

Zeilschool Plaszoom 364

Onderwerp: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. zeilschool

Locatie: Plaszoom 364, Kralingen-Crooswijk

In opdracht van: gemeente Rotterdam

Datum: 26 september 2016

1. Inleiding

Ter plaatse van de voormalige karottenfabriek aan de Plaszoom, is sinds mei 2015 de “Rotterdamse Zeilschool De Lelie” gevestigd. Deze activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan, echter is een vergunning afgegeven om de betreffende activiteit voor een periode van twee jaar uit te mogen voeren. De gemeente staat nu echter positief tegenover het omzetten van de vergunning, zodat de zeilschool permanent van de locatie gebruik kan blijven maken. Om dit mogelijk te maken dient een omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (afwijken regels bestemmingsplan). Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk, dit document voorziet hierin. De ruimtelijke onderbouwing ziet enkel toe op het continueren van het bestaande gebruik. Binnen het projectgebied zijn geen nieuwbouwactiviteiten voorzien.

2. Ligging van het project

De zeilschool bevindt zich aan de oostzijde van de Kralingse Plas, ter plaatse van de voormalige karottenfabriek. Onderstaande afbeelding geeft een globale indicatie van het projectgebied. De exacte ligging is vastgelegd op de bij deze ruimtelijke onderbouwing behorende projectkaart.



Afbeelding 1: Globale ligging van het projectgebied met rechts de reeds bestaande en te continueren situatie.

3. Vigerend bestemmingsplan en strijdigheid

Voor de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft, geldt het bestemmingsplan “Kralingse Bos”. Dat plan is op 14 februari 2008 vastgesteld en onherroepelijk sinds 8 april 2010. Binnen het projectgebied zijn twee bestemmingen van kracht, te weten ‘Water’ en ‘Bos en park’. Het plan is in strijd met de bestemming ‘Water’, omdat volgens artikel 15 van de bij dit bestemmingsplan

behorende regels, ter plaatse geen zeilschool is toegestaan. Ook is het plan in strijd met artikel 3, lid 1, omdat ter plaatse van de bestemming 'Bos en park' geen zeilschool is toegestaan is. De regels van het bestemmingsplan laten geen ruimte voor het toestaan van een afwijking.

4. Relevant beleid

Het Rijks- en provinciaal beleid heeft, gelet op het abstractieniveau van deze stukken, geen concrete relevantie op het voornemen. Realisatie van een zeilschool is hiermee niet in strijd. Dat geldt ook voor het gemeentelijk beleid, dat niet expliciet ingaat op realisatie van een zeilschool ter plaatse. Het Rotterdamse beleid ten aanzien van het Kralingse Bos en de bijbehorende plas is onder andere verwoord in het Integraal structuurplan Buitenruimte Kralingse Bos. Dit beleid is gericht op het verbeteren van de integratie van diverse voorzieningen en activiteiten. De huidige zeilschool betreft in feite geen nieuw ruimtebeslag, omdat iets zuidelijker tot voor kort een andere zeilschool aanwezig was. De huidige locatie is beter geschikt voor een zeilschool, gezien de aanwezige infrastructuur en de aanwezigheid van een groot parkeerterrein. De ontwikkeling voldoet tevens aan de aangegeven stedenbouwkundige randvoorwaarden. Omdat de gemeente zelf eigenaar is van de oude locatie, zal die locatie niet meer als zodanig in gebruik genomen worden (ondanks dat het bestemmingsplan deze ter plaatse toestaat). Beleidsmatig bestaat dan ook geen bezwaar tegen het continueren van de zeilschool.

5. Milieuaspecten

Onderstaand worden beknopt de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het projectgebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert.

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan 2). Ook het hoogheemraadschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerplan HHSK 2015-2021. Dit beheerplan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het HHSK met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het wegenbeheer in de Krimpenerwaard. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het waterbeheerplan van belang. Ontwikkelingen gaan vaak gepaard met een toename van het verharde oppervlak. Het waterbeheerplan beschrijft hoe het hoogheemraadschap omgaat met het bergen van oppervlaktewater bij een toenemende verharding van het oppervlak. In zijn algemeenheid geldt verder dat voor aanpassingen aan het watersysteem een watervergunning nodig is. Dit geldt bijvoorbeeld voor de aanleg van overstorten, van de hemelwaterafvoer op het oppervlaktewater, het dempen en graven van water en het aanbrengen van verhard oppervlak.

Deze ruimtelijke onderbouwing is erop gericht om binnen het projectgebied een reeds gevestigde zeilschool te continueren. Daarbij is geen sprake van de aanleg van nieuwe steigers en/of de oprichting van nieuwe gebouwen. Voor het gebruik van de huidige zeilschool is destijds door het Hoogheemraadschap een tijdelijke vergunning afgegeven. Het Hoogheemraadschap heeft reeds bij brief van 6 juni 2016¹ aangegeven bereid te zijn om deze vergunning om te zetten naar een permanente vergunning.

Het voornemen leidt niet tot extra verharding. Het treffen van compenserende maatregelen is niet noodzakelijk. Het hemelwater dat binnen het projectgebied valt, wordt direct afgevoerd naar de Kralingse Plas. Voor de reeds aanwezige elementen is gewerkt met duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen. Het projectgebied is niet gelegen op een waterkering of binnen de daarbij behorende beschermingszones. Het aspect water staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. In de volksmond spreekt men ook wel van “het groene boekje”. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en de bedrijven in de omgeving.

De reeds aanwezige zeilschool wordt niet als separate categorie of inrichting in de VNG-uitgave benoemd. In deze lijst zijn ook geen vergelijkbare activiteiten opgenomen, al wordt voor een jachthaven met diverse voorzieningen een maximale hindercontour van 50 meter aangehouden (voor het aspect ‘geluid’). Gezien de aard van de activiteiten is de ruimtelijke impact van de

¹ Brief Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, kenmerk 2016.04287 (d.d. 6 juni 2016).

zeilschool kleiner dan een jachthaven. Omdat de dichtstbijzijnde gevoelige objecten (woning) op circa 100 meter afstand van het projectgebied zijn gelegen, wordt verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze objecten niet wordt aangetast. Het is niet noodzakelijk om in het kader van milieuzonering maatregelen te treffen.

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de wet onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

Een zeilschool wordt niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. Zoals onder 'milieuzonering' al is aangegeven, leidt de zeilschool niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de dichtstbijzijnde (milieugevoelige) objecten. Het aspect 'geluidhinder' vormt geen belemmering voor het voornemen.

Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een van de uitzonderingscategorieën in de Regeling NIBM betreft een woningbouwproject van maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is vele malen groter, dan die van de hier gevestigde zeilschool. Een permanente vestiging van een zeilschool binnen het projectgebied wordt dan ook aangemerkt als *niet in betekenende mate*. Hiermee voldoet het project aan de Wet luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.

In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse risicobronnen aanwezig. Hierbij kan gedacht worden aan het transport van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A16 en A20, het transport over de spoorlijn Rotterdam – Gouda, alsook enkele stationaire bronnen. Voor al deze bronnen geldt, dat de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour zich niet uitstrekt tot over het projectgebied. Met betrekking tot het groepsrisico wordt gesteld, dat deze niet verandert. Immers is de zeilschool reeds aanwezig en wordt met deze onderbouwing geen uitbreiding mogelijk gemaakt. Het aantal personen ter plaatse blijft onveranderd. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor het voornemen.

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosystemen vervolgens onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Als een sanering spoedeisend is, dient hiermee binnen vier jaar aangevangen te worden. Wanneer geen sprake is van een spoedeisende sanering, kan deze worden uitgesteld totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De zeilschool bestaat uit diverse op het water aanwezige elementen. Er is geen sprake van direct contact met de ondergrond. Het aspect bodemkwaliteit staat de vergunning dan ook niet in de weg.

Archeologie

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Het projectgebied bevindt zich op het water. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' wordt in dat geval de onderwaterbodem als dieptemaat gehanteerd om te bepalen of archeologisch onderzoek mogelijk aan de orde is. Omdat de bodem niet wordt geroerd, staat het aspect archeologie de vergunningverlening niet in de weg.

Ecologie

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden als de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), welke op een andere wijze beschermd worden.

Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Tevens maakt het geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en is het niet aangemerkt als weidevogelgebied. Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het projectgebied en worden niet beïnvloed door de ontwikkeling. De bestaande bebouwing en wegen vormen namelijk een (reeds verstorende) buffer.

Naast gebiedsbescherming is tevens sprake van soortbescherming. Deze vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen.

Het projectgebied betreft een deel van de Kralingse Plas, alwaar de zeilschool is gevestigd. Omdat geen uitbreiding van de activiteiten plaatsvindt, blijven de bestaande groenstructuren onveranderd. Continuering van de zeilschool leidt dan ook niet tot negatieve effecten op de instandhouding van eventuele aanwezige (strikt) beschermde dier- en/of plantensoorten. De verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet worden niet overtreden, waardoor het verkrijgen van een ontheffing en het treffen van mitigerende maatregelen niet aan de orde is.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw. Rotterdam heeft een ambitieus klimaatprogramma vastgesteld. Om een bijdrage te kunnen leveren aan het

klimaatprogramma van Rotterdam moet bij het ontwerp van gebouwen rekening worden gehouden met duurzaam bouwen-principes en de energieprestatie-eisen.

Rotterdam streeft daarnaast naar een goede balans tussen sociale (people), ecologische (planet) en economische (profit) belangen bij het nemen van beslissingen en het uitvoeren van activiteiten. De stad streeft hierbij om als Rotterdam het inspirerende voorbeeld te zijn voor andere deltasteden in de wereld die de duurzaamheidstransitie doormaken. Daarbij is het zogenaamde Programma Duurzaam 2015-2018 opgesteld, waarin drie overlappende ambities zijn opgenomen:

- ambitie 1: groene, gezonde en toekomstbestendige stad;
- ambitie 2: schonere energie tegen lagere kosten;
- ambitie 3: sterke en innovatieve economie.

Met dit Programma Duurzaam wordt voor de periode 2015 – 2018 verder gegaan op de ingeslagen weg en wordt verder ingezet op innovatie en het experiment.

Continuering van de zeilschool draagt bij aan ambities 1 en 3, aangezien de zeilschool bijdraagt aan een gezonde en aantrekkelijke stad en tevens van belang is voor de recreatieve economie. De zeilschool verleidt tot activiteiten die uiteindelijk kunnen leiden tot vitalere en gezondere mensen.

Milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt de m.e.r.-(beoordelings)plicht gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen waaronder de C- en D- lijst. Door middel van deze lijsten kan bij het opstellen van een ruimtelijk plan worden beoordeeld of het plan een ontwikkeling omvat die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kent. Bij een m.e.r.-plicht dient een milieueffectrapportage gemaakt te worden en bij een m.e.r.-beoordelingsplicht dient een afweging te worden gemaakt door het bevoegd gezag of een m.e.r. opgestart zal worden.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. ingrijpend gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempelwaarden in kolom 2 van de D- lijst behorende bij het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Zodoende dient ook voor onder de drempelwaarde blijvende activiteiten een m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen, indien op grond van de selectiecriteria als opgenomen in bijlage III bij de m.e.r. richtlijn niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij zijn geen activiteiten gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Het uitvoeren van een (uitgebreide) m.e.r.-(beoordeling) is dus niet noodzakelijk.

6. Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Continuering van de bestaande zeilschool leidt niet tot de oprichting van een aangewezen bouwplan. Er bestaat geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen. Gesteld wordt dat het project financieel uitvoerbaar is.

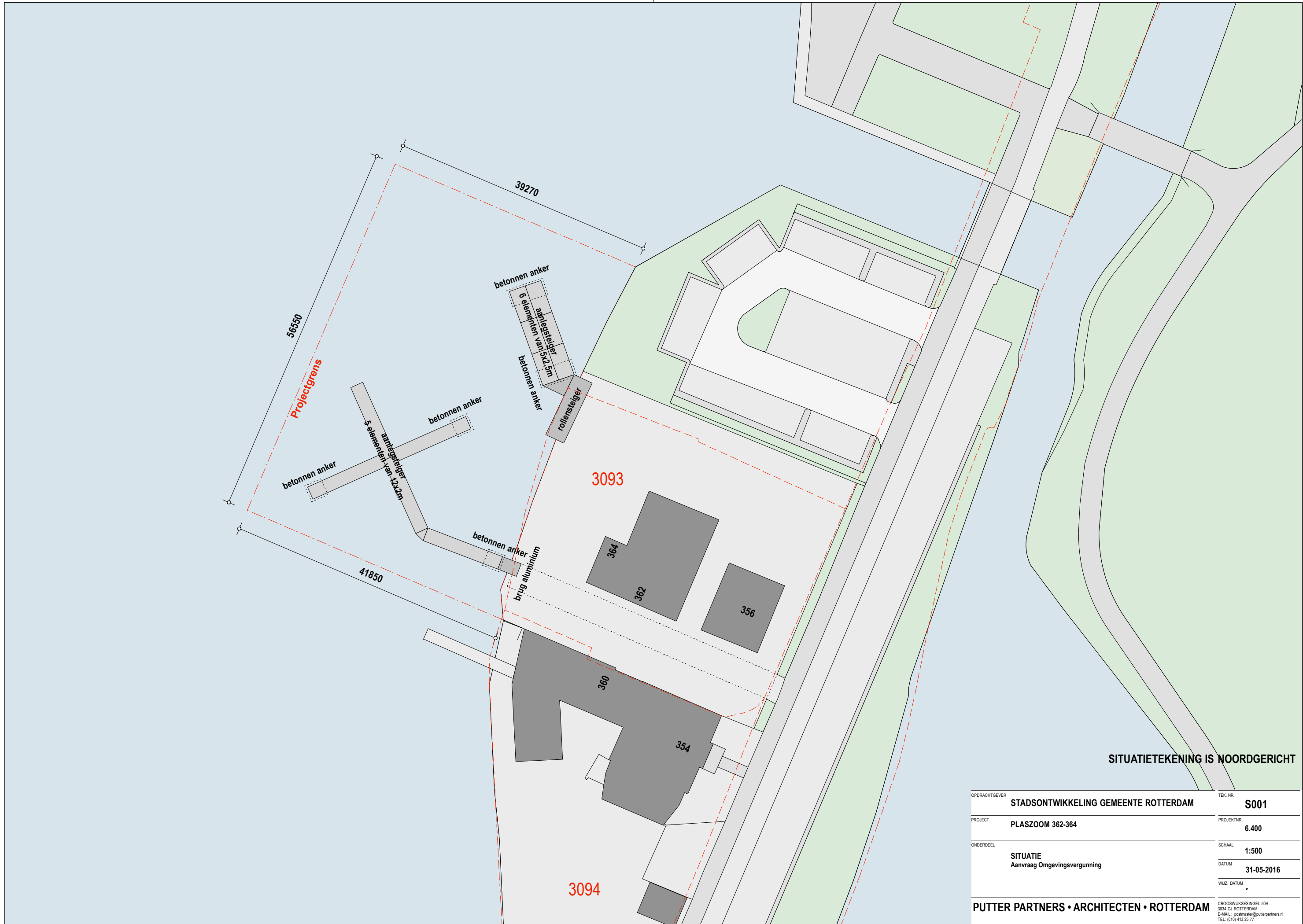
7. Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in het geding zijn. De ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Rotterdam vaste overlegpartners. De reacties zullen te zijner tijd worden verwerkt.

8. Conclusie

Uit bovenstaande onderbouwing blijkt dat continuering van de zeilschool in overeenstemming is met het beleid en wet- en regelgeving van de diverse overheden. Uit de milieuparagraaf blijkt daarnaast, dat van aantasting van de bestaande omgevingskwaliteit geen sprake is.

Na verlening van de omgevingsvergunning, waartoe onderhavig document dient als ruimtelijke onderbouwing, is het toegestaan om het gebruik van de binnen het projectgebied aanwezige zeilschool in stand te houden.



SITUATIETEKENING IS NOORDGERICHT

OPDRACHTGEVER	STADSONTWIKKELING GEMEENTE ROTTERDAM	TEK. NR.	S001
PROJECT	PLASZOOM 362-364	PROJEKTNR.	6.400
ONDERDEEL	SITUATIE Aanvraag Omgevingsvergunning	SCHAAL	1:500
		DATUM	31-05-2016
		WIJZ. DATUM	.
PUTTER PARTNERS • ARCHITECTEN • ROTTERDAM		CROOSWIJKSESINGEL 50H 3034 CJ ROTTERDAM E-MAIL: postmaster@putterpartners.nl TEL: (010) 413 25 77	