



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Eemsdelta
Vergunningverlener
Postbus 15
9900 AA Appingedam

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Datum 02 oktober 2023
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Olonummer
7992675

Onze referentie
1428015

Bijlagen
0

Naam Schathuis met dienstwoning
Adres Alberdaweg 66
Postcode/plaats 9901TA Appingedam
Gemeente/provincie Eemsdelta; Groningen;
Monumentnummer 515517

Geacht college,

Op 11 augustus 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument (artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

Advies

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen totdat is aangeleverd en positief is beoordeeld:

- een visie op de voorgestelde kwaliteit van de reconstructie, een afweging vanuit de wens voor het herstel van de monumentale waarde, de wens om te verduurzamen en de noodzaak om te versterken;
- de restauratiekwaliteit voor het herstel van de gebreken en de te reconstrueren onderdelen;
- een nieuwe dateringstekening waarin aangeduid de wanden uit 1957 (met monumentale waarde) en de wanden na 1957 (zonder monumentale waarde);
- een gewijzigd voorstel voor het versterken van de gemetselde binnenwanden overeenkomstig de uitgangspunten in dit advies;
- een verduidelijking van de inpassing (in kleur en afmeting), of de nieuwe kwaliteit, van de stalen portalen in het voormalig schathuis;
- een gewijzigd voorstel voor het stalen portaal in het voormalig theehuis;
- (gewijzigde) tekeningen voor het isoleren van het rieten dak, overeenkomstig de richtlijn voor het verduurzamen van het rieten dak van de stichting Erm 4004.

In verband met de grondwerkzaamheden vraag ik u deze aanvraag te toetsen aan het gemeentelijk archeologiebeleid en op basis daarvan te beoordelen of een documentatieplicht en/of een archeologische/ bouwhistorische begeleiding wenselijk is.

Aanbevelingen

- voor het *toezicht* op de werkzaamheden gebruik te maken van de informatie bij de [stichting Erm](#) en de [Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed](#);
- voor *vondsten* en *uitwerkingen* tijdens het toezicht gebruik te maken van uw wettelijke adviseurs erfgoed;
- voor de *restauratiekwaliteit* tijdens het toezicht gebruik te maken van de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de stichting ERM en/of de adviseur bouwkunde van de RCE;
- voor een nieuw *adviesverzoek aan de RCE* tijdens het toezicht gebruik te maken van de [Wegwijzer Advies Omgevingsvergunning](#).

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn aangeleverd bij de aanvraag, de preadviezen die ik heb gegeven in het kader van het Werkproces Versterken Erfgoed (WVE) van de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) en de [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwe en groene rijksmonumenten](#).

Opgave

De opgave is gericht op het versterken van het rijksmonument. Hiervoor is gehanteerd de NPR 9998 2015. De analyse is niet uit de stukken af te leiden.

Deze opgave is gekoppeld met technische instandhouding/ schadeherstel, verduurzamen en veranderd gebruik.

Monumentale (kern)waarde

De bescherming van het rijksmonument betreft schathuis Ekenstein onderdeel van de beschermde buitenplaats Ekenstein.

Ter verduidelijking van de *monumentale (kern)waarde* van het rijksmonument is aangeleverd:

- *Schathuis Ekenstein Appingedam*, Tijdbeeld (2022)
- *Schathuis Landgoed Ekenstein Appingedam: cultuurhistorische waardestelling*, Steenhuis Meurs (2017)

De bouw- en gebruiksgeschiedenis zoals deze blijkt uit het onderzoek:

- ontstaan landgoed Ekenstein
- 1827 aanleg tuin naar ontwerp van Roodbaard en bouw van een landbouwschuur;
- 1870 verbouw huis in neogotische stijl i.o.v. Willem Carel Antoon Alberda van Ekenstein (1825-1903) naar ontwerp van Herman Groneman (1840-1908) met bouwfragmenten (kerkramen, wapenstenen) van de opdrachtgever. Met de verbouw van het huis werd de aanleg van de tuin gewijzigd en de schuur vernieuwd tot landbouwschuur met dienstwoning;
- 1896 bouw bijschuur achter landbouwschuur;
- 1918 uitbreiding dienstwoning: verbreding tussenlid zuidzijde; aanbouw privaat (sloop 1954); aanbouw vierkant (sloop);

- 1955-57 herbestemming als recreatieoord in opdracht van de gemeente Appingedam naar ontwerp van E. Rozema:
 - o wijziging landbouwschuur in restaurant, genaamd schathuis;
 - o herbestemming bijschuur als theehuis met volière;
 - o verbinding tussen schathuis en bijschuur;
 - o herbouw dienstwoning als tuinmanswoning;
 - o bouw garage (hotelgasten);
 - o broeikas;
 - o wijziging tuinaanleg: tuin bij de woning en speeltuin bij de horeca;
- 1994 uitbreiding met serre naar ontwerp van F.P. de Vries, verbinding tussen schathuis, theehuis en tuinmanswoning en garagegebouw.

De monumentale (kern)waarde van het rijksmonument is gelegen in:

- de verschijningsvorm van het complex gerealiseerd met de restauratie en herbestemming tot recreatie (restaurant, theehuis met voliere, tuinmanswoning, tuin met speeltuin) in 1955-57 en de daarbij behorende toegepaste materialen, detaillering en constructie;
- de verwijzingen in vorm en materiaal die nog aanwezig zijn uit de oudere bouwfasen 1870 (schuur met woning) en 1896 (bijschuur).

Ingreep

Ter verduidelijking van de werkzaamheden is aangeleverd:

- *Inspectierapport 2020 objectnummer 010603.B schathuis met dienstwoning Alberdaweg 66, Appingedam, Monumentenwacht Groningen (17-6-2020).*
- *Inspectierapport 2020 objectnummer 010603C bijgebouw Alberdaweg 66, Appingedam, Monumentenwacht Groningen (17-6-2020)*
- *Inspectierapport 2020 objectnummer 010603D bijgebouw, Alberdaweg 66, Appingedam, Monumentenwacht Groningen (17-6-2020)*
- *Tekeningen bestaande toestand/ sloop/ nieuw, DAAD*
- *Aanvraag omgevingsvergunning schathuis Ekenstein te Appingedam, DAAD (4-8-2023)*
- *Schathoes Ekenstein te Appingedam: inspectierapport, VIIA (9 september 2016)*
- *Uitwerking Seismische Versterking t.b.v. bouwaanvraag, BORG (19-7-2023)*

De gevolgen van de ingreep voor de monumentale waarde

Hoewel de gekozen richting kan worden onderschreven zijn de gevolgen van de ingreep op onderdelen niet voldoende duidelijk of is het advies het voorstel op onderdelen in het belang van de monumentale waarde te wijzigen. Om die reden is mijn advies de vergunning vooralsnog niet te verlenen maar eerst aanvullende stukken op te vragen ter beoordeling. Mijn advies is dit te combineren met een toelichting en bespreking van deze stukken op locatie.

Visie op het voorstel tot sloop en reconstructie

Het voorliggende voornemen is om vanuit de huidige verschijningsvorm terug te gaan naar het beeld na de herbestemming in 1957. Om die reden is het voorstel de uitbouw uit 1994 en de vierkante aanbouw aan het schathuis te slopen. Deze onderdelen vertegenwoordigen geen wezenlijke waarde en de sloop van deze onderdelen komt ten goede aan de hoog gewaardeerde tijdlaag uit 1957. In 1957 is de landbouwschuur met dienstwoning en bij schuur, als onderdeel van het landgoed Ekenstein, herbestemd tot restaurant (schathuis), theehuis met volière en tuinmanswoning. Het voornemen om deze tijdlaag als uitgangpunt te nemen

kan daarmee worden onderschreven. De visie op de voorgestelde reconstructie blijft in de stukken echter nog wat achter waardoor de gevolgen van dit voornemen voor het rijksmonument moeilijk te beoordelen is. Een reconstructie vraagt een zorgvuldige afweging zie hiervoor ook 'reconstructie' in [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwe en groene rijksmonumenten](#)

Het advies is voor een positieve beoordeling van het voorstel op te vragen en te laten beoordelen:

- een visie op de voorgestelde reconstructie waarin de afweging wordt gemotiveerd vanuit de omgang met de monumentale waarde, de wens om te verduurzamen en de noodzaak om te versterken.

Opgave voor de technische instandhouding

Het algemene uitgangspunt voor een erfgoed gedragen versterking is om bestaande gebreken eerst te herstellen met restauratiekwaliteit, om het monument weer in zijn kracht te zetten. Dit vraagt om inzicht in de gebreken en de restauratiekwaliteit. Meer informatie over drestauratiekwaliteit vind u in de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de Stichting ERM. Voor het financieren van dit herstel kan aanspraak worden gedaan op [financiële regelingen](#) voor het in stand houden van rijksmonumenten bij het rijk, provincie of het restauratiefonds. Aanvullend op dit herstel kunnen de versterkingsmaatregelen worden voorgesteld die nodig zijn vanuit veiligheid.

Het herstel van monumentale en te reconstrueren onderdelen

Het voorliggende voornemen voor instandhouding is de gebreken te herstellen met restauratiekwaliteit. Het voorstel geeft inzicht in de gebreken met inspectierapport, maar helaas onvoldoende inzicht in de bijbehorende restauratiekwaliteit, bijvoorbeeld het rieten dak en de te reconstrueren onderdelen. De reconstructie van de verdwenen onderdelen (hoek van voormalig schathuis, zijgevel voormalig theehuis met volière en de verdwenen tuinmuur met toegangspoort) naar de situatie 1957 is nader uitgewerkt op de tekeningen, maar deze geven niet voldoende inzicht in de kwaliteit, zijnde het terugbrengen van historische kwaliteit of het toevoegen van nieuwe kwaliteit geïnspireerd op het verleden. Zie hiervoor ook het advies om een visie.

Het advies is voor een positieve beoordeling van het voorstel op te vragen en te laten beoordelen:

- de (restauratie)kwaliteit van de gebreken en de te reconstrueren onderdelen;
- het herstel van het rieten dak overeenkomstig de richtlijn 4004 van de stichting Erm. Dit herstel wordt gekoppeld aan verduurzamen.

Opgave om te versterken

Het algemene uitgangspunt voor een erfgoed gedragen versterking is om aanvullende maatregelen voor te stellen om het monument veilig te maken, vanuit een goede technische staat. Uitgangspunt voor de benodigde maatregelen is de NPR 9998 2015 (BORG 2023) en een NLTH analyse.

Het versterken van de fundering

Het voorstel voor de fundering is goed bespreekbaar onder de voorwaarde dat dit niet ten koste gaat van resten/ bouwsporen van voorgangers van de bestaande

gebouwen. Het voorgenomen hergebruik van de vloerafwerking is positief voor materiaal- en beeldbehoud.

Het advies is:

- de grondwerkzaamheden te toetsen aan het gemeentelijk archeologiebeleid en op basis daarvan de wens voor documentatieplicht en een archeologische/ bouwhistorische begeleiding te beoordelen.

Versterken van gemetselde binnenwanden

Het voorstel voor het reversibel versterken van de gemetselde wanden met een voorzetwand is te waarderen maar is alleen van belang als het gaat om een wand met monumentale waarde. Dit is in het voorstel niet altijd het geval. Na vergelijking van de bestaande toestand van het schathuis met het voormalige ontwerp uit 1957 lijkt niet eenduidig gehandeld te worden in de omgang met de wanden uit de hoog gewaardeerde tijdlaag (1957) en de later toegevoegd, laag gewaardeerde wanden. De dateringstekening is hierin ook wat verwarrend opgesteld.

Het advies is voor een positieve beoordeling van het voorstel op te vragen en te laten beoordelen:

- een dateringstekening met daarin aangeduid de wanden uit 1957 (met een monumentale waarde) en de wanden van na 1957 (zonder monumentale waarde);
- een gewijzigd voorstel voor het versterken van de wanden met een monumentale waarde, gerealiseerd tijdens de restauratie/ herbestemming (1955-1957). Deze te behouden en te voorzien van een voorzetwand of quakeshield, al naar gelang de waarde van de afwerking van de wand en de waarde van de ruimte:
 - o Een voorzetwand heeft de voorkeur daar waar deze geen verstoring van de historische binnenruimte oplevert, bijvoorbeeld de garage.
 - o Voor de tuinmanswoning gaat de voorkeur uit naar quakeshield omdat de ingreep hier na afwerking onzichtbaar blijft en voorkomt dat er vervelende aansluitingen op ramen, deuren, plafonds en vloeren ontstaan en de trap moet worden aangepast. Deze wanden zijn niet voorzien van een bijzondere afwerking;
- een gewijzigd voorstel voor het versterken van de wanden zonder monumentale waarde, gerealiseerd na de restauratie/ herbestemming (1994). Deze zo veel mogelijk te verwijderen, of, indien gewenst te behouden vanuit het gebruik, te vervangen door lichtgewicht HSB wand.

Het verstijven van de gebintconstructie (schathuis)

In het voorliggende voornemen is op drie plekken een stalen portaal voorgesteld, in plaats van een schoorconstructie. Dit om beeldverstoring te voorkomen. De verbindingen met de bestaande constructie worden uitgevoerd met demontabele boutverbindingen. Het voorstel voor een stalen portaal volgt de bestaande contouren van de houten gebintconstructie en doorkruist daarmee niet de ruimte. De verwachting is echter desondanks dat deze keuze evenzeer het beeld gaat verstoren. Het voorstel voor staal heeft een doelmatige en functionele uitstraling die aansluit bij een bedrijfsmatige karakteristiek van een schuur maar minder bij de huidige herbestemde ruimte tot restaurant. Het voorstel vraagt een verduidelijking of een wijziging op een zorgvuldige inpassing zonder verstoring.

Het advies is voor een positieve beoordeling op te vragen en te laten beoordelen:

- een verduidelijking of een wijziging van de inpassing van de toevoeging (in kleur en afmeting) in de bestaande karakteristiek of de kwaliteit van de toevoeging.

Het toevoegen stalen portaal in de zijgevel (theehuis)

Het voorliggende voornemen is een stalen portaal in te passen in de nieuwe pui voor de zijgevel van het voormalig theehuis, aanvullend op het reconstrueren en verduurzamen van de raampartij. Het voorliggende voorstel is een zichtbare functionele toevoeging die de (herbestemde) ruimte verstoort. De vraag is waarom deze noodzaak voor versterken niet is geïntegreerd in de nieuwe raampartij? De raampartij is in het huidige voorstel reeds geen zuivere reconstructie gezien de integratie van de wens om te verduurzamen. Mogelijk dat de versterking leidt tot een verdere verwijdering van de situatie 1957 maar wellicht wel tot een kwaliteit die een positieve bijdrage levert aan het monument. Ook in geval van een nieuw ontwerp bestaat de mogelijkheid met een knipoog te verwijzen naar het verleden. Zie hiervoor ook het advies om een visie.

Het advies is voor een positieve beoordeling op te vragen en te laten beoordelen:

- een gewijzigd voorstel voor het versterken van het voormalig theehuis, bijvoorbeeld met een integrale oplossing voor de reconstructie, verduurzaming en versterking van de raampartij.

Verstijven van de vloer- en dakschijven.

Het voorliggende voorstel voor het verankeren van onderdelen is voldoende erfgoed gedragen en noodzakelijk vanuit veiligheid. Het vervangen van het riet kan worden onderbouwd vanuit een matige technische staat. Het voorstel om het herstel van de dakbedekking te koppelen met de noodzaak om te versterken wordt onderschreven. De voorgestelde wijziging in een schroefdak is daarmee in dit geval bespreekbaar. Het gaat hier niet om een glooiend dak met een hoge ouderdom.

Het advies is voor een positieve beoordeling van het voorstel op te vragen en te beoordelen:

- de restauratiekwaliteit van het rieten dak te verduidelijken met de uitvoeringsrichtlijn 4004 van de stichting ERM.

Versterken van de verbindingen tussen wanden, vloeren en daken

Het voorliggende voornemen om de verbindingen te versterken heeft geen wezenlijke gevolgen voor het materiaal- en de beeldwaarde. De voorgestelde oplossing zijn vrij standaard maar daarentegen niet zichtbaar doordat ze achter knieschotten geplaatst worden of voldoende zijn afgewerkt middels toegevoegde betimmeringen.

Opgave verduurzamen

Het algemene uitgangspunt is om de versterkingsopgave zo veel mogelijk te koppelen aan het verduurzamen van het rijksmonument. Voor een erfgoed gedragen verduurzaming is het van belang eerst de gebreken te herstellen (instandhouding). Nadat het rijksmonument geïsoleerd is, is een groot aantal onderdelen niet meer voor onderhoud bereikbaar. Meer informatie over verstandig en passend verduurzamen vindt u in het stappenplan van de [stichting](#)

ERM, het [duurzaam bouwloket](#), een [energiescan monumenten](#) en de informatie bij de [RCE](#).

Het voorstel om te verduurzamen is goed bespreekbaar. De bestaande ramen worden niet verduurzaamd. De buitengevels zijn reeds voorzien van een geïsoleerde voorzetwand die wordt vernieuwd zonder wezenlijke gevolgen voor de monumentale waarde. In geval van voorgestelde isolatie van het rieten dak blijkt uit detailtekening 1 (schathuis) dat de bestaande rieten dakbedekking reeds is voorzien van isolatie tussen de sporen. Het voorliggende voorstel is om te isoleren op de sporen met dakbeschot en een slimfix prefab dakplaat. Dit voorstel leidt tot een ophoging maar niet tot een verandering van de decoratieve windveer aan de voorzijde. Aan de buitenzijde kan de isolatie direct tegen de plaat worden aangebracht zonder spouw. Uit detailtekening 9 en 10 blijkt dat het rieten en pannen dak van de dienstwoning wordt geïsoleerd met isovlas tussen de sporen zonder dampremmende folie aan de binnenzijde. Het advies is wel een dampremmende laag aan te brengen volgens de richtlijn 4004.

Het advies is voor een positieve beoordeling op te vragen en te laten beoordelen:
- gewijzigde tekeningen voor het isoleren van het rieten dak overeenkomstig de richtlijn voor het verduurzamen van het rieten dak van de stichting Erm 4004, mede opgesteld met input van de federatie voor rietdekkers.

Afschrift en tekeningen

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl.

Vragen

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,