

Bijlage 20 – Achtergrondinformatie

Bestemmingsplan

In Figuur 1 wordt de bestemmingsplankaart voor de MMK getoond. Voor het kavel geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en het bouwvlak mag voor maximaal 80% bebouwd worden. De bestaande situatie van de MMK past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Op het perceel geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter. Deze bouwhoogte wordt in de huidige situatie met de bestaande twee bouwlagen overschreden. Op basis van de eerste gesprekken met Gemeente Rotterdam wordt verwacht dat dit geen problemen gaat opleveren.



Figuur 1 - Bestemmingsplan MMK

Voor het perceel van de MMK geldt de bestemming 'Gemengd – 1', hiertoe behoren ook maatschappelijke voorzieningen waar onderwijsgebouwen onder vallen. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemmingen 'Archeologie – 3' en 'Cultuurhistorie'. Volgens het bestemmingplan geldt vanwege de dubbelbestemming 'waarde–Archeologie 3' een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, voor bouw- en graafwerkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlakte van meer dan 200 vierkante meter beslaan. De voor '[Waarde - Cultuurhistorie](#)' aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van het de cultuurhistorie. In de volgende paragraaf zal verder ingegaan worden op de cultuurhistorische waarde.

Cultuurhistorische waarde

Het bestaande schoolgebouw van de MMK is een MuWi molenwiek gebouwtype uit 1968 en heeft geen monumentale waarde. De wijk Ommoord is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangemerkt als een wederopbouwgebied van nationaal belang/cultuurhistorische waarde. Het voormalige tuinbouwgebied met boerderijen werd aan het einde van de wederopbouwperiode bestemd als onderdeel van het grote uitbreidingsplan Prins Alexanderpolder en Rotterdam Oost-Capelle aan den IJssel om het nog altijd nijpende woningtekort in Rotterdam tegen te gaan. De nieuwe wijk voorzag in bijna 10.000 woningen waar ongeveer 35.000 mensen moesten gaan wonen. Deze woningen waren vooral bedoeld voor bewoners die werkzaam waren in het centrum en de regio.

Ten aanzien van het borgen van de cultuurhistorische waarde dient het volgende in acht te worden genomen:

Het gebouw is gelegen in een gebied dat in 2016 aangewezen is door het Rijk als wederopbouwgebied van nationaal belang/met cultuurhistorische waarde. Het betreft hier voornamelijk de stedenbouwkundige structuur van de wijk en de hoogbouw. In navolging daarop heeft de gemeente een Cultuurhistorische Verkenning gemaakt, waarbij het schoolgebouw is gekenmerkt als beeld ondersteunend object. Renovatie van de bestaande Molenwiek draagt bij aan behoud van deze historische karakteristieke bouwperiode. Hiermee dient o.a. bij de renovatie rekening gehouden te worden in de keuze van bijvoorbeeld gevelmateriaal en de typische uitstraling van de Molenwiek scholenbouw. Voor renovatie is het belangrijk dat het gebouw zich goed blijft verhouden tot de omliggende structuren, zoals de Ommoordsering en het aangrenzende park.

Voortbouwend op deze uitgangspunten geldt het volgende:

1. Voor de renovatie van de MMK dient de [koepelnota welstand](#) voor het gebied in acht genomen te worden. De welstandscriteria dienen als middel om bouwplannen de gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteiten mee te geven. Voor de MMK zijn de criteria van stempel- en strokenbouw van toepassing.
2. Opgave is om het originele karakter van de MuWi-school te behouden, maar ook om een kwalitatieve impuls aan het gebouw te geven met in het bijzondere om aan de huidige binnenklimaatseisen te voldoen. Hierbij is uitgangspunt, om veranderingen in de uitstraling van het gebouw te beperken en de plansituatie van het bouwjaar 1965 als vertrekpunt te nemen.

Gebouwinformatie

Gebouw MMK

Het gebouw aan de Robbert Kochplaats 346-348 is een MuWi (molenwiek) gebouwtype gebouwd in 1968. De kenmerken van een MuWi schoolgebouwen zijn: brede gangen, ruime lokalen, veel licht en mogelijkheden om flexibiliteit toe te passen. De gevel van de MMK bestaat uit een hoofdstructuur bestaande uit metselwerk en dragende binnen spouwbladen. Ter plaatse van de lokalen en verblijfsruimten in het gebouw wordt middels systeemgevels bestaande uit gevelpanelen en grote raamvlakken daglicht in de ruimtes binnen gehaald.



Figuur 2 – Foto's bestaande pand MMK

NEN 2580

Voor de MMK is in 2012 een NEN 2580 meting uitgevoerd door de gemeente Rotterdam. Op basis van deze NEN 2580 is de omvang van het gebouw vastgesteld op 1.676 m² BVO verdeeld over twee verdiepingen. De NEN 2580 meting is toegevoegd aan deze rapportage als bijlage 15.

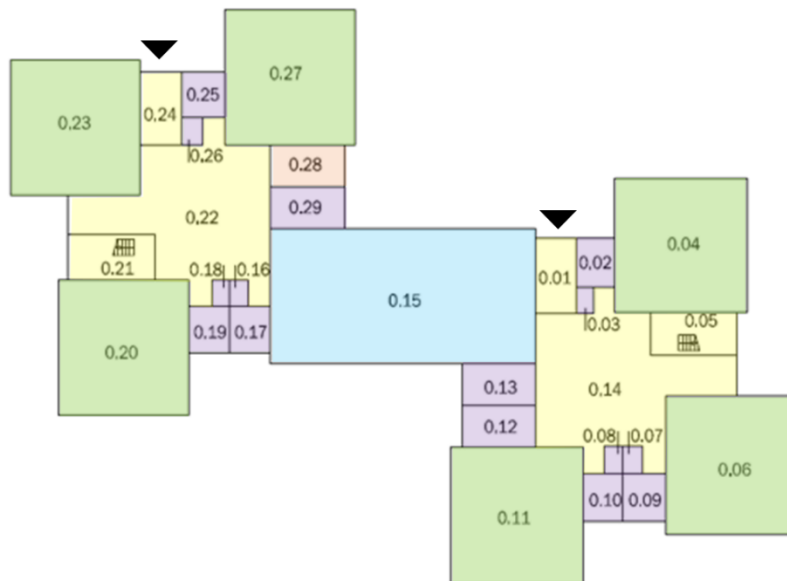
Functionaliteit

De MMK bestaat uit twee verdiepingen die ieder verdeeld zijn in twee gebouwdelen (molenwieken). Op de begane grond bevinden zich 6 lokalen van 56 NVO m² die verdeeld zijn over de twee gebouwdelen. De lokalen zijn gesitueerd rondom centrale verkeersruimten die ook gebruikt worden als leerplein. Aan deze leerpleinen zijn de ondersteunende ruimtes zoals sanitair, bergingen, kantoren en spreekruimtes gesitueerd. De twee gebouwdelen worden op de begane grond van elkaar gescheiden door het speellokaal en zijn daardoor intern alleen met elkaar verbonden en te bereiken via een functionele ruimte en niet via een specifieke verkeersruimte.

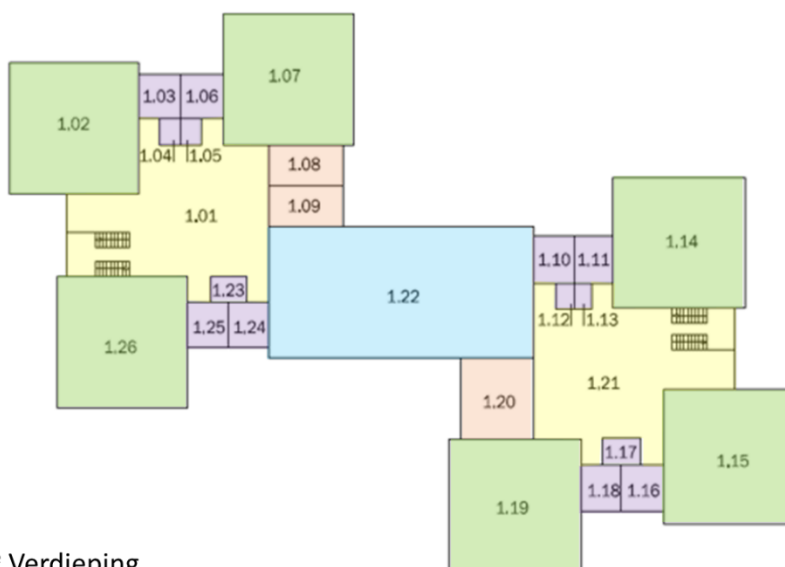
Op de eerste verdieping zijn wederom 6 leslokalen van 56 NVO m² gesitueerd rondom twee leerpleinen. De structuur van het gebouw is op de verdieping vergelijkbaar met de begane grond. Op de verdieping worden de twee gebouwdelen van elkaar gescheiden door een aula / projectwerkruimte. In Figuur zijn de plattegronden van de MMK weergegeven.

Het bestaande pand sluit functioneel in grote lijnen aan bij de onderwijsaanpak van de MMK. De leerpleinen stellen de school in staat om, in lijn met het daltononderwijs, naast klassikale lessen ook meer individueel onderwijs aan te bieden waarbij samenwerking, leren van elkaar en zelfstandig werken centraal staat. Toch biedt de indeling van het bestaande pand op een tweetal thema's beperkingen:

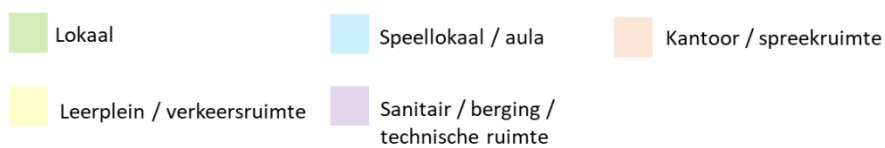
- **Zicht op leerpleinen:** Vanuit de lokalen is er door het gesloten karakter tussen lokaal en leerplein weinig zicht op wat zich op de leerpleinen afspeelt. Het is daarom voor de leraar lastig om zowel toezicht te houden op leerlingen in het lokaal als op het leerplein.
- **Verbinding tussen de molenwieken:** Door de opzet van het MuWi pand waarbij de twee molenwieken verbonden zijn door het speellokaal is de bereikbaarheid van de diverse ruimtes niet optimaal. Om van de ene molenwiek naar de andere molenwiek te lopen moet het speellokaal doorkruist worden tijdens lestijd. Op de verdieping doet dit probleem zich in mindere mate voor omdat de molenwieken hier verbonden zijn door een aula. De huidige opzet zorgt voor een onlogische routing door het gebouw.



Begane grond



1^e Verdieping



Figuur 3 – Bestaande toestand - plattegronden MMK

Technische kwaliteit (NEN 2767)

De technische kwaliteit van het gebouw van de MMK is in kaart gebracht middels een conditiemeting van het bestaand pand conform de NEN 2767 methodiek (zie bijlage 16 voor de rapportage). Op basis van de conditiemeting is de technische staat van het gebouw overwegend als matig (niveau 4) omschreven. De onderdelen die een hogere conditiescore (niveau 1 t/m 3) krijgen zijn voornamelijk de onderdelen waarop RVKO de afgelopen jaren investeringen gedaan heeft zoals de vloerafwerking (2019) en beperkt binnen schilderwerk (2019). De matige staat uit zich dan ook in het exterieur van het gebouw en de installaties.

In de NEN 2767 conditiemeting worden onder andere op de volgende thema's gebreken gemeld:

- **Gevels en vloeren:** De diverse elementen waaruit de systeemgevels zijn opgebouwd bevinden zich in matige tot slechte staat. Dit uit zich in:
 - Kozijnen: Alle kozijnen zijn uitgevoerd met enkelglas. Zowel aan de binnen- als buitenzijde is er sprake van oppervlakkige houtrot veroorzaakt door condensvorming op het enkelglas. Bij enkele kozijnen zijn tussendorpels volledig doorgerot en kunnen houten delen worden samengedrukt.
 - Schilderwerk kozijnen en gevelpanelen: Op diverse plekken is het hout van de kozijnen niet meer beschermd omdat het schilderwerk afbladdert. Ook het schilderwerk van de gevelpanelen is op diverse plekken afgebladerd waardoor er vochtschades en houtrot optreedt. De multiplex gevelpanelen zijn daarnaast niet geschilderd aan de onderzijde waardoor het houtwerk niet beschermd is tegen opspattend water waardoor de gevelpanelen ook hier weg rotten.
 - Gevel lekkages: Er treden regelmatig vochtschades op omdat er water via de gevel (via de bovenkant van de kozijnen) naar binnen druppelt.
 - Roestende waterslagen: Op enkele plekken zijn de klemmen waarmee de metalen waterslagen bij de kozijnen zijn vastgezet volledig doorgeroest. Op sommige plekken leidt dit ook tot doorgeroeste metalen waterslagen.
 - Kruipruimte: Er is een kruipruimte aanwezig onder het gebouw. Deze is niet geïsoleerd.
- **Installaties:** De installaties in het gebouw zijn veelal de originele installaties die in 1968 bij de nieuwbouw van het pand aangebracht zijn of verouderde installaties die vermoedelijk voor in de jaren negentig (armaturen, brandslaghanspels, schakelmateriaal) en 2008 (CV-installatie) voor de laatste keer vervangen zijn. Deze installaties hebben hun theoretische levensduur overschreden of bevinden zich aan het einde van hun levensduur; kortom, ze zijn op korte tot middellange termijn aan vervanging toe. Het betreft onder andere de volgende installaties:
 - Verdeelinrichting (levensduur 30 jaar): De verdeelinrichting betreft nog de originele verdeelinrichting zoals geplaatst in 1968 met smeltzekeringen (keramische stoppen). De afgelopen jaren zijn er een aantal componenten vervangen en toegevoegd.
 - Brandslanghaspels (levensduur 20 – 25 jaar): De brandslanghaspels zijn in 1994 voor de laatste keer vervangen.
 - Cv-installatie (levensduur 10 tot 15 jaar): In 2008 zijn diverse onderdelen van de Cv-installatie voor de laatste keer vervangen (o.a. Regeltechniek, expansievat, Cv-ketel, CV-pomp). Op basis van de levensduur van deze installaties is vervangen binnen nu en 2 jaar noodzakelijk.
 - Koper waterleidingen (50 jaar): De waterleidingen in de school betreffen de originele koperen leidingen in 1968 bij de bouw van het pand geplaatst zijn. Er is geen sprake van gebreken, maar een toename van klachtenonderhoud is de komende jaren te verwachten.
 - Binnenriolering (levensduur 30 – 50 jaar): Zowel de binnen- als buitenriolering is aangebracht tijdens de bouw van de MMK in 1968. De afgelopen jaren zijn er n.a.v. calamiteiten enkele onderdelen vervangen. Omdat de theoretische levensduur overschreden is wordt vervanging binnen nu en 2 jaar geadviseerd.
 - Verlichtingsarmaturen (20 - 25 jaar): De verlichting in het pand betreft verouderde, niet energiezuinige, TL-armaturen die vermoedelijk voor 2000 voor de laatste keer vervangen is.
 - Schakelmateriaal (levensduur 20 – 25 jaar): Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de school betreffen opbouwdozen die vermoedelijk in 1990 voor de laatste keer vervangen zijn. Op enkele plekken zijn de originele lichtschakelaars (1968) nog in gebruik.

Dakbedekking / dak beveiliging: Het dak van het gebouw is niet veilig te betreden. Er is geen dakluik aanwezig waardoor het dak niet te betreden is. Daarnaast is op basis van satellietbeelden vastgesteld dat er geen valbeveiliging is aangebracht op het dak. Lekkagesporen in de plafondplaten (ook niet grenzend aan de

gevel waar lekkages optreden via de gevel) doen vermoeden dat de dakbedekking aan vervanging toe is en er een risico bestaat dat de constructie van het dak aangetast is door vocht. Het is niet bekend wanneer de dakbedekking voor het laatst vervangen is.