



Westgevel bestaand
Wiggersweg 2 Losser



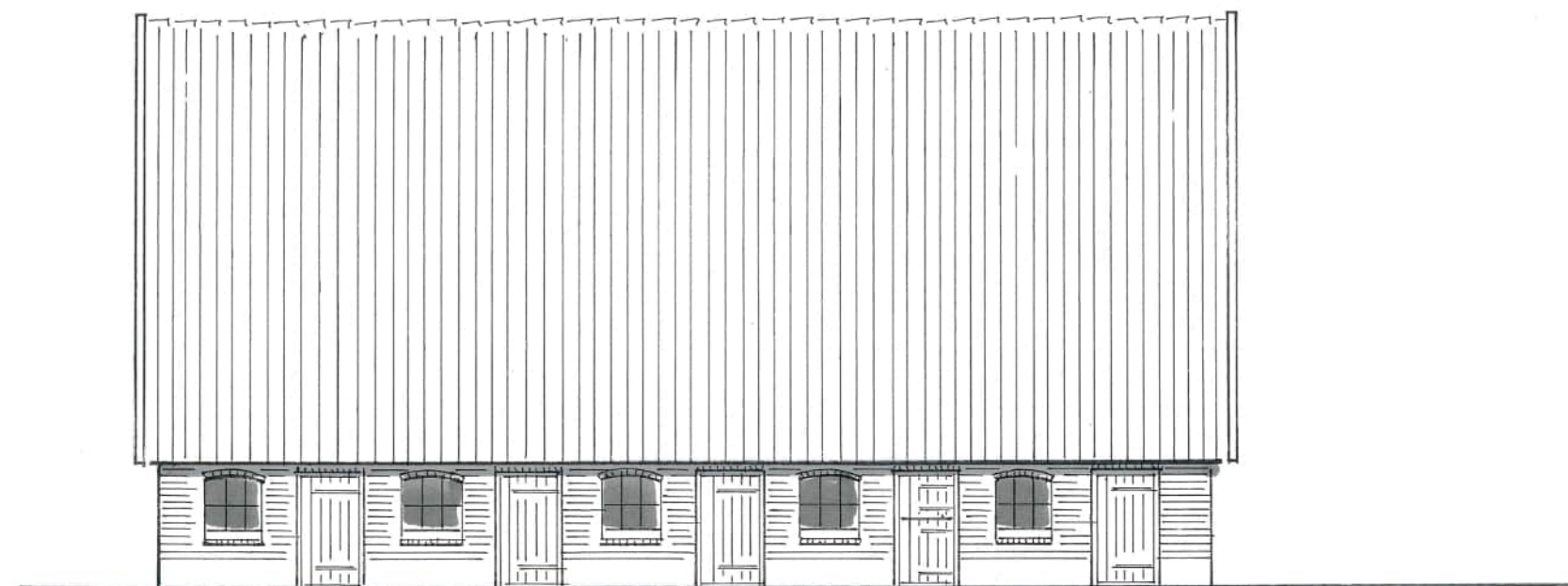
1:100

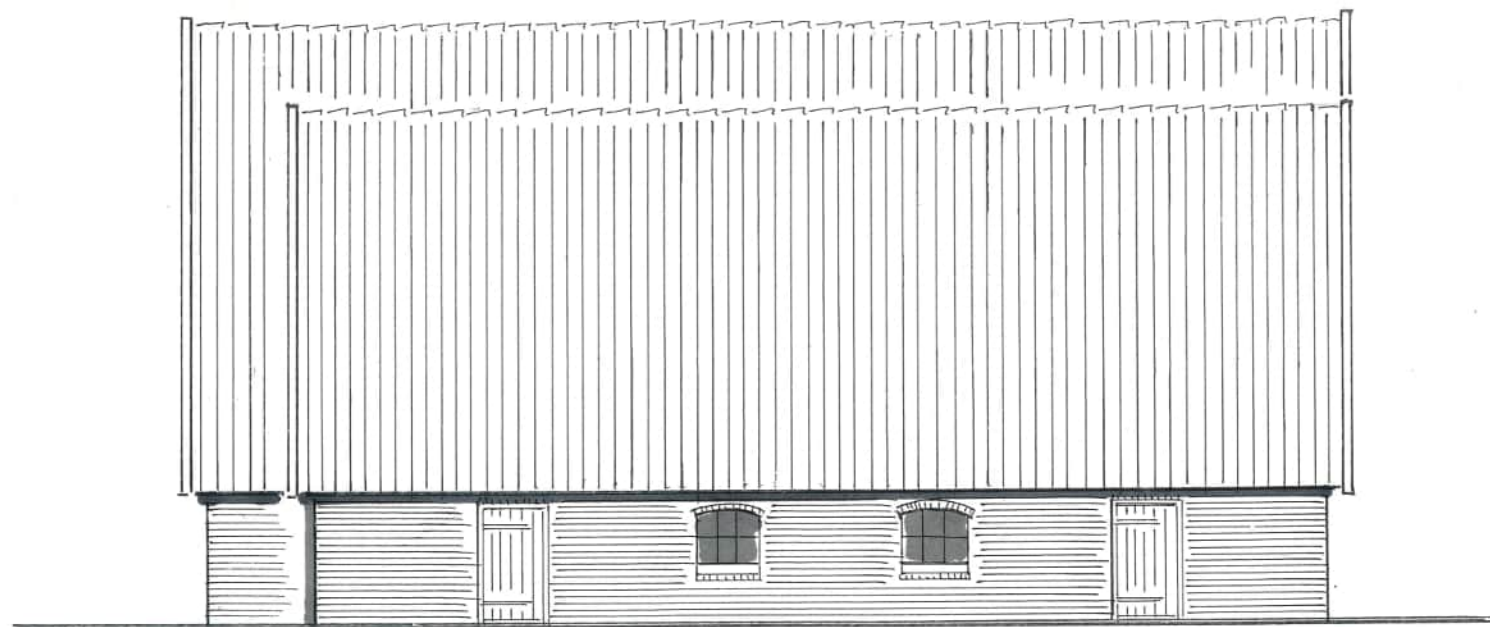


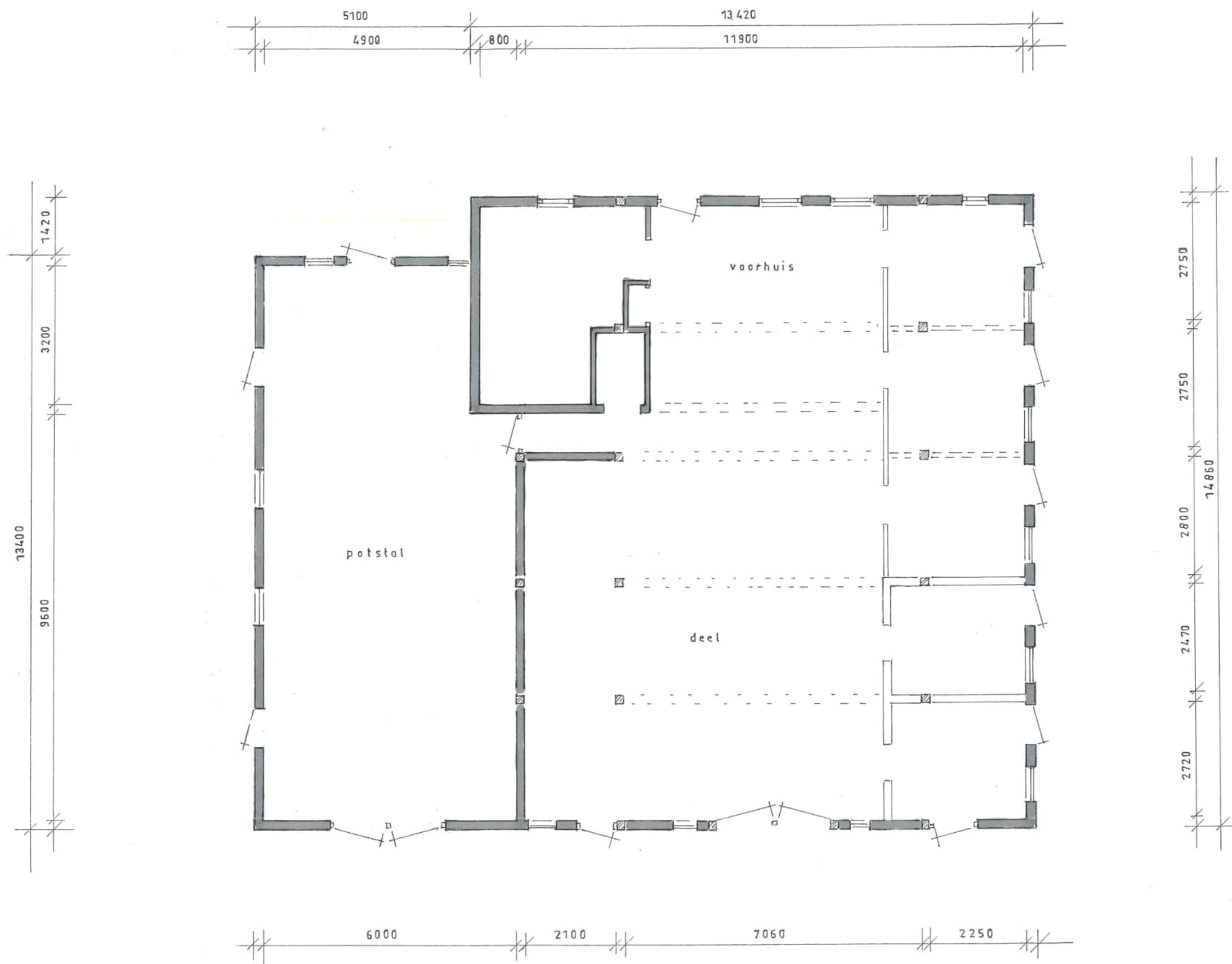
Oostgevel bestaand
Wiggersweg 2 Losser

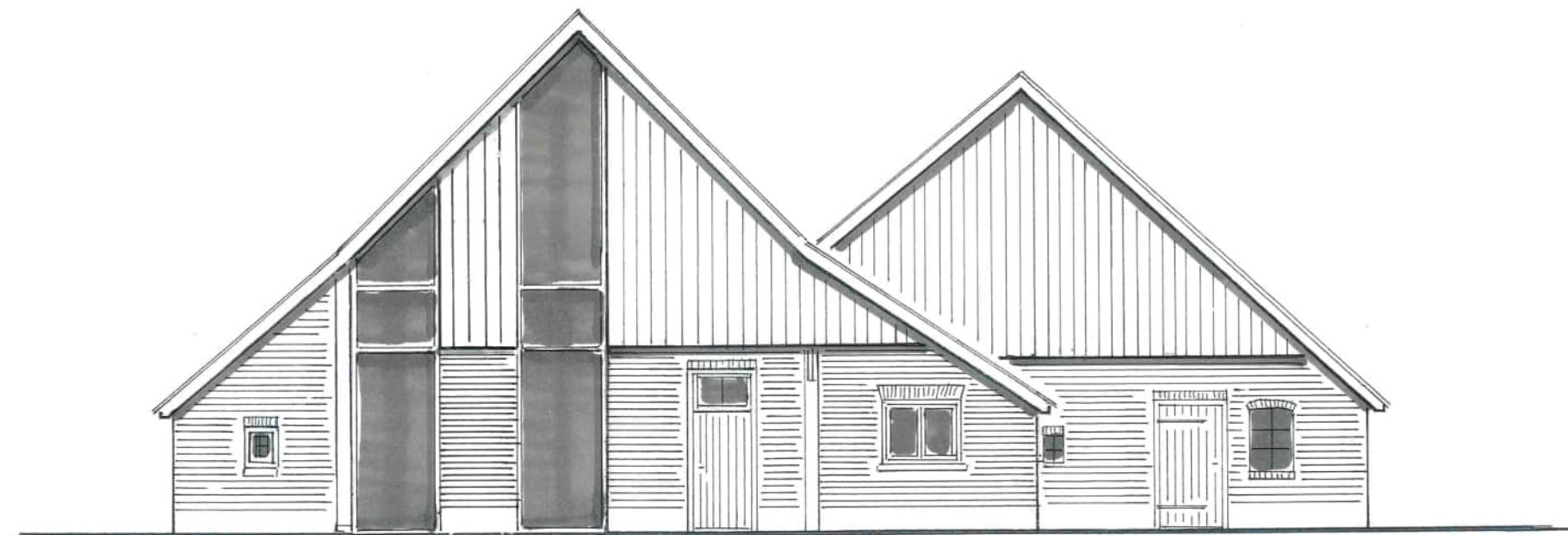
BURO ANNO 1998
Restauratie & Ontwerp



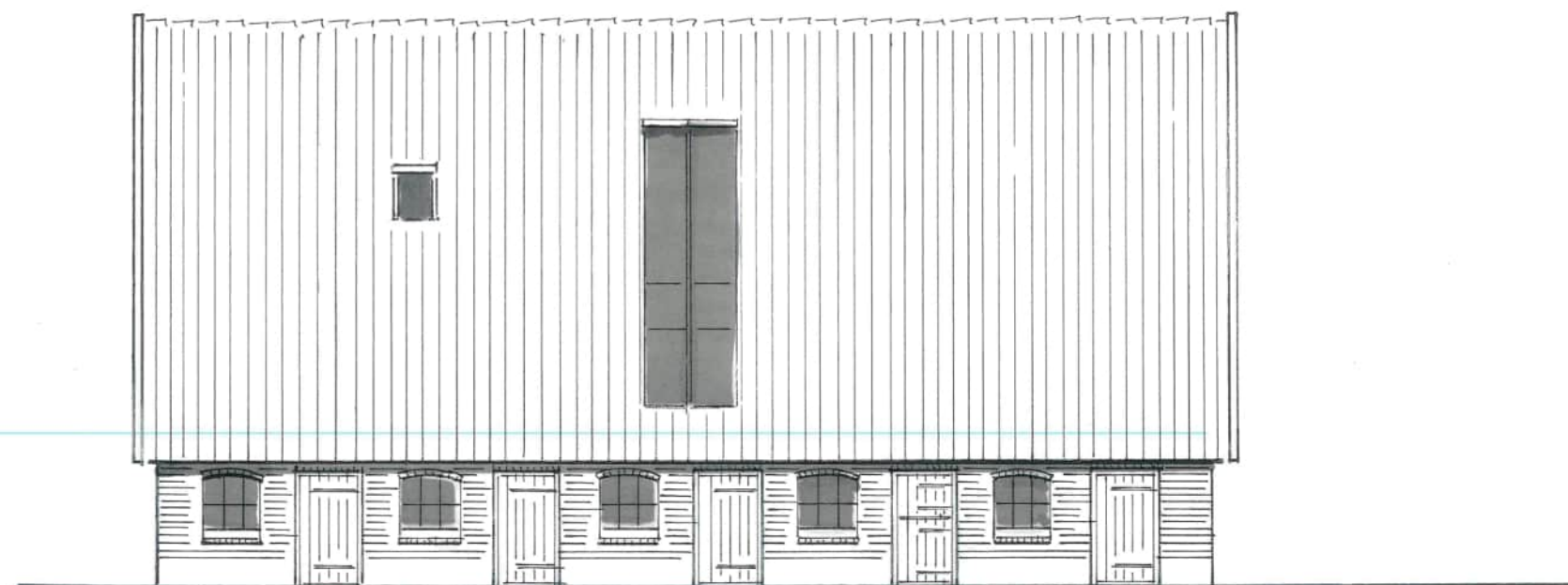


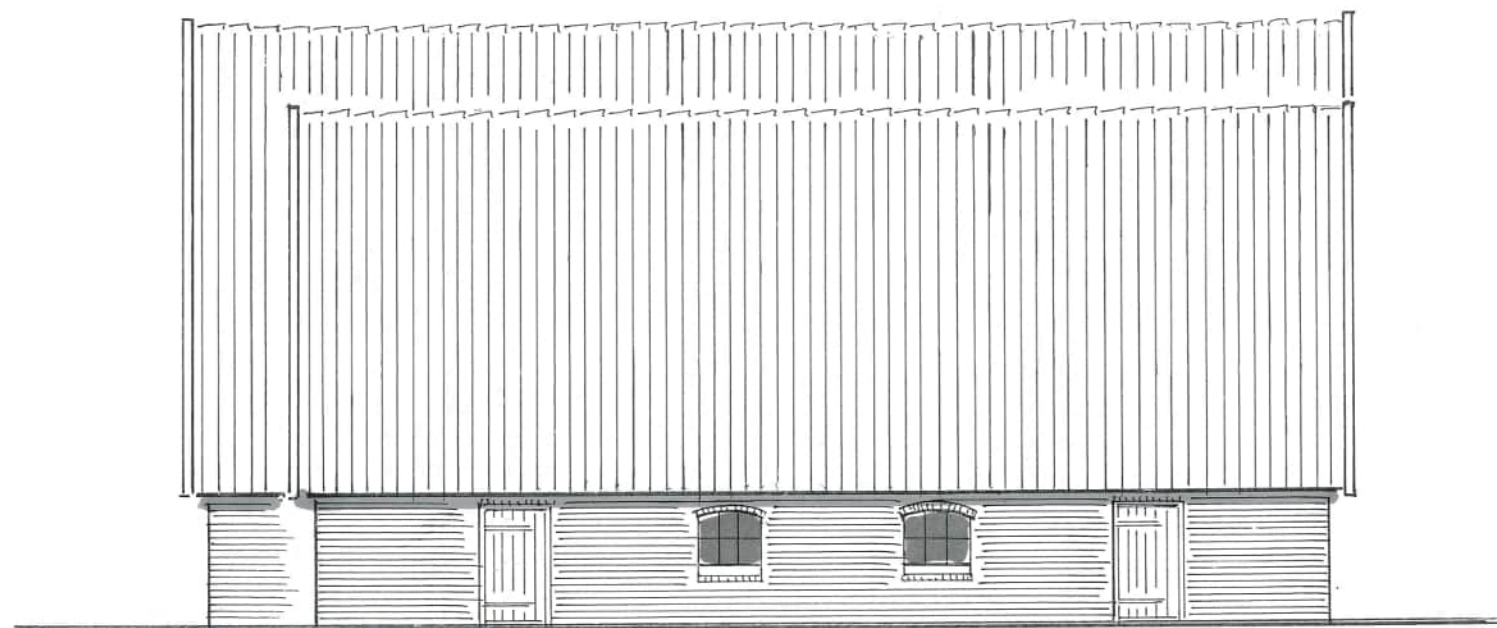


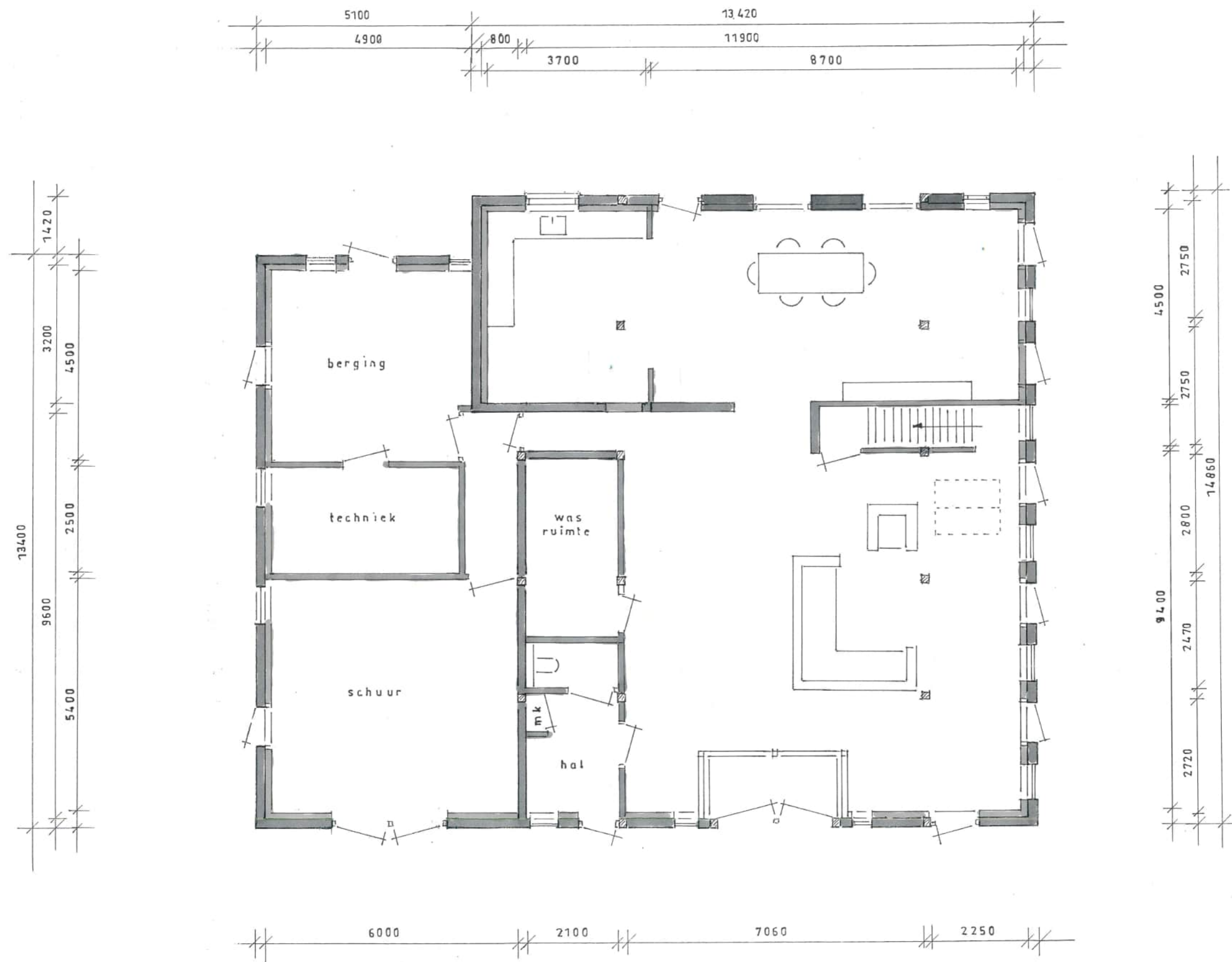


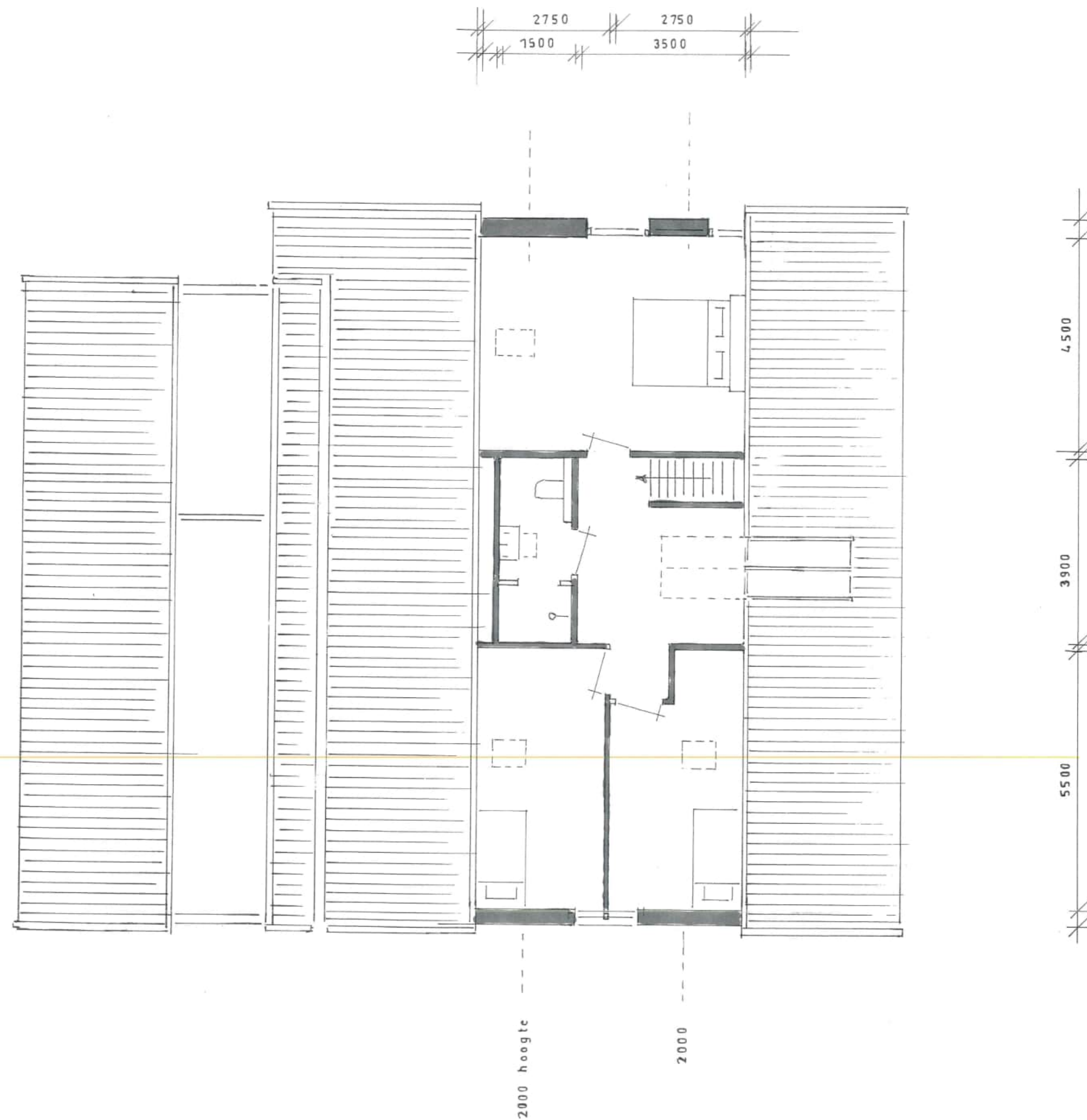














Doorsnede A-A bestaand
Wiggersweg 2 Losser



Uitgangspunten en randvoorwaarden restauratie boerderij, “De Lange Wigger”



Rijks monumentale boerderij
Wiggersweg 2 Losser

Oldenzaal, november 2024
Buro Anno 1998, *Restauratie & ontwerp*

Object/locatie: Vakwerkboerderij 'De Lange Wigger'
Wiggersweg 2 Losser

Eigenaar/opdrachtgever: Wim en Jan Spiele
Maatschap Spiele
Koopsweg 15
7587 PL De Lutte
spiele@planet.nl

Contactpersoon Gemeente: Dhr. Gerard Kwekkeboom

Adviseur/rentmeester: Bureau Takkenkamp BV
Geertjan Takkenkamp
Bergweg 475
7524 CV Enschede
bureau@takkenkamp.nl
06-51269954

Restauratieadviseur: Buro Anno 1998
Philip Heitkamp
Wilhelminastraat 160
7573AK Oldenzaal
info@anno1998.nl
06-12794245

Vakwerkboerderij, De Lange Wigger

De boerderij "De Lange Wigger", staat er al jaren ernstig vervallen bij. Wat nog overeind staat zijn enkele gemetselde gevels met (stal)deuren, (stal)ramen en enkele gebinten.

Als gedacht wordt aan de herbouw en restauratie van de boerderij met aangebouwde potstal dan is het belangrijk om een aantal duidelijke uitgangspunten op te stellen.

De volgende stukken zijn daarbij van belang:

-Inspectierapport monumentenwacht 2018

-Pre-advies Rijksdienst voor monumentenzorg, Eva Wijdeveld 2019

-Waardestelling monumentale waarden, Matthijs Witte, RCE 2021

Rijksmonumentnummer : 26297

Omschrijving van Erve 'De lange wigger'

Erve "De Lange Wigger". Boerderij uit het midden van de 19e eeuw, onder pannen zadeldak met aan voor- en achterzijde houten voorschotten. In de voorgevel vensters met zesruitsschuiframen; in het stalgevel korbelen onder het overstek. Parallel aan het hoofdgebouw van de boerderij een tweede stal, eveneens met pannen zadeldak en voorschot voor- en achterzijde.

Waardestelling monumentale waarden 2021, Matthijs Witte, RCE

In dit memo zal ik u een aanvullend advies geven ten aanzien van de overgebleven monumentale waarden van het rijksmonument en welke specifieke onderdelen behoudenswaardig zijn. Ik gebruik hiervoor de beschrijving uit het Rijksmonumentenregister, het bouwtechnische rapport van Bouwadvies Takkenkamp d.d. 9 april 2020 en de uitgebreide fotoreportage van Tom Temmink van Het Oversticht d.d. 16 januari 2021

Rijksmonument

Het rijksmonument betreft: Erve de Lange Wigger aan de Wiggersweg 1 te Losser met monumentnummer 26297. Dit maakt onderdeel uit van een erf met een woonhuis en diverse losse stallen.

In het monumentenregister wordt de zaak als volgt omschreven:

Erve "De Lange Wigger". Boerderij uit het midden van de 19e eeuw, onder pannen zadeldak met aan voor- en achterzijde houten voorschotten. In de voorgevel vensters met zesruitsschuiframen; in het stalgevel korbelen onder het overstek. Parallel aan het hoofdgebouw van de boerderij een tweede stal, eveneens met pannen zadeldak en voorschot voor- en achterzijde.

Historische context aanwijzing

Bij aanwijzing en inschrijving in het register op 30 juli 1980 was de boerderij in redelijke tot goede staat.

Dit geldt zowel voor de constructieve opbouw met gebinten, sporenkap en vakwerk buitengevels, alsook de aanwezigheid van historische materialen zoals het houtwerk, metsel- en voegwerk, kozijnen en de dakpannen. De boerderij was nog in gebruik.

In de loop van de tijd (ergens tussen 1975 en 1990) is de parallel gelegen stal gesloopt (geconstateerd door een foto-opname in de jaren 90). Meer recent is de gehele houten kap van het hoofdgebouw ingestort. Van de oorspronkelijk 18e-eeuwse boerderij staat alleen een (groot) deel van het metselwerk nog overeind. De oostgevel (stalgevel) met de niendeuren is nog het minst slecht al is de ingestorte kap en het interieur van buitenaf inmiddels duidelijk zichtbaar. Zie ook foto's uit 1975.

Huidige monumentale waarden

De bouwtechnische keuring en de fotoreportage geven inzicht in de staat van het pand en zo kunnen de overgebleven monumentale waarden op afstand goeddeels bepaald worden. Wel krijg je een waardering van de buitenzijde omdat wegens het instorten van het dak geen goed beeld verkregen kan worden van de waarden van de binnenzijde.

Metsel- en voegwerk

Zoals van buitenaf waarneembaar is, is het metselwerk rondom nog goeddeels in tact. Ook in het vakwerk is het metselwerk nog aanwezig. In de basis lijkt hier sprake van een kruisverband met verspringende lagen strekken en koppen. In verschillende muren zit ook veel inboetwerk. De datering lijkt voor de oudste delen van voor 1800 te stammen, maar dat kan met zekerheid gesteld worden als we ook de baksteenformaat kennen. Bijzonder zijn de ingekraste bakstenen. Een jaartal is te lezen BH 1925.



De staat van het metsel- en voegwerk is slecht tot zeer slecht. De muren brokkelen af, er zitten scheuren in, er groeit klimop tegen de muren, er is vorstschade, hier en daar mist het voegwerk en twee plaatsen zitten grote gaten in de gevel.

Vanwege de slechte staat is eerder tegen de zuidgevel een dakwandplaat aangebracht ter versteviging. De noordelijke (zij)gevel is na de Tweede Wereldoorlog vernieuwd, waarbij betonnen ramen in de gevel zijn aangebracht.

Deuren/kozijnen

In de oost- en de westgevel komen deuren voor. In alle gevels, behalve de zuidgevel zitten kozijn, deels dichtgetimmerd. In de oostgevel zitten de stal- of niendeuren en stiepel er nog. In dezelfde gevel zijn twee deuren met deurbeslag bewaard gebleven. In de westgevel is nog een deurkozijn zichtbaar achter groen.

In de noordgevel zitten vier houten deuren, die in redelijke staat zijn.

Er zijn nog een houten venster met vierruitsraam en een stalen venster behouden gebleven. In de noordgevel zit in nog later opgewaardeerd metselwerk enkele betonnen ramen.

Gebintconstructie en dak

De houten kap en de voorschotten zijn geheel verdwenen. Delen van het geknpte zijdak staan nog overeind. De dakpannen, panlatten en dakbeschot hier zijn in slechte staat. Er lijken nog deels een aantal (drie) gebintconstructies met dwarsbalken overeind te staan.

Interieur

In het interieur is vanwege de grote rommel weinig te herkennen. Er staat een aanzet tot een gemetselde schoorsteen. Er zijn nog wat hokken herkenbaar.

Of er waardevolle vloeren aanwezig zijn kan niet worden gezegd. Mogelijk kunnen hier nog bentheimer zandstenen platen aanwezig zijn.

Waardering voor verval

Erve De Lange Wigger aan de Wiggersweg 1 te Losser maakt onderdeel uit van een boerderijencomplex met boerderij de Kleine Wigger en enkele schuren. De boerderij De Lange Wigger is het enige monumentale onderdeel op het erf. De boerderij is in 1980 als rijksmonument aangewezen. De cultuurhistorische waarde ligt in de typologie van een Twentse driebeukige hallenhuisboerderij met gemetselde vakwerkwanden uit de 18e eeuw. In de 19e eeuw werd het uitgebreid tot een tweekapsboerderij. Ze bestaat uit een hoofdgebouw met woongedeelte met daaraan vast een terug liggend lager staldeel. Beide delen hebben een pannendak en aan de voor- en achterzijde houten voorschotten. In de voorgevel zitten vensters met zesruitsschuiframen. Het hogere boerderijgedeelte heeft grote niendeuren en korbelen onder het overstek.

De boerderij was bij aanwijzing nog in goede staat en een gaaf en herkenbaar voorbeeld van een 18e-eeuwse Twentse boerderij langs een oude uitvalsweg in het buitengebied van Losser in de buurtschap Zoete. Bijzonder is dat de bouw van de kleine Wigger in de 19e eeuw twee boerderijen op één erf hebben opgeleverd. Daarmee heeft Erve de Lange Wigger ook enige situationele en ensemblewaarde als onderdeel van een gelaagd agrarisch complex.

Waardering na verval

Cultuurhistorisch gezien is de waarde van de boerderij niet meer zo groot, aangezien het hier niet meer om een driebeukige hallenhuisboerderij met twee kappen gaat. Ook wordt de boerderij niet meer als zodanig bedrijfsmatig gebruikt. Door de sloop van de schuur en de kappen en de slechte staat van de boerderij is de gaafheid ook sterk achteruit gegaan. De boerderij is nog wel herkenbaar. De architectuurhistorische waarde is matig, waarbij nog wel grote hoeveelheid oude bouwmaterialen aanwezig zijn. De situationele en ensemblewaarde is nog aanwezig aangezien beide boerderijen nog op het erf aanwezig zijn.

Welke monumentale waarden zijn nog te behouden?

Van de schuur is vooral de oostgevel met niendeuren en stiepel met hang- en sluitwerk nog monumentaal. In dezelfde gevel zit nog schoon steens metselwerk en vakwerkvullingen. Ook de twee deuren met deurbeslag en het stalen raam zijn waardevol om te behouden. In de westgevel is het metselwerk ook monumentaal. Hier is ook het houten venster behoudenswaardig. Achter de dakwandplaat kan nog oud metselwerk vandaan komen wat waardevol is.

Van de dakconstructie is weinig over evenals van de gebintconstructie. Mogelijk zijn hier nog houten balken met telmerken behouden gebleven. Bij het eventueel opruimen, saneren en slopen van de schuur dienen de gebinten onderzocht en gedocumenteerd te worden.

Mogelijk zijn er nog vloerdelen van Bentheimer zandsteen aanwezig die behouden kunnen blijven. De noordgevel met deuren en betonnen ramen is van een latere datum (1930-1950) als de rest van de boerderij, maar door zijn ouderdom en gaafheid is deze gevel waardevol genoeg om te behouden. Bijzonder zijn de bakstenen met ingekraste letters en cijfers. Zeer behoudenswaardig.



Boerderij in 1975 nadat de aangebouwde potstal is afgebroken

Planvorming en restauratie van de boerderij (Buro Anno 1998)

Bovenstaand schrijven van de Rijksdienst voor monumentenzorg biedt een goed kader voor het opstellen van een restauratieplan.

De gemeente Losser is in principe bereid om medewerking te verlenen aan herbestemming van het monument naar "wonen". Ook mag daarbij de verdwenen potstal teruggebracht worden, die als bijgebouw mag worden gebruikt.

Buro Anno 1998 heeft hiervoor een ontwerpstudie gedaan dat bestaat uit tekeningen van de oorspronkelijke boerderij en de nieuwe boerderij als woning met aangebouwd bijgebouw.

Alvorens met de daadwerkelijke restauratie van deze boerderij kan worden begonnen dient een restauratieplan te worden opgesteld waarin ook de nog aanwezige monumentale waarden worden geborgd.

Zo'n restauratieplan bestaat uit gedetailleerd tekenwerk van de te reconstrueren boerderij en een technische werkomschrijving waarin de wijze van restaureren en de te gebruiken materialen worden beschreven.

Ook staat hierin beschreven op welke wijze de vervallen boerderij dient te worden gedemonteerd en gedocumenteerd.

De restauratie zal tijdens de uitvoering moeten worden begeleidt door iemand met de nodige ervaring op dit gebied.

Deze zal samen met de opdrachtgever een restauratieaannemer bij het project betrekken.



Boerderij in 1975 nadat de aangebouwde potstal is afgebroken

In het werk zal deze aannemer samen met de restauratiebegeleider moeten beoordelen welke gevels kunnen blijven staan en welke opnieuw opgebouwd moeten worden met de aanwezige oude bouwmaterialen.

Aangezien er door het verval ook veel oude bouwmaterialen verloren zijn gegaan zal gezocht moeten worden naar de ontbrekende bouwmaterialen. Zoals oude bakstenen van gelijke afmeting, kleur en hardheid, gebinten, daksporen, dakpannen.

Kozijnen die in te slecht verkeren om nog te restaureren kunnen worden vervangen door nieuwe kozijnen van gelijke afmeting, houtsoort en detaillering.



Oorspronkelijke situatie boerderij met aangebouwde potstal



Oorspronkelijke boerderij met aangebouwde potstal



Huidige noordgevel



Huidige noordgevel

Tijdens de restauratie zal twee wekelijks bouwoverleg raadzaam zijn waarbij de restauratieaannemer samen met de bouwbegeleider en de bouwvakkers de wijze van uitvoering zorgvuldig met elkaar doorspreken.

Zaken als metselmortelsamenstellingen, voegmortels, te gebruiken houtsoorten, de wijze van uitvoeren van houtverbindingen komen hierbij aan de orde.

Als het casco weer is gerestaureerd zal gedetailleerd moeten worden gekeken naar de wijze van het isoleren van vloeren, gevels, en dakvlakken.

Bij de te gebruiken isolatiematerialen dient goed te worden gelet op het voorkomen van mogelijke condensatieproblemen.

In het uiteindelijke plan zal ook over de installatietechniek van het gebouw nagedacht moeten worden. Wordt gekozen voor een warmtepomp. Zo ja, wordt dit een luchtwater warmtepomp of een warmtepomp met bronnen. Wordt de woning natuurlijk geventileerd of middels een warmte-terugwinsysteem.

Uiteindelijk zijn ook kleurgebruik op kozijnen, deuren, ramen, luiken, topgevels een belangrijk onderdeel van de restauratie.

Oldenzaal, 5 november 2024

Philip Heitkamp
Buro Anno 1998, restauratie & ontwerp



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Losser
T.a.v. dhr. J. Logtmeijer
Postbus 90
7580 AB Losser

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

Contactpersoon

Eva Wijdeveld
T +31615879358
e.wijdeveld@cultureelerfgoed.
nl

DSO-verzoeknummer

Uw kenmerk: 2025012800744

Onze referentie

1666871

Uw referentie

Datum 29 april 2025
Betreft Advies omgevingsvergunning rijksmonumentactiviteit

Naam De Lange Wigger
Adres BY Wiggersweg 1
Postcode/plaats 7582RG Losser
Gemeente/provincie Losser; Overijssel;
Monumentnummer 26297

Geacht college,

Op 27 februari 2025 vroeg u mij voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.

Bij de beoordeling heb ik de voorlopige stukken betrokken zoals deze zijn aangeleverd en/of besproken tijdens het vooroverleg ter plaatse d.d. 21 januari 2025.

Preadvies

Met dit preadvies wordt gewezen op de gevolgen van het voorgestelde plan voor de monumentale waarden. Een definitief oordeel over het plan kan pas gegeven worden nadat een definitieve omgevingsvergunningsaanvraag is ingediend. Ik verzoek u om dit advies bij de verdere planontwikkeling te betrekken.

Het plan

De werkzaamheden die zijn besproken bestaan uit het herstellen van de ingestorte boerderij met de verdwenen stal. Hiervoor is een ingrijpende restauratie noodzakelijk waarbij in de eerste plaats het bestaande bouw materiaal moet worden geconserveerd en opgeslagen worden voor hergebruik in situ, de gehele constructie en het bouwwerk moeten grotendeels worden gereconstrueerd. Na de restauratie en reconstructie wordt de boerderij met stal herbestemd tot woonhuis. Voor deze nieuwe functie zijn enkele nieuwe toevoegingen noodzakelijk m.b.t. energiebesparing, daglichttoetreding en de nieuwe woonfunctie.

In de ontwerpstudie zijn de volgende werkzaamheden aangegeven:

- Reconstructie gehele zuidelijke bouwdeel (de vm. potstal), restauratie/reconstructie noordelijke bouwdeel (de boerderij bestaande uit deel en voorhuis)

Na restauratie en reconstructie van de bouwdelen zijn voor de nieuwe functie een aantal andere aanvullende ingrepen op papier gezet:

- In de westgevel komt een groot glazen pui binnen de contour van de gevel/ gebouwmassa.
- In de noordgevel komt een groot verticaal dakraam.
- De begane grond van de boerderij krijgt een plattegrond waarbij de oorspronkelijke deel en voorhuis is verdeeld in hal, woonkamer, wasruimte, open keuken. Achter de wagendeur in de oostgevel komt een glaspui aan de binnenzijde. Een trap naar de verdieping.
- De plattegrond van de vm. potstal (nog volledig te reconstrueren) wordt met het toevoegen van één ruimte verdeeld in schuur, techniekruimte en berging. In dit bouwdeel komt geen verdieping.
- Tussen beide bouwdelen blijft de inpandige doorgang (waarvan we nu aannemen dat deze er ook was) behouden.
- De verdieping van de boerderij wordt verdeeld in drie slaapkamers, een badkamer en een overloop. Voor daglicht wordt er één groot verticaal dakraam in het noordelijk dakvlak aangebracht en zijn er nog vier kleine dakramen (één per slaapkamer en één voor de badkamer) ingetekend. De grote glaspui in de noordgevel biedt ook de slaapkamer daglicht.

Motivering

Het terugbrengen van de boerderij met de stal, dus de twee kappen, is een zeer positieve ontwikkeling. Dit betekent dat er meerdere stappen tegelijkertijd en na elkaar plaats gaan vinden. Wat vraagt om een zorgvuldige planvorming en voorbereiding. Zoals eerder omschreven gaat het om het veilig stellen van historisch bouw materiaal voor hergebruik in situ, de reconstructie van de boerderij met zoveel mogelijk gebruik van oud bouw materiaal afkomstig uit de bestaande boerderij en tenslotte de herbestemming tot woonhuis. Omdat de restanten van de bouwmaterialen nog op locatie aanwezig zijn en de oorspronkelijke boerderij goed gedocumenteerd is en het gaat om een streekeigen bouwwerk, is het heel goed mogelijk om tot reconstructie (d.w.z. 1-op-1 terugbrengen) over te gaan.

Vooruitlopend op de nadere uitwerking (die wij graag tegemoetzien ter advisering) bestaat de restauratie/reconstructie uit meerdere delen:

1. eerst het bestaande bouw materiaal demonteren, inventariseren en documenteren;
2. de onderdelen die nog goed zijn veilig op de bouwplaats opslaan (uit weer en wind) en conserveren;
3. bouw delen aanvullen met tweedehands of nieuw materiaal (in overleg met gemeente en RCE);
4. de gehele constructie en de twee bouw delen reconstrueren.

Het is raadzaam om de adviserende partijen met enige regelmaat bij de voorbereidingen en de uitvoering van deze werkzaamheden te betrekken. In ieder geval bij de specifiek aangegeven werkzaamheden/ en te nemen beslissingen.

Na deze restauratie/ reconstructie wordt de boerderij met stal herbestemd tot woonhuis. Voor deze nieuwe functie zijn werkzaamheden noodzakelijk zoals

energiebesparing, daglichttoetreding en comfortverbetering. Globaal zijn deze werkzaamheden na de restauratie/reconstructie onder te verdelen in:

- Restaureren/ vernieuwen/ isoleren vloeren (gehele b.g.- en verdiepingsvloer boerderij).
- Isoleren buitenmuren en kappen, vensters van beide bouwdelen.
- Aanbrengen dakopeningen t.b.v. de dakramen.
- Aanbrengen technische installaties zoals routing van en doorvoeren voor ventilatie, verwarming, riolering.

Voor de nadere uitwerking en detailtekeningen is het advies dit in vooroverleg met de adviserende partijen af te stemmen.

Opmerkingen en aandachtspunten n.a.v. de tekeningen ontwerpstudie, eventuele verwerking/uitwerking in overleg met adviserende partijen:

Pagina 8: staat dat het oostgevel van Wiggersweg 1 is. Moet dit niet zijn westgevel BY Wiggersweg 1? Wiggersweg 1 is immers het hoofdhuis op dit erf en niet de monumentale boerderij waar dit plan over gaat.

Westgevel: Vermoedelijk zijn hier in de bestaande situatie gebintstijlen en mogelijk ook een (anker)balk aanwezig in de gevel. Behouden of gedeeltelijk vernieuwen?

Deel van voorschotten in de top van de westgevel worden verwijderd, is er in het ontwerp nog een verwijzing mogelijk naar het verwijderde houten deel?

Zuidgevel: daken lijken zich te lenen zich voor het benutten van zonne-energie, is dit onderzocht?

Noorgevel: eventueel ook te onderzoeken voor zonne-energie. Steeds vaker hoor je dat zonnepanelen tegenwoordig zo efficiënt zijn dat zelfs noord-gericht rendabel is. Op die manier kan stroom er ook meer gereguleerd worden.

Noordgevel: t.b.v. dakvenster: Daksporen en overige dakconstructie (gebintplaten, gordingen, worm, e.d.) behouden. Geen ravelingen maken. Breedte van dakramen aanpassen op h.o.h afstand van daksporen.

Plattegrond nieuw: zijn er (bouw)sporen te vinden van een echt voorhuis? Of is dit meer een 'los hoes'? Is deze nieuwe wand dan historisch te onderbouwen? Of moet die dan net ergens anders worden gepositioneerd en dus ook gematerialiseerd in een andere vorm?

De drie kleine dakramen zijn op plattegrond aangegeven en niet op geveltekening. Is het dakraam in de grote slaapkamer nodig? Er komt namelijk een grote ingreep in gevelwand die al veel licht geeft. Is het voor de ventilatie in de grote slaapkamer mogelijk een te openen raam in gevel toe te passen?

Onderzoeken of het grote dakraam in de noordelijke dakvlak ook voor meer daglichttoetreding kan zorgen op de slaapkamers? Door verplaatsen of mogelijk door een glazenwand toe te passen tussen overloop en slaapkamers?

Let op dat als de b.g. vloer wordt verwijderd en vernieuwd er mogelijk archeologische vondsten worden gedaan of bouwsporen worden aangetroffen op de locatie van een dergelijke oude boerderij.

Proces

Het is van belang om met de juiste partijen in gesprek te blijven. Het gaat dan om de gemeente in de rol van bevoegd gezag c.q. handhaving (vergunning op bestaand of nieuwbouw) en de twee wettelijke adviespartijen: de gemeentelijke adviescommissie en de RCE aangezien het de adviesplichtige werkzaamheden betreft: reconstructie, herbestemming en ingrijpende wijziging.

Wij bieden onszelf als RCE aan om bij de hierna te nemen stappen: de planvorming, de aanbesteding en daarna de uitvoering mee te kijken en mee te denken. Graag zijn wij, in ieder geval de bouwkundig adviseur, op regelmatige basis aanwezig bij de bouwvergaderingen en maken deel uit van het bouwteam.

M.b.t. de aanbesteding adviseer ik te kiezen voor een goede restauratie-aannemer (en dat hoeft niet perse een ERM-gecertificeerde aannemer te zijn). Voor het slagen van deze complexe restauratie, reconstructie en tegelijkertijd een herbestemming staat of valt het met een aannemer die gevoel heeft voor deze bouw.

Ik blijf graag op de hoogte van eventuele verdere ontwikkelingen en zie een definitief plan met belangstelling tegemoet.

Uitgangspunten

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op www.cultureelerfgoed.nl en op www.stichtingerm.nl

Vragen

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

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



Wijdeveld, Eva
adviseur architectuurhistorie