Behorend bij raadsbesluit Vaststellen Grondexploitatie Langeveld
Marjoleine van Egeraat
Griffier van Teylingen
Digitaal ondertekend door Marjoleine van Egeraat
op 04-07-2024

"De duinen van Sas"

Geen woonwijk met groen... Maar een natuurgebied met woningen!

Doelen

- Unieke leefomgeving voor bewoners en omwonenden
- Versterkte flora en fauna rondom Sassenheim
- Platform voor een nieuwe gemeenschap
- Toekomstbestendig bouwen
- Bouwen van betaalbare en passende woningen


voet-, fiets -en autopad gecombineerd


buntgras & zandzegge


neerstrijkende vogelkolonie

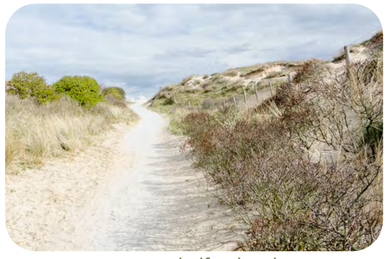

olifantenpaadjes


klaphekjes


ruimte voor dieren

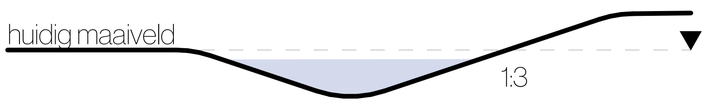

duinmeertjes


natuurlijk strandje

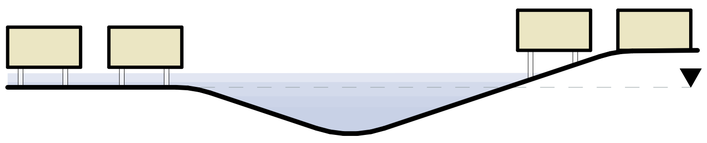

halfverharde wegen

Conceptuele kaders

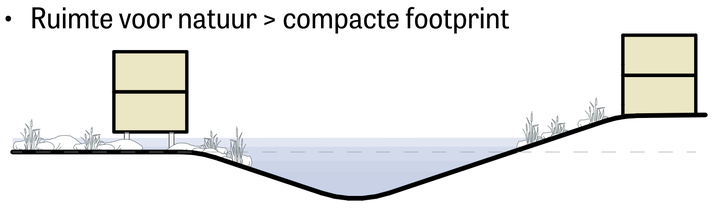
- Natuurgebied met duinen en meertjes



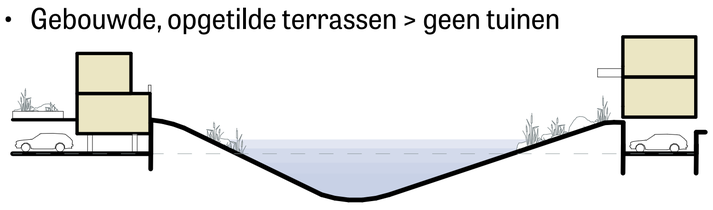
- Ruimte voor water > opgetilde woningen



- Ruimte voor natuur > compacte footprint



- Gebouwde, opgetilde terrassen > geen tuinen



- Geparkeerde auto's uit het zicht

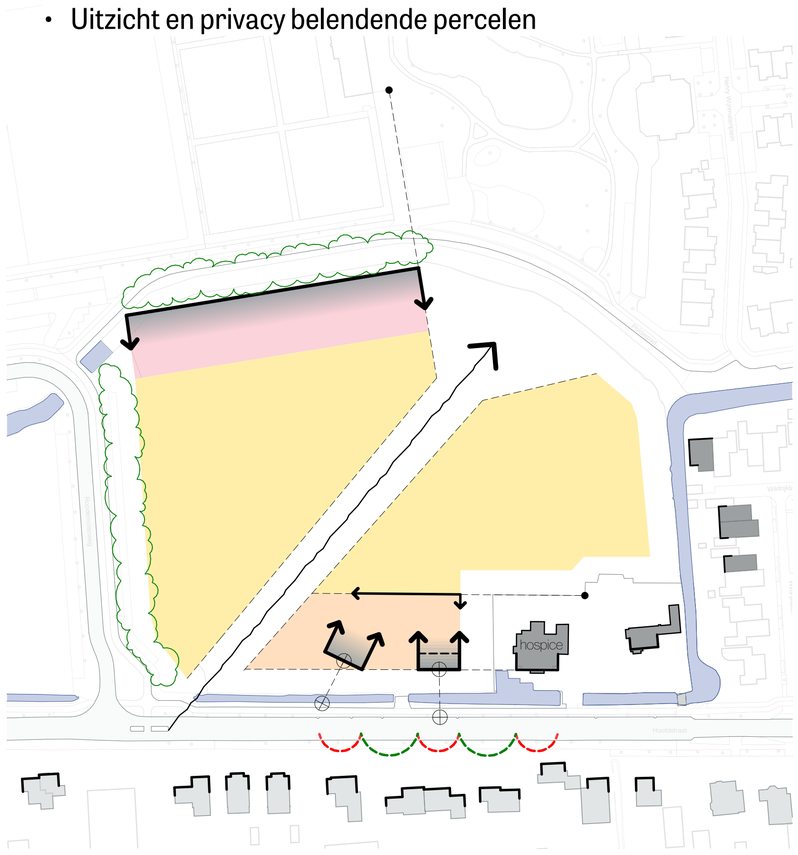
Landschappelijke kaders

- Groene buffer tussen natuur en sportvelden
- Verbinding met Ter Wegen Park
- Nieuwe duinmeertjes
- Zichtlijn over water
- Aaneengesloten waternetwerk



Stedenbouwkundige kaders

- Gebouwde buffer langs de sportvelden (max 4 woonlagen)
- Laagbouw in het natuurgebied (max 2 woonlagen)
- Aansluiten op verkaveling Hoofdweg (max 3 lagen met setback)
- Verbinding met Ter Wegen Park vrij houden
- Uitzicht en privacy belendende percelen





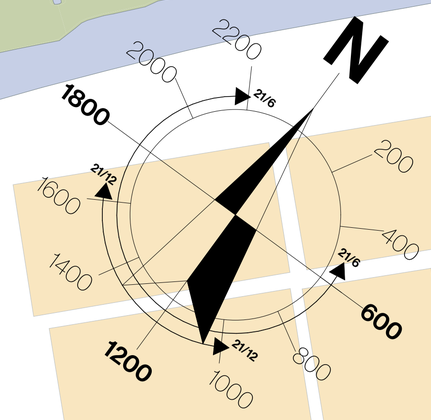
Visie

Het landschap domineert en de bebouwing is te gast
De natuur wordt zoveel mogelijk intact gelaten
Het landschap is géén park, het is een natuurgebied

CONCEPT
De getoonde informatie is eigendom van Woonstichting Stek, de gemeente Teylingen en/of haar projectpartners. De informatie is voorlopig en onder voorbehoud van haalbaarheid en besluitvorming. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de getoonde informatie. Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar kan de getoonde informatie niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

Hoe maak je een bewoonbaar natuurgebied?

- Minimale verharding
- Verlichting en geluid wordt geweerd
- Minimale verkeersbewegingen
- Gecombineerde voet-fiets-rijbaan
- Doodlopend bestemmingsverkeer
- Ontsluiting direct vanaf de randen
- Stapvoets snelheid
- Geparkeerde auto's uit het zicht
- Verlichting zonder omgevingslicht
- Diervriendelijk warm licht op sensor
- Kattenogen in de weg
- Geen privé tuinen
- Opgetilde private terrassen
- Natuurlijke verzamel-verblijfsplekken
- Geen 'meubilair'
- Nestgelegenheden



Sassenheimse Tennisvereniging STV

Ter Wegen Park

Groene buffer tegen licht en geluid

vervanging voor basketbalveld

natuurspeeltuin

Polderpad

Groene buffer tegen licht en geluid

82 Duinappartementen

89 parkeerplaatsen onder gebouw

Albert Plesmanlaan

Polderpad

13 Natuurhuisjes
14 parkeerplaatsen

10 Watervilla's

Steiger

Roodemolenweg

De duinen van Sas

11 Natuurhuisjes
12 parkeerplaatsen

strandje

10 Watervilla's

Wildrijklaan

22 parkeerplaatsen onder gebouw

woonkamer

tuin

24 ouderen woningen

hospice

Hoofdweg



Voorlopig programma op hoofdlijnen

Totaal 150 woningen, 31% sociaal, 56% betaalbaar, 13% vrij programma:

- ca. 24 eengezinswoningen, in categorieën sociale en betaalbare huur;
- ca. 82 appartementen (2-kamer en 3-kamer), in categorieën sociale en betaalbare huur;
- ca. 24 appartementen voor senioren, in categorieën sociale huur en betaalbare koop;
- ca. 20 eengezinswoningen in de categorie koop.

Meer bewegen en samen naar buiten.









CONCEPT

De getoonde informatie is eigendom van Woonstichting Stek, de gemente Teylingen en/of haar projectpartners. De informatie is voorlopig en onder voorbehoud van haalbaarheid en besluitvorming. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de getoonde informatie. Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar kan de getoonde informatie niet voor andere doeleinden worden gebruikt.



Waarom een nieuw natuurgebied?

Buitenlucht en buitenleven, tussen bomen, planten en dieren.

Biodiversiteit
De verscheidenheid van de oorspronkelijke flora en fauna heeft versterking nodig.

Klimaatverandering
Bomen zetten CO2 om in zuurstof en hout.

Hittestress
Bij hittegolven biedt natuur verkoeling aan de versteende bewoonde wereld.

Fijnstof en stikstof
Bomen kunnen fijnstof en stikstof afvangen.

Bodemdaling
Bomen helpen grondwaterdaling voorkomen waardoor de bodem minder inklinkt.

Waterdrainage en buffering
Bomen houden het water langer vast.
En de duinmeertjes vangen de fluctuerende waterstand op.

Win-Win
Door woningbouw en natuur te combineren, kan zowel de natuur als de woningvoorraad er op vooruitgaan.

Gezonde leefomgeving voor mens en dier.

Aandachtspunten uit participatie

- Aansluiting op Ter Wegen Park
- Maximaal 4 woonlagen
- Geen extra inrit aan Hoofdstraat
  - Bestaande inrit schuift op richting hospice met gesloten middenberm
  - beperkt aantal woningen wordt hier ontsloten
- Bescherming privacy omwonenden
  - Dichte bomenrij grenzend aan buurpercelen
  - Beperkt aantal woningen met rustige doelgroep nabij Wildrijk en hospice

Proces tot 5 maart 2024

- Bewonersparticipatie op 4 juli 2023;
- Ondertekening intentieovereenkomst Stek en gemeente 30-10-23;
- Selectieproces ontwerpbureau gedurende november 2023;
- Start stedenbouw en architectuur door Van Wilsum Van Loon;
- Schetsontwerp december 2023 tot februari 2024;
- Toets haalbaarheid en besluitvorming Stek en gemeente maart 2024;
- Bewonersparticipatie op 5 maart 2024;

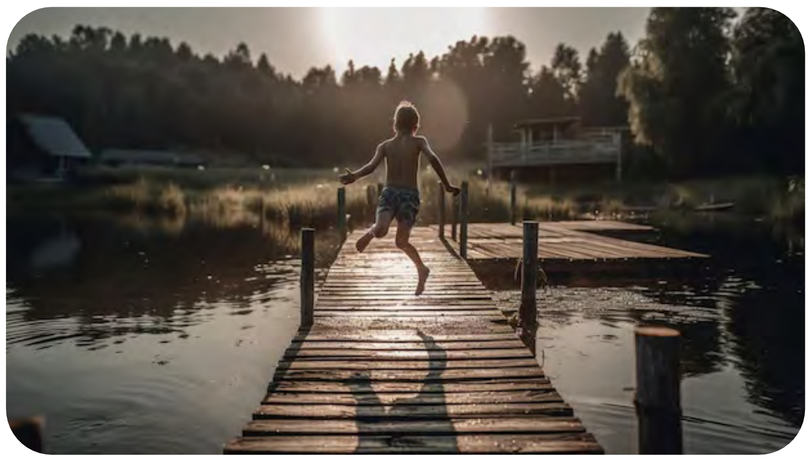






Proces vanaf 5 maart 2024

- Stedenbouwkundig ontwerp Q2-2024
- Milieu- en omgevingsonderzoeken eind Q1-2024
- Voorbereiding planologische procedure vanaf Q2-2024;
- Vaststelling planwijziging en omgevingsvergunning vanaf Q1-2025;
- Start bouwrijp maken en bouw woningen gedurende Q1-2026;
- Oplevering woningen gedurende Q4-2027;



CONCEPT

De getoonde informatie is eigendom van Woonstichting Stek, de gemente Teylingen en/of haar projectpartners. De informatie is voorlopig en onder voorbehoud van haalbaarheid en besluitvorming. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de getoonde informatie. Zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar kan de getoonde informatie niet voor andere doeleinden worden gebruikt.