



Zorglandgoed Hoogerlust

Beschrijving ontwikkelplan Zorglandgoed Hoogerlust januari 2015

“Een open, toegankelijk gebied waar zorg, groen en recreatie bijdragen aan de integratie tussen zorgvragers en bezoekers. Dat is wat wij op Zorglandgoed Hoogerlust willen realiseren.”

André van der Galiën en Marijke Schwartz, Zorgboerderij Hoogerlust

Maurice van Kesteren, horecaondernemer

R.L. Visser, KNSF Vastgoed II BV

Inhoud

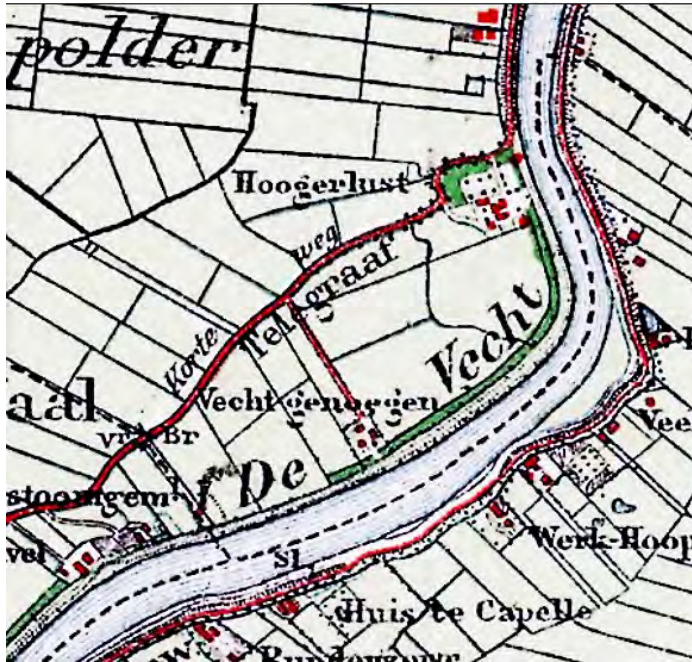
Deze beschrijving is ingedeeld in een aantal hoofdstukken, die elk een deelaspect van de ontwikkeling behandelen. Per hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de pijlers zorg, groen/ agrarisch en recreatie.

Inleiding

Bij het maken van dit ontwikkelplan is nauwgezet rekening gehouden met de verschillende eisen zoals die zijn vastgelegd in het beleid ruimtelijke ordening van de Provincie Noord-Holland. Tevens is rekening gehouden met de voorwaarden van het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied’ van de Gemeente Muiden en de uitwerkingsregels die zijn geformuleerd met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie Hoogerlust tot zorglandgoed.

De pijlers zorg, groen/agrarisch en recreatie zijn in het ontwikkelingsplan in ruime mate aanwezig, afzonderlijk en in onderlinge verwevenheid. Voor een deel waren ze er uiteraard al, vanuit de bestaande functie van zorgboerderij Hoogerlust. In die zin is het ontwikkelplan dan ook deels een continuering van de huidige situatie.

Aan de meerderheid van de pluspunten wordt voldaan. Toelichtingen zijn verderop in deze beschrijving te vinden. Met betrekking tot de zichtlijnen vanaf de Weesperweg naar de Vechthoeve en de rivier de Vecht dient opgemerkt te worden, dat wij voornemens zijn om de twee zuidelijk gelegen schuren bouwkundig aan te passen om de zichtlijnen te verbeteren.



Van landgoed naar zorglandgoed

Hoogerlust is van oorsprong een landgoed met een boerderij. Waarschijnlijk heeft het landgoed, zoals ook elders langs de Vecht het geval was, een aantal buitenhuizen in de omgeving van levensmiddelen en andere producten voorzien. Overblijfselen uit die tijd zijn het erf en de boomgaard.

De ligging aan de Vecht, bij de verbindingsweg tussen Amsterdam en Oost-Nederland, verleende Hoogerlust een militair-strategische waarde. Om die reden werden er in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam verdedigingswerken aangelegd.

De latere bestemming van proefboerderij van farmaceutisch bedrijf Fort Dodge leidde tot het oprichten van een aantal schuren en de aanleg van een houtwal. Waar in de Vecht woonboten kwamen te liggen, verschenen ook tuinen.



De meest recente 'vernieuwing' van Hoogerlust was de komst van de Vechthoeve, lokaal beter bekend als het 'Pippi Langkoushuis'. Deze hoeve lag oorspronkelijk binnen de Verboden Kring rond de Vesting Muiden. Volgens de Kringenwet moest de woning daarom op de fundering na uit hout opgetrokken worden. In geval van oorlog kon hij dan snel afgebroken worden.

De Vechthoeve maakte plaats voor het aquaduct, dat zo'n 500 meter ten noorden van landgoed Hoogerlust wordt gebouwd.



Bestaande situatie

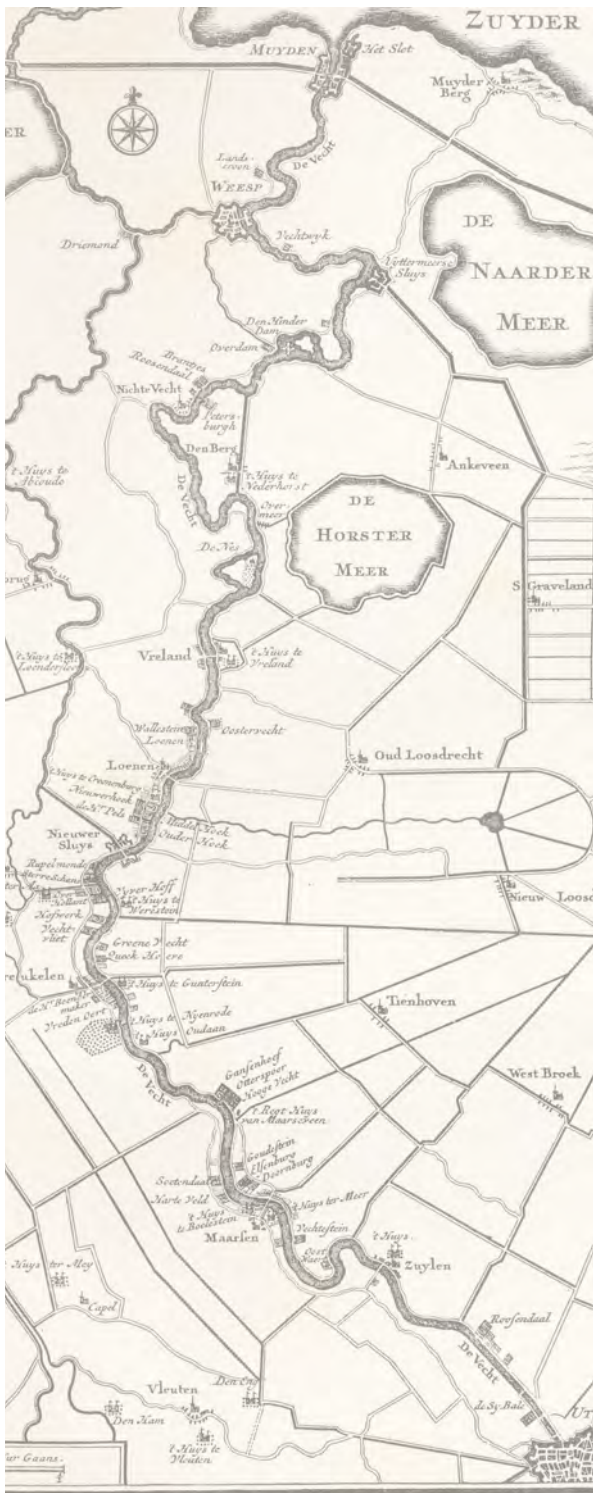
Landgoed Hoogerlust ontleent zijn karakter aan de ligging langs de Vecht, zoals bij meer landgoederen het geval is. Maar wat de locatie uniek maakt, zijn al die sporen uit het verleden. Door ze te benadrukken, zichtbaarder te maken, kunnen we deze kwaliteiten nog beter tot hun recht laten komen.

Twee kazematten en een groepsschuilplaats worden in een rondwandeling opgenomen en opengesteld, bezoekers kunnen ze van binnen en van buiten bezichtigen. Daar zal ook een educatief informatiepunt komen, dat dezelfde uitstraling zal krijgen als bij de andere objecten met cultuurhistorische waarde in Muiden.

De houtwal blijft intact. De schuren zullen vooralsnog gehandhaafd en opgeknapt worden, met inachtneming van het oorspronkelijke karakter: landelijk, ingetogen, veel hout.

Naast de twee bestaande woningen zal ook de Vechthoeve deel uitmaken van 'het nieuwe Hoogerlust': het gebouw wordt gerestaureerd en krijgt een bijpassende buitenruimte.





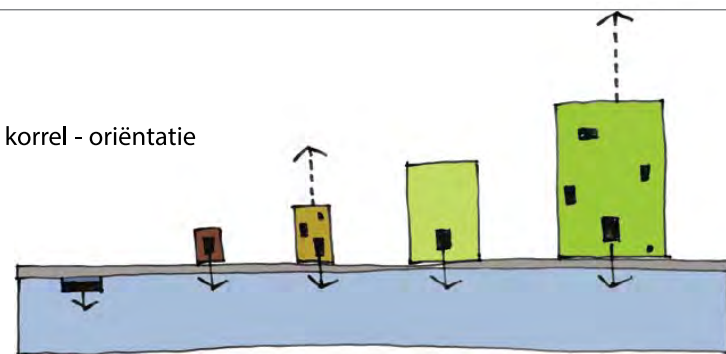
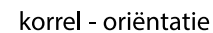
Passend bij de Vecht

Onze visie voor de herontwikkelingsplannen is gebaseerd op de Vechtvisie, een inspirerende studie die in opdracht van de Vechtplassencommissie in het kader van Belvédère Bouwen in 2002 is opgesteld om aan de Vecht grenzende kavels systematisch te beschrijven. De kavels zijn in deze studie getypeerd als verschillende 'Vechtse korrels': elementen met een aantal duidelijke kenmerken die de samenhang tussen gebouw en buitenruimte en de relatie met het landschap definiëren, zoals oriëntatie, oppervlak, oeverbreedte, bebouwingspercentage, beplanting en bebouwing.

Aan de hand van deze indeling in 'Vechtse korrels' willen we komen tot een ensemble met een variatie aan gebouwen die in architectuur en hiërarchie op elkaar en op de omgeving zijn afgestemd. Op die manier zal Zorglandgoed Hoogerlust uitdrukking geven aan de verhouding, zonering, repetitie en ritmiek van het Vechtlandschap. Tegelijkertijd wordt het beschikbare oppervlak van het landgoed zo evenwichtig en efficiënt mogelijk benut.

Binnen onze visie hebben wij de korrels Woning + erf, Zorgboerderij Hoogerlust, Vechthoeve, De tuinen van Hoogerlust en Kazemat gedefinieerd en op de plankaart gevisualiseerd.

Bron: VechtVisie Belvédère Bouwen



woonl
Vecht

villa
Vecht &
oever

boerderij
Vecht
& oever
& achterland

buiten
Vecht
& oever

landgoed
Vecht
& oever
& achterland

korrel - oeverbreedte



korrel - bebouwingspercentage



woonboot
70-100 %

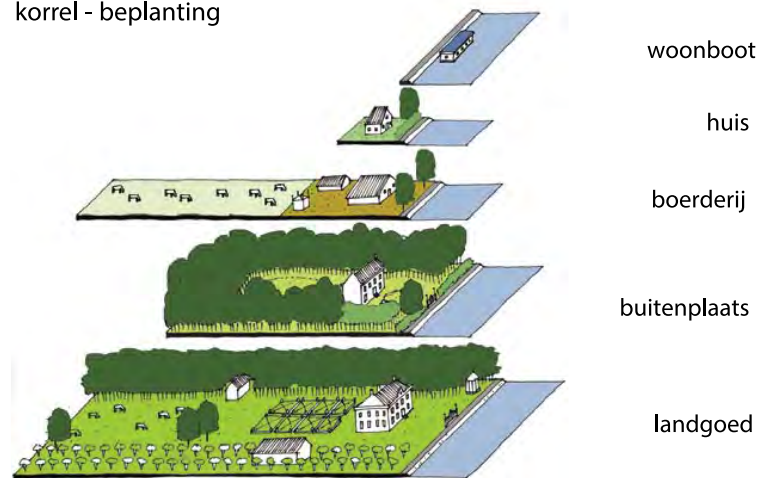
villa
30-60%

boerderij
tot 30%

buiten
5-15%

landgoed
2-10%

korrel - beplanting



Onderlinge verbondenheid

Het landgoed is als een groen raamwerk met aan één kant de blauwe grens van de Vecht, waarin verschillende gebruiksfuncties een plek hebben. Er kan worden gerecreëerd, er vinden agrarische activiteiten plaats en er zijn mogelijkheden voor zorgvragers om een rol te spelen bij beheer en onderhoud. De pijlers zorg, groen/ agrarisch en recreatie kunnen hier in onderlinge verbondenheid vorm krijgen.



Zorg

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning en de Participatiewet vragen van ondernemers in de zorg een andere visie op zorg. Iemands mogelijkheden, iemands eigen kracht en het meedoen in de maatschappij moeten centraal staan. Hoogerlust onderschrijft deze visie en wil zorgvragers dan ook een centrale rol geven in meerdere ondernemingen. Elke onderneming heeft een eigen identiteit, een eigen organisatie en specifieke mogelijkheden tot het opdoen van werkervaring. Zorgvragers kunnen wisselen van werkplek en dus ook meerdere vaardigheden leren.

Volwassenen met een zorgvraag biedt Hoogerlust arbeidsmatige of dagbestedingsactiviteiten op het gebied van landbouw, detailhandel, recreatie en productie (openhaardhout). Ook binnen het terreinonderhoud en het landschapsbeheer zijn er veel mogelijkheden voor zorgvragers om zinvol, fysiek buitenwerk te doen. Zorgvragers kunnen onder meer helpen met gras maaien, blad opruimen, tuinen en weilanden onderhouden, slootkantbeheer, wilgen planten en snoeien.

Kinderen met een zorgvraag zullen we binnen de beschermde, begeleidende omgeving van met name de zorgboerderij een recreatieve activiteit in groepsverband bieden.

De begeleiding is in handen van een team van medewerkers die geschoold zijn binnen de zorg en/of landbouw of detailhandel. Dit team wordt aangestuurd door een zorgcoördinator.



Groen/Agrarisch

Met het bestaande groen op het landgoed willen we zo omgaan, dat de kwaliteiten van zowel het groen als het landgoed versterkt worden. De grote beuken langs de oprijlaan, de fruitbomen in de boomgaard, de houtwal aan de zuid- en westzijde, dat zijn structurerende elementen die het landgoed een groene uitstraling geven en die wij zo veel mogelijk intact willen houden. De boomgaard zullen we bovendien verduurzamen door aanplant van jonge bomen.

Er zijn ook verwilderde, dichtgegroeide delen, zoals de begroeiing langs de voormalige woonbootligplaatsen en de begroeiing rond de kazematten en de groepsschuilplaats. Deze delen willen we uitdunnen om de zichtbaarheid van en naar het landschap en van en naar de bouwwerken uit de militaire geschiedenis te vergroten.

De weidegebieden zijn één open ruimte en blijven dat ook. Het landschappelijke karakter en de huidige zichtlijnen worden gehandhaafd.



Recreatie

Het landgoed zal openbaar toegankelijk zijn voor wandelaars, met uitzondering van die delen waar privacy een rol speelt (bewoners en zorgvragers) of als in het geval van ziekten mogelijke verspreiding voorkomen moet worden (de diervverblijven). Gezien de functies en de daarvoor noodzakelijke bereikbaarheid zullen fietsers en auto's ook deels toegang tot het terrein krijgen. De Vechthoeve wordt bereikbaar via een landelijke oprijlaan. Bestaande paden worden grotendeels behouden, vanwege de heldere structuur en omdat daar kabels en leidingen liggen.

Ook de huidige infrastructuur en ontsluiting worden gehandhaafd. De voormalige bedrijfsingang aan de Weesperbinnenweg wordt de centrale ingang. Van daar is de Weesperweg te bereiken. In de uitvoering van de ontsluitingsplannen rond het A1 aquaduct zal de Weesperweg verkeersluw worden. De ontsluiting naar de Weesperweg wordt daarmee veiliger.

Er komt een rondwandeling over de Vechtdijk en door de weiden. Dit 'laarzenpad' voert bezoekers onder meer langs de Vechthoeve en de verdedigingswerken op het landgoed.

Elke functie faciliteert de eigen parkeerbehoefte. Door de parkeerruimte te spreiden over de verschillende deellocaties is deze kwalitatief en kleinschalig in te passen.

Het landgoed zal ook vanaf de waterkant te bereiken zijn. De huidige steigers van de woningen blijven behouden, net als de aanmeerplaatsen ten zuiden van de Vechthoeve. Hier wordt een pad aangelegd, zodat het landgoed beter te bereiken is.

Ter hoogte van de Vechthoeve willen wij een nieuwe aanlegsteiger realiseren, zodat bezoekers voor de deur van de Vechthoeve aan land kunnen gaan.

Zorgboerderij Hoogerlust



Kleinschalige veeteelt

Midden op het terrein van de zorgboerderij bevinden zich de stallen met kalveren, varkens, kippen, schapen, paarden en klein vee. Een uitgestrekte weide aan de zuid- en oostzijde van het landgoed zal gebruikt worden voor begrazing.

Zorgvragers helpen bij en doen ervaring op in veeteelt-gerelateerd werk. Ze leren praktische vaardigheden, omgaan met het vee, samenwerken, communiceren, afspraken maken/nakomen en verantwoording dragen.

Dieren doen heel direct een appél op zorgvragers. Voor autistische mensen kan het contact met dieren veiligheid bieden. Voor kinderen met hechtingsproblematiek kan dit de eerste stap zijn in het maken van contact. Geboorte en dood van dieren kunnen helpen bij het verwerken van verlies.

Bezoekers van het zorglandgoed kunnen de stallen bezichtigen en zien hoe de verschillende diersoorten leven. Ze krijgen informatie over de wijze van landbouwproductie en de gevolgen daarvan voor mens, dier en milieu. Ze zien wat ze eten: eerlijk, duurzaam voedsel, vers en natuurlijk geproduceerd.

Op het zorglandgoed komen bezoekers en zorgvragers op een ongedwongen manier met elkaar in contact. Er vindt spontane integratie plaats. De bijdrage die de zorgvragers met hun werk leveren, wordt voor iedereen zichtbaar. Vooroordelen veranderen in waardering, respect en acceptatie.

Winkel

In de bestaande winkel die mogelijk wordt verbouwd, worden producten van Hoogerlust en van collega-agrariërs uit de regio verkocht. Klanten kunnen zelf hun fruit plukken in de daarvoor toegankelijke boomgaard.

De verschillende ondernemingen van Hoogerlust werken hier zo veel mogelijk samen, ze nemen elkaars producten af en versterken elkaar. Productie, verwerking en verkoop vinden op één locatie plaats. De afzetlijn is kort en direct.

Zorgvragers kunnen hier werken, contacten opdoen en participeren. Klanten krijgen het verhaal achter hun voedsel te horen: hoe en waar het geproduceerd is.



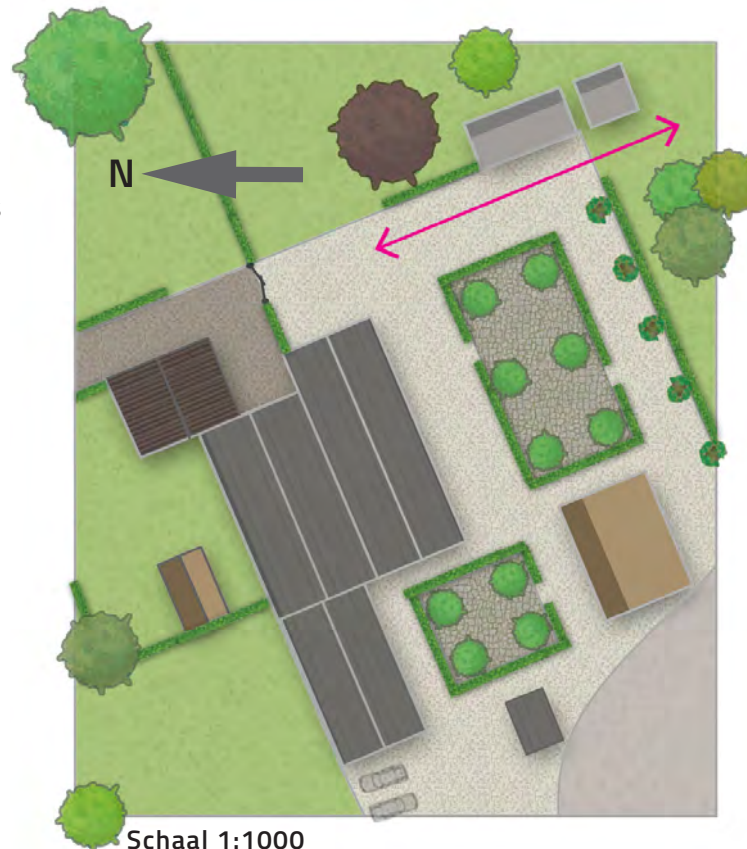
Groepsruimte

Zorgvragers hebben ruimte nodig om pauzemomenten door te brengen en te lunchen. Soms hebben ze ook behoefte om zich even uit de groep terug te trekken. De stallen aangrenzend aan het woonhuis zullen daarom verbouwd worden tot kantineruimte met sanitair, rustruimte, keuken en kantoor.

Deze ruimte is multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld overdag als onderkomen voor een ouderen dagbestedingsgroep en in de avonden als clubruimte. In de keuken kan bijvoorbeeld een lunchgerecht of soep gemaakt worden.

De groepsruimte biedt ook mogelijkheden voor senior zorgvragers. Zij zouden gezamenlijk 's avonds kunnen eten om vereenzaming tegen te gaan en een goede voeding te waarborgen. Er valt ook te denken aan een breder dagbestedingsprogramma, waarbinnen de senioren bijvoorbeeld zelf de voor het avondeten benodigde producten verzamelen. Zo krijgen ouderen meer afwisseling, meer sociale contacten, een betere fysieke conditie, betere voeding en vochtopname en een beter welzijn.

Zorgvragers kunnen betrokken worden bij de bereiding van eten of koffie schenken voor de ouderen. Zo ondersteunen verschillende doelgroepen elkaar.



Vechthoeve



De Vechthoeve is, mede door de uitvoerige media-aandacht voor de verplaatsing over het water, een ware eyecatcher op het landgoed. Het uitgangspunt is dan ook dat voor de bezoekers van het landgoed de Vechthoeve te bereiken is en dat de monumentale onderdelen aan de buitenzijde voor iedereen zichtbaar zijn.

De hoeve zal in overleg met de betrokken overheden gerestaureerd worden. De historische details en de nostalgische uitstraling van het interieur blijven daarbij behouden. Op de plek waar de voormalige stal aan het huis verbonden was, zal weer een aanbouw teruggebracht worden, met gebruik van de oorspronkelijke spanten en dakpannen.

Rondom de boerderij wordt een grasveld gecombineerd met verhardingen en terrassen. De buitenruimte krijgt een kwalitatief hoogwaardige, maar ook informele en toegankelijke uitstraling, passend bij de architectuur van de Vechthoeve. Het onderhoud van de buitenruimte kan door zorgvragers uitgevoerd worden.



Schaal 1:1000

De tuinen van Hoogerlust



In een deel van het gebied tussen de houtwal en de Weesperweg willen wij moestuinen aanleggen. Op deze manier willen we voorzien in een nieuwe locatie voor de tuinders die op het moment gebruik maken van de tuinen langs de IJmeerdijk ten westen van de kern van Muiden, en waar de gemeente een alternatieve locatie voor zoekt. Deze recreatieve activiteit zal ook zorgen voor betrokkenheid tussen bewoners uit de omgeving en het landgoed. Het collectieve deel van de moestuinen (paden, erfafscheidingen) kan worden onderhouden door zorgvragers. Op die manier wordt de kwalitatieve uitstraling van de moestuinen geborgd.

Er komt ook een moestuin van Hoogerlust zelf waar, afhankelijk van het seizoen, groente en kruiden worden geteeld. Bezoekers kunnen er rondlopen en kennismaken met het groeiproces van ons dagelijkse voedsel. Kinderen krijgen de kans om groenten te herkennen en te proeven.

Zorgvragers worden betrokken bij het werk in de tuin: zij planten, verzorgen, oogsten en ervaren het hele productieproces. En minstens zo belangrijk: ze voelen zich nuttig en zien direct resultaat van hun werk. Daardoor neemt hun zelfvertrouwen en hun zelfrespect toe.

Het fysieke werk in de buitenlucht zorgt ervoor dat ze moe en voldaan naar huis gaan en daardoor beter slapen. Ze voelen zich fitter, bouwen spierkracht op, krijgen meer eetlust en voelen zich beter.



Ambities



Het landgoed heeft nog meer potentieel, biedt nog meer mogelijkheden voor de integratie van de pijlers zorg, groen/agrarisch en recreatie. Hieronder beschrijven wij onze visie op de verdere planvorming die nog geen onderdeel van de bieding kan zijn. Deze plannen zullen nader met onze partners worden uitgewerkt en moeten worden goedgekeurd door de betrokken overheden. Voor deze plannen zal het overgrote deel van de huidige opstallen gesloopt worden, om een kwalitatieve ontwikkeling binnen onze visie plaats te laten vinden.

Een restaurant in de Vechthoeve

De Vechthoeve is een historisch pand op een aantrekkelijke en unieke locatie. Met faciliteiten als een goede bereikbaarheid, voldoende parkeergelegenheid en aanlegsteigers is het de plek bij uitstek voor een restaurant. Met de aanbouw beschikt de Vechthoeve over meerdere ruimtes, die ook ingezet kunnen worden voor bijeenkomsten, recepties en vergaderingen. Materialen als hout, glas, beton en staal kunnen de ruimtes een moderne twist verlenen. Op de bestaande Vechtdijk creëren we een terras met uitzicht op de rivier. Dat zal ook watersporters verlokken om aan te meren.

Een horecavoorziening biedt werkplekken voor zorgvragers. Zowel in de bediening als in de keuken zijn er tal van werkzaamheden die zij kunnen uitvoeren, zoals het opruimen van tafels en ruimtes, het klaarzetten van spullen, afwassen, de voorraad bijvullen, snijwerk en het terras onderhouden. De programma's voor de dagbesteding worden in overleg met Zorgboerderij Hoogerlust samengesteld en begeleid door vaste, vakkundige medewerkers.



Een deel van de producten waar het restaurant mee werkt, kan afkomstig zijn van de boerderij en de moestuin van het landgoed. Daarnaast gaat de voorkeur uit naar producten uit de directe omgeving. De gerechten bestaan uit een gezond, fris en modern assortiment dat regionaal gedragen kan worden.

Het restaurant zou zeven dagen per week open kunnen zijn.

In de Vechthoeve zou ook ruimte kunnen zijn voor educatie, door het verstrekken van informatie over de kringwetwoning, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.



Particuliere zorgwooneenheden

Op het terrein willen wij circa 25 particuliere zorgwooneenheden voor ouderen met een zorgindicatie ontwikkelen. Hiervoor zijn wij voornemens om een samenwerking met een landelijke, professionele zorgaanbieder aan te gaan. Bij de uitvoering wordt gekeken naar een bij het landgoed en de regio passende stijl en architectuur. Beheer en onderhoud van het complex worden mede door zorgvragers gedaan.

Ouderensoos

Een gezamenlijk avondeten en andere activiteiten kunnen ook worden aangeboden aan alleenstaande, en/of vereenzaamde, niet-zorgvragende ouderen, bijvoorbeeld in de vorm van een soos.

Kippenstal

Voor de kippen kan er een eigentijds, duurzame stal komen, bijvoorbeeld in de vorm van een rondestal. Deze stal kan ook een educatieve functie vervullen.

Boerenlandwinkel

De huidige winkel wordt uitgebreid tot een boerenlandwinkel met een breed assortiment van lokale en regionale producten. Daarbij valt ook te denken aan een boerenmarktplaats met lokale ondernemers, zoals een bakker en een slager.

Kasteelt

Bij de zorgboerderij gaan wij een kas realiseren. Een kas verlengt het teeltseizoen, verschaft meer werk aan zorgvragers en zorgt voor meer lokale producten in de winkel.





Ambitiekaart

Resumerend

Wij vertrouwen er op aan alle eisen te hebben voldaan en een mooi plan te hebben neergelegd, dat past binnen het beleid van de diverse overheden en dat de potentie heeft een mooie verrijking van de regio te worden.

De pijlers zorg, groen/agrarisch en recreatie zijn in dit plan evenwichtig geïntegreerd, als basis voor de onderlinge versterking van de verschillende functies en activiteiten.

Betrokken partijen

Voor de herontwikkeling van Hoogerlust zijn onderstaande partijen een samenwerking aangegaan.

André van der Galiën en **Marijke Schwirtz** wonen en werken al sinds 2002 op Hoogerlust. André werkte bij de proefboerderij Solvay-Duphar/Fort Dodge. Toen de proefboerderij sloot hebben zij het initiatief voor de zorgboerderij genomen.

André en Marijke zijn al sinds de oprichting van de Stichting Hoogerlust in 2006 bezig met het verkennen van nieuwe mogelijkheden voor het landgoed. Zij kennen het terrein en de opstallen door en door en zijn zeer ervaren in het runnen van een zorgboerderij.

Horecaondernemer **Maurice Van Kesteren** heeft verschillende restaurants in de regio onder zijn hoede gehad, waaronder Restaurant Malsen en Restaurant 't Weesperplein. Met Weesperplein Catering leverde hij aan diverse vaste locaties, waaronder forteiland Pampus. Het exploiteren van de Vechthoeve lijkt hem een nieuwe uitdaging op een bijzondere locatie.

KNSF is een investerings- en vastgoedontwikkelingsbedrijf met ervaring met gebiedsontwikkelingen in de Vechtstreek en herontwikkeling met respect voor de cultuurhistorische waarden van het gebied. KNSF werkt graag samen met lokale ondernemers en partijen.

Visualisaties en vormgeving: Studio Harm Hasenaar

Redactie: Bas Holzhaus Tekst