

# Inspraak- en vooroverlegnota voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim – Zuid



Van: Fariq Ishaak  
Datum: 6 februari 2013

Kenmerk 32057

Inhoud:	Bladzijde
1 Vooroverlegreacties	1
2 Inspraakreacties	3
3 Conclusie	7
4 Bijlagen	8

## Inleiding

De gemeente Teylingen werkt aan een nieuw bestemmingsplan Sassenheim – Zuid. Dit nieuwe bestemmingsplan vervangt twee vigerende bestemmingsplannen. Deze plannen variëren zowel qua planologische regeling als qua leeftijd. Het nieuwe bestemmingsplan zorgt voor een eenduidig, actueel en overzichtelijk planologisch regime.

## 1 VOOROVERLEGREACTIES

### Inleiding

In het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan relevante (overheids-)instanties in de gelegenheid moeten worden gesteld om een vooroverlegreactie in te dienen. De volgende instanties is verzocht een vooroverlegreactie op te stellen, met het verzoek om vóór 4 oktober 2012 te reageren:

- Hoogheemraadschap van Rijnland
- Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
- Ministerie van Infrastructuur & Milieu/Rijkswaterstaat
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie/Energie
- Ministerie van Defensie
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- Regionale Brandweer Hollands-Midden
- Brandweer VRHM
- Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland
- Gasunie
- Tennet TSO B.V.
- Dunea
- Kamer van Koophandel Den Haag
- Gemeente Lisse
- Alliander

### Reacties

Van de volgende vooroverleginstanties is een schriftelijke reactie ontvangen.

Naam	Onderwerp
Hoogheemraadschap van Rijnland	Bestemming Water, waterkering, rioolstelsel
Gasunie	Geen opmerkingen
Dunea	Leidingstrook aanpassen, tekst corrigeren

### Hoogheemraadschap van Rijnland

De reactie van 28 september 2012 van het Hoogheemraadschap omvat de onderstaande punten.

#### Reactie 1

Verzocht wordt om de breedte van de waterkeringen op de verbeelding aan te passen zoals vastgelegd in de Legger waterkeringen.

#### Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de verbeelding zal hierop worden aangepast.



### Reactie 2

Verzocht wordt om:

- een beschrijving van het rioolstelsel op te nemen en het bijgevoegde tekstvoorstel in de plandoelichting op te nemen.
- de aanwezige afvalwatertransportleiding in de verbeelding op te nemen, zoals aangegeven in de bijlage.

### Antwoord

Aan beide punten wordt tegemoet gekomen; zowel de tekst als de verbeelding zullen hierop worden aangepast.

### Reactie 3

Geadviseerd wordt om:

- de regeling voor steigers in de bestemming Water aan te passen conform het Rijnlands Keur t.a.v. maximale afmetingen van steigers.
- in de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Water de voorwaarde op te nemen dat voorgenomen evenementen eventueel toegestaan kunnen worden na overleg met de waterbeheerder.

### Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de regeling zal hierop worden aangepast.

### **Dunea**

De reactie van 22 augustus 2012 van Dunea omvat de onderstaande punten.

### Reactie 1

De leidingstrook (bestemmingsstrook Leiding – Water) op de verbeelding verschilt met het leidingtracé. Verzocht wordt om dit op de verbeelding aan te passen.

### Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de verbeelding zal hierop worden aangepast.

### Reactie 2

Verzocht wordt om in de plandoelichting hoofdstuk 4.4 "Waterstofleiding" te vervangen door "Drinkwatertransportleiding".

### Antwoord

Aan dit punt wordt tegemoet gekomen; de tekst zal hierop worden aangepast.

## 2 INSPRAAKREACTIES



### Inleiding

Het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim – Zuid heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 ter inzage gelegen. In die periode kon iedereen een inspraakreactie op het plan indienen. Op 27 augustus 2012 heeft bovendien een inloopavond plaatsgevonden, waar reacties gegeven konden worden op het plan. In deze inspraak- en vooroverlegnota zijn alle reacties samengevat en beantwoord.

### Reacties

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de inspraakreacties, die de (rechts)personen op het voorontwerp hebben ingediend. De beantwoording van de inspraakreacties is na de tabel opgenomen. Aan het eind van iedere gehele reactie is *in cursieve tekst* aangegeven of de reactie verwerkt wordt in het bestemmingsplan.

Indiener	Naam	Adres	Onderwerp
1	J.H.G. Langeveld	Hoofdstraat 104	Splitsen bestaande woning
2	Fam. M. Bakker	Hoofdstraat 137	Herbouwen 2 gesloopte woningen
3	M. Blikslager	Hoofdstraat 56	Verruimen bouw mogelijkheden
4	P. Goulmy	Hoofdstraat 127a	Bedrijfswoning Hoofdstraat 127a
5	L.R.H. Hartman	Bijdorpsstraat 45	Aparte woonfunctie boven bedrijf
6	M.R. Heppener	Prinsenhof 10	Wijzigingsgebied 2 wijkt af van oude regeling
7	H. van der Stel en D. Hoogeveen	Weststraat 21, 4315AJ Dreischor	Toevoegen bedrijfswoning Hoofdstraat 127a
8	E. Kieft – Rotteveel	Hoofdstraat 76a	Bezwaar tegen extra woning wijzigingsbevoegdheid 3, Hoofdstraat 78a
9	J. van der Schrier	Zandburg 1	Dakterras aan voorzijde woning

#### **Indiener 1: Splitsen bestaande woning Hoofdstraat 104**

##### Reactie

Naar aanleiding van een antwoordbrief van de gemeente in 2010 wordt verzocht om in het ontwerpbestemmingsplan de huidige vrijstaande woning op de Hoofdstraat 104 te splitsen in twee woningen. Destijds zag de gemeente geen mogelijkheden, maar er werd ook geadviseerd om het verzoek opnieuw in te dienen bij herziening van het geldende bestemmingsplan. Tijdens de inloopavond voor Sassenheim – Zuid is aangegeven dat er nu wel mogelijkheden zijn voor woningsplitsing.

##### Antwoord

Er zijn mogelijkheden voor splitsen van vrijstaande woningen of het samenvoegen van meerdere woningen naar één woning. Destijds hebben we geen medewerking verleend aan het verzoek van indiener, omdat dit niet paste in het geldende bestemmingsplan. De ruimtelijke procedure voor het verzoek zou daarom onevenredig zwaar worden. Wel is aangegeven dat er in het kader van het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het betreffende gebied opnieuw een verzoek gedaan kan worden. Aangezien het verzoek nu is ingediend, kan dit worden verwerkt in het bestemmingsplan. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om de verzochte splitsing niet direct positief te bestemmen in het ontwerpbestemmingsplan. De woning aan de Hoofdstraat 104 zal daarom de bestemming Wonen – 2 krijgen.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Indiener 2: Herbouwen 2 gesloopte woningen bij Hoofdstraat 137/137a**

##### Reactie

Verzocht wordt om bij de percelen Hoofdstraat 137/137a de mogelijkheid op te nemen om de in het recente verleden twee gesloopte woningen terug te bouwen.

##### Antwoord

De mogelijkheid voor het terugbouwen van deze woningen bestaat al in het vigerende bestemmingsplan Centrum en Zuid. Er is ruimtelijk gezien geen nieuwe situatie in de omgeving ontstaan die terugbouwen van de woningen belemmert. Het bouwvlak voor deze woningen was dus abusievelijk niet meer opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.

De mogelijkheid voor terugbouwen van de woningen wordt daarom gehandhaafd. De verbeelding zal hierop worden aangepast.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Indiener 3: Verruimen bouwmogelijkheden woning Hoofdstraat 56**

#### Reactie

Er is bezwaar tegen het feit dat de gehele zijtuin van de woning (hoeksituatie Hoofdstraat – Wasbeekerlaan) de bestemming Tuin heeft. Dit is ook in strijd met het gemeentelijk beleid. De situatie met het achter-/naastgelegen bedrijventerrein is anders, waardoor het niet nodig is om rekening te houden met de voorgevelrooilijn van het achter-/naastgelegen bedrijfspand. Verzocht wordt om daarom de bestemmingsgrenzen voor Wonen zodanig aan te passen richting de Wasbeekerlaan dat er meer ruimte ontstaat om te bouwen in de achter-/zijtuin.

#### Antwoord

Er wordt tegemoet gekomen aan dit verzoek conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van kleine planologische afwijkingen. Hierover is al telefonisch contact geweest met de indiener. De woonbestemming zal worden doorgetrokken tot de voorgevelrooilijn die geldt voor de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Wasbeekerlaan.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Indiener 4: Bedrijfswoning Hoofdstraat 127a**

#### Reactie

Er wordt op de bovenverdieping van het pand Hoofdstraat 127a al 20 jaar gewoond en dit is ook bekend bij de gemeente. Er is alleen nooit een officieel document hiervan gevraagd en/of afgegeven. Om het pand aan te kopen en voor goedkeuring van de bank is het nodig dat het bestemmingsplan wonen in de betreffende ruimte mogelijk maakt.

#### Antwoord

Het gehele pand inclusief Zandslootkade 1a is nu Hoofdstraat 127a. Op Zandslootkade 1a (nu dus deel van het pand Hoofdstraat 127a) staat de huidige bewoner ingeschreven in de GBA sinds 2010. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren om een bedrijfswoning ter plaatse toe te staan en de betreffende ruimte kan voldoen aan de bouwtechnische eisen voor gebruik als woning. Het verzoek wordt daarom ingewilligd en er wordt een passende regeling opgenomen om wonen op de bovenverdieping mogelijk te maken.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Indiener 5: Aparte woonfunctie boven bedrijf Bijdorpsstraat 45**

#### Reactie

Het pand Bijdorpsstraat 45 huisvest zowel een garagebedrijf als een woning. Beide functies staan al jaren los van elkaar. De woning bevindt zich op de verdieping van het pand en het bedrijf is feitelijk gevestigd aan de Narcissenlaan 16. De naast het pand gelegen strook met woonbestemming hoort bij de woning en fungeert als tuin. Verzocht wordt om wonen op de verdieping mogelijk te maken.

#### Antwoord

De indiener is volgens de GBA al sinds lange tijd woonachtig in dit pand. Planologisch gezien moet wel rekening gehouden worden met de bedrijfsfunctie. Daarom zal een passende regeling worden opgenomen voor een bedrijfswoning op de bovenverdieping, waarbij ook rekening wordt gehouden met de naastgelegen grond tussen de Bijdorpsstraat 41 en 45 die voor de woonfunctie wordt gebruikt.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

### **Indiener 6: Wijzigingsgebied 2 wijkt af van oude regeling**

#### Reactie 1

Het bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing ter hoogte van de Hoofdstraat 133 wijkt qua vorm en grootte af van het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast zijn in het vigerende bestemmingsplan garageboxen opgenomen en in dit plan niet.





#### Antwoord

In de bestaande en vergunde situatie is er geen sprake van garageboxen. Het bouwvlak is om deze reden aangepast. Dit heeft wel tot gevolg dat ter plaatse van de garageboxen uit het geldende bestemmingsplan een andere, lagere hoogte – aanduiding moet komen vanwege de ligging tegen de woonpercelen aan de Prins Clausstraat. Dit zal worden hersteld op de verbeelding.

#### Reactie 2

Tenslotte wijkt de toegestane goothoogte van 6,5 meter af van de vigerende 6 meter.

#### Antwoord

De goothoogte van 6,5 meter moet gelden voor de wijzigingsbevoegdheid. Voor de huidige regeling geldt inderdaad 6 meter als maximale goothoogte. Dit zal worden hersteld op de verbeelding.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Indiener 7: Toevoegen bedrijfswoning Hoofdstraat 127a**

##### Reactie

Er wordt op de bovenverdieping van het pand Hoofdstraat 127a al 20 jaar gewoond en dit is ook bekend bij de gemeente. Er is alleen nooit een officieel document hiervan gevraagd en/of afgegeven. Om het pand aan te kopen en voor goedkeuring van de bank is het nodig dat het bestemmingsplan wonen in de betreffende ruimte mogelijk maakt.

##### Antwoord

Zie reactie op indiener 4.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

#### **Indiener 8: Bezwaar tegen extra woning wijzigingsbevoegdheid 3, Hoofdstraat 78a**

##### Reactie 1

Indiener is niet bereid om in de nieuwe situatie, waarin een extra woning ontstaat ten opzichte van de bestaande situatie, nog recht van overpad te verlenen voor de ontsluiting van de woningen.

##### Antwoord 1

Deze privaatrechtelijke aangelegenheid vormt geen belemmering voor het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid. Het is overigens ook mogelijk dat de twee achtergelegen woningen in de nieuwe situatie beide via de Mecklenburg worden ontsloten. Bij het uitwerken van de wijzigingsbevoegdheid zal alsnog specifiek worden ingegaan op het aspect parkeren en ontsluiting, maar op voorhand vormt dit geen belemmering voor de wijzigingsbevoegdheid.

##### Reactie 2

Het woongenot wordt daarnaast ernstig aangetast door de nieuwbouw en indiener voorziet waardevermindering van haar pand.

##### Antwoord 2

Er is onvoldoende onderbouwd waarom de indiener haar woongenot ernstig of onaanvaardbaar aangetast zou worden en waardevermindering van haar pand zal optreden. De bebouwing is niet grootschaliger dan in de rest van de directe omgeving en is stedenbouwkundig inpasbaar. In het geval onverhoopt toch planschade zou optreden, dan kan na uitvoering van de wijzigingsbevoegdheid een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

##### Reactie 3

Tenslotte wordt opgemerkt dat de wijzigingsbevoegdheid het pand Hoofdstraat 78a betreft en niet Hoofdstraat 78 zoals staat in paragraaf 2.4 van de plantoelichting.

##### Antwoord 3

De betreffende tekst zal voor de duidelijkheid worden aangepast. Daarnaast is in de wijzigingsbevoegdheid terug te zien om welke panden het gaat. Daarmee wordt al gewaarborgd dat het niet gaat om het pand Hoofdstraat 78.

*Deze reactie geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*

**Indiener 9: Dakterras aan voorzijde woning Zandburg 1**

Reactie

Verzocht wordt om op de berging aan de voorzijde van de woning een dakterras te mogen maken. Er is sprake van een specifieke situatie, waardoor er geen zicht is op de tuinen van de zijburen. Het dakterras kan worden betreden vanuit de slaapkamer waar de bestaande dakkapel uitgebreid zou worden met een deur.

Antwoord

Hoewel er door de aangrenzende puntdaken van de naastgelegen garageboxen inderdaad geen zicht is op de zijtuinen van de buren, is dit vanuit beeldkwaliteit van de omgeving een onwenselijke situatie en daarom ook in strijd met ons beleid. Het beleid maakt het ook niet mogelijk om dakkapellen tot aan de dakgoot te bouwen. Er zou een ongewenst precedent worden geschapen en daarom wordt geen medewerking verleend aan dit verzoek.

*Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.*



### 3 CONCLUSIE

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het gaat per onderdeel om de volgende aanpassingen.

#### Toelichting

1. Er wordt een beschrijving van het rioolstelsel opgenomen en aan de hand van een tekstvoorstel wordt een algemeen stuk tekst opgenomen over rioolstelsels.
2. In hoofdstuk 4.4 wordt het woord "Waterstofleiding" vervangen door "Drinkwatertransportleiding".
3. In paragraaf 2.4 wordt "Hoofdstraat 78" aangepast naar "Hoofdstraat 78a".

#### Regels

1. De regeling voor steigers in de bestemming Water wordt aangepast conform het Rijnlands Keur t.a.v. maximale afmetingen van steigers.
2. In de specifieke gebruiksregels binnen de bestemming Water wordt als voorwaarde opgenomen dat voorgenomen evenementen eventueel toegestaan kunnen worden na overleg met de waterbeheerder.
3. Voor het bedrijfspannd Hoofdstraat 127a wordt wonen op de verdieping mogelijk gemaakt.
4. Voor het pand Bijdorpstraat 45 wordt wonen op de verdieping mogelijk gemaakt.

#### Verbeelding/Plankaart

1. De breedte van de waterkeringen wordt aangepast zoals vastgelegd in de Legger waterkeringen.
2. Het tracé van de aanwezige afvalwatertransportleiding wordt aangepast conform het leidingtracé zoals aangegeven door het Hoogheemraadschap.
3. De leidingstrook (bestemming Leiding – Water) wordt aangepast conform het leidingtracé zoals aangegeven door Dunea.
4. De woning aan de Hoofdstraat 104 krijgt ten behoeve van splitsing een bestemming voor twee aaneengeschakelde woningen.
5. Voor de percelen Hoofdstraat 137/137a wordt het mogelijk gemaakt om de in het recente verleden twee gesloopte woningen terug te bouwen.
6. De woonbestemming voor het perceel Hoofdstraat 56 wordt doorgetrokken tot de voorgevelrooilijn die geldt voor de naastgelegen bedrijfsbestemming aan de Wasbeekerlaan.
7. Voor het bedrijfspannd Hoofdstraat 127a wordt wonen op de verdieping mogelijk gemaakt.
8. Voor het pand Bijdorpstraat 45 wordt wonen op de verdieping mogelijk gemaakt.
9. Voor de Hoofdstraat 131 – 133 wordt de aangegeven maximaal toegestane goothoogte van 6,5 meter aangepast naar 6 meter en wordt binnen het bouwvlak voor het achterliggende terrein een lagere toegestane goothoogte opgenomen.



## Bijlage 1 – vooroverlegreacties





**Van:** Hoogeveen K. [K.Hoogeveen@gasunie.nl]

**Verzonden:** donderdag, augustus 23-2012 9:30 AM

**Aan:** Ishaak, Fariq

**Onderwerp:** RE: Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid; NL.IMRO.1525.BP2011SAS04004-0201

Geachte heer/mevrouw,

Bij e-mailbericht van 22 augustus 2012 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Kim Hoogeveen  
Administratief medewerkster

**E:** k.hoogeveen@gasunie.nl

**I:** www.gasunie.nl

**N.V. Nederlandse Gasunie**

Legal Assets Projects West

Postbus 19

9700 MA Groningen

Concourslaan 17

**Van:** Leo de Groot [l.groot@dunea.nl]

**Verzonden:** woensdag, augustus 22-2012 3:49 PM

**Aan:** Ishaak, Fariq

**Onderwerp:** Betr.: Vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro;Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid; NL.IMRO.1525.BP2011SAS04004-0201  
Geachte Fariq Ishaak,

Dank voor het attenderen van het plan Sassenheim-Zuid.

Bij deze wil ik van de gelegenheid gebruik maken de volgende opmerkingen te plaatsen betreffende de aanwezige drinkwatertransportleiding binnen uw plangrenzen.

Bestemmingsstrook Leiding -Water

De leidingstrook (bestemmingsstrook) op de plankaart verschilt met het leidingtracé, aangegeven op de bijgaande leidingkaart.

Gaarne aanpassing van de plankaart.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4.4 Leidingen op blz 34 de bestemming van onze leiding benoemd.

Gaarne "Waterstofleiding" wijzigen in "Drinkwatertransportleiding"

Het tracé van onze transportleiding is digitaal beschikbaar.  
Indien gewenst kunnen we deze gegevens leveren.

Voor evt. vragen kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Leo de Groot  
Asset Engineer Leidingen

Sector Water  
Afdeling Assetmanagement  
Postbus 756  
2700 AT Zoetermeer  
Tel. nr. 079 - 347 1646  
Fax. nr. 079 - 347 1500  
E-mail: [l.groot@dunea.nl](mailto:l.groot@dunea.nl)

Bezoekadres:  
Plein van de Verenigde Naties 11-15  
Zoetermeer



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

Gemeente Teylingen  
Gereg. d.d. 4 017 2012

uw kenmerk:  
uw e-mail van: 22 augustus 2012  
ons kenmerk: 12.60849 DIG-1313  
bijlagen: 3  
inlichtingen: A. Noort  
doorkiesnummer: (071) 306 34 73  
onderwerp: voorontwerp bestemmingsplan  
Sassenheim-Zuid

Burgemeester en wethouders van  
gemeente Teylingen  
t.a.v. dhr. F. Ishaak  
Postbus 149  
2215 ZJ VOORHOUT

Leiden, 28 SEP. 2012

Geacht college,

U stelt ons in de gelegenheid te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-Zuid, in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen. In een bijlage hebben wij detailopmerkingen opgenomen.

#### **Waterkering**

Wij verzoeken u in de verbeelding de breedte van de waterkeringen aan te passen, zoals in onze legger waterkeringen is vastgelegd (zie <http://rijnland.esri.nl/keringen/>).

#### **Rioolstelsel**

Wij verzoeken u een beschrijving van het rioolstelsel op te nemen en het tekstvoorstel "Riolering en afkoppelen" (bijlage 2) in het hoofdstuk Water op te nemen. Wellicht kunt u deze tekst toespitsen op het plangebied. Daarnaast verzoeken wij de aanwezige afvalwatertransportleiding in de verbeelding op te nemen, zoals aangegeven in bijlage 3 de rode doorgetrokken lijn.

#### **Bestemming Water**

Artikel 13.2 van de regels staat het bouwen van steigers in watergangen toe met een maximaal oppervlak van 6 m<sup>2</sup>, onder enkele restricties.

Deze maximale afmeting conflicteert met de beleidsregels op grond van Rijnlands Keur. Hierin staat bijvoorbeeld dat een (particuliere) steiger in een watergang die smaller is dan 10 meter maximaal 2,5 m<sup>2</sup> groot mag zijn en dat een steiger van meer dan 5 m<sup>2</sup> slechts is toegestaan in watergangen van meer dan 20 meter breed.

Wij adviseren u de regel aan te passen en voor de maximale afmetingen van steigers te verwijzen naar de regels van Rijnland.

Tevens merken wij op dat evenementen niet zonder meer in of nabij het water zijn toegestaan. Aanbeveling hierbij is om onder 13.3 punt d op te nemen dat voorgenomen evenementen eventueel toegestaan kunnen worden na overleg met de waterbeheerder.



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

Ik verzoek u ons advies te verwerken in het door u te verstrekken ontwerp bestemmingsplan.

Hoogachtend,

Namens dijkgraaf en hoogheemraden,

*b.a.*

mw. I.F. Kramps - Luitwieler,  
hoofd afdeling Plantoetsing en Vergunningverlening



Hoogheemraadschap van  
**Rijnland**

bijlage 1 bij brief HH v Rijnland 12.60849

Detailopmerkingen

1. Wij verzoeken u 4.11.2 de tekst vanaf “Enkele watergangen hebben... t/m middels de Keur” te verwijderen. In dit gedeelte vervolgens opnemen dat de waterkeringen bestemd zijn in het plan en dat er in het zuidoosten van het plangebied op de kop parallel aan de A44 een gemaal staat (bijlage 3).

2. Wij verzoeken u in hoofdstuk 3, artikel 22 van de toelichting de term primaire waterkering te wijzigen in regionale waterkering. De waterkeringen in het plangebied betreffen allemaal regionale waterkeringen.



## Hoogheemraadschap van Rijnland

bijlage 2 bij brief HH v Rijnland 12.60849

### Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid geeft Rijnland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De *voorkeursvolgorde* voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. afvalwaterstromen gescheiden worden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een afvalwaterzuiveringsinrichting getransporteerd;
- e. ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
  - zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
  - lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht.

De gemeente kan gebruik maken van deze *voorkeursvolgorde* bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze *voorkeursvolgorde* is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

### Zorgplicht en preventieve maatregelen voor Hemelwater

Voor de verwerking van hemelwater wijst Rijnland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen door bijvoorbeeld:

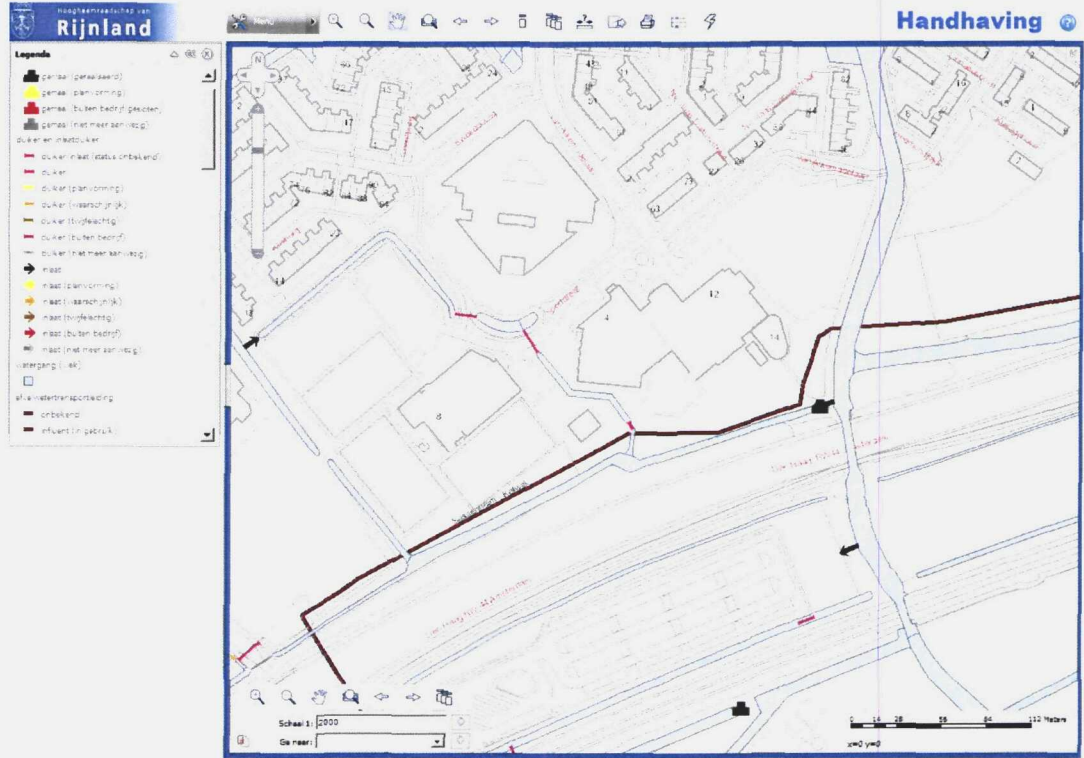
- duurzaam bouwen;
- het toepassen berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het regenwaterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand- slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;
- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Daar waar ondanks de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater naar verwachting een aanmerkelijk negatief effect heeft op de oppervlaktewaterkwaliteit, kan in overleg tussen gemeente en waterschap gekozen worden voor aanvullende voorzieningen, een verbeterd gescheiden stelsel of - als laatste keus - aansluiten op het gemengde stelsel. Ook kan de gemeente in overleg met het waterschap kiezen voor een generieke 'end-of-pipe' aanpak. Deze keuze moet dan expliciet gemaakt worden in het GRP.



# Hoogheemraadschap van Rijnland

bijlage 3 bij brief HH v Rijnland 12.60849



Archimedesweg 1  
 postadres:  
 postbus 156  
 2300 AD Leiden  
 telefoon (071) 3 063 063  
 telefax (071) 5 123 916

internet: [www.rijnland.net](http://www.rijnland.net)

e-mail: [post@rijnland.net](mailto:post@rijnland.net)

## Bijlage 2 – inspraakreacties





## Inspraakformulier Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid

27 augustus 2012

U kunt dit formulier inleveren tijdens de inloopavond of tot en met **3 oktober 2012** per email:  
[gemeente@teylingen.nl](mailto:gemeente@teylingen.nl)

### Wij stellen uw reactie zeer op prijs!

Naam: Langeveld J.H.G.  
Correspondentieadres: Hoofdstraat 104  
Postcode en woonplaats: 2171 AW Sassenheim.  
Telefoon: 0252-219155  
E-mail: hawilang@ziggo.nl

### Mijn suggesties en/of opmerkingen zijn:

Wij willen de huidige vrijstaande woning splitsen in twee woningen. en dit aangegeven zien in 't nieuwe bestemmingsplan  
In eerste aanzet hier toe hebben wij gedaan met een principiële verzoek 16-2-2010 kenmerk gemeente nr 149941 hetgeen op het destijds vigerende bestemmingsplan is afgewezen.  
De gemeente heeft ons in die afwijzing echter aanbevolen dit opnieuw in te brengen bij herziening bestemmingsplan van heden.  
Tijdens 'n gesprekje op de inloopavond 27-8-2012 blijkt dat er nu mogelijkheden zijn.

Uw reactie bevestigend ziende.

Handtekening

## Inspraakformulier Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid

27 augustus 2012

U kunt dit formulier inleveren tijdens de inloopavond of tot en met **3 oktober 2012** per email:  
[gemeente@teylingen.nl](mailto:gemeente@teylingen.nl)

### Wij stellen uw reactie zeer op prijs!

Naam: J. van der Schrier  
Correspondentieadres: Zandburg 1  
Postcode en woonplaats: 2171 DP Sassenheim  
Telefoon: 06-43910184  
E-mail: joerivderschrier@hotmail.com

**Mijn suggesties en/of opmerkingen zijn:** n.a.v. ons gesprek met Nienke van Beek

Wij willen graag op onze berging aan de voorzijde van onze woning (Zandburg 1, Sassenheim) een dakterras maken. Normaliter mag dit niet, maar aangezien wij van mening zijn dat er in ons geval sprake is van een specifieke situatie (garageboxen met puitdaken aan de zijkant, waardoor er geen zicht is op de tuinen van de zijburen), willen wij u vragen onze situatie nader te bekijken. Het terras kan betreden worden vanuit de slaapkamer (aldaar is al een dakkapel, deze zal alleen uitgebreed moeten worden met een deur).

alleen  
Zandburg 1  
heeft dit

Inspiraakreactie WBP Sassenheim-Zuid. 24-08-2012

Hartman

Bijdoorpstraat 45

- Bedrijfsgebouw
- 1<sup>e</sup> verd. worde gewoond.
- 17 jr. bewoond Hartman.
- woonhuis apart / gesplitst.
- bedrijf zit aan Narcissenlaan 16.
- 1<sup>e</sup> verd. moet woonbestemming moeten krijgen, ook omdat het kadastraal gescheiden is.
- Begane grond blijft bedrijfsbestemming m.u.v. de opgang.
  
- stukje met 'woonbestemming' hoort erbij. Is in gebruik als Tuin.
- Garage is van andere eigenaar.

Voor akkoord: mev. Hartman

info.world@casema.nl

(Nota beantwoording graag mailen)

## Inspraakformulier Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid

27 augustus 2012

U kunt dit formulier inleveren tijdens de inloopavond of tot en met **3 oktober 2012** per email:  
[gemeente@teylingen.nl](mailto:gemeente@teylingen.nl)

**Wij stellen uw reactie zeer op prijs!**

Naam: M.R. Heppener  
Correspondentieadres: Prinsenvloot 10  
Postcode en woonplaats: 2171 XZ Sassenheim  
Telefoon: 06 53599187  
E-mail: M-Heppener@zonnet.nl

**Mijn suggesties en/of opmerkingen zijn:**

Wijziging gebied 2 Terrain Bahken  
nieuwe bestemmingsplan ~~te~~ te bebouwen gebied  
is groter en anders qua vorm.  
vorige B-plan was ~~aan~~ deels garage boxen  
als mogelijke nieuwe bestemming.  
Nu bouw hoogte tot Goot 6,5 nok 9 m' mogelijk.

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. - 4 SEP 2012
Reg.nr.

Diana Hoogeveen en Hans van der Stel  
Weststraat 21  
4315 AJ Dreischor  
0111451221  
dias@pelana.nl

Gemeente Teylingen  
t.a.v. dhr. E. van der Meulen  
Postbus 149  
2215 ZJ Voorhout

betreft: woonvergunning Hoofdstraat 127a / Zandslootkade 1a

27 augustus 2012, Zierikzee

Geachte heer E. van der Meulen,

Naar aanleiding van uw gesprek met Paula Goulmy op 24 augustus, waaruit bleek dat er geen woonvergunning zit op het appartement op de zolder van het pand hoofdstraat 127a, voorheen zandslootkade 1a, wil ik u vragen alsnog een woonvergunning te verlenen.

Het appartement is lange tijd als dienstwoning gebruikt en wordt momenteel door Han Fuijk bewoond. Wij zijn in de veronderstelling dat de gemeente toestemt met de bewoning, daar Han Fuijk o.a. een groencontainer heeft gekregen, een uitkering heeft op dat adres (Zandslootkade 1a).

Ik vraag u bij uw overweging te kijken naar het verworven recht, het appartement is al 23 jaar in gebruik als woning.

Verder wijzen wij u op de woning (boven de garage) van de buurman, Autobedrijf Willem Bakker, hoofdstraat 133. En de drie woningen boven en achter het Assurantiekantoor Sassenheim, hoofdstraat 123. Allen aangrenzend aan ons pand. Gezien deze woningen, voorheen boven de zaak in gebruik als dienstwoning, en de woning van de Fam. Bakker, is het logisch dat als daar bewoning is toegestaan dat in ons pand op zolder ook een woning moet worden toegestaan.

De geschiedenis van het appartement:

In 1991 zijn mijn man, Hans van der Stel, en ik op de zolder van dit pand, een oude bollenschuur, gaan wonen. Het pand was in eigendom van Pelana Houtwaren (het bedrijf van mijn man en zijn vader) het bedrijf bestaat sinds 1955 en was gevestigd op Zandslootkade 1, het woonhuis van A. van der Stel. De ontsluiting was ook op dat adres, echter in 1972 is het achtergelegen pand hoofdstraat 127a aangekocht en bij de bestaande werkplaats gevoegd, de aan en afvoer geschiedde sindsdien op hoofdstraat 127. Het postadres van Pelana is toen ongewijzigd op de zandslootkade 1 gebleven. Met de verhuizing begin dit jaar van de heer A. van der Stel heeft het pand geen binding meer met het woonhuis op Zandslootkade 1 en het adres is gewijzigd naar hoofdstraat 127a.

In 1991 hebben wij aangegeven aan de gemeente dat wij voornemens waren de zolder te gaan bewonen. Volgens de gemeente waren er geen bezwaren, daar wij het als dienstwoning betrokken. Helaas hebben wij dit niet schriftelijk gevraagd en ook niet bevestigd gekregen, het was tenslotte niet van belang.

In 2000 is Pelana Houtwaren verhuisd naar Noordwijkerhout. Wij hebben het pand verhuurd aan Anthony Jannink Meubelmaker. Hij maakte ook gebruik van de dienstwoning. Na een jaar of 6 ging hij zelf ergens anders wonen en vroeg ons of hij de zolder mocht onderverhuren. Wij wilden hem graag als huurder houden en verleenden toestemming. Wij hebben daartoe de woning verzelfstandigd door het te voorzien van een eigen opgang. Eigen meters voor elektra, gas en water waren reeds aanwezig. Hierop kwamen er diverse personen te wonen, uiteindelijk kwam Han Fuijk er wonen.

In 2010 verhuisde Anthony Jannink Meubelmakerij naar Lisse en kwam het pand leeg. Han Fuijk wilde er graag blijven wonen en wij hebben de verhuur overgenomen. Wij vonden vervolgens een nieuwe huurder voor de begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping: *Goulmy Interieurvormgeving*. Wij hebben van de leegstand gebruik gemaakt en het hele pand, de bollenschuur, gerestaureerd. Alle karakteristieke ramen en deuren zijn vervangen, het interieur geïsoleerd en aangepast aan de huidige tijd, strakke muren, hardstenen vensterbanken, een systeemplafond.

Nu wil Paula Goulmy het pand van ons kopen en de zolder als woning gebruiken. Om het pand te kunnen kopen wil haar bank een bewijs hebben dat het appartement een woonbestemming heeft.

Gezien het verworven recht, de geschiedenis en de bewoning van aanpalende appartementen wil ik u vragen een (dienst-)woonvergunning te verlenen op het appartement van de bollenschuur op Hoofdstraat 127a.

Indien u wenst kunt u het appartement bekijken om u te overtuigen van de volwaardigheid van de woning.

Graag verneem ik van u,  
met vriendelijke groet,

Diana Hoogeveen  
Hans van der Stel

Gemeente Teylingen
Gereg. d.d. 2 OKT 2012
Reg.nr.

E.C.M.J.KIEFT ROTTEVEEL  
HOOFDSTRAAT 76 A  
2171 AV. SASSENHEIM.

College van burgemeester en Wethouders  
van  
Teylingen

t.a.v. de Heer F Ishaak.

Sassenheim , 9-10-2012

Geachte Heer Ishaak,

Ingesloten treft u aan een copy van de e-mail die ik heden aan u heb verzonden.

Hiermee vervalt de mail van 9-10-2012-14.29

met.vr.groet

E.Kieft Rotteveel



## E. Kieft

---

**Aan:** f.ishaak@teylingen.nl  
**Onderwerp:** inspraakreactie wijz.bevoegdheid Hoofdstraat 78

### INSPRAAKREACTIE SASSENHEIM ZUID

Betr. perceel/wijz.bevoegdheid Hoofdstraat 78

Hiermee teken ik bezwaar aan tegen bovenstaande wijziging

Als eigenaar van pand Hoofdstraat 76a wens ik geen verdere uitbreiding van recht van overpad te verlenen voor ontsluiting naar de Hoofdstraat voor evt. nieuw te bouwen panden.

Tevens wordt door evt.nieuwbouw mijn woongenot ernstig aangetast en voorzie ik waardevermindering van mijn pand.

De wijzigingsbevoegdheid is aangevraagd voor perceel Hoofdstraat 78 zoals vermeld in de Teylinger van 5 september j.l. Echter de evt. nieuwbouwplannen zijn aangevraagd door eigenaar Hoofdstraat 78a. Van de eigenaar pand Hoofdstraat 78( welke behoort onder beeldbepalende panden van Sassenheim) zijn geen bouwplannen bekend.

Met vr.groet  
E.Kieft Rotteveel



**BEWIJS VAN ONTVANGST**

**Ontvangen van:**  
Naam en voorletters

E. Miel - Rotte veel

Adres

Hoofdstraat 76A

Postcode en woonplaats

2171 LV  
Sassenheim

Datum van ontvangst

10-10-2012

**Bestemd voor:**  
Naam medewerker

DHR. I. S. Hoek

Afdeling

**Afgifte van:**

- Aanvraag:**
  - bouwvergunning
  - monumentenvergunning
  - kapvergunning
  - sloopvergunning
  - anders, namelijk \_\_\_\_\_

**Zienswijze**

**Bezwaar**

**Anders, namelijk** \_\_\_\_\_

**Aanvullende gegevens:**

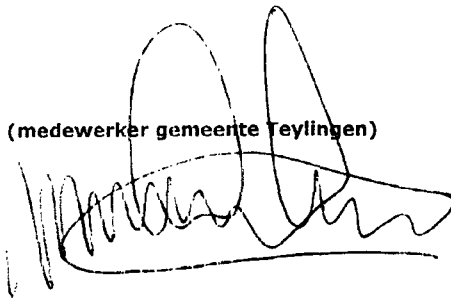
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Handtekening:**

(indiener)

**Handtekening**

(medewerker gemeente Teylingen)

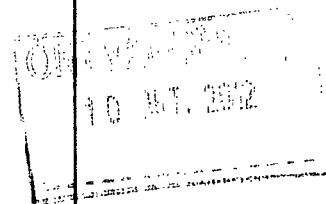


gemeente  
**TEYLINGEN**

Postbus 149  
2215 ZJ Voorhout  
gemeente@teylingen.nl  
www.teylingen.nl  
T 0252 - 783 300  
F 0252 - 783 599

**Bestuurscentrum**  
Raadhuisplein 1  
Voorhout

**Gemeentekantoor**  
Wilhelminalaan 25  
Sassenheim



**Van:** Marjaleena Bakker [marjaleena.bakker@xs4all.nl]  
**Verzonden:** donderdag, september 27-2012 10:37 AM  
**Aan:** Ishaak, Fariq  
**Onderwerp:** voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid  
Burgermeester&Wethouders van de Gemeente Teylingen  
t.a.v. De Heer F. Ishaak

Geachte College,

Hierbij verzoek ik U om in het voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim-Zuid op te nemen om bij de locatie Hoofdstraat 137 en Hoofdstraat 137A, aangrenzend aan de Tolhuisstraat, de mogelijkheid op te nemen om 2 woonhuizen te mogen bouwen.

In het recente verleden hebben op deze locatie 2 huizen gestaan. Graag zouden wij de mogelijkheid willen hebben om in de toekomst op genoemde locatie weer twee huizen te kunnen bouwen.

Hoogachtend,

Fam. M. Bakker  
Hoofdstraat 137  
2171BA Sassenheim  
Tel. 0252-213520

---

**Van:** Paula Goulmy [paula@paulagoulmy.nl]  
**Verzonden:** donderdag, september 13-2012 2:39 PM  
**Aan:** Ishaak, Fariq  
**CC:** Gemeente Teylingen  
**Onderwerp:** voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim – Zuid

Betreft :Inspraakreactie Voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim Zuid.

Geachte heer/ mevrouw.

Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan Sassenheim Zuid zou ik graag een reactie willen geven .

Het pand op de Hoofdstraat 127a heeft nu alleen bedrijfsbestemming.

Hier heb ik mijn bedrijf tevens gevestigd. Paula Goulmy Interieurvormgeving. Ik zou graag naar deze gemeente willen verhuizen .

Graag zou ik ook een bedrijfswoning of woonbestemming aan willen toevoegen aan deze bestemming. Er zit al sinds 20 jaar een appartement op de bovenste verdieping wat ook bekend is bij gemeente Teylingen. De huidige eigenaren hebben altijd gesproken over een bedrijfswoning en ook zo gewoond, maar geen officieel document van hun aanvraag daarover. Op mijn aanvraag hem ik geprobeerd daarvan de officiële bevestiging te ontvangen. Bij het gemeente loket kwam ik met uw collega erachter dat er geen document bestaat.

De huidige eigenaar Hans en Diana Van der Stel en ik zijn tot een overeenkomst gekomen betreft een verkoop van het pand aan mij. Deze overeenkomst kan alleen plaatsvinden als ik hier ook de woning kan betrekken en een bestemmings plan wonen/werken kan tonen aan de bank.

Ik heb gesproken met o.a uw collega Evert van der Meulen over deze situatie, en hij gaf mij het nieuwe bestemmingsplan van Sassenheim Zuid en mij het advies dit aan te kaarten bij u zodat dit eventueel opgenomen / bekeken en hopelijk herzien kan worden .

Indien u verdere informatie nodig heb, dan hoor ik het graag.

Ik verneem graag van u,

Met vriendelijke groet, Paula Goulmy

[paula@paulagoulmy.nl](mailto:paula@paulagoulmy.nl)

06-51318975

---

Van: Ammers, Klaas van  
Verzonden: donderdag, oktober 11-2012 10:59 AM  
Aan: Ishaak, Fariq  
CC: Ammers, Klaas van  
Onderwerp: FW: bezwaar wijziging bestemmingsplan Sassenheim-Zuid

Beste Fariq,

Ik heb een mail gehad van mevrouw Blikslager.  
Zij heeft ook naar de gemeente gestuurd.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Teylingen

K.van Ammers

Afdeling gemeentewinkel, cluster vergunningen

Aanwezig op: ma, di, wo, do, vr

“Moderne dorpen, midden in de wereld”

Postbus 149

2215 ZJ Voorhout

t. 0252 – 78 33 00

[www.teylingen.nl](http://www.teylingen.nl)

P Print geen e-mails uit als dit niet echt nodig is. Denk na over uw verantwoordelijkheid voor het milieu voordat u deze e-mail print.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Maaike Blikslager [mailto:maaike.blikslager@planet.nl]  
Verzonden: woensdag 10 oktober 2012 23:23  
Aan: Gemeente Teylingen  
CC: Ammers, Klaas van  
Onderwerp: bezwaar wijziging bestemmingsplan Sassenheim-Zuid

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wil ik bezwaar aantekenen tegen het voorontwerp bestemmingsplan Sassenheim-Zuid.

Het bezwaar betreft het adres Hoofdstraat 56.

Ik maak bezwaar tegen het feit dat de gehele zij-tuin van het huis als "tuin" is aangemerkt ipv "wonen". Dit is in strijd met de beleidsnota bij kleine afwijkingen van het bestemmingsplan gemeente Teylingen en ook in strijd met figuur 1.110.2 uit het voorontwerp bestemmingsplan.

Aangezien het gebied achter onze woning is ingericht als bedrijventerrein en vanwege de "geurcirkel" veroorzaakt door de fabriek Van Ravensberg ook niet als woongebied kan worden ingericht is het niet noodzakelijk en niet logisch dat u rekening houdt met gelijklopende voor- en zijgevels. Immers, deze bestaan niet in dit gebied en zullen er naar het zich laat aanzien ook niet komen.

In verband met de lopende vergunningsaanvraag inzake het plaatsen van een blokhut verzoeken wij u tenminste de ruimte achter de woning, dus vanaf de achtergevel over de gehele breedte, dus tot de Wasbeekerlaan, tot bestemming "wonen" te verklaren. Daarnaast verzoeken wij u als zijgevel de gevel die aansluit op de voorgevel te hanteren ipv een inham van het huis. De rest van de voor- en zijtuin kan wat ons betreft de bestemming tuin houden.

Gezien het feit dat de inzagetermijn slechts enkele dagen verstreken is, wil ik u vriendelijk verzoeken ons bezwaar toch mee te nemen.  
Graag licht ik e.e.a. persoonlijk toe.

Graag verneem ik uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Maaike Blikslager

---

**Van:** E. Kieft [kieft331@planet.nl]  
**Verzonden:** dinsdag, oktober 9-2012 2:29 PM  
**Aan:** Ishaak, Fariq  
**Onderwerp:** inspraakreactie sassenheim zuid  
Betr.perceel wijziging bevoegdheid Hoofdstraat 78en 78a

Hiermee teken ik bezwaar aan tegen de bovenstaande wijziging.

Als eigenaar van pand Hoofdstraat 76a wens ik geen recht van overpad te verlenen voor verdere uitbreiding voor ontsluiting naar de Hoofdstraat voor nieuw te bouwen panden.

Tevens wordt door evt.nieuwbouw mijn woongenot ernstig aangetast en voorzie ik waardevermindering van mijn pand.

Ook wil ik opmerken dat de wijziging het pand Hoofdstraat 78a betreft en niet zoals vermeld in de Teylinger van 5 sept.j.l. Hoofdstraat 78 waar geen voorgenomen bouwplannen gemeld zijn.

Met vr.groet  
E.Kieft Rotteveel