

# Herbestemmingsverkenning

## H. Scheepstraschool te Roden



# Herbestemmingsverkenning

H. Scheepstraschool te Roden

## Colofon

---

**Project  
Projectleider**

**Leegstand en herbestemming  
Annemarie de Groot  
(0592) 305971  
a.groot@drentsplateau.nl**

**Drents Plateau ©  
december 2009**

## Inhoud

---

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>1. Inschrijving monumentenregister en kadaster</b>	<b>4</b>
<b>2. Huidige bestemming en omgeving</b>	<b>5</b>
<b>3. Ontwikkelingen in de bestemming en omgeving</b>	<b>6</b>
<b>4. Archeologie</b>	<b>7</b>
<b>5. Cultuurhistorie</b>	<b>8</b>
<b>6. Bouwhistorie</b>	<b>10</b>
<b>7. Restauratiebehoefte</b>	<b>11</b>
<b>8. Kansrijke herbestemming</b>	<b>12</b>
<b>9. Aanpassingen gebouw voor herbestemming</b>	<b>13</b>
<b>10. Financieringsmogelijkheden</b>	<b>14</b>
<b>11. Berekening en Subsidie onrendabele top (Sot)</b>	<b>15</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>16</b>

## Inleiding

---

Aanleiding voor deze herbestemmingsverkenning vormt de Versnellingsagenda 2009-2012 van de provincie Drenthe. Onderdeel van deze agenda is het project 'Leegstand en Herbestemming', waarvoor door rijk en provincie gelden zijn vrijgemaakt om:

- Restauraties van rijks- en provinciale monumenten versneld uit te voeren;
- Deze restauraties in te zetten voor werkgelegenheidsprojecten en restauratie opleiding projecten;
- Ons cultureel erfgoed door een goede herbestemming te behouden voor de toekomst.

Drents Plateau heeft van de provincie Drenthe de opdracht gekregen om (mogelijke) leegstand in Drenthe in beeld te brengen en herbestemmingen te realiseren. Voor circa 25 objecten waar leegstand een rol speelt worden herbestemmingsverkenningen gesubsidieerd uitgevoerd, waarbij voor circa 12 objecten een subsidie van maximaal € 200.000,- op de onrendabele top bij herbestemming kan worden toegekend.

De herbestemmingsverkenning wordt gekenmerkt door een korte impressie van omgeving, waarden en staat van het gebouw, mogelijke herbestemming, exploitatie en subsidies. Het doel van de verkenning is enerzijds de initiatiefnemer tot herbestemmen van een object direct inzicht te geven in waar mogelijkheden binnen het gebouwde en zijn omgeving liggen en welke zaken behouden dienen te blijven, en anderzijds om inzicht te geven in de financiële mogelijkheden bij herbestemming om de totale exploitatie sluitend te maken. Deze herbestemmingsverkenning is met nadruk géén planvormend rapport. Aan de hand van deze verkenning kan door de initiatiefnemer de opdracht gegeven worden tot het maken van een ontwerp, bouwaanvraag en bestek en het aanvragen van de benodigde vergunningen, inclusief mogelijk archeologisch onderzoek en wijziging van het geldende bestemmingsplan; de hiermee gepaard gaande kosten zijn voor de initiatiefnemer.

Uitgebreide rapportages van de hierna volgende onderdelen zijn op te vragen bij Drents Plateau te Assen.

*Aan de tekst van deze verkenning kunnen geen rechten worden ontleend.*

# 1. Inschrijving monumentenregister en kadaster

---

Provincie : Drenthe  
Gemeente : voormalige gemeente Roden  
huidige gemeente Noordenveld

Monumentnummer : 478209  
Besluitnummer : n.v.t.  
Besluitdatum : 26 mei 1994

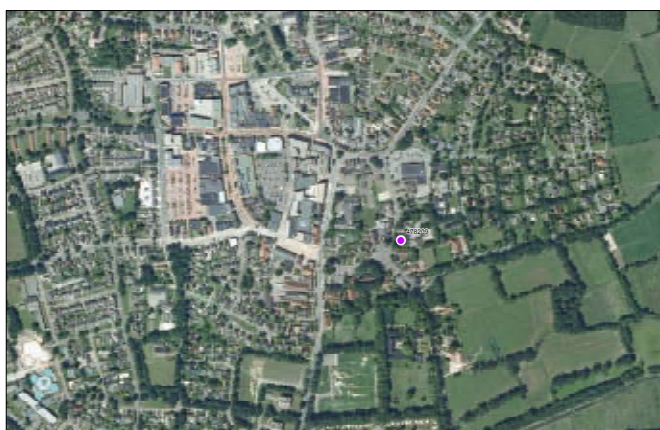
## Plaatselijke aanduiding

Plaats : Roden  
Straat : Schoolstraat  
Huisnummer : 1

## Kadastrale aanduiding en kadastrale tenaamstelling

Kad. Gem. : Roden  
Sectie : M  
Nummer : 471

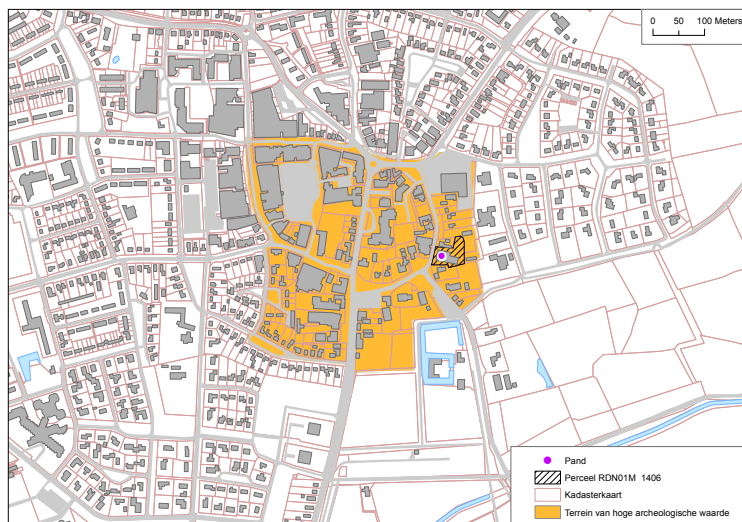
Soort recht : Recht van eigendom  
Gerechtigde : Gemeente Roden (Noordenveld)  
Straat : Raadhuisstraat 1  
Woonplaats : 9301 AA Roden



## 2. Huidige bestemming en omgeving

---

### Topografische ligging



De Scheepstraschool ligt in het centrum van het dorp Roden en ligt in het gebied dat is aangegeuid als 'Brink'. De huidige bestemming van het monument is 'Maatschappelijke Voorzieningen'. Daarnaast heeft de pand het kenmerk 'karakteristiek'.

### Uitgangspunten bij herbestemming en/of uitbreiding van functies

- De huidige bestemming is Maatschappelijke Voorzieningen;
- Het pand is gekenmerkt als 'karakteristiek'.

### 3. Ontwikkelingen in de bestemming en omgeving

---

De Scheepstraschool is gesitueerd aan de brink in het centrum van Roden. Aan deze brink is een menging van functies aanwezig. Naast de functie wonen bevinden zich in de directe omgeving van het pand winkels, kantoren en een kerk. De directe omgeving vraagt dan ook om een functie die passend is bij de eerdergenoemde functies. Een maatschappelijke functie past goed binnen de directe omgeving van het pand.

De ligging in het centrum biedt vele voorzieningen. De locatie is dan ook zeer geschikt voor een zorgfunctie. Het opnemen van een zorgfunctie in de maatschappij heeft een positieve werking op de zorg.



In de directe omgeving gelegen rijks- en/of provinciale monumenten:

- In directe omgeving liggen nog 14 rijksmonumenten, waaronder een havezathe.

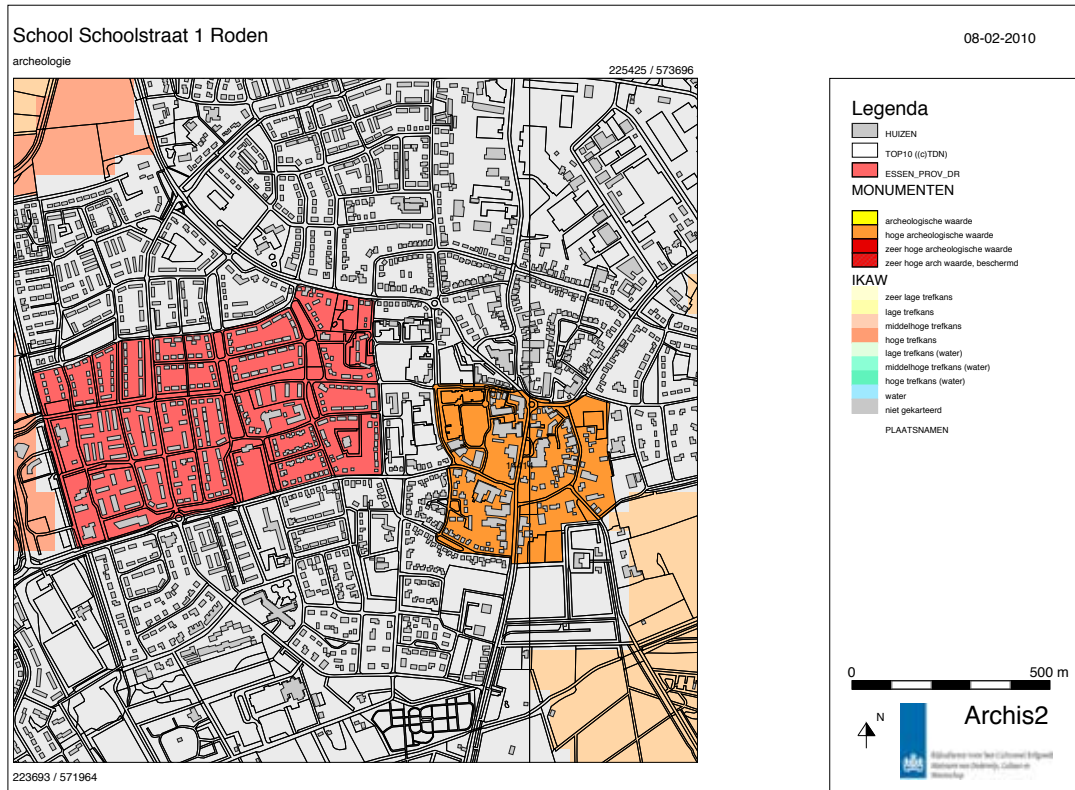
Ligging in een beschermd stads- of dorpsgezicht:

- De lokatie van de school maakt geen onderdeel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Cultuurhistorisch Kompas:

- Volgens het Cultuurhistorisch Kompas wil de provincie Drenthe het karakteristieke esdorpenlandschap in stand houden. Dit heeft vooral betrekking op de samenhang tussen verschillende historische elementen in het landschap. Wel wil de provincie tijdens het gehele proces bij kunnen sturen op het cultuurhistorische element van de ontwikkeling. Dit geldt vooral voor grotere planmatige ontwikkelingen. In geval van uitbreiding / aanbouw dient er rekening gehouden te worden met de typische structuur van een esdorp.

## 4. Archeologie



De school ligt in de historische kern (oud esdorp) van Roden die een **hoge archeologische waarde** heeft (bron: Archis monumentnr. 14414). In de ondergrond kunnen zich nog resten van middeleeuwse of oudere bewoning bevinden. Ten westen van de historische kern ligt een – inmiddels bebouwde – es.

### Uitgangspunten bij herbestemming en/of uitbreiding van functies:

- Bij graafwerkzaamheden in of buiten de school dient men rekening te houden met mogelijke archeologische waarden;
- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem bewaard te blijven en te worden ingepast bij de herbestemming;
- Als archeologische waarden niet behouden kunnen blijven, dienen ze vooraf te worden gedocumenteerd d.m.v. archeologisch onderzoek. Of er archeologisch onderzoek nodig is en in welke vorm en omvang, is afhankelijk van de omvang en diepte van de graafwerkzaamheden; bodemverstoringen tot een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek;
- Kosten van een eventueel archeologisch onderzoek zijn voor rekening van de initiatiefnemer;
- Ook voor werkzaamheden in de bodem onder de vloer van de school is een monumentenvergunning nodig.

## 5. Cultuurhistorie

---

### Redengevende omschrijving

De Openbare Lagere School is gebouwd rond 1890 in ambachtelijk-decoratieve baksteen-architectuur. Inmiddels is de school in gebruik als school voor praktische vorming. Van bescherming uitgesloten is de na-oorlogse uitbreiding aan de achterzijde.

De school is op rechthoekige grondslag gebaseerd en opgetrokken in baksteen en gedekt door een afgeknot schilddak belegd met geglazuurde golfpannen; geprofileerde gootlijst op gemetselde klossen. Gevelopbouw met gepleisterde plint; gemetselde (hoek)pilasters met spaarvelden; waterlijst ter hoogte van de natuurstenen vensterbanken; vensters met decoratief gemetselde en deels gepleisterde ontlastingsboog met siermetselwerk in boogveld. Symmetrisch ingedeelde voorgevel met diepliggend portaal; dubbele paneeldeur met naald; bovendorpel met snijwerk; dubbel bovenlicht waarvan de onderste met gietijzeren sierrooster. Aan weerszijden drie grote 12-ruits lokaalramen met naar binnen vallend bovenlicht. Zuidelijke zijgevel met gekoppelde 8-ruits ramen al of niet met penant. Noordelijk zijgevel heeft een latere aanbouw met plat in een afgeleide stijl.



Vanwege de specifieke functionele ontwikkeling en de daaraan gekoppelde betekenis voor de nederzetting is de school van cultuurhistorisch belang; van architectuurhistorisch belang vanwege het ontwerp, de typologie, de herkenbaarheid en de regionale zeldzaamheid van dit type; van stedenbouwkundig belang vanwege de betekenis voor de omliggende brinkbebouwing en de relatie met naastliggende eveneens beschermde (jongere) onderwijzerswoning.

## 5. Cultuurhistorie

---

### **Uitgangspunten bij herbestemming en/of uitbreiding van functies**

Met de onderstaande cultuurhistorische waarden dient bij de planvorming rekening gehouden te worden:

**Hoge** cultuurhistorische waarden:

- Het exterieur van het schoolgebouw.

**Positieve** cultuurhistorische waarden:

- De tuinmuur langs de westgevel;
- De tegelvloer in de centrale hal;
- De nog originele binnendeuren;
- Het tableau met de spreuk van Van den Vondel boven de achteringang;
- Relatie met de naastgelegen (beschermd) onderwijzerswoning.

**Indifferente** cultuurhistorische waarden:

- De latere aanbouw aan de oostzijde (dit gedeelte valt niet onder bescherming);
- Overige onderdelen voor zover deze geen directe relatie hebben met de onderdelen van hoge cultuurhistorische waarden.

In hoeverre wijzigingen mogelijk zijn is ter beoordeling van de gemeente, waarbij het advies van welstands- en monumentencommissie meegewogen wordt. Tevens moet bij een Rijksmonument ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseren over de herbestemming.

*Voor alle wijzigingen geldt: bij voorkeur reversibel met zoveel mogelijk gebruikmaking van bestaande elementen.*

## 6. Bouwhistorie

---

De aanleiding voor de bouw van het schoolgebouw was de uitbreiding van de bestaande school in Roden. Er kon worden gekozen uit het verbouwen van het bestaande gebouw of nieuwbouw op een andere locatie. De architect Coenraad Hillebrands had opdracht gekregen om de plannen uit te werken. Het werk werd op 8 juni 1893 gegund voor een bedrag van fl. 14.540,-. Op zondag 1 april 1894 werd het nieuwe schoolgebouw in gebruik genomen.

In 1930 moest de school weer worden uitgebreid vanwege het groeiende aantal leerlingen. Er werden twee leslokalen, een gang en een toiletblok aan het bestaande gebouw toegevoegd. Daarvoor werd de originele aanbouw aan de zuidgevel verwijderd. De originele aanbouw aan de oostgevel is wel in stand gehouden maar heeft een andere functie gekregen. De nieuwe aanbouw van 1930 behoort overigens niet tot het monumentale deel van het pand.

De laatste jaren heeft het gebouw niet meer dienst gedaan als basisschool maar als school voor praktijkgericht leren.



### **Uitgangspunten bij herbestemming en/of uitbreiding van functies:**

- Behoud van het oorspronkelijke schoolgebouw met de centrale gang en lokalen;
- De aanbouw aan de oostzijde (achtergevel) behoort niet bij het pand met monumentale waarden.

Wijzigingen zijn ter beoordeling door de gemeente bij de vergunningverleningen waar het advies van welstands- en monumentencommissie meegewogen wordt.

*Voor alle wijzigingen geldt: bij voorkeur reversibel met zoveel mogelijk gebruikmaking van bestaande elementen.*

## 7. Restauratiebehoefte

---

De school verkeert in een redelijk staat van onderhoud. Er zijn een aantal zaken die achterstallig onderhoud vertonen en de nodige aandacht vragen. Het metsel- en voegwerk van het pand heeft op enkele plaatsen herstel nodig, de gepleisterde plint is op diverse plaatsen slecht en een aantal kozijnen zijn in slechte staat. Het pannendak vertoont vorstschade en heeft dringend onderhoud. Daarbij zullen de zinken goten ook hersteld moeten worden. Tevens zullen de dakramen moeten worden verwijderd.

Het interieur van de school is voor een groot deel nog steeds zo als bestaand. De bestaande plavuizenvloer vertoont behoorlijke 'sporen' van gebruik maar dit doet geen afbreuk aan de originaliteit van de vloer. De wanden van de lokalen zijn gestukadoord en vertonen zoutschade. Zowel wanden als plafonds zijn geschilderd. Het gebouw heeft deels houten vloeren en in de latere aanbouw is een betonvloer aangebracht. De vloeren zijn in redelijke tot goede staat.

Naast het reguliere en achterstallige onderhoud moet aandacht worden besteed aan het smeedwerk met de naam van de school en de diverse gietijzeren roosters ten behoeve van ventilatie van de kruipruimte. Het metsel- en voegwerk van de tuinmuur is in slechte staat.



### Restauratiebehoefte

- Reguliere onderhoudswerkzaamheden;
- Herstel van pannendak en goten;
- Verwijderen dakramen;
- Herstel kozijnen, deuren en ramen;
- Interieur terugbrengen in originele staat.

*Voor een uitgebreid rapport van de restauratiebehoefte wordt verwezen naar het Rapport Technische Staat en Werkbeschrijving van Oving Architecten BV.*

## 8. Kansrijke herbestemming

---

Voor de Scheepstraschool zijn kansrijke herbestemmingen die bestemmingen, waarbij het bestaande schoolgebouw wordt gebruikt in de huidige vorm en hoedanigheid zonder grote toevoegingen of wijzigingen te plegen aan het pand. Dit houdt in dat de ruimtes zoals deze nu in het pand aanwezig zijn zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Hierbij moet vooral worden gedacht aan de centrale hal en de lokalen.

Het pand is geschikt om verschillende functies samen in één gebouw te herbergen. De verschillende lokalen kunnen afzonderlijke functies krijgen waarbij de centrale hal de gemeenschappelijke toegangsruimte is. De grootte van de lokalen bepaalt in deze situatie de functie.

Vanuit de omgeving is er vraag naar een ruimte om de Oude Scheepstra Collectie tentoon te stellen. Daarnaast is er vraag naar een cursusruimte door TSR, teken- en schilderruimte. Als laatste is het RDAC (Regionaal Dag Activiteiten Centrum) op zoek naar een ruimte om haar dagbestedingsprogramma te voeren en een ruimte in te richten als sociaal café, een ontmoetingsplek voor haar cliënten.

De bovengenoemde functies passen zeer goed in het pand. Het idee om een museum voor de oude Scheepstracollectie (Ot en Sien) in het pand te plaatsen kan goed worden uitgevoerd door één lokaal museaal in te richten. Ook TSR, teken- en schildersruimte, kan met succes een lokaal in het pand betrekken om daar de activiteiten uit te voeren. De overige lokalen in het pand kunnen worden gebruikt door de dagbesteding RDAC. Daarbij is een samenwerking tussen de RDAC en het museum goed denkbaar.

In combinatie met de herbestemming van het Scheepstraschool wordt op het samengevoegde achterterrein de woonvoorziening voor 24 bewoners van Woonvoorziening Roden ontwikkeld. De huidige woonvoorziening voor de bewoners van Woonvoorziening Roden voldoet niet meer aan de eisen en de locatie aan de Schoolstraat is uitermate geschikt geacht voor deze doelgroep doordat deze dichtbij het centrum ligt en tot heel rustig en omsloten. Zo kan veiligheid en rust gegarandeerd worden en extern contact is mogelijk tijdens een bezoek aan het centrum.

De herbestemming van het monument en de nieuwbouw van woonvoorzieningen zorgen voor een totaalproject dat een lange levensverwachting heeft.

### **De best passende herbestemming houdt dus in het kort in:**

- Meerdere functies met gezamenlijke ruimte (centrale hal);
- Maatschappelijke functies;
- Ruimte voor de Stichting Oude Scheepstracollectie.

*Voor alle wijzigingen geldt: bij voorkeur reversibel met zoveel mogelijk gebruikmaking van bestaande elementen.*

## 9. Aanpassingen gebouw voor herbestemming

---

Om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe bestemming zijn wijzigingen aan het gebouw noodzakelijk. De verbouwing zal hoofdzakelijk intern zijn en de doelstelling is om de centrale gang en de lokalen in originele staat te behouden.

De lokalen worden gescheiden door de centrale gang. Van de zes lokalen zijn er op dit moment twee lokalen gekoppeld en omgebouwd tot gymlokaal. Deze twee lokalen zullen ook na de verbouwing gekoppeld blijven zodat hier het sociaal café optimaal ingericht kan worden.

Omdat het gebouw gedeeltelijk openbaar toegankelijk wordt, dienen in de openbare ruimten extra voorzieningen aangebracht te worden. Er worden o.a. nieuwe toiletten gerealiseerd, de entree aan de Schoolstraat wordt hersteld en de trap naar de zolder wordt verwijderd. In plaats van deze trap zal er een lift worden geïnstalleerd voor de Tekening- en Schilderruimte. Ook dienen er een aantal kantoorfuncties in het gebouw ondergebracht te worden.

Al deze aanpassingen dienen binnen het kader van monumentale aspecten plaats te vinden. Alle later toegevoegde bijgebouwen die geen monumentale waarde hebben worden gesloopt, zodat de contouren van het originele schoolgebouw weer volledig herkenbaar worden.



### Aanpassingen

- Toiletvoorzieningen;
- Entree herstellen;
- Trap naar de zolder verwijderen;
- Kantoorfuncties realiseren;
- Voorzieningen tbv openbare ruimte aanbrengen.

De aanpassingen worden zodanig in het gebouw aangebracht, dat deze zoveel mogelijk reversibel zijn en de bestaande cultuurhistorische elementen van hoge en positieve waarden respecteren.

## 10. Financieringsmogelijkheden

---

### **Fiscale aftrek**

Fiscale aftrek van de restauratie- en onderhoudskosten is uitsluitend mogelijk wanneer de eigenaar belastingplichtig is voor de inkomsten- of vennootschapsbelasting. De woningcorporatie Woonborg is belastingplichtig in de zin van de inkomsten- of vennootschapsbelasting over de winst die wordt behaald. Bij deze herbestemming wordt waarschijnlijk geen winst behaald en dus zijn er *geen* fiscale gevolgen aan de orde.

### **Herbestemmingkosten**

- Restauratie bestaande toestand;
- Bouwkundige aanpassingen (verbouw / renovatie) ten bate van de verandering van de functies.

### **Financieringsmogelijkheden**

- Subsidie onrendabele top (Sot) in de bouwkosten van restauratie en herbestemming (verbouw, renovatie en aanpassingen) op grond van de Versnellingsagenda provincie Drenthe, onderdeel 'Leegstand en Herbestemming';
- Fondsen ten bate van de kosten van gebruik, doel, bouw en/of inrichting. Zie hiervoor het "Fondsenboek";
- BRIM-subsidie (Besluit Rijkssubsidierings Instandhouding Monumenten);
- SEV-subsidie (Sociaal Economische Vitalisering);
- Laagrentende lening bij Nationaal Restauratiefonds.

### ***Met inachtneming van het vorenstaande en wetend dat:***

- Een groot deel 'eigen investering' zeker is gesteld;
- De kredietcrisis voor de provincie Drenthe aanleiding is om versneld te investeren in herbestemming van monumenten.

***maakt dat de voorgenomen herbestemming (maatschappelijke functies zoals dagbesteding, museum en teken- en schilderruimte) past binnen de doelstelling van de Versnellingsagenda van de provincie Drenthe, 'Leegstand en Herbestemming'. Het aanvragen van de Sot in dit kader is zinvol en wenselijk.***

## 11. Berekening en Subsidie onrendabele top (Sot)

---

### Berekening subsidiabele herbestemmingskosten

Voorafgaand aan het berekenen van de 'Subsidiabele onrendabele top' (Sot) zijn eerst de subsidiabele herbestemmingskosten berekend. De Sot mag dit bedrag namelijk niet overstijgen.

	<b>Begroting</b>	<b>Subsidiabel</b>
Restauratie/renovatie Scheepstraschool	€ 1.100.130,-	€ 736.131,-

Wij wijzen u erop, dat de kosten voor 'Stoffering en overige kosten' niet voor subsidie in aanmerking komen.

### Subsidie onrendabele top (Sot)

De Sot is een subsidie in de subsidiabele herbestemmingkosten die uitstijgen boven de exploitatiewaarde van de voorgenomen herbestemming.

De gehele investering bedraagt € 1.100.130,-

De Sot bedraagt nooit meer dan het bedrag van de subsidiabele kosten, voorzover:

- dit het plafondbedrag opgenomen in de Beleidsregel (€ 200.000,-) niet overstijgt;
- dit het tekort in het dekkingsvoorstel niet overstijgt.

### Dekking

Huur	590.051,-
Geen afschrijving grond	70.000,-
Verkoop noodlokalen	15.000,-
	<hr/>
	<b>675.051,-</b>

Totale investering € 1.100.130,-

Onrendabele top 425.079,-

**Subsidie onrendabele top 200.000,-** (plafondbedrag)

*Tekort* 225.079,-

## Samenvatting

---

Om een succesvolle nieuwe bestemming voor het monument te realiseren moet er worden voldaan aan de randvoorwaarden die in deze Herbestemmingsverkenning zijn genoemd. Alleen binnen het kader van deze randvoorwaarden is een snelle herbestemming mogelijk en komt het monument in aanmerking voor de Subsidie Onrendabele Top. Deze subsidie wordt namelijk alleen verstrekt als de restauratie en herbestemming gereed is vóór 1 januari 2012.

### **De randvoorwaarden voor de Scheepstraschool zijn:**

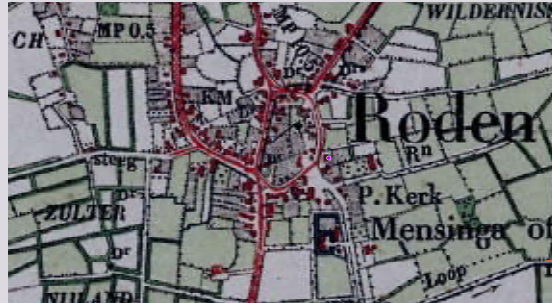
- De huidige bestemming is 'Maatschappelijke Voorzieningen' en het pand is gekenmerkt als 'karakteristiek';
- De nieuwe functie moet een maatschappelijk karakter hebben. Een zorgfunctie is een verrijking in de omgeving;
- Of er archeologisch onderzoek nodig is en in welke vorm en omvang, is afhankelijk van de omvang en diepte van de graafwerkzaamheden; bodemverstoringen tot een oppervlakte van 70 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek;
- Het exterieur en de originele elementen van het interieur moeten behouden blijven. De aanbouw aan de achtergevel is niet beschermd;
- Naast het reguliere onderhoud heeft het dak dringend onderhoud nodig. Ook het interieur moet weer in originele staat worden teruggebracht.

Binnen deze randvoorwaarden zijn verschillende herbestemmingen mogelijk. De meest passende functie is een maatschappelijke functie. Er kunnen meerdere functies gezamenlijk in het pand worden gevestigd. Omdat de Stichting Oude Scheepstra Collectie ruimte zoekt voor het Ot en Sien museum is dit een zeer passende functie binnen het gebouw. Daarnaast passen Tekenen Schilderruimte, Regionaal Dag Activiteiten Centrum en een sociaal café goed in het pand.

Voor deze nieuwe bestemming zijn wel de nodige aanpassingen nodig. Naast de restauratiebehoefte moet de school worden aangepast voor het nieuwe gebruik.

De hierboven beschreven herbestemming (maatschappelijke functies zoals dagbesteding, museum en teken- en schildersruimte) past binnen de doelstelling van de Versnellingsagenda van de provincie Drenthe, 'Leegstand en Herbestemming'.

***Het aanvragen van de Sot in dit kader is zinvol en wenselijk.***



**Drents  
Plateau**

erfgoed en ruimtelijke kwaliteit

Drents Plateau

Postbus 117

9400 AC Assen

bezoekadres:

Stationsstraat 11, Assen

T (0592) 305 930

F (0592) 305 940

E [info@drentsplateau.nl](mailto:info@drentsplateau.nl)

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

