



Kavelpaspoort Zelfbouw in Langeveld – CPO

Inleiding

In het project Langeveld in Sassenheim is ruimte voor tien zelfbouw woningen. Zes patiwoningen die gezamenlijk in een CPO worden gebouwd en vier vrije kavels voor vrijstaande woningen die individueel worden gebouwd.

De plek voor deze tien nieuwe woningen is aan de toegangsweg tot de voormalige buitenplaats Huis ter Wege. Deze toegangsweg vormt in het plan Langeveld een belangrijke landschappelijke en stedenbouwkundige toegangsweg. De positionering en de architectuur van de woningen zullen met elkaar een sfeer moeten oproepen die reageert op deze toegangsweg. Daarnaast is de aansluiting op het groen in de inrichting van zowel de kavel als de omgeving deel van de ontwerpogave.

Het ontwerp voor de woningen zal een integrale ruimtelijke kwaliteit moeten hebben, waarin landschap en stedenbouw worden aangevuld door architectuur.

In de architectuur wordt aandacht gevraagd voor detaillering, textuur en overgangszones om aan te sluiten en te landen in het gebied. Enige vorm van robuustheid in de detaillering en textuur in metselwerk of betimmering is vereist.

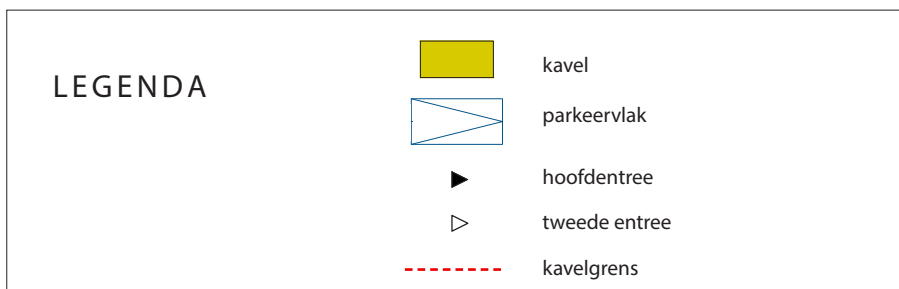
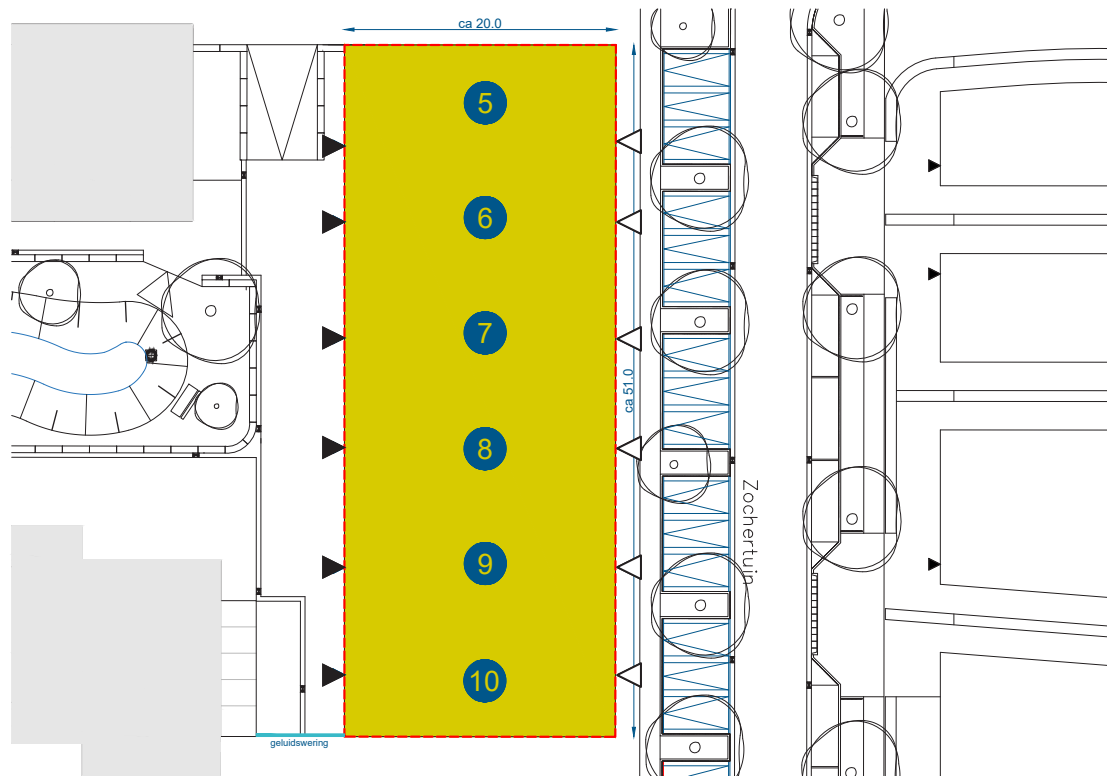
De patiwoningen horen qua stedenbouw en architectuur iets meer bij de seriematige woningbouw van het nieuwe blok in het project Langeveld.

Toetsing

Toetsing van de ontwerpen gebeurt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het Beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het Stedenbouwkundig Ontwerp Langeveld vormt de basis voor de ontwerpen voor de woningen. Dit kavelpaspoort is een aanvulling op zowel het Beeldkwaliteitsplan Langeveld als de Nota uiterlijk bouwwerken van Teylingen. Het legt stedenbouwkundige en architectonische eisen uit. Het nodigt daarbij initiatiefnemers uit om in gesprek te gaan over mogelijkheden.



Locatie CPO kavels



CPO

- Oppervlakte uitgeefbare grond CPO Kavel: 1018 m²
- Prijs voor totale uitgeefbare grond: € 1.410.000,- vrij op naam
- Aantal woningen: 6
- Typologie: patio-woningen
- Een patio-woning is een grondgebonden woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin gevormd door de gevels van de woning of de naastgelegen woning. Deze woningtypologie is geschikt om een levensloopbestendige woning op de begane grond te realiseren.
- Het bouwvlak mag voor maximaal 80% bebouwd worden, dit geldt per kavel.
- Maximaal aantal bouwlagen: 2
- Maximale bouwhoogte: 7 meter

Totaal uitgeefbare gebied is rood omrand op tekening.

Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitseisen

- Het ontwerp van de woningen moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van het Stedenbouwkundig Ontwerp Langeveld Sassenheim en Nota Uiterlijk Bouwwerken en wordt hieraan getoetst door Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. In het beeldkwaliteitsplan staan randvoorwaarden omschreven over onder anderen de maat en schaal van het bouwblok, architectonische identiteit, materialisatie en kleur.
- De VvO is collectief verantwoordelijk voor de verkaveling
- Het ontwerp van de woningen vraagt om een projectmatige aanpak, waarmee bewonerswensen in één architectuurstijl worden samengevoegd
- Woningen zijn op de begane grond aaneengesloten
- De aansluiting op het groen in de inrichting van zowel de kavel als de omgeving maakt deel uit van de ontwerp-opgave

Aanvullend op het Beeldkwaliteitsplan zijn hieronder enkele randvoorwaarden opgenomen specifiek voor de patiowoningen:

- De voordeur ligt aan de zijde georiënteerd op het grote hof
- De woningen hebben rondom representatieve gevels en zijn alzijdig georiënteerd.
- De berging moet inpandig worden opgelost en is onderdeel van de architectuur.
- De patio buitenruimte wordt rondom begrensd:
- Patio's die grenzen aan openbaar gebied moeten omsloten worden met een tuinmuur van maximaal 2,5 meter hoog.
- De tuinmuur is een ontworpen muur in architectuurstijl van de woningen.
- De woningen hebben een plat dak.
- Een dakterras of kelder is toegestaan, mits passend in het maximaal te bebouwen bebouwingsvlak en binnen de afmetingen zoals opgenomen in de regels uit het TAM-omgevingsplan.
- Installaties zoals warmtepompen hebben invloed op de beeldkwaliteit. Daarom worden deze zorgvuldig mee ontworpen met de woning.
- Aan de zuidzijde van het hof moet een geluidswerende muur komen. Deze muur zal in overleg met de gemeente ontworpen en gerealiseerd worden in opdracht van de VvO. De gemeente zal een financiële bijdrage leveren voor de realisatie van deze muur.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid gelden de landelijke regels. De gemeente Teylingen vindt duurzaamheid wel erg belangrijk en gaat daarom graag in overleg met de Vereniging om te bespreken of er extra maatregelen mogelijk zijn.

Parkeren

Parkeren gebeurt op openbaar terrein, u heeft geen vaste of toegewezen parkeerplaats. Het is mogelijk om een elektrische auto op te laden vanuit een oplaadpunt boven eigen grond, door een laadkabel via een kabelgoot naar het voertuig te leiden. De oplossing wordt beoordeeld door de afdeling Mobiliteit en tijdens de plantoetsing door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Disclaimer: Informatie over de inschrijving, selectie en contracteren staat beschreven in de informatiebrochure. Het kavelpaspoort wordt in een vroeg stadium gemaakt. De oppervlakte, afmetingen en plattegrond van het kavel zijn – ofschoon zo nauwkeurig mogelijk bepaald – indicatief en kunnen mogelijk wijzigen. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Geluid

Bij aanvraag omgevingsvergunning moet een akoestisch rapport worden aangeleverd over het geluid op de gevel van de begane grond en verdiepingen. De woningen moeten voldoen aan de beoordelingsregels met betrekking tot geluid zoals omschreven in de regels van het TAM-omgevingsplan artikel 4.4.

Riolering

Het is verplicht om de woningen aan te koppelen op het rioolsysteem waarbij het huishoudelijk afvalwater (DWA) en hemelwater (HWA) wordt gescheiden.

Procesregels

1. Deelnemers krijgen op volgorde van inloting of (latere) aanmelding de gelegenheid om deel te nemen aan het project.
2. Bij deelname betaalt de deelnemer € 500,-. Dit bedrag geldt als aanbetaling op de kavel en is niet restitueerbaar.
3. Er wordt een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) opgericht waar alle deelnemers lid van worden.
4. De vereniging is verplicht om zich tijdens het ontwikkelproces te laten begeleiden door een procesbegeleider met aantoonbare ervaring.
5. De vereniging vraagt voor het project als geheel één omgevingsvergunning aan. Bij aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan het kavelpaspoort en het Stedenbouwkundig plan met Beeldkwaliteitsplan.
6. Er worden alleen koopovereenkomsten gesloten met leden van de vereniging.
7. De koopprijs is Vrij op Naam. Dat wil zeggen dat de kosten voor de levering voor rekening zijn van de gemeente.
8. Levering van de kavels vindt pas plaats nadat de omgevingsvergunning is verleend.
9. Alle grond wordt in volle eigendom uitgegeven.
10. De woningen worden gebouwd in één gecoördineerde bouwstroom en uiterlijk 18 maanden na levering van de grond als opgeleverd gemeld bij de gemeente.

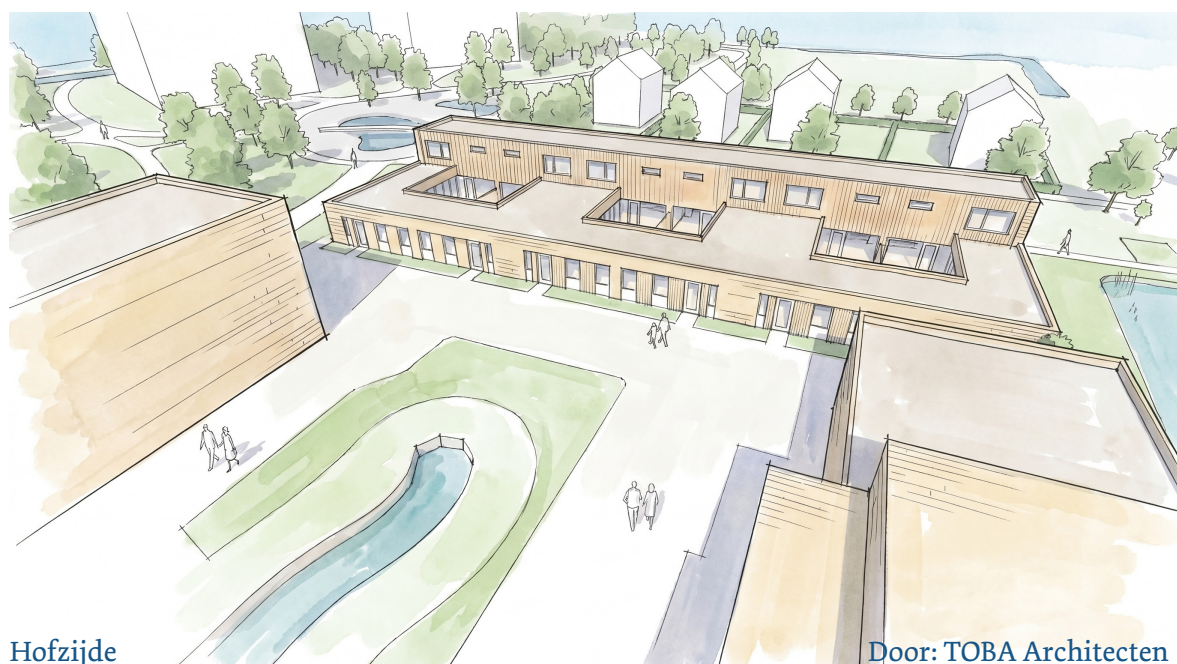
Schetsimpresies van verschillende mogelijke ontwerpen binnen de regels van het kavelpaspoort



Straatzijde



Hofzijde



Hofzijde

Door: TOBA Architecten