

Cultuurhistorische effectrapportage van buitenplaats Zuidhoorn in Rijswijk (Zuid-Holland)



Inventarisatie van de cultuurhistorisch belangrijke elementen van de buitenplaats Zuidhoorn en analyse van de effecten van de voorgenomen nieuwbouw.

Landschapsstudies 154

lantschap

adviesbureau voor landschap en
cultuurhistorie

Herenstraat 19A
4175 CC Haften
tel 0418-594141
www.lantschap.nl

Het onderzoek is uitgevoerd door:

Drs. Adriaan Haartsen

in opdracht van de heer Patrick van Zuiden,
Restaurant, Hotel en Spa Savarin

februari 2018

Cultuurhistorische effectrapportage van de buitenplaats Zuidhoorn



Een deel van het park.

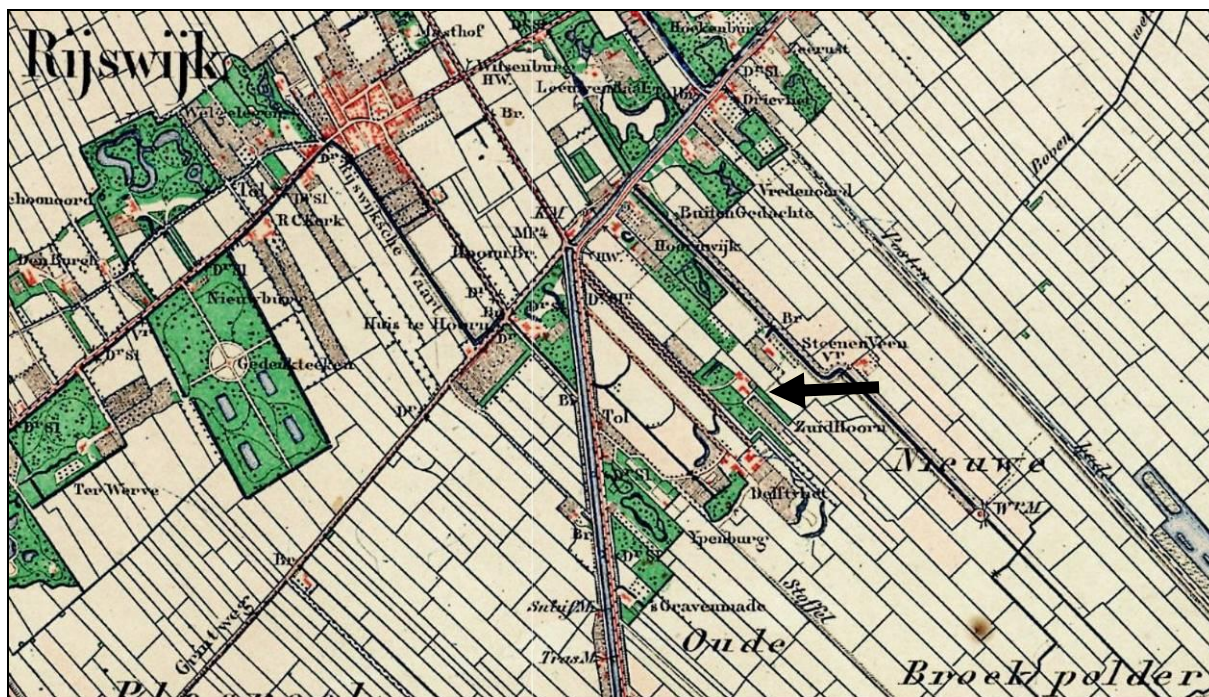
1. Inleiding	pag. 3
2. Geschiedenis van Zuidhoorn	pag. 4
2.1 De buitenplaats in zijn omgeving	pag. 4
2.2 De buitenplaats Zuidhoorn	pag. 5
3. Analyse van de cultuurhistorische aspecten	pag. 9
3.1 De buitenplaats in zijn omgeving	pag. 9
3.2 De onderdelen van de buitenplaats	pag. 10
4. Effecten van de voorgenomen nieuwbouw	pag. 14
5. Conclusies	pag. 16
Bronnen	pag. 17

1. Inleiding

In opdracht van de heer Patrick van Zuiden, eigenaar van Restaurant, Hotel en Spa Savarin, is onderzoek gedaan naar de cultuurhistorische waarden van de buitenplaats Zuidhoorn en de gevolgen van de voorgenomen nieuwbouw voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze cultuurhistorische effectrapportage is door de gemeente Rijswijk gevraagd omdat Zuidhoorn door de provincie Zuid-Holland is aangemerkt als 'buitenplaatsbiotoop'. De kern van het hoofdgebouw, de vroegere boerderij, het toegangshek en de bijgebouwen zijn gemeentelijk monument.



2. Geschiedenis van Zuidhoorn



Topografische kaart van 1890 met de Vliet/Delftse Vliet, de buitenplaats Zuidhoorn (bij de pijl) en de buitenplaatsen in de omgeving.

2.1 De buitenplaats in zijn omgeving

Het oudste door mensen gemaakte element in de omgeving van Rijswijk is de Vliet, waarvan de geschiedenis teruggaat tot in de Romeinse tijd. De 'gracht van Corbulo' liep van Leiden naar de Maasmond via Voorburg, Rijswijk en Wateringen. Dit kanaal werd door de Romeinen aangelegd om een veilige vaarroute te creëren tussen de monding van de Rijn en het Helinium, zoals de Maasmonding toen genoemd werd. Het kanaal werd gegraven op de grens van de binnenduinrand en het toenmalige veengebied. Delen van de gracht van Corbulo werden in de middeleeuwen opnieuw als vaarwater gebruikt, namelijk de (Zuid-)vliet tussen Leiderdorp en Rijswijk. In 1164 werd de Schie gegraven tussen de Maas en Delft. Gezien het bochtige karakter is het zuidelijke deel van de Schie een natuurlijk water; het stuk tussen Kandelaar en Delft, de Deltse Schie, is gegraven. Later is in noordelijke richting de Delftse Vliet gegraven, die bij Rijswijk werd aangesloten op de oude gracht van Corbulo.



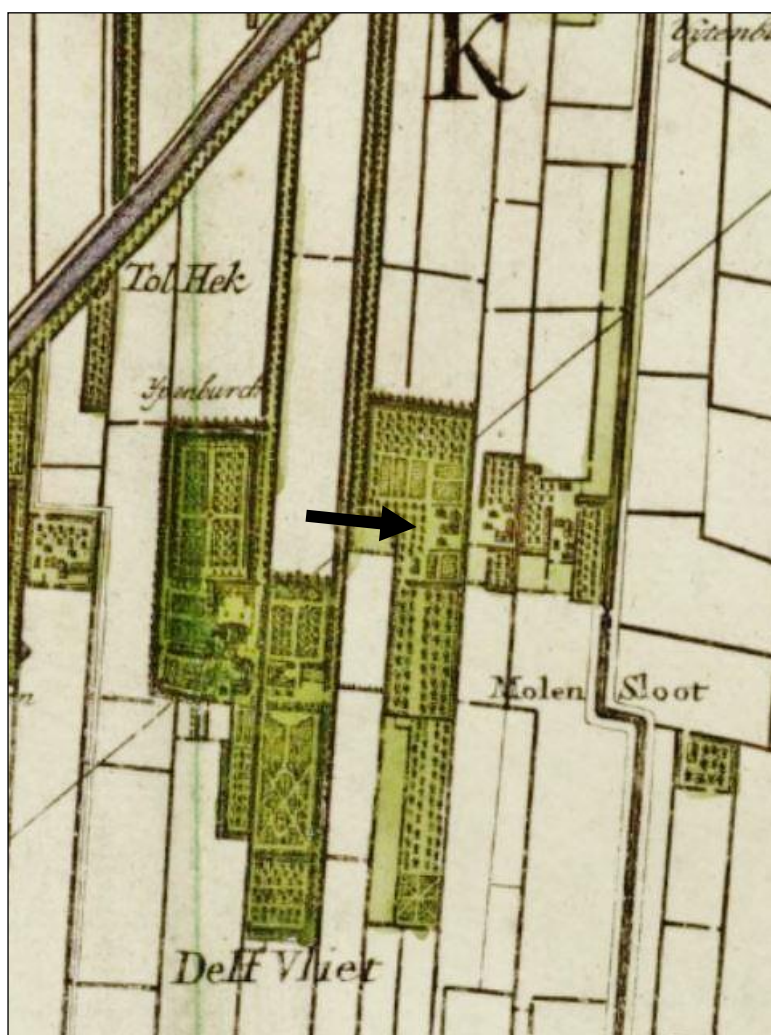
De Nieuwe Broekpolder op een kaart uit 1655, voor de aanleg van Zuidhoorn. Bron: archief Hoogheemraadschap van Delfland. Het noorden is linksboven.

In de elfde of twaalfde eeuw is het veenland ten zuiden van de Vliet ontgonnen. De latere buitenplaats Zuidhoorn ligt in de Nieuwe Broekpolder, die door de Stoffelkade of Rijskade werd gescheiden van de Oude Broekpolder ten zuidwesten ervan. De Postenkade vormde de grens met de Tedingerbropolder

in het noordoosten. De smalle polder strekte zich uit van de Vliet in het noordwesten tot de Brasserskade in het zuidoosten. De Nieuwe Broekpolder was verdeeld in smalle, langgerekte percelen evenwijdig aan de beide zijkades. De polder waterde af via de Molensloot, die bij buitenplaats Hoornwijk uitkwam in de Vliet. In de achttiende eeuw is het zuidoostelijke deel van de polder verveend.

Vanaf de zeventiende eeuw zijn buitenplaatsen aangelegd langs de Vliet/Delftse Vliet. Een brede zone in Leidschendam, Voorburg en Rijswijk werd het domein van deftige landhuizen en fraai aangelegde parken. De meeste buitenplaatsen lagen onmiddellijk aan het water, bij enkele andere is het landhuis gebouwd op enige afstand van de Vliet. Hiervan zijn Ypenburg, Delfvliet en Zuidhoorn voorbeelden. De eigenaars van de buitenplaatsen, veelal uit Den Haag, konden hun buiten bereiken per koets over de Rijswijkse Weg of per boot via de Trekvllet, de vaarverbinding tussen Den Haag en de Vliet.

2.2 De buitenplaats Zuidhoorn

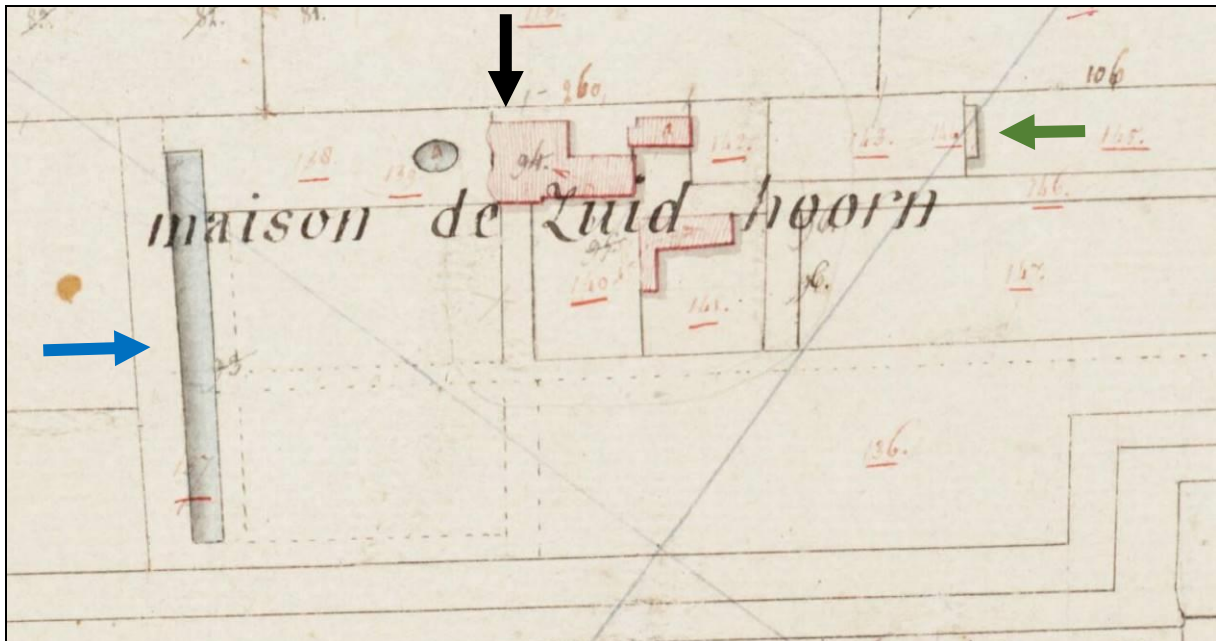


De buitenplaats Zuidhoorn is tot ontwikkeling gekomen toen een rijke inwoner van Den Haag, Zacharias de Swart, een boerderij ten zuiden van de Vliet kocht en er tussen 1695 en 1712 een landhuis liet bouwen. Dit huis vormt nu de kern van het hoofdgebouw van het Savarincomplex. Op de kaart van Nicolaas Kruikius uit 1712 staat een L-vormig gebouw ingetekend: het herenhuis met de boerderij eraan vast. Langs de grenssloot met de buitenplaats Delfvliet liep een oprijlaan vanaf de Hoornbrug naar Zuidhoorn. Rondom het huis lagen tuinen, boomgaarden en bospercelen, ingedeeld volgens de strakke classicistische vormgeving van die tijd. Ten zuidoosten van het huis lag een klein sterrenbos, ook een veel toegepast voormeent uit deze periode.

Fragment van de kaart van Kruikius uit 1712. Bij de pijl bevond zich het centrum van de buitenplaats Zuidhoorn. Bron: archief Hoogheemraadschap van Delfland.

In 1741 kocht Willem van Assendelft de buitenplaats en volgens de koopakte bestond het domein niet alleen uit een herenhuis en een boerderij, maar waren er diverse bijgebouwen in de vorm van priëlen, stallen en een tuinmanswoning. De kleindochter van Willem, Johanna Maria Dutry, erfde Zuidhoorn en bepaalde bij haar dood in 1808 dat de buitenplaats intact moest blijven en dat de revenuen ervan ten gunste moesten komen aan de arme gezinnen, ouden van dagen en behoeftige weduwen en wezen. Stichting De Drevon (genoemd naar de echtgenote van Johanna Dutry) werd opgericht om als

beheerder op te treden. Op de eerste kadasterkaart uit ca 1825 staat Willem Cornelis Hattinga Raven genoteerd als administrateur van de stichting. De inkomsten van de buitenplaats kwamen van de verhuur van het huis en park, de verkoop van hout en van de boer, die de landbouwgrond pachtte.



Op de oudste kadasterkaart, de zogeheten kadastrale minuut, is de situatie van de buitenplaats omstreeks 1825 weergegeven. We zien het landhuis (zwarte pijl) met aanbouw en enkele bijgebouwen, waarvan de functie helaas niet is aangegeven. De aanbouw tegen het landhuis was de oude boerderij (Van der Have, 2011), het L-vormige gebouw vermoedelijk het koetshuis met dienstwoning. Het gebouw naast de boerderij was mogelijk een schuur of de orangerie. Bij de groene pijl stond een broeikas. De percelen rond de gebouwen zijn aangemerkt als tuin, boomgaard en 'grond van vermaak', hiermee werden paden en bospercelen bedoeld. De brede sloot bij de blauwe pijl was de grens tussen het parkgedeelte en de landbouwgronden.

Op de kadasterkaart is de aanleg van de classicistische tuin nog te zien. Kort nadien is het park gewijzigd in een landschappelijke aanleg met een slingervijver, kronkelpaden en een begroeiing van heesters en parkbomen. Stichting De Drevon heeft landschapsarchitect G.J. Nieuwenhuijsen in 1824 opdracht gegeven om de tuin te ontwerpen en aan te leggen. In 1873 heeft de Stichting een deel van het bos (ten zuidoosten van de gebouwen) laten rooien en omgezet in landbouwgrond. Omstreeks 1900 was de situatie zo dat ten westen van de gebouwen kleine bospercelen waren met een gebogen pad dat van de rechte oprijlaan naar het landhuis voerde. Ten zuidwesten van de gebouwen lagen tuinen en boomgaarden. De overige delen van de buitenplaats werden gebruikt als grasland en bouwland.



In 1916 besloot de Stichting de boerderij af te breken en een nieuwe te bouwen: niet meer tegen het landhuis aan, maar achter het koetshuis.

Topografische kaart van 1935. De nieuwe boerderij heeft een eigen oprit naar de eveneens nieuwe weg van Den Haag over de Hoornbrug naar Delft en Rotterdam (de vroegere Rotterdamseweg). Deze weg heeft een stukje van de buitenplaats Zuidhoorn afgesneden; de buitenplaats Delfvliet is hierbij geheel verloren gegaan. De kronkelvijver van de landschappelijke aanleg uit 1824 was toen nog aanwezig. Omstreeks 1960 is die rechtgetrokken.

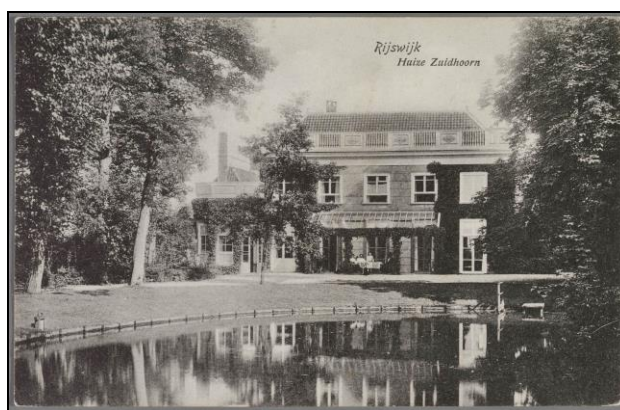


Foto en prentbriefkaart uit omstreeks 1925. Links: oprijpad en toegangshek. Rechts: toenmalige voorgevel van het landhuis met op de voorgrond de landschappelijk vormgegeven vijver. Bron: Museum Rijswijk.

In 1933 werd het landhuis verhuurd aan het Leger des Heils, dat het inrichtte als verpleeghuis. Deze zorgfunctie heeft het behouden tot 1999, met uitzondering van de oorlogsjaren, toen het werd gebruikt voor huisvesting van Duitse officieren en als huis voor de Hitlerjugend. Van 1944 tot 1947 deed het dienst als tehuis voor jongeren van de Kruisvaarders van Sint Jan, in 1948 keerde het Leger des Heils terug. In de loop der tijd zijn er verschillende ruimten aan het oude landhuis aangebouwd; uiteindelijk was het oude, begin achttiende-eeuwse gebouw nauwelijks meer te herkennen.



De noordwestzijde van het landhuis voor de grote renovatie in 2010. Het bouwvolume rechts, met het schilddak en de rode pannen, is het oude landhuis, de overige bouwdelen dateren uit de periode 1933-1999.



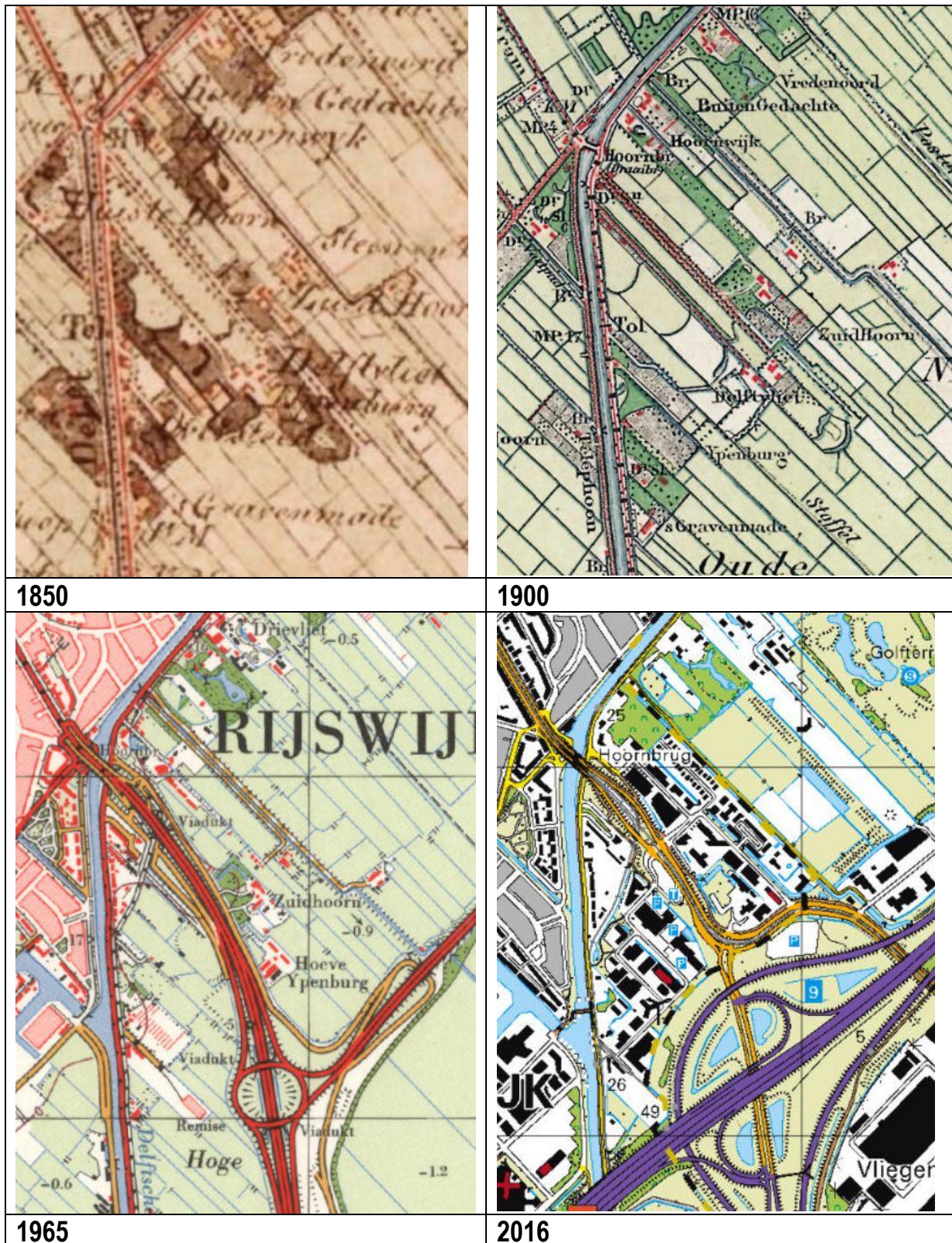
Nadat het Leger des Heils het pand had verlaten heeft het enkele jaren leeg gestaan en hebben er krakers in gewoond. Patrick van Zuiden en Peter van Santen, die in de boerderij een restaurant waren begonnen, kochten het landhuis om er een vijfsterrenhotel met naastgelegen wellness van te maken. De vroegere rechtergevel werd de nieuwe voorgevel van het pand. De storende aanbouwen zijn afgebroken en vervangen door twee zijvleugels die iets terugliggen ten opzichte van het hoofdvolume.

De entree van het Restaurant, Hotel & Spa Savarin kwam aan de zuidkant van het terrein te liggen. Het oude toegangshek is gerestaureerd en verplaatst naar de nieuwe toegang. Het park werd opnieuw ingericht naar een ontwerp van de Gemeente Rijswijk. Bij het hoofdgebouw en de vroegere boerderij ligt een groot rechthoekig plein waar twee parkeerplaatsen op uitkomen. De rest van het terrein bestaat uit gazons met enkele paviljoens en beplanting met heesters en bomen. Een stelsel van bochtige paden verbindt de verschillende delen van het terrein en de gebouwen met elkaar.



3. Analyse van de cultuurhistorische aspecten

3.1 De buitenplaats in zijn omgeving



De omgeving van Zuidhoorn is de afgelopen twintig jaar drastisch veranderd. Rond de afgelopen eeuwwisseling lag de buitenplaats nog in landelijk gebied, zij het dat aan de westkant de Rotterdamseweg (nu Laan van Hoornwijck) en aan de zuidzijde de A4 met knooppunt Ypenburg de buitenplaats begremsden. De percelering van de Nieuwe Broekpolder was nog herkenbaar. Van het kleine cluster van drie buitenplaatsen op enige afstand van de Vliet – Zuidhoorn, Ypenburg en Delfvliet – was alleen Zuidhoorn nog overgebleven. Toen de Gemeente Rijswijk een nieuw bestemmingsplan voorbereidde om het gebied te veranderen in een kantorenpark en de historische bebouwing van Zuidhoorn af te breken, kwam hier verzet tegen en werd besloten de buitenplaats te behouden en een horecabestemming te geven. Zuidhoorn bleef gespaard en vormt thans een groene oase te midden van infrastructuur en hoogbouw. De nieuwe bebouwing staat dicht bij de buitenplaats en heeft er voor gezorgd dat de relatie met de omgeving, in de vorm van zichtlijnen en lanen, geheel verloren is gegaan.



Op de voorgrond staan van links naar rechts de vroegere oranjerie/paardenstal, het restant van het koetshuis en het achterhuis (nu restaurant) van de boerderij uit 1916. Op de achtergrond zien we de recente hoogbouw die de buitenplaats in visueel-landschappelijk opzicht domineert.

3.2 De onderdelen van de buitenplaats

De boerderij werd verbouwd tot restaurant. De indeling in voorhuis en achterhuis bleef herkenbaar; het achterhuis werd aan de rechterzijde uitgebreid en kreeg in de linker dakhelft een langgerekte dakkapel. Het hoofdgebouw is in 2010 bevrijd van de storende aanbouwen en kreeg twee zijvleugels die het monumentale karakter van het landhuis versterken. Het restant van het koetshuis en de tot paardenstal verbouwde oranjerie bleven bewaard en hebben nieuwe functies gekregen. Het monumentale hek uit ca 1900 is gerestaureerd en verplaatst naar de nieuwe entree van het complex. Links van het hoofdgebouw is een wellnessruimte gebouwd. Voor dit gebouw vinden we een onregelmatig gevormde vijver die in verbinding staat met de scheidingssloot die er haaks op staat. Mogelijk is deze vijver een restant van de vroegere kronkelvijver die in 1824 is aangelegd. In ieder geval herinnert het water aan de vroegere zichtlijn die over de vijver liep in de richting van de Vliet.

De ruimte tussen de gebouwen en de Laan van Hoornwijk werd deels opnieuw ingericht, volgens een ontwerp van de Gemeente Rijswijk. De brede sloot, die al sinds het eind van de zeventiende eeuw het parkgedeelte van de landbouwgronden scheidde, werd opgenomen in de nieuwe aanleg.



Overzicht van terrein van Zuidhoorn. Bron: Google.nl/maps.

	Toegangshek Het toegangshek is vermoedelijk in het begin van de twintigste eeuw gemaakt. Vroeger stond het aan de westkant van het terrein, bij het oprijpad dat van de Rotterdamseweg naar het landhuis voerde. Cultuurhistorische betekenis: hoog.
	Koetshuis Het koetshuis was een L-vormig gebouw dat mogelijk tegelijk met het landhuis is gebouwd (ca 1700). Bij de bouw van de nieuwe boerderij (1916) is het koetshuis grotendeels afgebroken. Cultuurhistorische betekenis: laag.

	Boerderij De langhuisboerderij is in 1916 gebouwd met een groot onderkelderd voorhuis en een lager achterhuis, die als stal werd gebruikt. De stal is verbouwd tot restaurant. De boerderij is van belang vanwege de bouwhistorische waarde en de herinneringswaarde aan het landbouwkundig gebruik op de vroegere buitenplaats. Cultuurhistorische betekenis: hoog.
	Paardenstal (de vroegere orangerie) Wanneer de orangerie precies werd gebouwd is niet bekend. In het begin van de twintigste eeuw is het pand verbouwd tot paardenstal. Cultuurhistorische betekenis: hoog.
	Landhuis Het middelste, vooruitspringende gedeelte is het oude, rond 1700 gebouwde landhuis. De huidige voorgevel was vroeger de rechterzijgevel, de entree bevond zich op de plaats van de linkervleugel. De beide vleugels zijn gebouwd in 2010/2011. Cultuurhistorische betekenis: hoog.
	Wellnessgebouw Bij de verbouwing van het hoofdgebouw is in het verlengde van de nieuwe linkervleugel het nieuwe wellnessgebouw gebouwd. Cultuurhistorische betekenis: laag.
	Slingervijver Vanouds lag er een vijver voor de voorgevel van het landhuis. In 1824 werd de kleine ovale vijver vergroot tot een landschappelijk vormgegeven slingervijver, die verbonden werd met de brede scheidingssloot die er haaks op staat. De huidige vijver voor het wellnessgebouw ligt mogelijk niet op de plaats van de oude vijver, maar herinnert in ieder geval aan het landschapspark van weleer. Cultuurhistorische betekenis: middel.



Brede sloot

De sloot aan de noordwestkant van het terrein is een oude perceelscheiding die verbreed werd en een belangrijke plaats kreeg in de parkaanleg van zowel de classicistische tuin als de landschapstuin. Het pad aan de linkerzijde heeft mogelijk ooit deel uitgemaakt van de 'wandeling' (de padenstructuur) van het park, maar hier hebben we geen aanwijzingen voor gevonden.

Cultuurhistorische betekenis: hoog.



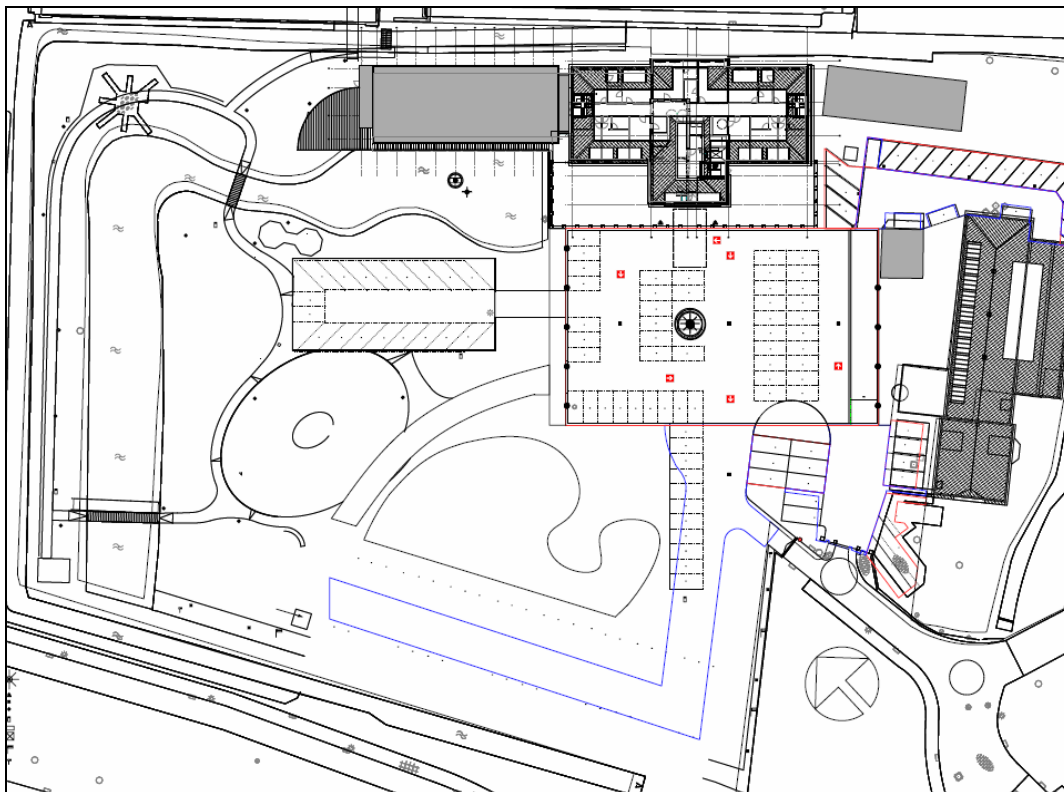
Park

Het park is ontworpen door de Gemeente Rijswijk en heeft weinig relatie met de vroegere parkaanleg. Dit heeft mede te maken met het feit dat de entree van het terrein naar het zuiden is verplaatst en de oude toegangspaden van de boerderij en het landhuis vanuit de (huidige) Laan van Hoornwijck vervielen. De brede sloot en de slingervijver zijn in het ontwerp opgenomen. Het park bestaat uit open gazons, delen die beplant zijn met opgaande bomen en een brede houtsingel langs de Laan van Hoornwijck. Sommige parkbomen konden worden gehandhaafd (enkele beuken en platanen), verder zijn jonge bomen en heesters aangeplant. Langs de noordoostelijke grens (links van het wellness-gebouw) staat een rij oude populieren. De bochtige paden verbinden de verschillende delen van het terrein op charmante wijze met elkaar.

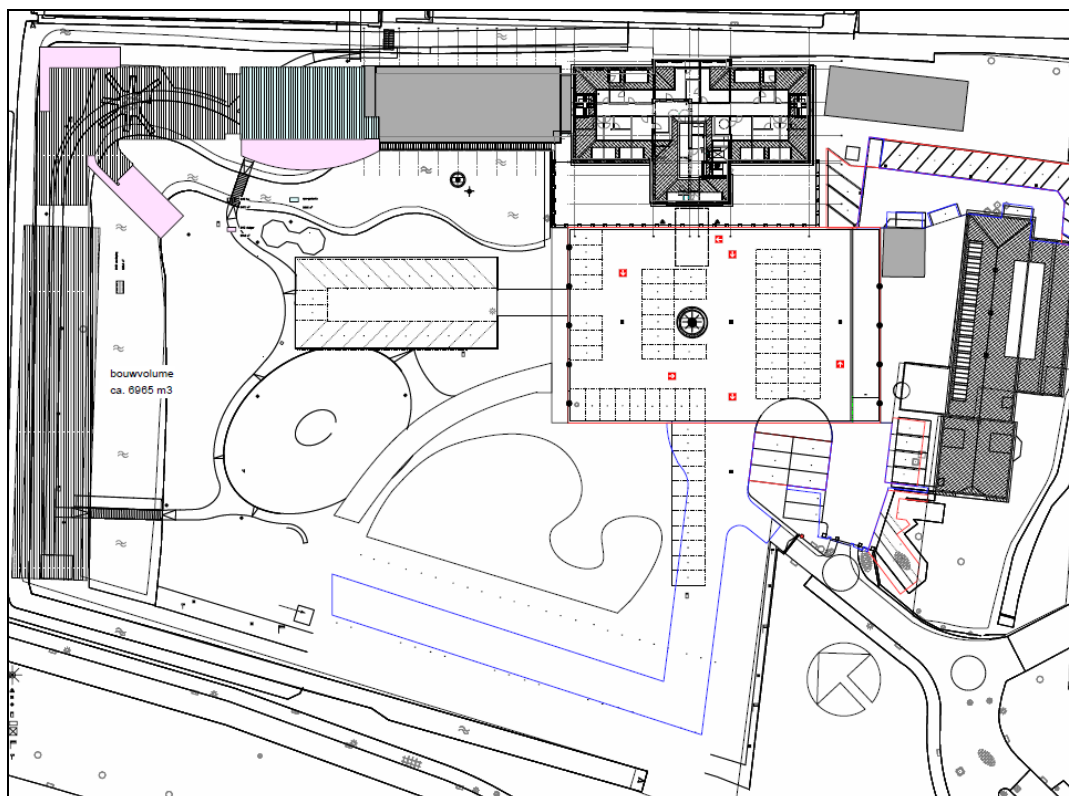
Cultuurhistorische betekenis: middel.



4. Effecten van de voorgenumen nieuwbouw



Boven: plattegrond van de huidige situatie, onder de nieuwe situatie met gebouwen in het verlengde van het wellnessgebouw en langs de brede scheidingssloot. Het noorden is linksboven.



De geplande nieuwbouw is voorzien in het noordelijke deel van het terrein: in het verlengde van het wellnessgebouw en langs de brede sloot, waar nu een wandelpad ligt. Het plan is om hier gebouwen van drie bouwlagen te realiseren. Het park wordt niet gewijzigd en de belangrijkste elementen, zoals de slingerivier en de brede sloot, blijven gehandhaafd.



Het wandelpad langs de brede sloot.



De hoogbouw achter de brede sloot.

De belangrijkste ingreep is de bebouwing van de strook grond langs de brede sloot. Het wandelpad zal verdwijnen en de groene beëindiging van de buitenplaats verandert in een stenen afsluiting. In cultuurhistorisch opzicht is het verdwijnen van het pad geen grote aantasting, want het is onduidelijk of hier in het verleden een pad heeft gelegen die onderdeel uitmaakte van de padenstructuur van het wandelpark rondom het landhuis. In visueel opzicht zal de geplande nieuwbouw een duidelijke afscheiding vormen van de buitenplaats en de hoogbouw erachter minder dominant doen lijken dan thans het geval is.

De nieuwbouw in het verlengde van het wellnessgebouw zal parallel worden gebouwd aan de bestaande parkeergarage van zes verdiepingen aan de Laan van Zuid Hoorn. Deze parkeergarage is qua architectuur van lage kwaliteit en wordt thans door de rij populieren – als ze in blad staan – gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. De nieuwbouw kan hier het zicht op de garage verzachten en ook hier zal het effect van de nieuwbouw zijn dat de buitenplaats meer als een eenheid wordt ervaren.



De parkeergarage aan de Laan van Zuid Hoorn 38.

5. Conclusies

Ten aanzien van de huidige situatie kan het volgende worden geconstateerd:

- Zuidhoorn is van cultuurhistorische betekenis als herinnering aan het vroegere buitenplaatsen-landschap, waarvan Ypenburg en Delfvliet geheel verdwenen zijn.
- De werkzaamheden van die tussen 2002 en 2011 zijn uitgevoerd hebben het buitenplaatskarakter versterkt. Belangrijke bijgebouwen zijn bewaard gebleven en het landhuis is ontdaan van de aangebouwde delen, die het oorspronkelijke gebouw vrijwel onherkenbaar maakten. De nieuwe vleugels ondersteunen de monumentale betekenis van het oorspronkelijke huis.
- Zuidhoorn heeft de vroegere relatie met de omgeving, in de vorm van zichtlijnen, lanen en open graspercelen, door de recent gerealiseerde, aan de buitenplaats grenzende nieuwbouw geheel verloren.
- Door de dominante hoogbouw in de onmiddellijke omgeving, die het complex aan drie kanten omringt, is de buitenplaats in visueel-landschappelijk opzicht sterk in zichzelf gekeerd.
- Van deze hoogbouw is vooral de parkeergarage een storende factor voor de belevingswaarde van de buitenplaats.
- Het park is qua vormgeving en inrichting landschappelijke waardevol en heeft cultuurhistorische betekenis doordat de brede sloot en de nieuwe of vernieuwde slingervijver erin zijn opgenomen.

Ten aanzien van de voorgenomen nieuwbouw zijn de volgende conclusies te trekken:

- De cultuurhistorische betekenis van het hoofdgebouw en de bijgebouwen is niet in het geding;
- Het park blijft grotendeels gehandhaafd en de cultuurhistorisch waardevolle elementen (slingervijver en brede sloot) blijven bewaard;
- Door de nieuwbouw krijgt het terrein een harde stenen begrenzing in plaats van de zachtere groene begrenzing die het nu heeft. Dit betekent verlies aan beplanting maar zal er tevens toe bijdragen dat het terrein meer als een eenheid zal worden ervaren.



Bronnen

Literatuur:

Have, Ben van der, 2011. Huize Zuidhoorn. Eerst zomerhuis, toen verpleeghuis en nu luxe hotel. Rijswijk.

Kaartmateriaal

- Kaart van Delfland (1712) van Nicolaas Kruikius;
- Kadastrale minuut en oorspronkelijk aanwijzende tafels (1825-1832);
- Topographische en militaire kaart van het Koninkrijk der Nederlanden (ca 1850);
- Topografische kaarten 1: 25.000 (1890-2016).

Internet:

- www.topotijdreis.nl
- www.google.nl/maps