTRACIET -
HALFSTEENSVERBAND
FELSDAK - ANTRACIET
HOUT
ZWART

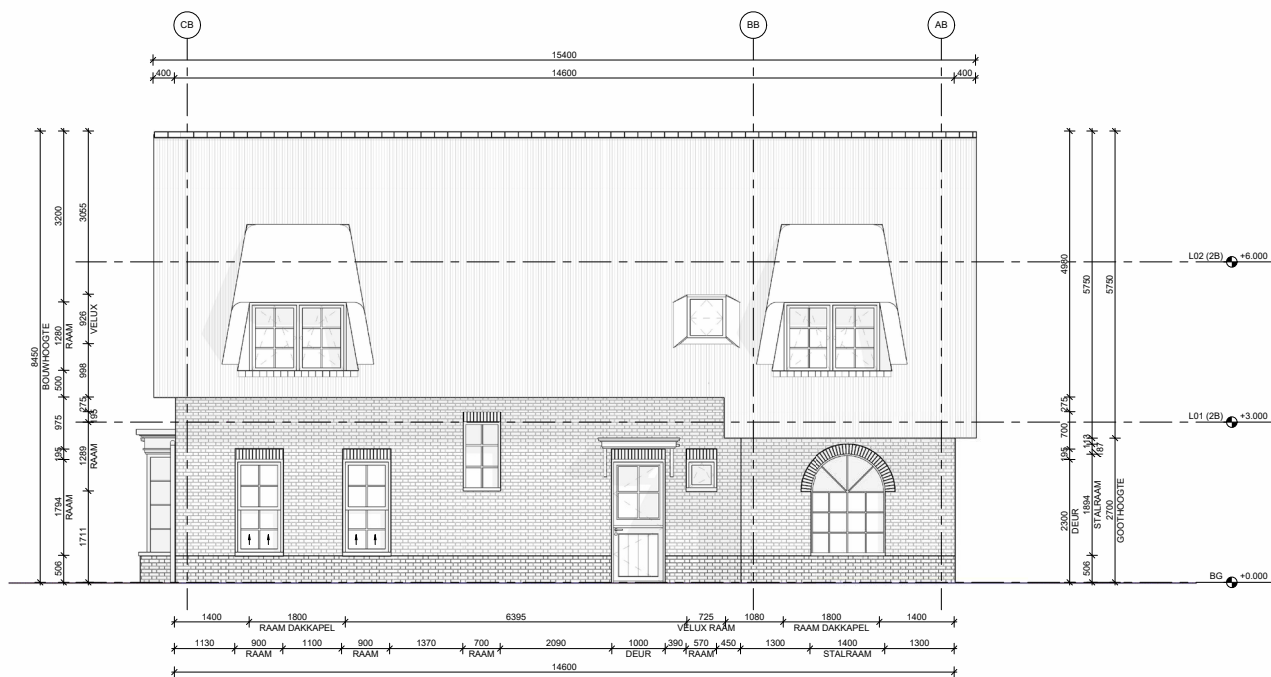


OPMERKINGEN:
- NIETS VERSCHALEN VANAF DEZE TEKENING
- ALLE MATEN MOETEN IN NIET WERK GECONTROLEERD WORDEN
- ALTIJD RECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

MOLENWEG 2A GEVELAANZICHTEN

ONDERWERP	FASE	PROJECT NUMMER	SOONAL	FORMAT	DATUM
AANPASSING GEVELAANZICHTEN	P7	DOCS_003	1:50	A0	05.05.2025

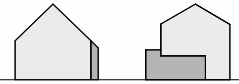
A-18-010



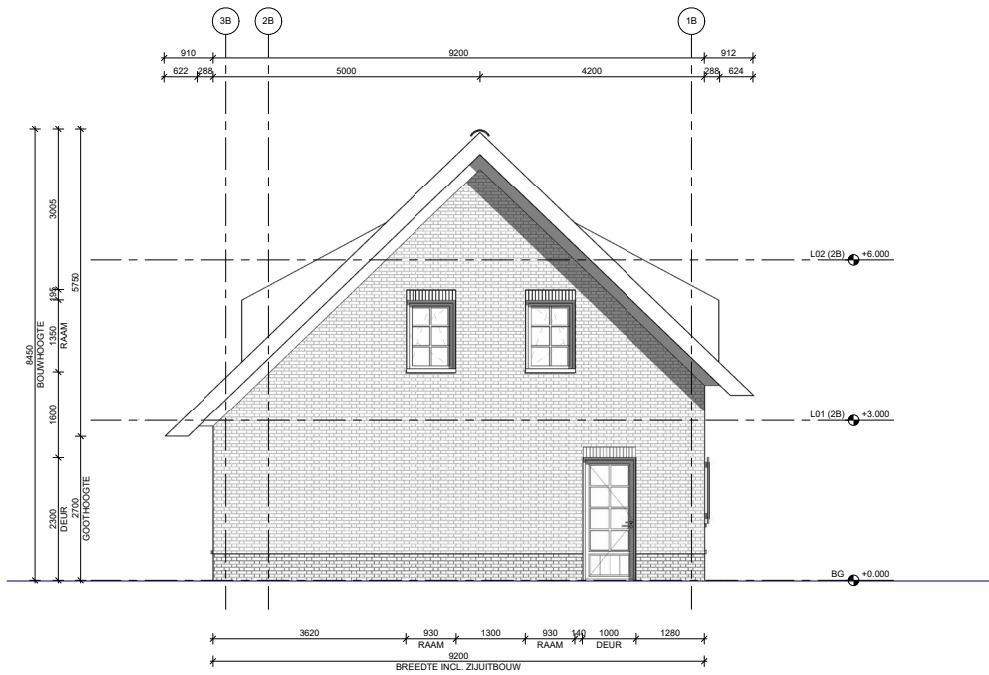
4 2B - ZIJAA NZICHT (NOORD)
SCALE: 1:50



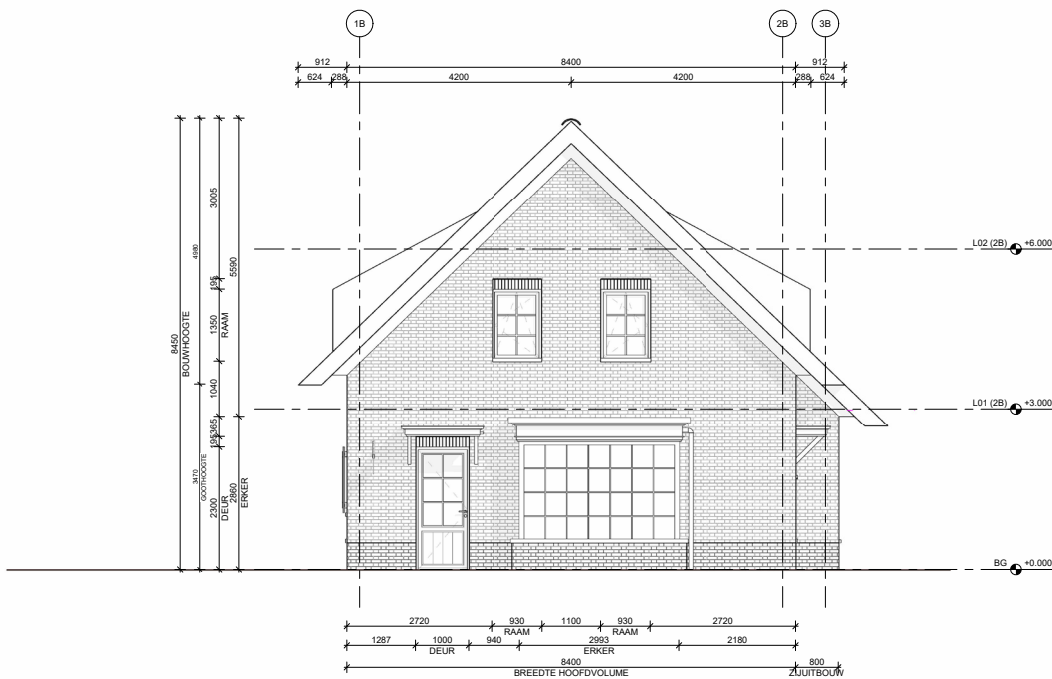
3 2B - ZIJAA NZICHT (ZUID)
SCALE: 1:50



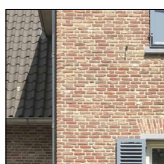
MOLENWEG 2 A/B



2B - ACHTERAANZICHT (WEST)
SCALE: 1 : 50



2B - VOORAANZICHT (OOST)
SCALE: 1 : 50

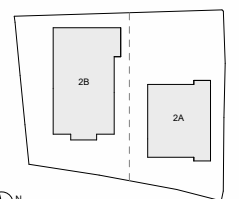


MATERIALEN GEVEL

GEVELS:

DAK:
DAKKAPellen:

BAKSTENEN - LICHT ROOD GEMELEERD
RIET
HOUT - WIT



OPMERKINGEN:
- NIETS VERSCHALEN VANAF DEZE TEKENING
- ALLE MATEN MOETEN IN HET WERK GECONTROLEERD WORDEN
- AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUDEN VOLGENS DE WET

MOLENWEG 2B GEVELAANZICHTEN

ONDERWERP	VERBOD
AANPASSING GEVELAANZICHTEN	P8
FASE	VERBOD
DOCS_003	A0
PROJECT NUMMER	SCHAL
FORMAAT	DATUM
	05.05.2025

A-18-020

