



Aan het gemeentebestuur van Eemnes
Postbus 71
3755 ZH Eemnes

Datum : 26-08-2025
Dossiernummer : EEM25-0046 - 1
Gemeentenummer : / H. de Jong
DSO nummer : /
Betreft : principe advies ruimtelijke kwaliteit
realiseren 6 rijwoningen
Molenweg - Streefoordlaan
Eemnes

Geacht college,

Aan ons is gevraagd om een eerste reactie te geven op het voorliggende schetsontwerp.

Het gaat hier om een ontwerp voor het oprichten van zes rijwoningen op een op dit moment onbebouwd terrein grenzend aan de Streefoordlaan. De woningen zijn gesitueerd aan de zuidkant van het terrein aan een nieuw te realiseren ontsluitingsweg (waarlangs bezoekersparkeren) vanaf de Molenweg (tussen de woningen met de huisnummers Molenweg 8 en Molenweg 8a door). Deze weg vormt ook de hoofdontsluiting tot een later nog te realiseren vrijstaande woning gesitueerd ten zuiden van Streefoordlaan 44. De auto-ontsluiting van de rijwoningen zelf vindt plaats vanaf de Streefoordlaan, waarlangs een strook met carports en bergingen wordt voorgesteld. Naast een stedenbouwkundige inrichtingsschets maakt ook een schetsmatige impressie van de beoogde verschijningsvorm van de rijwoningen onderdeel uit van de aanvraag. Toetsingskader voor de commissie vormt de welstandsnota met de daarin opgenomen beoordelingscriteria, waaronder de gebiedscriteria. Hoofdregel hierin is dat een bouwkundige toevoeging of verandering dient te passen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, de typologie van gebouwen en de detaillering, de kleur en het materiaalgebruik ervan. Tijdens onze vergadering van 19 augustus is met de initiatiefnemer over het voorstel van gedachten gewisseld..

Wij kunnen ons voorstellen dat er op dit perceel woningen worden gerealiseerd. Voorliggend schetsontwerp daartoe geeft echter op meerdere onderdelen aanleiding tot bedenkingen, waaronder de situering van de rijwoningen aan de zuidkant van het perceel. Deze ligging sluit niet aan op de bestaande stedenbouwkundige structuur, waardoor het bouwblok hierbinnen onlogisch is gesitueerd en geheel 'op zichzelf staat'. Op basis van de huidige stedenbouwkundige situatie is het veel vanzelfsprekender om de woningen aan de noordzijde van het perceel te situeren, aan de zijde van de Streefoordlaan (een ter plaatse langzaamverkeersroute) en om de auto-ontsluiting via de Molenweg te laten plaatsvinden. Terzijde komt daarbij de vraag op of er nog andere inrichtingsmodellen zijn onderzocht met een kleinere/kortere 'korrelgrootte' van de bebouwing, waardoor beter aangesloten wordt op de maat/schaal van de omliggende vrijstaande en 'twee onder een kap'-woningen. Hierover is op dit moment geen informatie beschikbaar. Verder roept de getoonde verschijningsvorm van de rijwoningen vragen op. Er is sprake van een relatief groot/breed bouwblok van drie bouwlagen hoog afgedekt door middel van een plat dak, waarbij ter hoogte

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85

K.v.K. 66469945

BTW 8565.67.930.B.01



van de 3^e bouwlaag in het aanzicht is voorzien van steil geplaatste dakschilden rondom. Deze hoofd-/‘kap’-vorm maakt het bebouwingsbeeld nog massaler en sluit niet aan bij de omliggende bebouwing die bestaat uit kappen met een echte/spitse nok en veelal een lage gootlijn. Ook de klassieke ‘uitstraling’ van de woningen overtuigt niet. Er zou bijvoorbeeld beter gerefereerd kunnen worden de bebouwing van Het Vierkante Bosje met deels ook lage gootlijnen en eenduidige kappen met spitse nok.

Het hiervoor genoemde is tijdens de vergadering mondeling toegelicht. Geadviseerd is om het plan hierop in studie te nemen en om te onderzoeken op welke wijze de bebouwing hier beter in de bestaande stedenbouwkundige structuur kan worden ingepast.

N.B. Tijdens de vergadering blijkt dat ten zuiden van het plangebied een terrein ligt dat op termijn ook met woningbouw zou kunnen worden ingevuld. Het ontwerp voor de rijwoningen zou hier volgens de initiatiefnemer ook op inspelen, maar niet inzichtelijk is gemaakt op welke wijze dat dan gebeurt (een uitgebreidere stedenbouwkundige studie ontbreekt) en welke stedenbouwkundige randvoorwaarden daarbij voor die locatie gaan gelden. Op dit moment lijkt in ieder geval het perceel/pand Molenweg 8a een goede/logische aansluiting/verbinding in de weg te staan.

Namens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van Eemnes

ir. J.W.P. van Laarhoven

Regulierenring 10
3981 LB Bunnik
Postbus 115
3980 CC Bunnik

T 030 656 90 00
info@mooisticht.nl
www.mooisticht.nl

IBAN NL11RABO 0312 0317 85

K.v.K. 66469945

BTW 8565.67.930.B.01