



# Kavelpaspoort Zelfbouw in Langeveld – Vrije kavels – Kavel 1

## 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.

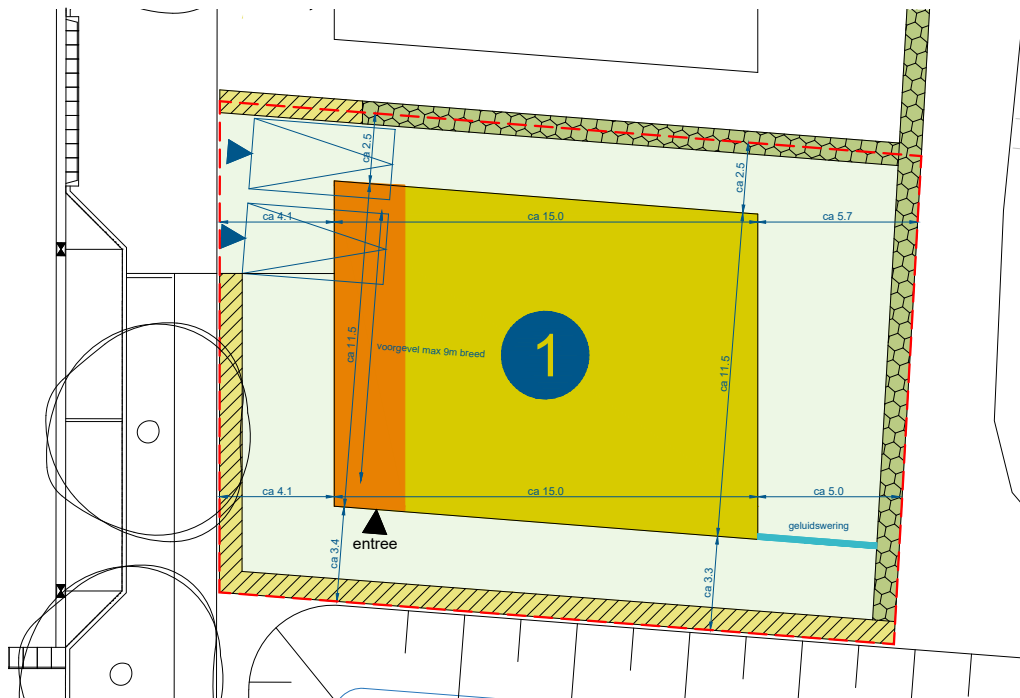
In de architectuur wordt aandacht gevraagd voor detaillering, textuur en overgangszones om aan te sluiten en te landen in het gebied. Enige vorm van robuustheid in de detaillering en textuur in metselwerk of betimmering is vereist.

De patiwoningen horen qua stedenbouw en architectuur iets meer bij de seriematige woningbouw van het nieuwe blok in het project Langeveld. De vrijstaande woningen zullen moeten aansluiten op zowel het project Langeveld als op het doorgaande lint van de Hoofdstraat, met het naastgelegen hospice en de monumentale woning.

## 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.





## LEGENDA

	haag hoog
	haag laag
	bouwvlak
	zone voorgevel

	kavel
	parkeervlak
	entree
	kavelgrens

### Kavel 1

- Oppervlakte kavel: 423 m<sup>2</sup>
- Prijs: € 448.000,- vrij op naam
- Aantal woningen: 1
- De kavel mag voor maximaal 65% bebouwd worden.
- Maximaal aantal bouwlagen: 3
- Maximale bouwhoogte: 10 meter
- Parkeren: 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, naast elkaar gesitueerd.

### Stedenbouwkundige en beeldkwaliteit eisen

- Het ontwerp van de woning 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.

- Erfafscheidingen voor de voorgevel zijn maximaal 1,2 meter hoog. De overige erfafscheidingen zijn maximaal 2 meter hoog.
- De erfafscheidingen zijn groene hagen of begroeiende hekwerken.
- De woning op kavel 1 moet aan de zijde van de Hoofdstraat een geluidswerende voorziening treffen in de vorm van een ontworpen muur of groene voorziening. Dit is een ander element dan de groene haag.
- Aanvullend op het Beeldkwaliteitsplan zijn hieronder enkele randvoorwaarden opgenomen specifiek voor de vrije kavels:
  - De woning moet gebouwd worden binnen het aangegeven bouwvlak in bovenstaande tekening.
  - De woning op kavel 1 heeft twee representatieve gevels. Eén gericht op de Hoofdstraat, in deze gevel moet ook de voordeur komen. De andere representatieve gevel is gericht op de toegangsweg

van de wijk.

- De voorgevel aan de Hoofdstraat moet gebouwd worden in de aangegeven voorgevellijn.
- De gevel aan de toegangsweg is maximaal 9 meter breed, de gevel aan de Hoofdstraat is maximaal 15 meter diep.
- De vrijstaande woningen moeten op een minimale afstand van 2,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen van de woning worden gebouwd, tenzij het gaat om een garage;
- Het maximale bouwvolume van de woning is 750 m<sup>3</sup>. Dit is inclusief eventuele kelder, aanbouwen en bijgebouwen.
- De woning op kavel 1 heeft een kap.
- Indien een pannendak gerealiseerd wordt moet het uitgevoerd worden met wat reliëf (geen tegelpakket) en de dak pakketten moeten zich in aanzicht en detaillering niet te dik tonen.

### 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 koper om te bespreken of er extra maatregelen mogelijk zijn.

### 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. Bij de inschrijving geeft u aan voor welke kavel(s) u mee wilt doen aan de loting.
2. Na loting krijgen deelnemers de gelegenheid om een optie te nemen op de kavel. U wordt uitgenodigd voor de startbijeenkomst.
3. Na de startbijeenkomst heeft u twee weken de tijd om een optie op de kavel te nemen. Dat doet u door een bevestigende mail te sturen en een eerste € 1.000,- te betalen. Deze optievergoeding krijgt u niet terug.
4. De gemeente maakt een reserveringsovereenkomst voor u op en legt deze binnen 4 tot 6 weken aan u voor. Daarmee reserveert zij de kavel voor u gedurende 12 maanden. De reserveringsvergoeding bedraagt 2,5% van de koopsom, onder verrekening van de al betaalde optievergoeding van € 1.000,-. De reserveringsvergoeding wordt verrekend bij de koop, en krijgt u niet terug als u later de kavel terug zou geven.
5. U gaat aan de slag met het ontwerpproces. U heeft na het tekenen van reserveringsovereenkomst 12 maanden de tijd om een omgevingsvergunning aan te vragen.
6. Nadat u de vergunningaanvraag ingediend heeft legt de gemeente u binnen 4 weken de koopovereenkomst voor. Bij het tekenen hiervan betaalt u nog eens 7,5% van de koopsom, zodat uw totale aanbetaling op dat moment 10% bedraagt. De koopprijs is vrij op naam. Dat wil zeggen dat de kosten voor de levering voor rekening zijn van de gemeente.
7. Levering van de kavel vindt pas plaats nadat de omgevingsvergunning is verleend.
8. Alle grond wordt in volle eigendom uitgegeven.
9. De woning wordt uiterlijk 18 maanden na levering van de grond als opgeleverd gemeld bij de gemeente.

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.

## Referenties



KOW architecten – Noordwijkerhout: baksteen gecombineerd met hout en massa gaat op in landschap



Entree in langspeel - Eich Architekten



Geluidswerende muur



Minimalistische architectuur (studio space architecten)



Minimalistische architectuur Hilberinkbosch Architecten



Ontwerp KOW architecten



Modern ontwerp met landelijke uitstraling (Freco huis)



Duidelijke vormtaal (Van Os Architecten)