

CONT(R)ACT MET DE OMGEVING



Wat de samenleving kan leren van landgoederen.

Landgoederen zijn als een samenleving binnen de samenleving. Hier spelen - in het klein - alle aspecten die ook elders aan de orde zijn bij ontwikkeling van ruimtelijke kwaliteit. Landgoederen bieden een mooie omgeving met historische betekenis en er moet ook geld verdiend worden. In onze samenleving echter zijn economische dragers, fysiekruimtelijke en sociaal-maatschappelijke waarden uit elkaar getrokken. De actuele politiek leidt tot nieuwe verhoudingen tussen de belangrijke spelers in het landschap. Dat vraagt om dialoog tussen ondernemers, maatschappelijke organisaties, onderzoekers en overheid. In de zoektocht naar een nieuwe balans kunnen ze leren van de queeste die landgoederen reeds hebben doorlopen en die uitgewerkt is in 'Het 3DLandgoedbedrijf'.

Door Charlot Teng en Jannemarie de Jonge

Individueel voor het collectief

De belangrijkste drijfveer achter het beheer van een landgoed is de duurzame instandhouding van het landgoed als geheel. Rijen voorvaderen zien hier streng op toe. De landgoedeigenaar is schatbewaarder van een schakeltje in de tijd en van een patchwork aan groene functies. Bosbouw, boerderijen waar landbouw wordt bedreven, water, natuur en recreatie zijn functioneel met elkaar verbonden en staan in dienst van elkaar. Het landgoed als geheel vertegenwoordigt waarde, afzonderlijke delen van het landgoed dragen daaraan bij, maar niet automatisch of uitsluitend in geld.

Geld werd op landgoederen van oudsher verdiend met bosbouw en landbouw. In de loop van de 20e eeuw werd de bosbouw minder rendabel. Gelijktijdig kregen mensen meer vrije tijd en werden

natuur en recreatie belangrijker. Natuurontwikkeling en natuurbeheer zijn voor landgoederen een inkomstenbron geworden door subsidiegelden. Overige inkomsten halen veel landgoederen uit het verpachten van grond en gebouwen. En, meer recent, ook uit het aanbieden van belevenissen.

De onderdelen van een landgoed zijn en blijven in een bepaald patroon met elkaar verbonden, ook al zijn er spanningen tussen functies zoals landbouw, natuur of recreatief gebruik. Schaalvergroting of verbreding van landbouw verhoudt zich niet altijd met natuur. Natuur verhoudt zich ook niet automatisch met openstelling voor belevenissen van publiek. Ten behoeve van de voortzetting van een landgoed wordt toch gezocht naar een creatief nieuw patroon voor een patchwork van functies. Een patroon dat past bij het landgoed en de landgoedbewoners, met de historie als inspiratie voor de toekomst. Soms vervalt een functie of komt er een nieuwe bij. De kansen voor het verwaarden van een landgoed liggen bij de ondernemer die kansen ziet en deze weet te benutten.



Een succesvolle landgoedeigenaar stuurt op de samenhang van het landgoed als geheel. Het individuele belang wordt ingezet voor het collectieve belang van de voortzetting van het landgoed. En individuele ondernemers op delen van het landgoed profiteren van de collectieve samenhang van het landgoed. Daarin speelt de economische kant een rol, evenals de sociaal-maatschappelijke en fysiekruimtelijke component. Als die drie in evenwicht zijn, versterken ze elkaar.

Investerings worden gedaan met zicht op de (zeer) lange termijn en worden in principe niet gedaan om slechts één component te dienen. Dus niet uitsluitend vanuit een economisch perspectief, maar ook fysiekruimtelijk aantrekkelijk, passend bij de karakteristiek van het landgoed en met een sociaal-maatschappelijke component.

Veel landgoederen dragen een opmerkelijke flexibiliteit in zich, waardoor (tijdelijk) onrendabele functies in een continue dynamiek gefinancierd worden door het surplus elders op het landgoed. Een voorbeeld van een tijdelijk onrendabele functie is een kersenboomgaard die opnieuw ingeplant wordt en waarbij het enige tijd duurt voor de bomen weer vrucht dragen. Deze 'interne bankiersfunctie'¹ op een landgoed wordt ook ingezet voor functies die onrendabel, maar wel waardevol voor het landgoed zijn. Een voorbeeld hiervan is een hagenstructuur die vroeger een functie had als windvanger voor gewassen. Deze karakteristieke elementen blijven behouden, ook als dit niet meer nodig is voor het huidige grondgebruik. De 'interne bankiersfunctie' houdt verder nog in dat op het landgoed geschoven wordt met grond, quota en functies waardoor er nieuwe, levensvatbare combinaties voor functies mogelijk zijn.

De waarde van een landgoed zit in de 'flow' van het geheel aan economische, fysiekruimtelijke en sociaal-maatschappelijke dragers. Deze 'flow' is het vliegwiel waarop een landgoed draait. En waarvan de elementen ook aanwezig zijn in de samenleving.

Landgoederen (heerlijkheden) waren letterlijk een samenleving binnen de samenleving! De aanduiding 'heerlijkheid' heeft betrekking op het oude recht om zelfstandig recht spreken. Rond 1800 werden de heerlijke rechten afgeschaft.⁰ Maar nog altijd vertonen landgoederen nadrukkelijke kenmerken van een samenleving in een samenleving, met bruggetjes tussen beide. Soms zijn die bruggen heel nadrukkelijk (een toegankelijk gebied), soms zijn ze minder nadrukkelijk (bijdragen aan het sociale en culturele leven in de buurt).

Publieke waarden

Landgoederen zijn niet altijd ontstaan uit overerving binnen adellijke families. Niet zelden komen landgoederen voort vanuit stichtingen die het beheer voerden over instellingen en gestichten die zorgden voor zieken, weduwen en wezen in de stad. Vermogende bewoners lieten bij intreding in de instelling of na

overlijden een deel van hun landerijen en vermogen na aan de stichting. De financiële basis van deze stichtingen werd zo steeds steviger. Naast omvangrijke landerijen bezaten ze effectenportefeuilles en verdienden ze geld met hypothecaire leningen. De landgoederen die ontstaan zijn vanuit de zorg voor stedelingen zijn, blijven vaak onlosmakelijk verbonden met maatschappelijke taken ten behoeve van de stad.

Stichting IJssellandschap, bijvoorbeeld, is ontstaan uit de Verenigde Deventer Gestichten die zorg droegen voor zieke, gebrekkige, arme of oude Deventenaren. De Stichting richt zich nu op de zorg voor natuur, duurzame landbouw, ondernemerschap en recreatie voor Deventenaren met als motto 'toegewijd en toekomstgericht'². Ook opvallend veel landgoederen die niet ontstaan zijn vanuit een dergelijke stichting voelen zich van oudsher verantwoordelijk voor hun directe omgeving. Het zit in de aard van deze landgoederen om ook verantwoordelijkheid te dragen voor publieke waarden.

Van oudsher investeren landgoederen in publieke waarden. Zo investeerde de Stichting IJssellandschap de inkomsten van de landerijen van de zeven landgoederen in gasthuizen, gestichten en weeshuizen. Het Old Burgerweeshuis in Sneek financierde met pachtgelden de zorg voor wezen en later allerlei sociale, culturele en sportieve activiteiten in de stad. Ook nu worden publieke waarden die elders onder druk staan (landschap, cultuurhistorische objecten, biodiversiteit, kleinschalige agrarische bedrijven) op landgoederen gecontinueerd en veelal verder ontwikkeld¹. Dit is mede te danken aan 'agency' van landgoederen, het vermogen om dingen voor elkaar te krijgen¹.

Strategie voor continuïteit

Overigens zijn heus niet alle motieven ideologisch. Soms is 'waardevol zijn voor de stedeling' ook een strategie voor continuïteit van het landgoed, bijvoorbeeld waar stedelijke bebouwing snel oprukt. Door aantrekkelijk te zijn voor omwonenden en bezoekers, verbinden zij zich aan het landgoed op twee manieren. Omwonenden en bezoekers ervaren mede

verantwoordelijkheid voor het behoud van het landgoed en kunnen ervoor op de bres springen als dat nodig is. Daarnaast dragen zij bij aan het inkomen van het landgoed door te betalen voor belevenissen en producten met een bijzonder verhaal op het landgoed.

In de huidige beleveniseconomie zijn aantrekkelijkheid en economie twee kanten van dezelfde medaille. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische identiteit zijn inmiddels een bewuste strategie voor landgoederen. Deze aantrekkelijkheid zorgt voor inkomsten en bestaansrecht en draagt daarmee bij aan het voortbestaan. Voorheen werd de overwaarde van inkomsten uit bosbouw, landbouw en jacht mede geïnvesteerd in maatschappelijke doelen. Nu worden 'stadse inkomsten' besteed aan producten en belevenissen op de landgoederen. Spanningen kunnen ontstaan als publiek 'om niet' aanspraak denkt te kunnen maken op de waarden van het private landgoed, als ware het publieke ruimte.

Spanning tussen publiek en privaat belang

Het verhaal van het contact van landgoederen met de samenleving en de spanningen die daarbij horen laat zich mooi vertellen aan de hand van een bomenlaan. De notenbomenlaan van Mariënwaerdt om precies te zijn. Aangeplant rond 1922 door de baron voor zijn kersverse echtgenote met zowel een economisch als esthetisch doel. Tegenwoordig zijn de noten zeer in trek bij bezoekers en omwonenden van het landgoed en is Mariënwaerdt bij uitstek een landgoed dat veel inkomsten genereert uit streekproducten en een druk bezochte landgoedfair. Van oorsprong echter waren de notenbomenlaan en het vruchtgebruik van de bomen exclusief privébezit van de baron en zijn familie. Tot, door toenemende vrije tijd, mensen halverwege de 20e eeuw het landschap in trokken, de notenbomenlaan van Mariënwaerdt ontdekten én meenden aanspraak te maken op de noten. Dit wekte aanvankelijk ergernis bij de landgoedbewoners die zich geschoffeerd voelden door de ongenode gasten. Tot de landgoedeigenaren zich gingen realiseren dat de tijd rijp was voor een nieuw contact tussen stad en

land(goed). De eigenaren ontwierpen een infrastructuur, producten en diensten waardoor het landgoed deels, gereguleerd en zoals het hen past, tegemoet komt aan de wens om te genieten van het landelijke gevoel. Resultaat zijn onder meer de eerder genoemde en ongekend populaire landgoed fair die het landgoed naamsbekendheid geeft, zorgt voor inkomsten en daarnaast voor relatieve rust in andere perioden van het jaar.

Nieuw contact tussen stad en land

De frictie tussen publiek en privaat belang op landgoed Mariënwaerdt is illustratief voor een ontwikkeling die veel landgoederen in de afgelopen jaren door hebben gemaakt. De ogenschijnlijke tegenstelling tussen stadse wensen en private belangen van landgoedeigenaren heeft bij veel landgoedeigenaren tot het besef geleid dat het nodig is om zich meer open te stellen. Dat past bij de omgeving, de tijd en het behoud van het landgoed. Het notenlaantje is nu een plek waar bezoekers gereguleerd welkom zijn om te genieten van de schoonheid van het laantje en de noten. Het laantje is nu een 'asset' die bezoekers naar Mariënwaerdt trekt. De fysieke aantrekkingskracht is de brug naar de maatschappij buiten het landgoed die door hun bezoek bijdraagt aan economische middelen voor het hoofddoel van het landgoed: de duurzame instandhouding.

Wat geleerd kan worden van landgoederen

Samenvattend weten landgoederen met de volgende kenmerken en strategieën een waardevol landschap in stand te houden:

- Ruimtelijk samenhangende eenheid van zodanige omvang dat een patchwork van functies aanwezig is
- Investeren in balans tussen en ontwikkeling van economische, sociaal-maatschappelijke en fysiekruimtelijke elementen (het vliegwiel)
- De 'interne bankiersfunctie' vanuit een (zeer) lange termijn perspectief en met oog voor zowel publieke als private belangen

- Sterke en langdurige affectieve verbondenheid met het gebied

Een aantal inspirerende landgoederen toont in het 3D initiatief het belang van deze punten. In de samenleving is de verantwoordelijkheid voor financieel economische belangen, de fysiek ruimtelijke ontwikkeling en de sociaal maatschappelijke doelen uiteen gelegd. Grondeigenaren en ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties pakken allemaal maar een deel van de verantwoordelijkheid op. Het politieke systeem met elke vier jaar nieuwe bestuurders werkt eerder korte termijn denken in de hand dan dat het een lange termijn perspectief uitlokt. Van een gezamenlijke financieringsstrategie, zoals het mogelijk maken van een interne bankiersfunctie, is door versnipperde eigendommen al helemaal geen sprake. Ook als partijen in een gebied het behoorlijk met elkaar eens zijn, blijft het lastig om ambities in de praktijk tot uitvoering te brengen.

Landgoed als metafoor is een mooie inspiratie voor de overheid, maatschappelijke organisaties, onderzoekers en ondernemers tot nieuwe vormen van organisatie en samenwerking. Om ook buiten de bestaande landgoederen tot een duurzame en op balans gerichte ontwikkeling van waardevolle gebieden te komen.

Wageningen, november 2011

Met dank aan de waardevolle bijdragen van Rudolf van Broekhuizen (WUR) en Kien van Hövell (Co-Creatie en landgoed Grootstal).

Quotes van

⁰ Rudolf van Broekhuizen (WUR)

¹ Jan Douwe van der Ploeg (WUR)

² Rob Klein Langevelsloo 'De ontwikkeling van landbouw op landgoederen in Overijssel' masterscriptie augustus 2009.