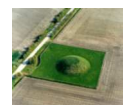
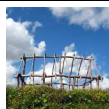


MEMO

Van : B.A. Brugman (Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie)
Aan : Dhr. J. Doornbos (Amer)
Onderwerp : Quickscan cultuurhistorische waarden Maanweg 31 Leusden; concept 1.0
Datum : 30-07-2012
Ons kenmerk : 27001/2416/300712



Projectgegevens	
Initiatief	Functiewijziging
Toponiem / locatie	Maanweg 31
Plaats	Leusden
Gemeente	Leusden
Provincie	Utrecht
Opdrachtgever	Amer Zonnehof 43 3811 ND Amersfoort
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. J. Doornbos
Oppervlakte plangebied	ca. 14.000 m2
Projectnummer	V12-2416
Soort onderzoek	Quickscan cultuurhistorische waarden
Uitvoerder en documentatie	Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie Drs B.A. Brugman (historisch geograaf)
Projectleider/Senior archeoloog	Dr. R.M. van Heeringen



1. Opdracht

Amer is betrokken bij de functiewijziging van een perceel aan de Maanweg 31 te Leusden. De functie van dit perceel zal veranderen van agrarisch bedrijf naar wonen.

Om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van het plangebied heeft Vestigia *Archeologie en Cultuurhistorie* in opdracht van Amer een quickscan cultuurhistorische waarden uitgevoerd. Het doel van de quickscan is kort te inventariseren of er in het plangebied sprake is van cultuurhistorische objecten/structuren die door de voorgenomen ontwikkeling verstoord dreigen te worden, of dat hierop een verhoogd risico bestaat, en vervolgens aanbevelingen te doen voor een eventueel vervolgtraject. Het onderzoek bestaat uit een beknopte inventarisatie van beschikbare cultuurhistorische basisgegevens. De inventarisatie omvat geen nieuwe waardestelling of bouwhistorisch onderzoek van eventueel aanwezige objecten en elementen. Deze quickscan is slechts een eerste risico-analyse gericht op de vraag of verdere stappen in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling noodzakelijk zijn.



2. Uitgevoerd onderzoek

Ten behoeve van deze korte inventarisatie van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied, zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Rijksmonumentenregister van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE);
- Gemeentelijke monumentenlijst (gemeente Leusden);
- De MIP objecten database van de RCE;
- De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht 'Cultuurhistorie in de provincie Utrecht' en 'Tastbare Tijd';
- CultGIS (LNV).

3. Conclusie en vervolgtraject

De boerderij De Grift heeft geen monumentale status (geen rijks- provinciaal of gemeentelijk monument). Het is echter wel een MIP object en staat ook als zodanig op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Utrecht. Het gaat daarbij om een langhuisboerderij uit 1883 met aanverwante (bij)gebouwen: de hooiberg, houten wagenschuur en bakstenen veeschuur. Op de Cultuurhistorische waardenkaart van Utrecht is De Grift met een hoge waarde aangeduid, op basis van de volgende motivering: als deel van een aanleg, als voorbeeld van een bouwtype en als uitdrukking van een functie.

De Grift is als volgt omschreven (MIP): In het land, aan zijpad van Maanweg gelegen langhuisboerderij onder afgewolfd rieten zadeldak. Symmetrische voorgevel met leilinden; georiënteerd op Arnhemseweg. Oorspronkelijke erfindeling met hooiberg. Achter de boerderij hoge veeschuur links en daarachter (t.o. hooiberg) een wagenschuur.

Gevel: Machinale baksteen; gepleisterde plint; eenvoudige windveren.

Vensters en deuren: Schuifvensters (voorheen 6-ruits) met luiken; opgeklampte mestdeuren; kelderlicht met diefijzers en luiken; in rechter zijgevel geprofileerde strekkenlagen.

Bijgebouwen: Hooiberg met rieten kap en houten roeden; gepotdekselde houten wagenschuur; bakstenen veeschuur met afgewolfd zadeldak.



Het pand is ook op de monumenten inventarisatielijst van de Welstandsnota opgenomen, het valt onder welstandsgebied 20 (het bebouwingslint van Leusden-Zuid). Voor dit gebied geldt dat de bestaande gebouwde omgeving het kwalitatieve referentiepunt voor ieder bouwwerk is. Bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst van de welstandsnota (dit is het geval voor Maanweg 31) worden voorgelegd aan de Welstandcommissie. Naast deze gebiedscriteria zijn in de welstandsnota ook objectgerichte criteria opgenomen. Maanweg 31 valt onder het object 'hallenhuisboerderij', hiervoor geldt dat de bouwwerken passen in de omgevingskarakteristiek (bebouwing) en rekening houden met de bestaande organisatie op het perceel en gerelateerd zijn aan de landschappelijk inrichting. Ook hiervoor geldt dat bouwaanvragen die betrekking hebben op panden die voorkomen op de monumenten inventarisatielijst van de welstandsnota (dit is het geval voor Maanweg 31) worden voorgelegd aan de Welstandcommissie. Voor meer informatie over de geldende welstandscriteria wordt verwezen naar de Welstandsnota gemeente Leusden (versie 3, 2010).



Daarnaast is boerderij De Grift in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (onherroepelijk 2010-12-02) aangegeven als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing: *“Bouwen nabij monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Nadere eisen: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, voor zover die worden gebouwd binnen een afstand van 30 m tot bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als “rijksmonument”, “gemeentelijk monument” of “cultuurhistorisch waardevolle bebouwing”, zulks ter voorkoming van onevenredige aantasting van het zicht op en de landschappelijke inpassing van het betreffende monument respectievelijk de betreffende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (Artikel 27).”*

Volgens de ontwerp tekening “herontwikkeling boerderij De Grift” (27-09-2011) blijven de drie waardevolle gebouwen behouden: de gepotdekselde houten wagenschuur (1), de bakstenen veeschuur (2) en de langhuisboerderij zelf (3). De waardevolle hooiberg (4) lijkt te worden vervangen door een nieuwe hooiberg. De overige gebouwen worden gesloopt, hierover is op basis van deze quickscan niets bekend.





Indien de waardevolle objecten van het boerderijcomplex, inclusief het ensemble van de vier objecten, behouden blijven zoals de ontwerptekening doet vermoeden zijn de cultuurhistorische waarden van De Grift gewaarborgd. Indien de waardevolle gebouwen en/of het ensemble wordt aangetast dient rekening gehouden te worden met de cultuurhistorische waarden van het boerderijcomplex, de welstandsnota en het bestemmingsplan. Ten behoeve van deze quickscan is er vanuit gegaan dat de vier te slopen gebouwen, recentere toevoegingen aan de 19^e eeuwse boerderij zijn zonder cultuurhistorische waarden.

Naast de bebouwing zelf ligt de boerderij volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart in een gebied met kampverkeveling en in een aardwerk van de Grebbelinie. Ter bescherming van de keerkaden werd de Grebbelinie omstreeks 1800 versterkt met verschillende aardwerken. Het aardwerk is aangeduid als zeer hoge waarde en de visie (Tastbare Tijd) is de aardwerken van de Grebbelinie veilig te stellen. De functiewijziging van Maanweg 31 heeft hierop echter geen invloed.

