

Status: ok, m.u.v. tekstredactie.

### ***Zeeland: oude en nieuwe landschappen, voor wonen, werk en recreatie***

Jan Willem Bosch, eigenaar van Tuin- en landschapsarchitectenbureau Bosch Slabbers, is met zijn bureau gehuisvest in Middelburg. Een van de in totaal drie bureau's die hij samen met Steven Slabbers runt. Voordat hij zijn bureau startte –Slabbers kwam een jaar later in beeld- was Bosch ettelijke jaren werkzaam voor Staatsbosbeheer. Zodoende bezat hij goede voorkennis van het Zeeuwse landschap en wist hij tevens waar extra aandacht geboden was.

Bosch is als landschapsarchitect en adviseur al jarenlang betrokken bij de realisatie van nieuwe, en het instandhouden en vitaliseren van historische, landschappen waaronder die van buitenplaatsen en landgoederen. Zeeland staat bovendien te boek als koploper in het denken over nieuwe woonconcepten in het landelijk gebied.<sup>1</sup>We spreken elkaar over het fenomeen nieuwe landgoederen en andere actuele items die hem en zijn vakgenoten aan het werk houden.

Nieuwe landgoederen, een trend die gaat aanslaan?

Bosch: Ja, dat verwacht ik wel. Mede gelet op het aantal aanvragen dat nu plaatsvindt. Ik denk dat het sowieso nog te weinig bekend is maar dat de belangstelling hiervoor gaandeweg toeneemt. Ook onder niet agrariërs.

Je bedoelt met agrariërs de categorie 'doorstarters, ofwel stoppende agrariërs' waarvoor de nieuwe landgoedregeling wellicht een goede beleggingsmethode betreft?

Bosch: Ja. Uiteraard is er een categorie die nu dollarstekens zien, die geld zien, omdat het in de landbouw niet meer zo goed gaat.

Vind je deze initiatiefnemers ook geëngageerd, in culturele zin?

Bosch: Sommigen beslist. Zij willen ook daadwerkelijk op het toekomstige landgoed gaan wonen en zich ontfemen over het beheer. In zo'n geval beslist een initiatiefnemer ook voor een groot deel over het uiteindelijk ontwerp van zijn landgoed. Uiteraard worden er dan nog de nodige concessies gedaan aan een ontwerp voordat het groen licht verkrijgt van de betreffende gemeente of provincie. Dat is bijna in alle gevallen zo. Als een initiatiefnemer er niet op uit is het nieuwe landgoed zelf te beheren of er te gaan wonen, dan speelt persoonlijke smaak een minder prominente rol. De handtekening van een (landschaps)architect is navenant sterker.

Wellicht is die persoonlijke smaak nu juist de rode draad bij de creatie van historische buitens.

Bosch: Klopt, de meeste historische Zeeuwse buitenplaatsen zijn daarvan mooie voorbeelden.

Je zegt buitenplaatsen, wat vindt je eigenlijk van de term, naam, nieuwe landgoederen?

Bosch: Tja, de naam landgoed suggereert eigenlijk iets meer. Landbouw speelde en speelt bijvoorbeeld een grote rol, met name als je naar landgoederen kijkt in het oosten van het land. Eerlijk gezegd is de term buitenplaats meer van toepassing voor wat er nu plaatsvindt. De vlag landgoed dekt niet de lading. Het Nieuwe Buitenplaatsenbeleid van een aantal jaren terug was overigens meer gericht op herbestemming van het Randstadlandschap. Nu kan er weer meer in het landelijk gebied, dat heel lang op slot heeft gezeten. Landbouw is niet langer de belangrijkste drager van het landelijk gebied. Dus is er ruimte voor andere zaken.

Jouw collega Paul van Beek vindt bijvoorbeeld dat een nieuwe economische drager, zoals een golfbaan, maakt dat je toch kunt spreken van een landgoed. Zoals het geval is bij Haverleij.

Bosch: Dat vind ik wel wat ver gaan. Dan zou je een golfbaan bij Rijswijk ook een landgoed kunnen noemen. Bovendien heeft Haverleij naast groene kanten ook wel erg stedelijke trekjes.

De provincie Gelderland is vrij scherp in het opstellen van eisen. Zij zijn wars van geclusterde woningen, of de realisatie van een aantal bungalows gekoppeld aan de voorgeschreven ha, mede uit vrees dat er dan in de toekomst nog meer huizen bijkomen. Het wijkjesgevaar.

Bosch: Nou, ik vind dat je bij 5 landhuizen op 25 ha bijvoorbeeld, toch niet moet spreken van een wijkje. Dat heeft wat mij betreft toch echt wel het karakter van een buitenplaats. Het wijkjesgevaar zit h'm ook heel sterk in de wijze van vormgeving. Soms is de referentie naar een buitenplaats of landgoed zoek en refereert de wijze van ordening te zeer aan die van een Vinexlocatie.

Of een jachthaven.

Bosch: Of dat ja.

---

<sup>1</sup> Zie tevens: Ruimtelijk Planbureau, *De ongekende ruimte verkend, Wonen, Pfd.*, via internet.

Maar nog even terugkomend op die persoonlijke smaak. Hebben toekomstige nieuwe landgoedbewoners ofwel eigenaren eigenlijk een stem in de wijze van vormgeving? Worden hun wensen, ideeën op voorhand geïnventariseerd?

Bosch: De huizen moeten in elk geval familie zijn van elkaar, net zoals dat op veel oude buitens het geval is, maar ze mogen wel individueel worden vormgegeven. Datzelfde geldt wat mij betreft voor bijhorende tuindelen of andere elementen. Variatie geeft ook weer jeu aan een plan.

Die variatie kun je wellicht ook zoeken in het sortiment van aanplant. Of ben je daarin beperkt gelet op de bodemcondities in Zeeland?

Bosch: Natuurlijk moet je wel rekening houden met de Zeeuwse klei maar er kan toch behoorlijk veel. Bos kan daar prima op gedijen. Geen bos van de armoede, maar bos van de rijkdom. Berkjes doen het hier minder, gemengd loofhout daarentegen weer goed.

Gelet op het Provinciaal Nieuwe Landgoederenbeleid zijn we wel gedwongen bosmassa's te ontwerpen. De variatie in nieuwe landgoederen wordt hiermee niet erg gestimuleerd. Binnen een plan moet je zoeken naar alternatieven. Een goed voorbeeld daarvan is Landgoed Nieuw Schuddebeurs. (Zie casus Schuddebeurs, buitens in retro en perspectief)

Denk je echt dat er een markt is voor nieuwe landgoederen ongeacht de geografische ligging, locatie?

Bosch: Ik denk dat op Walcheren de verkoopkans hoog is. Op Walcheren is ook een aantal steden te vinden, dat biedt zo z'n voordelen. Recreatieve aspecten, zoals een strandbezoek en dergelijke, spelen daarbij tevens een rol van betekenis. Voor de meer excentrisch gelegen buitens heb je dus een ander type koper nodig. Tholen is bijvoorbeeld zo'n onbekend en ogenschijnlijk afgelegen gebied. Het ligt wel gunstig ten opzichte van de randstad. Maar niet iedereen zal er willen wonen, vanwege de nogal gesloten gemeenschap die Tholen is.

Retrobouw wordt hier meer gewaardeerd dan elders. Sterker nog, je ontkomt bijna niet aan retrobouw, ook in verband met Welstandseisen et cetera.

In Zeeland is de Nieuwe Landgoedregeling overigens niet gekoppeld aan de EHS. Die bestaat hier voornamelijk uit natte natuur, open natuur. De aanleg van nieuwe landgoederen vindt nu met name plaats in de nabijheid van duingebied of dorpen.

Wanneer spreek je precies van landschapsontwikkeling?

Bosch: Soms is er sprake van landschapsversterking zoals het geval is in Schuddebeurs met de toekomstige realisatie van Landgoed Nieuw Schuddebeurs.

Een nieuwe landgoedzone kan tevens onderdeel vormen van een landschapsontwikkelingsplan of landschapsplan. Exemplarisch hiervoor is het Zeeuwse boerenbedrijf de Koninklijke Maatschappij de Wilhelminapolder en omgeving, op Zuid-Beveland, ten noorden van Goes.<sup>2</sup>

Het betreft een fors bedrijf met in totaal zo'n 1700 ha eigen grond, waarvan 1300 ha is bestemd voor akkerbouw. Daarnaast tref je in de polder oude hofsteden, kreekresten –zoals die van het Schenge, waterlopen, bossen en populieren op dijken aan. Enerzijds kenmerkt deze polder zich door een bijna Flevopolderachtige landschapskwaliteit met oneindig lijkende landerijen. Weidsheid, vergezichten, een forse schaal en maat zijn hier kenmerkend. Het Goese Sas, het kanaal dat Goes met de Oosterschelde verbindt, is tevens een indrukwekkend element in dit gebied.

Anderzijds laat de kwaliteit van de polder zich ook aflezen in de pittoreske kleinschaligheid, soms gekoppeld aan de bebouwing. Hier en daar zijn destijds in opdracht van de maatschap van de Maatschappij landarbeiderswoon-enclaves gebouwd.

Diverse deelprojecten staan in dit gebied planologisch gezien op stapel: de realisatie van circa 70 vakantiewoningen, starterswoningen en vrijstaande landhuizen, en de creatie van een landschapszone met daarin gerealiseerd 9 landgoederen. Deze landgoederenzone biedt aansluiting op Wilhemindorp, plus de bossen ten noorden daarvan, en strekt zich uit tot aan het Goese Sas haventje. De landarbeiderswoningen in dit gebied staan overigens model, qua schaal en maat, voor de toekomstige vakantiewoningen. Deze vakantiewoningen, liefst gebouwd in een eigentijdse architectuur, worden verspreid over het gebied. Recreanten genieten zo optimaal van de rust en natuur rondom.

Nu het proefstation voor de fruitteelt is opgedoekt, ligt zichtbaar in het landschap, als een fossiel, een terrein dat van oorsprong was opgebouwd uit een orthogonaal stelsel van beplantingen. Met dat stelsel in het achterhoofd biedt deze locatie een goed vertrekpunt voor het ontwerp van een nieuwe nederzetting. Naast zo'n 75 starterswoningen, waaraan een groot gebrek is in het nabijgelegen Wilhemindorp, worden er nog eens zo'n 35 landhuiskavels ontworpen voor vrijstaande woningen.

---

<sup>2</sup> Lees hierover ook in: Bosch, J. W., Zeeuws landschap waarheen? Verbreden plattelandsonwikkeling met behulp van lokale initiatieven, *Architectuur Lokaal, Landschap Nederland*, 12, 2004, 14- 15.

Voorts is er in het gebied nog sprake van de ontwikkeling van Marine en Aquacultuur. Je moet dan denken aan de productie van vis en schelpdieren. En, niet onbelangrijk, gerelateerd aan de EHS, wordt hier tevens een aantal natuurgebieden toegevoegd.

Dit is verbreding van 'een bedrijf' in de ruimste zin van het woord. Houdt dat tevens in dat zelfs een dergelijk groot bedrijf als de Wilhelminapolder financieel gezien niet rendabel is?

Bosch: De Wilhelminapolder is een innovatief bedrijf dat gewend is voor de troepen uit te lopen. Dat doet ze nu ook. Ze zien de ontwikkelingen in de landbouw onder ogen, dalende prijzen en wegvallende productsubsidies. De Wilhelminapolder kijkt naar de exploitatie van ruimte in brede zin. Voor de landbouw zal in de Wilhelminapolder, gezien de grootschalige gebiedsstructuur, altijd een plaats zijn. Maar ook een bedrijf als de Wilhelminapolder moet zich verbreden. Op andere plaatsen, zoals op Walcheren, waar de bedrijfsstructuur en de geografische structuur veel kleinschaliger zijn, is schaalvergroting voor de landbouw veel moeilijker. Daar zal nog in sterkere mate naar alternatieve vormen van inkomsten gezocht moeten worden. De gevolgen voor het landschap zullen bijgevolg groter zijn. De uitdaging om daar iets goeds van te maken is navenant.

Tot slot nog een ander issue. Destijds zijn jullie als bureau gevraagd, in opdracht van de voormalige gemeente Domburg, een studie te verrichten naar de condities in de Manteling, een buitenplaatsen-landgoederenzone aan de kust van Walcheren. Wat zijn achteraf gezien de pluspunten daarvan geweest?

Bosch: Ik denk dat deze studie toch een impuls heeft geboden aan Veere, de huidige gemeente. Het heeft Veere de ogen geopend wat betreft de cultuurschat die zij in handen heeft. Zo van: eigenlijk hebben we een stukje goud in handen. Ik moet toegeven dat er beleidsmatig gezien niet veel met onze studie is gedaan. Aanbevelingen zijn vervlogen. Wel is het zo dat veel particuliere eigenaren actief zijn geworden met herstel of reconstructiewerkzaamheden.

Buitenplaats en landgoedeigenaren zijn eigenzinnige mensen die zich over het algemeen niet graag iets laten vertellen door de overheid. Door een dergelijke studie en alle gesprekken en overleggen die ermee gemoeid waren komen partijen elkaar wellicht zo nader. Uiteindelijk zal dat zijn vruchten afwerpen als het gaat om cultuurbehoud.

Die eigenzinnige houding van eigenaren is misschien wel begrijpelijk als je kijkt naar de geschiedenis. Natuurmonumenten en Staatsbosbeheer staan toch een beetje bekend als 'landje pik'organisaties. Vervolgens blijkt dan ook nog eens dat ze een groot deel aan cultuurgoed verwaarloosd hebben.

Bosch: Ja, het beleid is heel lang te eenzijdig geweest. Dat weet ik uit eigen ervaring. Het gebied heeft mijn belangstelling al vanaf 1984. Staatsbosbeheer wist toen eigenlijk nauwelijks wat ze aan cultuurgoed in huis had. De nadruk in de beheersplannen lag met name op het behoud en beheer van natuurwaarden. Gelukkig is er nu meer aandacht voor zowel behoud en ontwikkeling van cultuur en natuur. Mijn werkervaring bij Staatsbosbeheer maakte tevens dat ik al goede connecties had. Ik kende de wegen, dat is tevens een pluspunt.

Je vertelde eerder aan de telefoon ook iets over een reconstructieplan in de Manteling.

Bosch: Het buiten Hoogduin. Hier is het de bedoeling dat er op basis van de oude maatvoering van het voormalige landhuis, een nieuw landhuis wordt gebouwd. Dat zal nog wel gemor geven met het bouwbesluit in verband met de interne afwijkende maatvoering van bijvoorbeeld deuren, ramen enzovoort. Alles was destijds forser, royaler.

Worden mensen niet onpasselijk was zo'n 1:1 reconstructieplan?

Bosch: Tja, bij historische buitens worden parken soms 1:1 gereconstrueerd en hoeft het eindresultaat daarvan niet kitsch te zijn, mede door het gebruik van levend materiaal. Bij een huis ligt dat gevaar eerder op de loer. Wat dat betreft is het raadzaam om een historisch huistype, qua maatvoering en indeling, te vertolken in eigentijdse materialen. Wat mij betreft mag het er 'modern'uitzien.

Eigenlijk gebeurt dat ook al eeuwen. We zijn het ons vaak niet bewust dat iets 'moderns' refereert naar een ontwerp(plattegrond) uit het verleden. Materiaalgebruik, of technische innovaties maken dat er steeds weer nieuwe varianten mogelijk zijn. Daarnaast hebben we uiteraard ook te maken met modes en smaken.

Bosch: Smaken verschillen inderdaad. In het geval van Hoogduin hebben we van doen met de gemeente Veere. Een gemeente die hecht aan de traditionele vormen van de buitenplaatsen. Daar heb je rekening mee te houden bij het indienen van bouwplannen. Hoogduin ligt daarenboven ook nog eens in een natuurbeschermingswetgebied, dat maakt zo'n aanvraag nog complexer. Het is overigens uniek dat hier gebouwd mag worden. Dat is in de Manteling nog niet eerder gebeurd. Het is wat dat betreft telkens weer een kwestie van het tegenover elkaar afstrepen van plus- en minpunten waardoor de levensvatbaarheid van een ontwerp toeneemt.

