

Landschapsplan Huize Zuidhoorn

Aan de Laan van Hoornwijck 27 te Rijswijk bevindt zich Huize Zuidhoorn, een oud landhuis. Sinds 1994 is restaurant Savarin hier gevestigd. Initiatiefnemer is voornemens om de hotelfunctie van het complex uit te breiden. Teneinde deze uitbreiding op een zorgvuldige manier in te passen, wordt ook het terrein opnieuw ingericht. Hiervoor is een landschapsplan opgesteld, welke een uitwerking is van de in het rapport 'kansen voor Huize Zuidhoorn' maart 2019 gemaakte keuzen.

historie landgoed

Buitenplaats Zuidhoorn is ontstaan rond 1700. Op de kaart uit 1900 is te zien dat het huis aan de NW zijde een park kende, aan de ZO zijde van het huis de nutstuinen. Op de kaart van 2006 zien we het landhuis en de parkaanleg, met aan de N zijde open weiden. Aan de OZW zijde is de infrastructuur al erg aanwezig. Na 2006 hebben grote veranderingen plaatsgevonden. Rondom het huis en overgebleven park is een bedrijven/kantorenterrein gekomen, de infrastructuur is verhoogd. De oorspronkelijke toegangswegen naar huis en boerderij zijn verdwenen, er is een nieuwe toegang tot het terrein gemaakt.



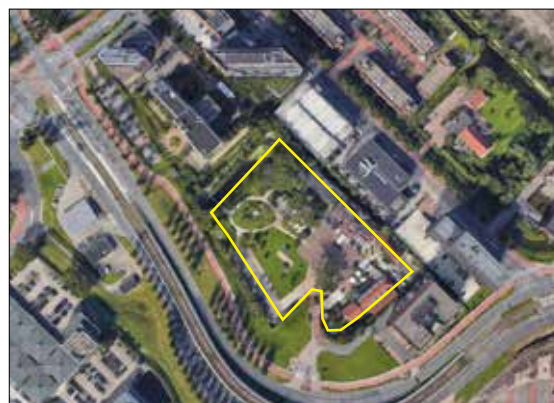
topografische kaart 1900



topografische kaart 2006



topografische kaart 2010



luchtfoto heden

huidige landschappelijke organisatie

- entree:** geen zichtlijn naar hoofdhuis; formeel plein maar te groot en vol met auto's; boerderij (restaurant) achter geparkeerde auto's aan hetzelfde plein; rond hoofdhuis en boerderij: enkele oude waardevolle bomen in slechte staat, geen kroon-massa. plein oogt open
- park:** relatie met hoofdhuis verloren (door geparkeerde auto's) oude bomen, maar veel in slechte kwaliteit: geen bladmassa. Reeds veel nieuwe aanplant.
- plantvakken:** voornamelijk gazon, ligging gazon: vlak, ook ter plaatse van de vijverranden
- paden:** gebogen lijnen van de paden refereren naar Landschapstijl, op een aantal plekken onderbroken door parkeren.
- routing:** er is een rondgang op het terrein, over de twee bruggen kan men een ommetje maken over het water.



entree



parkeren in het park



gebogen lijnen..



rechte watergang



slechte kwaliteit bomen



entree: langs de oprit een bomenlaan die de entree meer allure geeft. op termijn kunnen dan de oude bomen op het plein vervallen.

het formele plein wordt visueel verkleint en zo meer in verhouding gebracht met de maat van het hoofdhuis, een deel van het parkeren wordt verplaatst. Aan de zijde van de boerderij komt een plantstrook voor het parkeren.

park: open zichtlijnen zorgen voor een zichtrelatie vanuit het park naar het hoofdhuis en plein. Het bomenbestand wordt geïtaliseerd zodat in de toekomst weer een bladerdak ontstaat.

plantvakken: de vlakke gazons kunnen niet worden aangepast zonder het bomenbestand nog verder te beschadigen, gewenste effecten als bolle taluds zijn niet mogelijk. Langs de vijverrand wordt waar mogelijk meer relief gemaakt. Door het toepassen van vaste planten en een gevarieerd maaibeeld wordt de voor de landschapstijl kenmerkende afwisseling tussen lange en korte zichtlijnen aangebracht.

paden: gebogen, doorlopende paden worden daar waar ze onderbroken zijn zoveel mogelijk hersteld.

routing: in de nieuwe situatie blijft de rondgang aan de overzijde van het water gehandhaafd, door gebruik te maken van de transparante loopgangen door /langs de nieuwe bebouwing. Hiervoor wordt een van de bruggen verplaatst. De belevingssfeer aan de andere zijde wordt gekenmerkt door de natuurlijke beplanting van de natuurvriendelijke oever, die zo een mooi contrast vormt met de strakke lijnen van de oude, rechte waterpartij.



De volgende punten ter ondersteuning van de genoemde maatregelen in de paragraaf over duurzaamheid:

‘Duurzaamheid (pg 11)

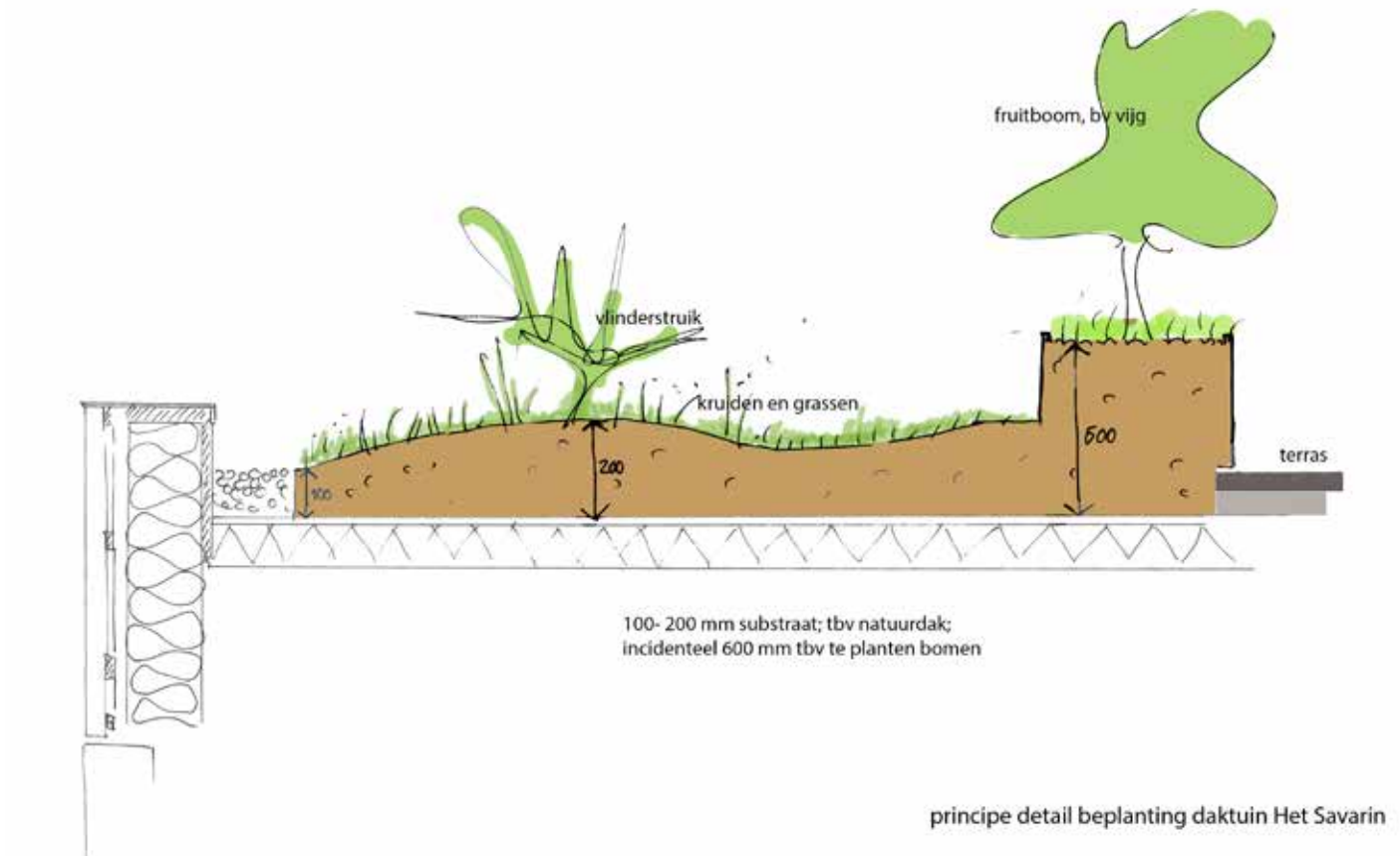
Het plan zal voldoen aan de wettelijke eisen uit het bouwbesluit zoals de aan te houden EPC normen.

Daarnaast worden in het plan een groot aantal maatregelen genomen die bijdragen aan een duurzame (klimaat adaptieve) inpassing van het plan. Het betreft hierbij de onderstaande maatregelen:

- De nieuwbouw zal worden voorzien van **groene daken (1)**, waardoor regenwater vertraagd wordt afgevoerd. Tevens wordt door de groene daken de temperatuur beter gereguleerd met minder hittestress tot gevolg.*
- De zuidkant van de nieuwbouw wordt deels voorzien van **groene gevelstroken(2)**, dit vermindert de hittestress en vangt fijnstof af.*
- De noord- west oever van de bestaande waterpartij wordt voorzien van een **natuurvriendelijke Oever (3)**. Bij hevige regenval kan hier extra water worden geborgen. In combinatie met een extensief beheer zal dit tevens de biodiversiteit verhogen.*
- Het parkeren in piekmomenten wordt opgevangen op ‘verhard gras’ waardoor minder verharding nodig is. Minder afstroom van regenwater en minder hittestress.*
- Het **bomen bestand wordt gevitalseerd (4)** en aangevuld, evenals de onder beplanting. Er wordt een extra kruidlaag toegevoegd waarmee de biodiversiteit omhoog gaat.’*

1 GROENE DAKEN

Gekozen is voor het realiseren van een substraat laag tussen 10 en 20 cm, incidenteel tot 60 cm. Hiermee wordt het mogelijk meer dan alleen sedum (vetplanten) te laten groeien, maar ook kruiden. Op een aantal plekken is ruimte voor een aantal bomen. Gedacht wordt aan het Drent's krentenboompje en fruitbomen (o.a. vijg). Voor de bomen wordt gebruik gemaakt van een beregeningssysteem met druppelslangen (deze gebruiken minimaal water).



2 GROENE GEVELS

De gevels worden voorzien van een groene schil. Gekozen is voor het aanplanten en begeleiden van klimplanten die met hun wortels in de grond staan. Deze 'grondgebonden' groene gevel heeft als voordeel dat het minder gevoelig is voor technische gebreken, veel bladmassa geeft en zo weer extra goed is voor de koelende werking. Vanuit de beleving en het verhogen biodiversiteit wordt er gekozen voor een diversiteit aan klimplanten. De plantvakken met de klimplanten worden voorzien van een beregeningssysteem met druppelslangen.

Het gebouw wordt voorzien van klimdraden die zo een goede basis vormen waar tegen de klimplanten kunnen groeien. De volgende soorten worden gebruikt: Clematis, Akebia, Lonicera, Rosa, Passieflora, Vitis coignetiae en Wisteria.



3 NATUURVRIENDELIJKE OEVER

In de huidige situatie heeft de gehele waterpartij een strakke oever. Aan de parkzijde, waar dit beeldbepalend is, blijft deze oever gehandhaafd. De oever aan de buitenzijde van het oorspronkelijke park wordt, in contrast met de strakke oever in het park, voorzien van een natuurvriendelijke, glooiende oever. De beplanting zal bestaan uit een soortenrijke kruiden laag, enkele losse heesters en verschillende soorten bomen. Hiermee wordt de biodiversiteit verhoogd.



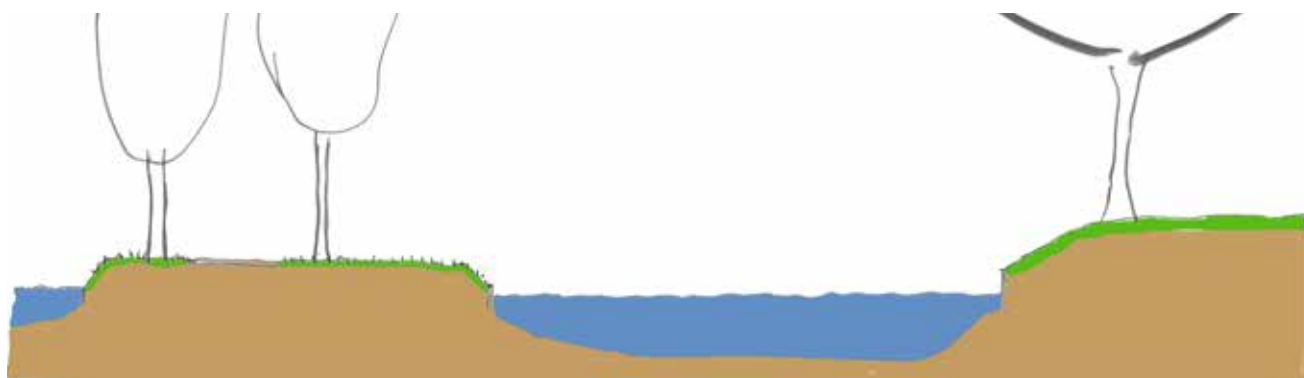
doorsnede A bestaand



doorsnede A nieuw

principe natuurvriendelijke oever Het Savarin

De glooiende oever zorgt voor een verschil in gradiënten, en daarmee voor een verschil in vegetatie. Tevens dient deze oever als tijdelijke wateropvang. De bestaande oeverlijn zal deels als onderwaterbeschoeiing gehandhaafd blijven. Het rustige water hierachter zorgt voor een goede paaiplaats voor waterdieren. Het geheel van water en oeverplanten zal zorgen voor een betere waterkwaliteit.



doorsnede B bestaand



doorsnede B nieuw

4 TOEKOMSTPLAN BOMEN

Het oude bomen bestand in het park en op het plein is er slecht aan toe, vermoedelijk door ophoging rond de bomen bij de herinrichting van 2010. Het huidige bomenbestand bestaat, behalve uit deze oude bomen, uit bomen die in 2010 zijn geplant en meer recent in 2018.

Voor het toekomstplan zijn de bestaande bomen geïnventariseerd en beoordeeld i.s.m. Arbor Consultancy. Er is een onderscheid gemaakt in toekomstbomen en bomen zonder toekomst.

De toekomst bomen zijn onderverdeeld in vier categorieën:

- oude en/of monumentale bomen: vaak flink gesnoeid met een, gezien hun ouderdom, kleine kroon. De karakteristiek, locatie en ouderdom maakt ze waardevol.
- oude bomen: vaak flink gesnoeid met een, gezien hun ouderdom, kleine kroon. De bomen zijn gezond, maar gezien de matige ontwikkeling van de kroon zouden ze op termijn vervangen moeten worden.
- toekomstbomen met enige maat: gezonde bomen.
- jonge aanplant: op termijn enkele bomen rooien om tot een goede plantafstand te komen.

De bomen zonder toekomst zijn onderverdeeld in vier categorieën:

- zieke of dode bomen, advies om deze per direct te rooien.
- oude populieren, al zwaar gekandelaberd, kapvergunning reeds verleend
- A: bomen die door hun standplaats (te dicht op elkaar) en de hierdoor slechte ontwikkeling geen toekomst hebben en
B bomen die geen herstel laten zien na de noodzakelijke zware snoei als gevolg van de ophoging uit 2010. Advies: rooien in de komende 5 jaar
- Bomen met een slechte kwaliteit, zonder toekomstverwachting maar beter van kwaliteit dan categorie hierboven. Advies om deze bomen te rooien en vervangen in 5 tot 10 jaar.

Dan is er de Lindenlaan aan de overzijde van de watergang. Deze bomen zullen ivm de bouwplannen moeten wijken. De bomen zijn geschikt om te herplaatsen.

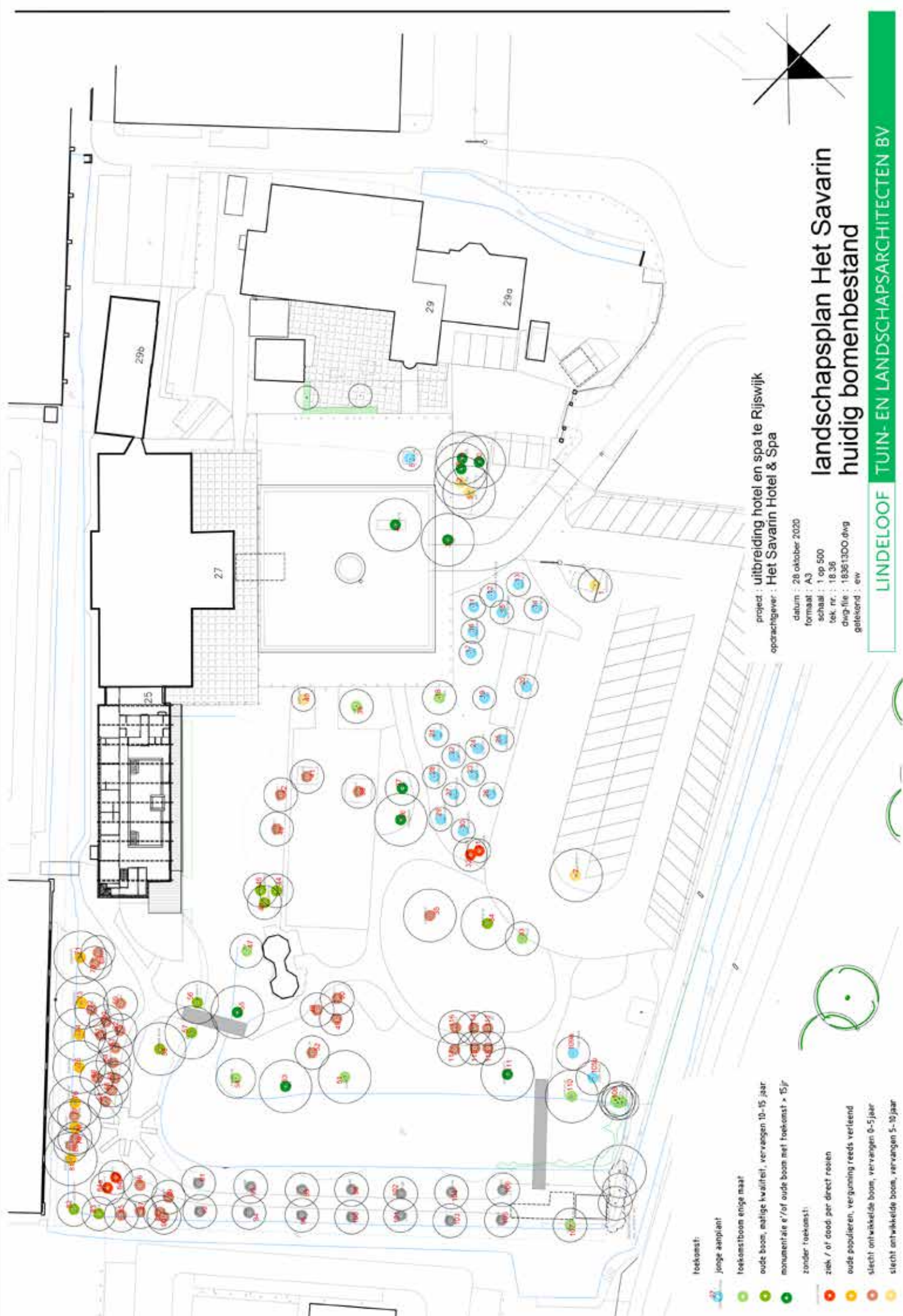
Op de volgende pagina's:

- de individuele bomenlijst
- een plattegrond met hierop de bestaande situatie met genummerde bomen en de categorie waar ze in vallen
- een plattegrond met de nieuwe situatie en een toekomstig bomenbestand bestaande uit de huidige toekomstbomen aangevuld met nieuwe aanplant.

Voor de nieuw aan te planten bomen wordt gedacht aan de volgende soorten: Zomereik, haagbeuk, plataan, zomerlinde, witte paardenkastanje, beuk.(aan de parkkant). Els, wilg, acacia aan de overkant van het water.

project 1836: landschapsplan Het savarin Hotel & Spa			
dd 21 september 2020			
beoordeling huidig bomenbestand			
toekomstbomen:			
	jonge aanplant	(in toekomst dunnen om ruimte te maken)	
	toekomstboom met enige maat		
	oude boom, zwaar gesnoeid, nadenken over vervanging in 10-15 jaar		
	monumentale boom en/of oude boom met toekomstverwachting >15 jaar		
bomen zonder toekomst:			
advies rooien:			
direct	0-5 jaar	5-10 jaar	
			ziek of dode bomen
			bomen (populieren) oud, vergunning reeds verleend in verleden
			slecht uitgegroeide bomen door gebrek aan ruimte
			of door ophoging en snoeien advies: vervangen !
			geen toekomstboom, slechte kwaliteit op termijn vervangen
	bomen gezond, geschikt voor herplant		
Bomenlijst			
1	kastanje	Ø35	zeer slechte vorm,zwaar gesnoeid, geen herstel te zien
2	esdoorn	Ø35	zwaar gesnoeid, geen toekomst
3	eik		his monument, laat herstel zien, standplaatsverbetering kan dit stimuleren
4	acacia		his monument, karakteristiek, laat herstel zien, standplaatsverbetering kan dit stimuleren
5	acacia	Ø10	gezond
6	eik		slecht, rooien 0/5 jaar
7	iep		slecht, rooien 0/5 jaar
8	eik		weinig kroon, wel gezond
9	eik		weinig kroon, wel gezond
10	eik		weinig kroon, wel gezond
11	es	Ø10	gezond, last van droogte
12	tamme kastanje	Ø10	slecht, last van droogte
13	sierkers	Ø10	gezond, last van droogte
14	sierkers	Ø10	geen toekomst als standplaats niet wijzigd (bestrating aanpassen)
15	rode esdoorn	Ø10	gezond, last van droogte
16	veldesdoorn	Ø10	gezond, last van droogte
17	es	Ø10	gezond, last van droogte
18	eik	Ø20	begeleidingsnoei nodig!
19	es	Ø10	last van droogte
20	es	Ø10	last van droogte
21	amerikaanse eik	Ø10	gezond, last van droogte
22	Spaeth- els	Ø10	gezond, last van droogte
23	Spaeth- els	Ø10	gezond, last van droogte
24	Spaeth- els	Ø10	gezond, last van droogte
25	veldesdoorn	Ø10	dunnen: plantafstand erg dicht
26	beuk	Ø10	gezond, last van droogte
27	tamme kastanje ???	Ø10	gezond, last van droogte
28	rode esdoorn	Ø10	gezond, last van droogte
29	rode esdoorn	Ø10	gezond, last van droogte
30	veldesdoorn	Ø10	gezond, last van droogte
31	beuk	Ø20	last van droogte, watergeven
32	zilverlinde	Ø45	geen kroon, tondelzwam, rooien 0-5 jaar
33	wilg	Ø25	gezond
34	kastanje	Ø15	geen kroon,kan nog 15 jaar mee
35	kastanje	Ø60	geen kroon, rooien 5-10 jaar
36	haagbeuk		bijna geen kroon, his monument
37	es		bijna geen kroon, his monument, dood hout snoeien
38	esdoorn		slecht ontwikkeld, laat geen herstel zien
39	eik		begeleidingsnoei nodig!
40	sierpeer		matig kwaliteit
41	esdoorn		slechte kwaliteit, rooien 0-5 jaar
42	esdoorn		slechte kwaliteit, rooien 0-5 jaar
43	esdoorn		slechte kwaliteit, rooien 0-5 jaar
44	esdoorn		niet fraai maar gezond
45	esdoorn		niet fraai maar gezond
46	esdoorn		niet fraai maar gezond
47	els		gezond, profiteert van snoei es (73)

48	es	Ø35	slecht, per direct dood hout snoeien, rooien 0-5 jaar
49	es	Ø35	slecht, per direct dood hout snoeien, rooien 0-5 jaar
50	gew esdoorn	Ø40	idem
51	linde	Ø40	gezond, dubbelstam
52	kastanje	Ø50	geen kroon, oud, rooien maakt ruimte vrij voor linde (51)
53	eik		gezond, his monument
54	haagbeuk		jong, gezond
55	es		gezond, his monument onderhoudsnoei nodig ivm veiligheid (incl. plaatsen stormanker)
56	esdoorn		gezond
57	es		gezond
58	rode beuk		gezond, sterk gesnoeid, weinig kroon
59	eik	Ø40	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
60	esdoorn	Ø30	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
61	eik	Ø40	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
62	els	Ø35	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
63	eik	Ø25	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
64	esdoorn	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
65	els	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
66	els	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
67	els	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
68	eik	Ø30	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
69	eik	Ø35	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
70	eik	Ø30	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
71	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
72	eik	Ø30	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
73	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
74	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
75	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
76	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
77	linde	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
78	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
79	linde	Ø15	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
80	linde	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
81	populier	Ø60	gekandelaber, in verleden kap reeds vergund
82	veldesdoorn	Ø20	dubbelstam, in talud sloot
83	els	Ø20	in talud sloot, scheef gegroeid
84 a	esdoorn	Ø20	zwammen op de wortels: rooien!
84 b	esdoorn	Ø20	zwammen op de wortels: rooien!
85	linde	Ø30	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
86	linde	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
87	linde	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
88	linde	Ø20	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
89	linde	Ø25	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
90	eik	Ø25	gezond maar door gebrek aan ruimte slecht ontwikkelde kroon
91	linde	Ø20	gezond, geschikt voor herplant, voorbereidende snoei nodig
92	linde	Ø20	idem
93	linde	Ø20	idem
94	linde	Ø20	idem
95	linde	Ø20	idem
96	linde	Ø20	idem
97	linde	Ø20	idem
98	linde	Ø20	idem
99	linde	Ø20	idem
100	linde	Ø20	idem
101	linde	Ø20	idem
102	linde	Ø20	idem
103	linde	Ø20	idem
104	linde	Ø20	idem
105	linde	Ø20	idem
106	linde	Ø20	idem
107	eik	Ø15	gezonde boom, in talud van sloot
108a	es	Ø20	gezond, vormt 1 geheel (108a, 108b, 108c)
108b	kastanje	Ø20	gezond, vormt 1 geheel (108a, 108b, 108c)
108c	esdoorn	Ø20	gezond, vormt 1 geheel (108a, 108b, 108c)
109a	rode beuk	Ø20	gezond
109b	rode beuk	Ø20	gezond
110	kastanje	Ø45	gezond
111	veldesdoorn	Ø45	gezond
112	es	Ø40	geen kroon, slechte kwaliteit: rooien 0-5 jaar
113	es	Ø40	geen kroon, slechte kwaliteit: rooien 0-5 jaar
114	es	Ø35	geen kroon, slechte kwaliteit: rooien 0-5 jaar
115	es	Ø35	geen kroon, slechte kwaliteit: rooien 0-5 jaar
116	es	Ø40	geen kroon, slechte kwaliteit: rooien 0-5 jaar
117	es	Ø40	geen kroon, slechte kwaliteit: rooien 0-5 jaar



- toekomst:
- jeugd aanplant
 - toekomstboom enige maat
 - oude boom, matige kwaliteit, vervangen 10-15 jaar
 - monumentale e/of oude boom met toekomst > 15 jr
 - zonder toekomst:
 - ziek / of dood per direct roeien
 - oude boduieren, vergunning reeds verleend
 - slecht ontwikkelde boom, vervangen 0-5 jaar
 - slecht ontwikkelde boom, vervangen 5-10 jaar

project : uitbreiding hotel en spa te Rijswijk
opdrachtgever : Het Savarin Hotel & Spa

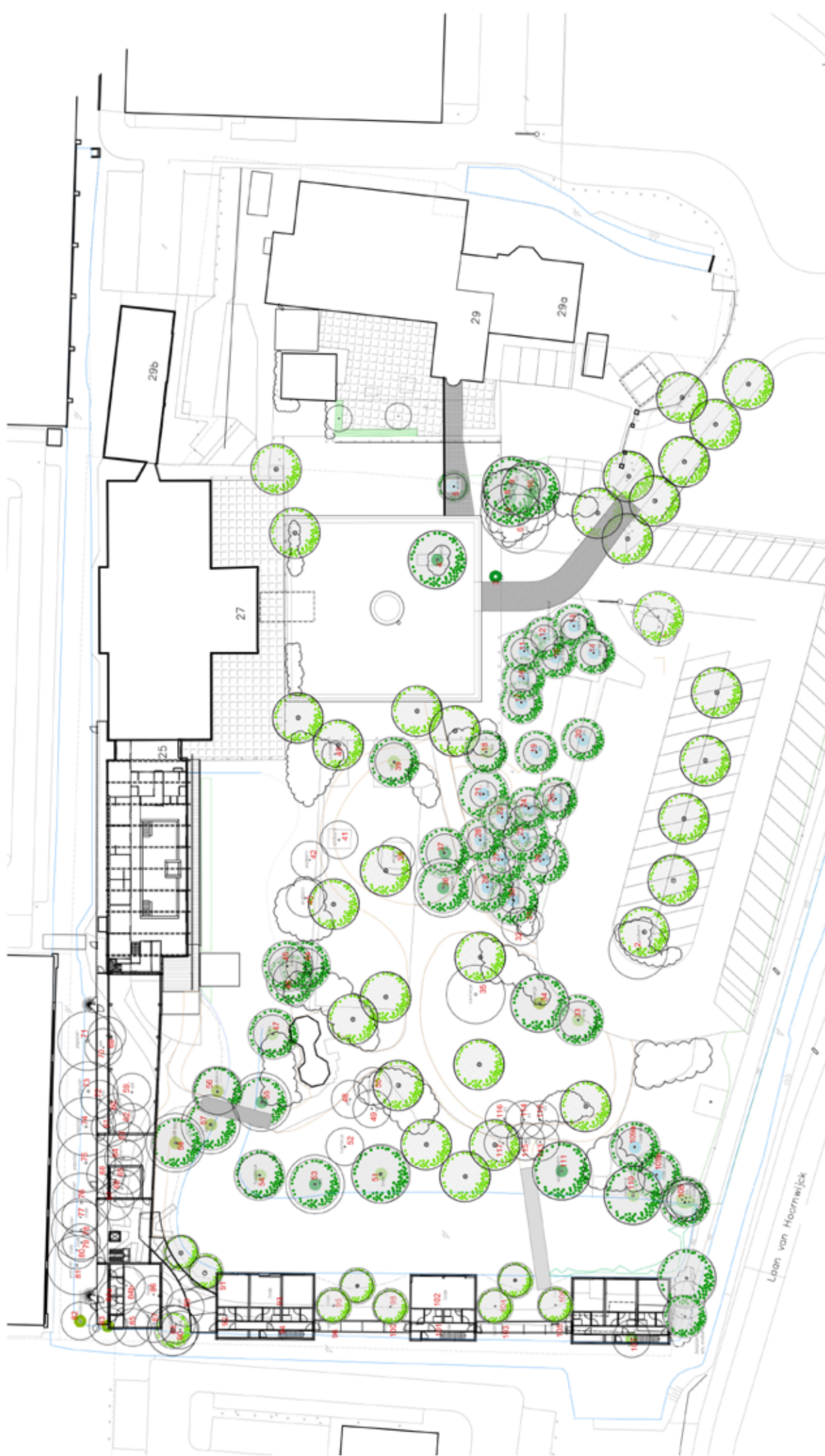
datum : 28 oktober 2020
formaat : A3
schaal : 1 op 500
tek. nr. : 18.36
dwg. nr. : 18361300.dwg
geleend : ew

landschapsplan Het Savarin huidig bomenbestand

LINDELOOF

TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

015 2133 444 • Marlotlaan 1G • 2614 GV DELFT • info@josvandelindehof.nl



project : uitbreiding hotel en spa te Rijswijk
opdrachtgever : Het Savarin Hotel & Spa

datum : 28 oktober 2020
formaat : A3
schaal : 1 op 500
tek. nr. : 18.36
dwg-file : 18361300.dwg
getekend : ew

landschapsplan Het Savarin toekomstig bomenbestand

LINDELOOF TUIN- EN LANDSCHAPSARCHITECTEN BV

015 2133 444 • Marlofaan 1G 2614 GV DELFT • info@josvandeloof.nl

-  bestaande boom, geen toekomst
-  bestaande toekomstboom
-  aan te planten toekomstboom