
 **STEENVLINDER**

**Welkom bij de informatieavond
over Zelfbouw in Langeveld**

We beginnen om 19:30 uur


gemeente
TEYLINGEN

1

1



Informatieavond zelfbouw Langeveld
12 maart 2026


gemeente
TEYLINGEN

1

2



gemeente
TEYLINGEN

1

Welkom


Marlies Volten, wethouder

Arjan, Geke, Denise,
Gemeente Teylingen

Hans en Lotte,
begeleiding Steenvlinder



3




STEENVLINDER

Agenda

1. Welkom
2. Locatie
3. Zelfbouw mogelijkheden
4. Proces en planning
5. Financiën
6. Hoe doet u mee?
7. Vragen en napraten

Rabobank Bollenstreek en Ancora/ASN Bank aanwezig



gemeente
TEYLINGEN

4



gemeente
TEYLINGEN

2

De locatie



A photograph showing a person riding a bicycle on a paved path. In the background, there is a large wooden windmill. The landscape is rural with green fields and a clear blue sky. The foreground has some out-of-focus grass.

5

Locatie – Langeveld



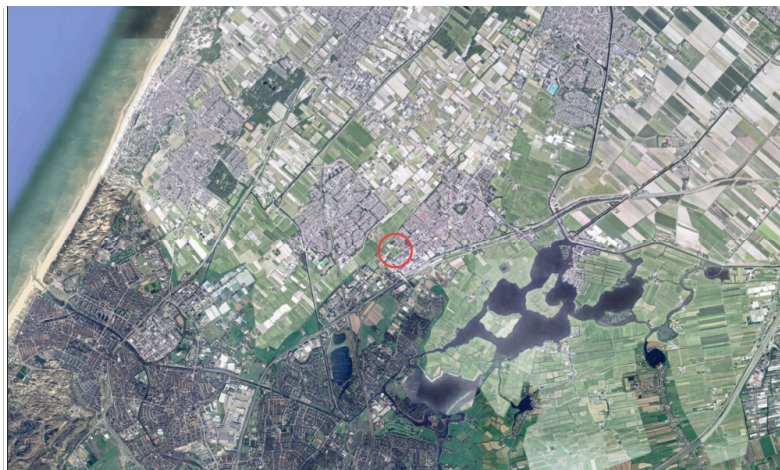
gemeente
TEYLINGEN

6 |

An aerial photograph of a sports complex. It features several tennis courts, soccer fields, and a large green field. A pond is visible in the foreground, and there are buildings and parking areas in the background.

6

Locatie in het landschap



gemeente
TEYLINGEN

7

Stedenbouwkundigplan Langeveld

Uitgangspunten

- Samenwerking met Stek en Knarrenhof
- Kwalitatief goed plan maken met behoud van landschappelijke structuren en kwaliteiten (inclusief park Ter Wegen), sociale mix, wonen in en aan het (natuurlijk) groen
- Risicobeheersing van omgevingsaspecten als geluid, archeologie, watertransportleiding, waterkering
- Woningbouwprogramma 152 woningen (ipv 150): 31% sociaal (47), 54% middelduur (82) en 15% vrij (23)
- Wensen en zorgen omwonenden zoveel mogelijk meenemen in het plan

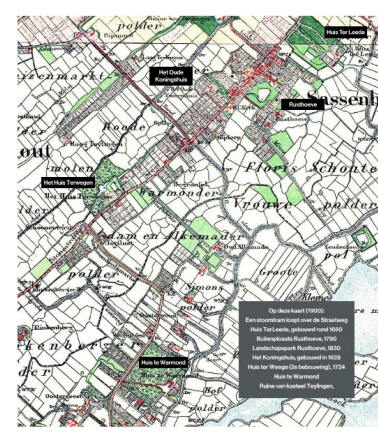


gemeente
TEYLINGEN

8

Huis ter Wegen

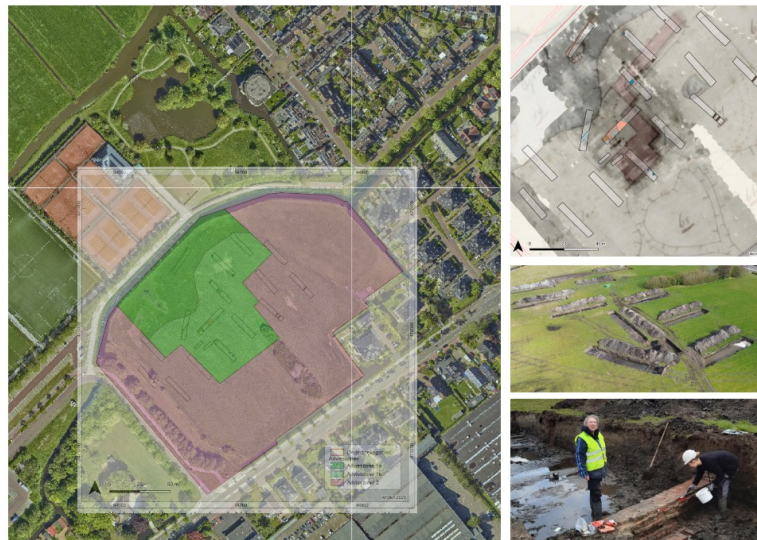
- Het eerste Huis ter Weege is tussen 1615 en 1631 gebouwd
In 1724 weer afgebroken om een tweede versie te bouwen.
- De tweede versie werd in 1894 verkocht en in 1895 grotendeels afgebroken.
- In 1901 wordt 'ter plaatse van Huis ter Wegen' bollengrond te koop aangeboden waarop behuizing en pakhuis aanwezig is.



gemeente
TEYLINGEN

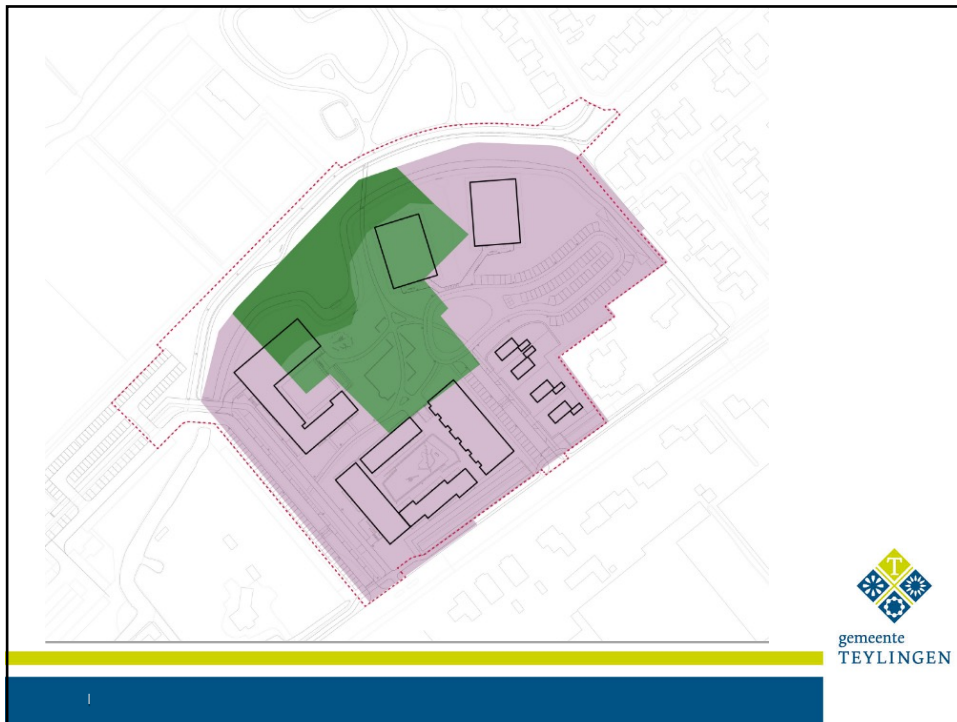
9

Archeologie

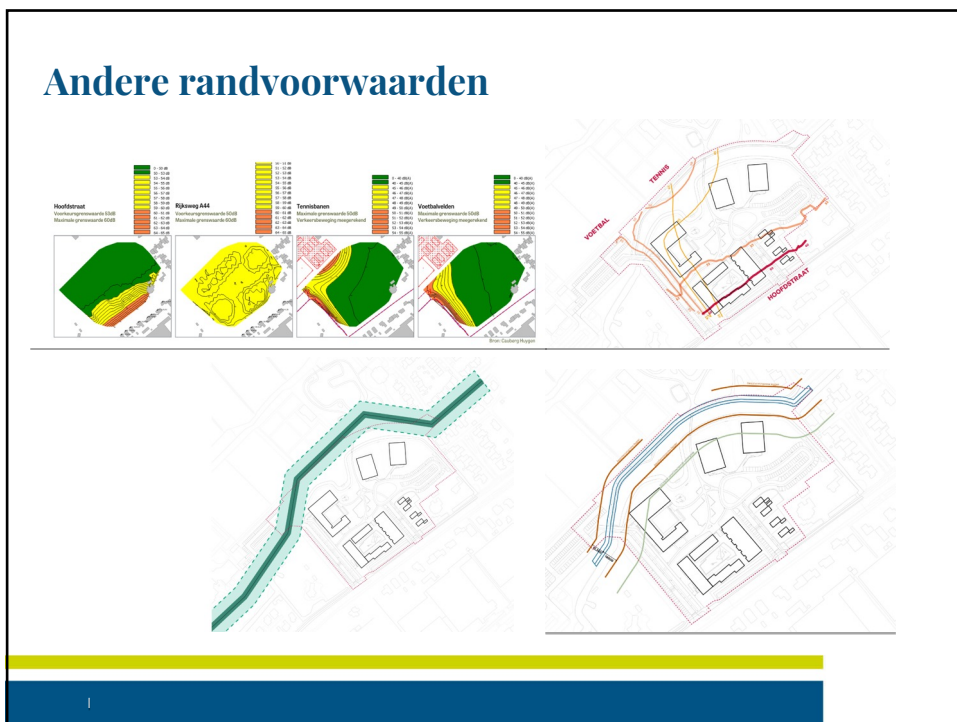


gemeente
TEYLINGEN

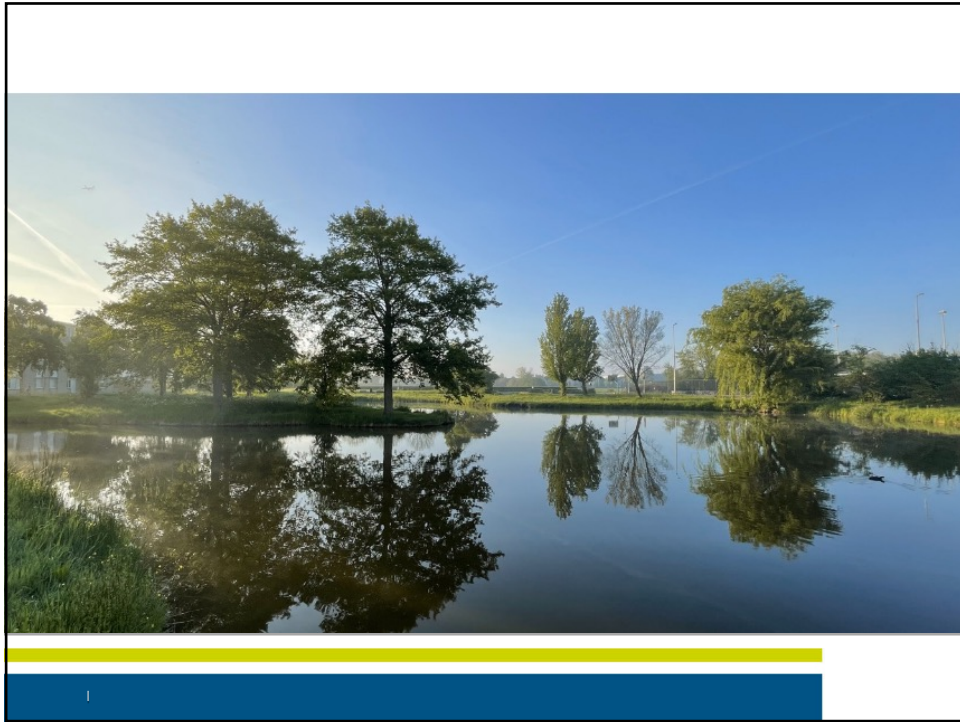
10



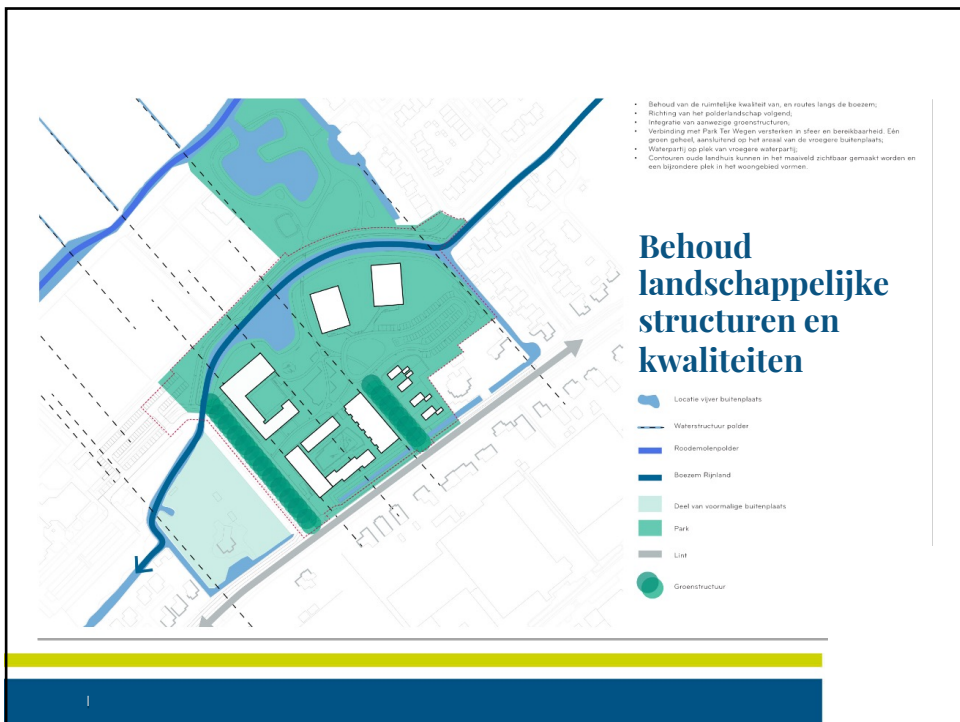
11



12



13



14



15



16

Groenplan

Solitaire bomen

Soort	Soort	Soort	Soort	Soort	Soort

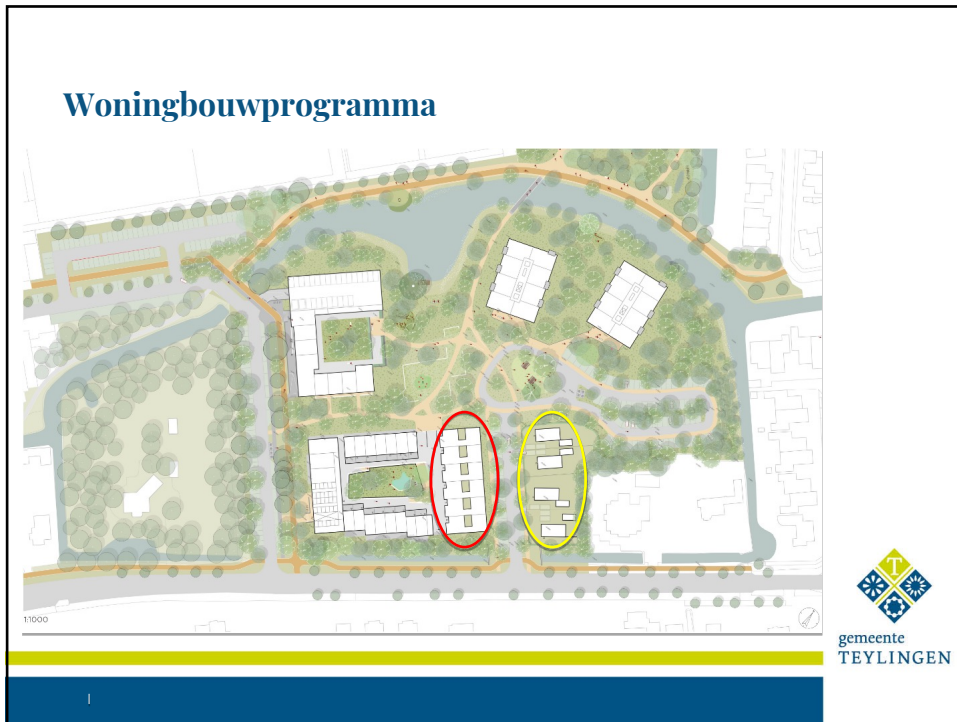
gemeente
TEYLINGEN

17

Ecologische oevers

gemeente
TEYLINGEN

18



19



20

Schetsontwerp appartementen Stek




Afbeelding: Stek (Opdrachtgever) / Van Manen (Architect). Aan deze afbeeldingen kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.




gemeente
TEYLINGEN

21

Schetsontwerp Hof van Ter Wegen



Afbeelding: Stek (Opdrachtgever) / Van Manen (Architect). Aan deze afbeeldingen kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend worden.



gemeente
TEYLINGEN

22


gemeente
TEYLINGEN


3


Proces vrije kavels



23

Locatie - de vrije kavels




gemeente
TEYLINGEN

24 |

24

Kavelpaspoort – vrije kavels

- 1 woning per kavel
- Binnen aangegeven bouwvlak
- Maximaal 65% van het bouwvlak mag bebouwd worden
- Maximaal 3 lagen, 10m hoog, 750 m3 inhoud
- Voorgevel max 9m breed
- Afstand hoofdgebouw tot erfgrans 2,5m. Garage mag wel in deze zone
- Plat dak of kap; kavel 1 met kap
- 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, naast elkaar
- Erfafscheidingen: groene hagen 1,2m resp max 2m hoog
- Woningen zijn georiënteerd op de straat
- Kavel 1 heeft tweezijdige oriëntatie, ook naar Hoofdstraat
- Kavel 1 moet geluidvoorziening maken

Kavelpaspoort per kavel

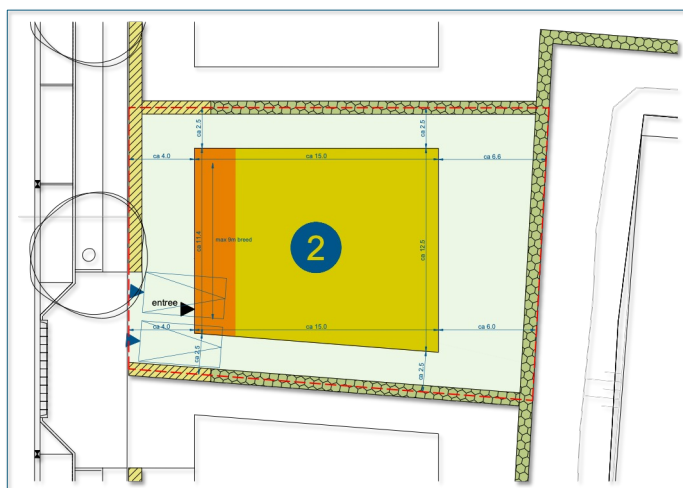


g
T
gemeente
TEYLINGEN

25 |

25

Per kavel een paspoort met tekening



gemeente
TEYLINGEN

26

Kavelpaspoort – proces vrije kavel

- U schrijft in op gewenste kavel(s)
- Loting en aanbidding
- Startavond, waar begint u aan?

- Optie nemen, € 1.000 ter bevestiging
- Reservering voor 12 maanden, 2,5% aanbetaling (minus optie)
- U zoekt architect, adviseurs en/of bouwbedrijf
- In reserveringsperiode naar aanvraag vergunning
- Na aanvraag: koopovereenkomst, totale aanbetaling 10%

- Bouwrijpe kavel wordt geleverd pas nadat de omgevingsvergunning is verleend

- Bouwen!



stappen

uw taken

uw kosten

planning

inschrijving	oriënteren		voor 17 april
optie & reservering		2,5% reservering	na 13 mei
ontwerpen	architect of bouwer zoeken	kosten architect en advies	12 maanden
vergunning aanvraag	def ontwerp	leges	8 + 6 weken + bezwaar
koop- en aanneem overeenkomsten	bestek en prijsvorming	tot 10% aanbetaling	
levering	start bouw	koopsom grond	ca 2,5 mnd na vergunning
bouwen	oplevering	bouwsom termijnen	18 mnd na levering



Prijzen - de vrije kavels

kavel 1	423 m ²	€ 448.000
kavel 2	432 m ²	€ 460.000
kavel 3	448 m ²	€ 482.000
kavel 4	432 m ²	€ 490.000



TEYLINGEN

29 |

29

Referenties vrije kavel



baksteen gecombineerd met hout en massa gaat op in landschap.
(ontwerp KOW / foto Bas Gijzelhart)



modern ontwerp met landelijke uitstraling (Freco huis
Ecologische houtskeletbouw woningen)



gemeente
TEYLINGEN

30

Referenties vrije kavel



minimalistische architectuur
architect: studio] [space /
fotograaf: Aiste Rakauskaite

minimalistische architectuur
KOW architecten

minimalistische architectuur
Hilberink Bosch architecten



gemeente
TEYLINGEN

31

Referenties vrije kavel



links: Eich architecten

boven: Joep van Os, van Os Architecten Breda / fotograaf Joseph Briaire)

onder: architect RAU / fotograaf: Marcel van der Burg



gemeente
TEYLINGEN

32



gemeente
TEYLINGEN

3

Proces CPO



33

Wat is CPO eigenlijk?



<https://www.youtube.com/watch?v=SqqA3U3Shqo>



gemeente
TEYLINGEN

34

Vereniging van Opdrachtgevers

- Via de VvO ontwikkelt u het plan
- Vereniging is partij voor
 - Gemeente
 - Adviseurs
 - Vergunning
 - ...
- Vergaderingen, besluiten; wat samen, wat individueel
- Bankrekening voor onkosten, inleg door leden
- U bent opdrachtgever, geen klant



35 |

35

Locatie - de CPO kavel



36 |

36

Kavelpaspoort – CPO kavels

- 6 patiowoningen
 - Maximaal 80% van bouwvlak mag bebouwd worden
 - Maximaal 2 lagen, bouwhoogte 7m
 - Plat dak
 - Inpandige berging, onderdeel architectuur
 - Woningen zijn alzijdig georiënteerd
 - Parkeren in openbare ruimte
 - De voordeur ligt aan de hofzijde
-
- Vereniging verantwoordelijk voor verkaveling (breedte variatie)
 - Aansluiting op groen (hof) is onderdeel van ontwerp
 - Geluidwerende muur mee ontwerpen, gemeente draagt bij



gemeente
TEYLINGEN

37 |

37

Kavelpaspoort – proces CPO

- U schrijft in voor deelname
- Uit de loting komt een lotingsvolgorde
- Startavond, kennis maken
- Definitief deelnemen:
€ 500 aanbetaling en financieringsverklaring
- 2^e en 3^e Startavond, naar Vereniging van Opdrachtgevers (VvO)
- Samen het geheel ontwerpen met één architect, adviseurs en een ervaren procesbegeleider
- Eén vergunningsaanvraag
- Kavels geleverd nadat de omgevingsvergunning is verleend
- Eén aannemer en gecoördineerde bouwstroom



gemeente
TEYLINGEN

38 |

38

Prijs – CPO kavel



totaal	1.018 m2	€ 1.410.000, vrij op naam kavelverdeling door CPO te maken
--------	----------	---



Referenties CPO



linksboven Patiowoningen CPO Aalst, Keeris architecten; rechtsboven CPO Boschrand, van den hout & kolen architecten
onder: CPO Peuzelaar Geertruidenberg, Vermeer architecten

Referenties CPO

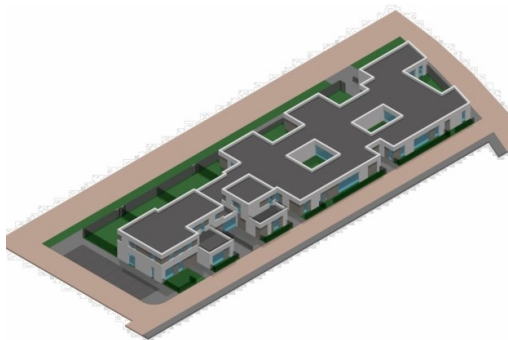


gemeente
TEYLINGEN

41 |

41

Referenties CPO – CPO Rijnsoever in Katwijk



van den hout & kolen architecten



42 |

42



43

Planning

- Inschrijven tot **17 april, 12:00 uur**
- Loting op 22 april, daarna startbijeenkomsten
- **12 mei** Startbijeenkomst CPO
- **13 mei** Startbijeenkomst vrije kavels
- Definitief deelnemen

ontwerpen vergunning aanvraag financieren en leveren grond alle woningen opgeleverd

12 mnd na start project start bouw ~ 2^e helft 2027 uiterlijk 18 mnd na start bouw

gemeente
TEYLINGEN

44 |

44

Planning CPO

- Definitief deelnemen, 2^e en 3^e startbijeenkomst
- Oprichting Vereniging van Opdrachtgevers (VVO)
- Met begeleiding vanuit gemeente (Steenvlinder)
- Eigen procesbegeleider kiezen
- Reserveringsovereenkomst met gemeente: start project
- 15 mnd na start project – vergunningaanvraag
- na vergunning – leveren grond (notaris) en start bouw
- 18 maanden na start bouw – alle woningen opgeleverd



5

Financiën



Welke kosten?

Grondkosten

Bouwkosten

- Uw woning, maar ook uw pad, schuur, tuin

Bijkomende kosten, o.a.:

- Architect *
- Adviseurs *
- Sonderingen *
- Leges voor vergunning
- Notaris
- Aansluitkosten

**voorfinanciering (reken met ca € 45.000)*

CPO: Financieringseis € 750.000 totaal
(gebaseerd op raming)

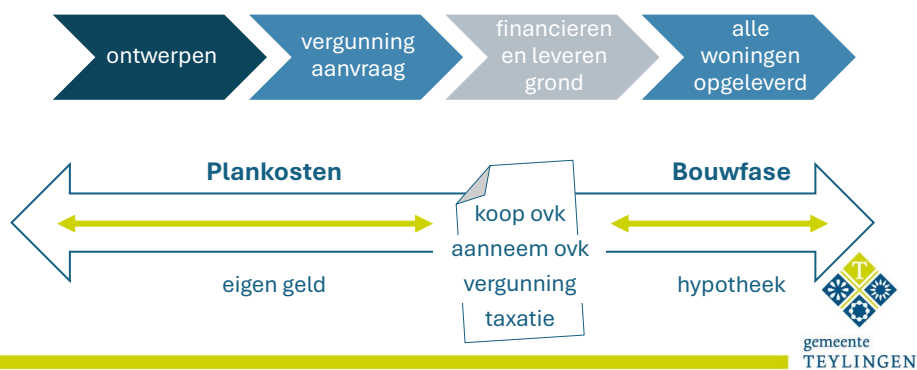


47 |

47

Financieren, wat en wanneer?

- Pas een hypotheek mogelijk als duidelijk is wat u gaat bouwen
- Daarvoor: eigen middelen



48 |

48



gemeente
TEYLINGEN

6

Meedoen!



49

Hoe doet u mee?

- Inschrijven via site
- Financieringsverklaring op laten stellen
- Uiterlijk inschrijven: **17 april, om 12:00 uur**
- Loting, uitnodiging startbijeenkomst (noteer: **12 en 13 mei**)
- Uitleg, doorlezen, beslissen

Inloop bijeenkomst
26 maart

12 mei


CPO woningen

- € 500,- deelname
- Financieringsverklaring
- Lid worden van VvO

13 mei

Vrije kavels

- Optie € 1.000
- Reservering, 2,5% aanbetaling
- Aan de slag



gemeente
TEYLINGEN

50

Downloads: Kavelpaspoort en infobrochure



7 Vragen?

cpo@steenvlinder.nl

Inloopbijeenkomst
26 maart 16:00 – 18:00 uur
 Gemeentekantoor Sassenheim
 Wilhelminalaan 25





**Bedankt voor
uw aandacht!**