



gemeente  
TEYLINGEN



# Informatiebrochure Vrije Kavels Langeveld Sassenheim

versie 30-03-2026

**Wilt u regie op hoe u straks gaat wonen? In het project Langeveld in Sassenheim werkt de gemeente Teylingen aan nieuwe woningbouw en er is ruimte voor zelfbouw op vrije kavels en via een collectief. Een kans voor woningzoekenden die dit leuk en interessant vinden.**

Met wonen in het landschap als uitgangspunt, ontstaat Langeveld aan de rand van Sassenheim. Het plan ligt naast de tennis- en voetbalvelden en loopt uit in het nieuw aangelegde Ter Wegen park. Er komen kleinschalige appartementengebouwen, onder meer in een hofje met appartementen, rij- en patiowoningen.

### Zelfbouw, individueel en via een collectief

In het project Langeveld in Sassenheim is ruimte voor tien zelfbouwoningen. Zes patiowoningen die gezamenlijk via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (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 as.

Aan de westkant van de toegangsweg komen zes patiowoningen die gezamenlijk worden ontwikkeld via CPO. Dat betekent dat de groep toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever wordt voor de ontwikkeling.

De alzijdig te ontwerpen patiowoningen hebben niet alleen met het hof te maken maar gaan ook een belangrijke stedenbouwkundige relatie met de toegangsweg aan. De patiowoningen horen qua stedenbouw en architectuur iets meer bij de woningbouw van de nieuwe hofbebouwing in Langeveld. Woningcorporatie Stek ontwikkelt de woningen in het hof voor de middeldure en sociale huur.

De vrijstaande woningen moeten aansluiten op zowel het project Langeveld als op het doorgaande lint van de Hoofdstraat, met het naastgelegen hospice en de monumentale woning.



# In deze brochure

|  |    |
|--|----|
| Vrije kavels .....                           | 5  |
| Stappenplan van inschrijven tot bouwen ..... | 6  |
| Ontwerp en bouwproces .....                  | 10 |
| Financiering .....                           | 12 |
| Beschikbare stukken .....                    | 13 |



# Leven in Sassenheim

Sassenheim is een levendig en groen dorp in het hart van de Bollenstreek, waar comfortabel wonen en levendigheid hand in hand gaan. Het dorp combineert een dorps karakter met veel voorzieningen: van winkels, scholen en sportverenigingen tot gezellige horeca en culturele activiteiten. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte bollenvelden, parken en recreatiemogelijkheden. Ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur.

De centrale ligging en uitstekende bereikbaarheid maken Sassenheim tot een ideale woonplek voor uiteenlopende doelgroepen. Met een eigen treinstation en goede verbindingen richting Leiden,

Haarlem, Den Haag en Amsterdam zijn werk en ontspanning altijd dichtbij. Tegelijkertijd biedt Sassenheim rust, ruimte en de vertrouwdheid van een hechte gemeenschap.

Sassenheim is daarmee een plek waar kwaliteit van wonen, leefomgeving en bereikbaarheid samenkomen. Een dorp waar u zich snel thuis voelt en waar het nu én in de toekomst prettig wonen is.

In deze brochure leest u over de vrije kavels.

# Vrije kavels

## Zelf bouwen op een eigen kavel

Dé kans om een woning naar eigen wens te ontwerpen. Als particulier koopt u een kavel en geeft u een architect opdracht om de woning naar uw wensen te ontwerpen. U maakt uw eigen ideeën over wonen werkelijkheid.

## Voor- en nadelen

- + grote mate van vrijheid en eigen invloed
- + indeling, materialen en afwerking, u beslist er zelf over
- + u kiest uw eigen partners en ziet waar elke Euro heen gaat
- u bent zelf verantwoordelijk voor keuzes en balans tussen budget, wensen en planning
- u bent afhankelijk van procedures die u niet altijd zelf kunt sturen, omgaan met risico's en onzekerheden hoort bij opdrachtgeven. Gelukkig is een architect of bouwbegeleider uw gids in dit avontuur.

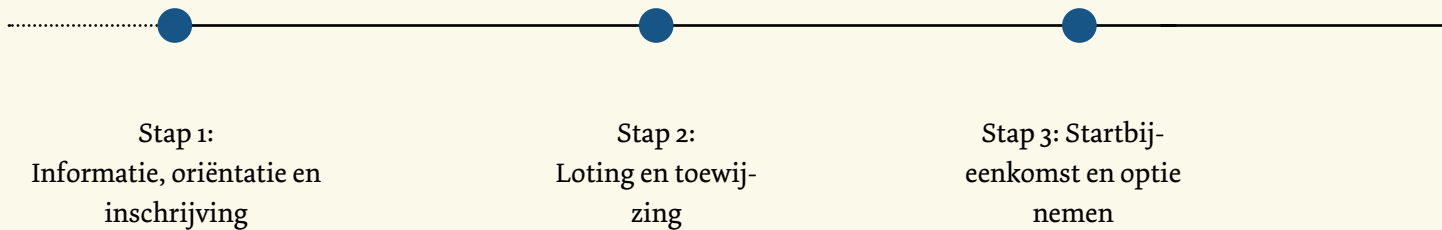
Per kavel is een kavelpaspoort opgesteld met de ruimtelijke en procesmatige spelregels.



Locatie vrije kavels

# Stappenplan

De stappen van informatie tot oplevering zien er in hoofdlijnen als volgt uit:



## Stap 1: Inschrijving en financiering

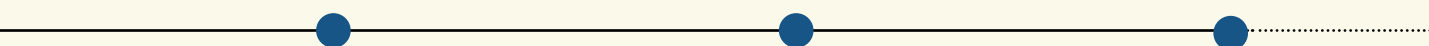
U kunt u inschrijven door het inschrijfformulier in te vullen op de website [www.zelfbouw-langeveld.nl](http://www.zelfbouw-langeveld.nl). Zorg ervoor dat u vóór uw inschrijving onderzoek hebt gedaan naar uw financiering. Plan een oriënterend hypotheekgesprek of een gesprek met een financieel adviseur om inzicht te krijgen in uw financiële mogelijkheden.

## Stap 2: Loting

Er zijn vier kavels beschikbaar. Bij inschrijving geeft u aan welke kavel uw voorkeur heeft. U kunt meerdere kavels aankruisen, maar geen onderlinge voorkeur aangeven. Dat wil zeggen dat iedere kavel die u aankruist door u gewild is. U kunt ook aangeven dat u voor elke kavel in aanmerking wil komen. Per kavel wordt geloot onder de belangstellenden voor die kavel. Na loting worden de kavels aangeboden op lotingsvolgorde. Mocht een kavel terugkomen dan worden de mensen op die lotingslijst opnieuw benaderd.

## Stap 3: Startbijeenkoms

Omdat zelf bouwen een heel avontuur is, biedt de gemeente u een startbijeenkoms aan. Hier kunt u uw vragen rond de kavel en rond zelfbouw stellen en kennismaken met uw toekomstige bureu. Voor de startbijeenkoms krijgt u de reserveringsovereenkomst voor de kavel voorgelegd, zodat vragen daarover ook aan de orde kunnen komen.



Stap 4:  
Tekenen reserveringsovereen-  
komst kavel

Stap 5:  
Ontwerp, bouwvoorbe-  
reiding en verkrijgen  
vergunning

Stap 6:  
Bouwen

#### Stap 4: Optie en reserveringsovereenkomst

Na de startbijeenkomst heeft u twee weken de tijd om een optie op uw kavel te nemen. Dat doet u door een bevestiging per mail te sturen en € 1.000 optievergoeding over te maken aan de gemeente. U krijgt dan binnen 4 tot 6 weken een reserveringsovereenkomst voorgelegd waarmee de kavel 12 maanden voor u gereserveerd blijft. Dat geeft u de tijd om een ontwerp uit te werken waarvoor vergunning kan worden aangevraagd. Voor de reservering betaalt u een vergoeding\* van 2,5% van de kavelprijs, onder verrekening van de al betaalde optievergoeding. Dit bedrag krijgt u niet terug als u de kavel later terug zou geven. De betaling wordt verrekend bij de uiteindelijke levering.

#### Stap 5: Ontwerpen en kopen

U zet in deze fase het ontwerp- en bouwproces van uw woning in gang. U kiest een architect en andere adviseurs voor bijvoorbeeld constructie en installaties en u zoekt een bouwbedrijf. In het hoofdstuk Ontwerp- en bouwfase leest u meer over de stappen in dit proces. Met het ontwerp vraagt u een omgevingsvergunning aan.

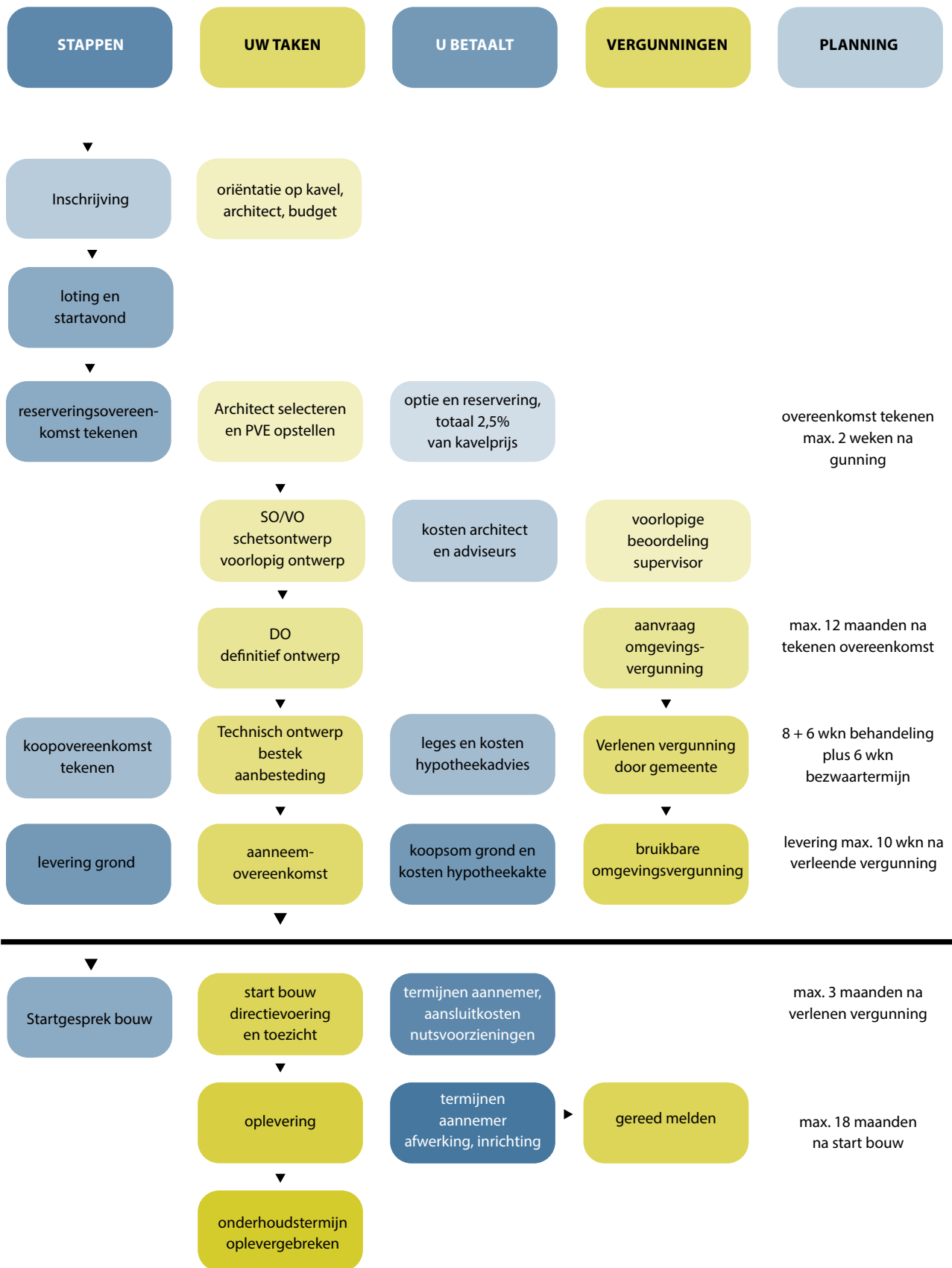
Kort nadat de gemeente uw aanvraag heeft ontvangen legt zij u de koopovereenkomst voor de kavel voor. Bij het tekenen hiervan betaalt u nog eens 7,5% van de kavelprijs zodat uw totale aanbetaling\* 10% is. Dit bedrag wordt uiteraard verrekend bij levering van de kavel.

#### Stap 6: Grondlevering en bouwen

Met de koopovereenkomst, uw contract met de bouwer en een verleende vergunning kunt u de financiering definitief regelen. Zodra dat geregeld is en grond bouwrijp is, kunt u naar de notaris voor de formele levering van de grond. Zodra u eigenaar bent kan de bouw beginnen! Wanneer uw woning opgeleverd en klaar is, kunt u er gaan wonen.

\* Voor het voldoen van de reserveringsvergoeding en de aanbetaling bij koop, is een bankgarantie ook mogelijk. Bespreek dit met de gemeente en met uw financieel adviseur.

# Processchema particulier opdrachtgeverschap (vrije kavels) Langeveld



Deze procedure en termijnen zijn indicatief. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie.



# Ontwerp- en bouwfase

Zodra u de aangeboden kavel hebt geaccepteerd, tekent u de koopovereenkomst en start uw ontwerperperiode. U moet als individu veel beslissingen nemen en acties in gang zetten.

Die stappen lichten we kort toe.

1. Voorlopig ontwerp; de plaatsing van de woning op de kavel, de afmetingen, een garage als aanbouw of bijgebouw
2. Definitief ontwerp; precieze indeling van de woning, keuzes materialen en installaties
3. Vergunningsaanvraag
4. Technische voorbereiding, afsluiten aannemingsovereenkomst, rondmaken financiering, levering bij de notaris
5. Bouwen



### Voorlopig ontwerp

Op uw kavelpaspoort is aangegeven waar u mag bouwen, hoe hoog en dergelijke. Het eerste voorlopig ontwerp maakt u zodat het voldoet aan de regels in het kavelpaspoort. De gemeente en de supervisor namens Welstand toetsen het voorlopig ontwerp, omdat bijsturen nu nog kan.

### Definitief ontwerp

U bepaalt in deze fase definitief hoe uw woning-plattegrond en gevels eruit komen te zien en welke materialen en installaties er toegepast worden. U zoekt een bouwbedrijf om een goed beeld te hebben van kosten en de mogelijke planning. U ontwerpt niet alleen uw woning maar in Lan-geveld is aandacht voor overgangen tussen het landschap en de woningen ook erg belangrijk (zie kavelpaspoort). De tuinambassadeurs in de Duin- en Bollenstreek kunnen u helpen met inspiratie voor groene tuinen. Informatie, ook over duurzame- en energiezuinige woningen en andere duurzame maatregelen die kopers zelf kunnen nemen is te vinden op De Groene Uitdaging.

### Vergunningsaanvraag

Met begeleiding van uw architect vraagt u de omgevingsvergunning aan. Die heeft u nodig om te kunnen bouwen. Bij het aanvragen van de vergunning wordt het plan getoetst aan het kavelpaspoort en het omgevingsplan. Ook wordt het plan beoordeeld door de Welstandscommissie van de gemeente. De technische toetsing gebeurt tegenwoordig door een kwaliteitsborger.

### Technische en juridische voorbereiding; financieren en leveren

Uw koopovereenkomst heeft u al. Met de aannemer sluit u de aanneemovereenkomst af en hij gaat aan de slag om de bouw concreet voor te bereiden. Met de overeenkomsten en nadat de vergunning is verleend, kunt u de financiering van uw nieuwe huis definitief in orde maken. Dan kunt u naar de notaris voor de formele levering van de grond. Pas dan bent u eigenaar van de kavel en kan de bouw starten.

### Bouwen

Tijdens de bouw is het verstandig om een toezichthouder in te huren die uw oren en ogen op de bouwplaats is. Wordt er gebouwd zoals afgesproken? Soms moet er iets aangepast worden; dat wordt besproken tijdens de bouwvergaderingen. Na oplevering is het aan u om de woning en tuin te gaan inrichten!

# Financiering en voorfinanciering

## Financiering en voorfinanciering

De kavelprijzen zijn bekend en staan op het kavelpaspoort. Dit zijn vrij op naam prijzen wat wil zeggen dat de gemeente de kosten voor kadaster en notariële levering van de grond voor haar rekening neemt.

Voordat u een hypotheek kan gaan regelen heeft u eerst het ontwerp nodig. De kosten van de architect en anderen, zoals een constructeur en installatieadviseur, maakt u in die ontwerpperiode. U moet er dus rekening mee houden dat u kosten maakt vóórdát u kunt beschikken over een hypotheek. Houd rekening met een bedrag van totaal ca. €30.000 tot €50.000 euro wanneer u een heel plan van scratch laat ontwerpen. Werkt u met een bouwer die een uitontwikkelde woning aanpast naar uw wensen, dan zitten veel ontwerpkosten doorgaans in de bouwsom verwerkt en hoeft u veel minder voor te financieren.

Deze plankosten zijn gewoon onderdeel van de totale kosten en kunt u meefinancieren in uw hypotheek, maar u heeft het geld hiervoor eerder nodig.

## Wanneer regel ik mijn hypotheek?

U kunt pas een hypotheek afsluiten nadat het plan ontwikkeld is, dat wil zeggen:

- nadat de vergunning verleend is
- als de bouwkosten bekend zijn en u een aannemingsovereenkomst met de aannemer
- als u een koopovereenkomst heeft getekend met de gemeente voor uw kavel

Wel kunt u zich voor die tijd al oriënteren op de hypotheek.

# Beschikbare informatie

**Om het proces naar het realiseren van uw woning goed te doorlopen stellen wij alle benodigde informatie beschikbaar.**

Nu beschikbaar, naast deze brochure:

## Kavelpaspoort

Regels en richtlijnen voor de bouw van de woning en de aanleg van de buitenruimte.


## Inschrijfformulier

Digitaal formulier op [www.zelfbouw-langeveld.nl](http://www.zelfbouw-langeveld.nl) waarmee u inschrijft voor het project.

Beschikbaar bij het nemen van een optie:

Concept-koopovereenkomst voor de kavel



A man and a woman are smiling and standing together in what appears to be a construction site. The man is wearing a dark blue jacket, and the woman is wearing a brown, textured coat over a blue patterned scarf. The background shows metal scaffolding and wooden beams.

Disclaimer: Deze brochure is met zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat bepaalde informatie niet volledig is. In geval van onvoorziene omstandigheden behoudt de Gemeente Teylingen zich het recht voor om tot aan de oplevering wijzigingen in deze brochure door te voeren.



gemeente  
**TEYLINGEN**



T 085 0824310

E [cpo@steenvlinder.nl](mailto:cpo@steenvlinder.nl)

W [steenvlinder.nl](http://steenvlinder.nl)