

LANDGOED DE DRIEMARKE EN STICHTING IJSSELLANDSCHAP

Landgoed De Driemarke ligt onopvallend als een normaal boerenerf in het kleinschalige Sallandse boerenlandschap even ten zuiden van Raalte. Langs een landweggetje ligt het erf met een boerderij, een grote wagenloods en daarachter twee strakke, op een schuur lijkende woningen. Hier wonen sinds 2008 drie echtparen in een nieuw landgoed.



Het landgoed is in totaal zo'n zes hectare groot, met weilanden, bos, poelen, heggen en houtwallen. De drie eigenaren hebben elk vijftienhonderd vierkante meter privégrond, en maken gezamenlijk gebruik van het erf, de grote wagenloods en het parkeerterrein. De rest van het landgoed is verpacht aan lokale boeren, en toegankelijk gemaakt met een fietspad. De oude boerderij uit 1914 is grotendeels in oude staat behouden, maar de 'schuurwoningen' achterop het erf vallen sterk op. Ondanks het schuurachtige uiterlijk hebben de woningen veel glas en bijna overal een wijds uitzicht op het omringende boerenland. Hier wonen Jaap Starckenburg, Annet van Mazijk, Jeroen van Westen en Thea

van der Geest, de twee echtparen die met het idee kwamen om het oude boerenerf via de Rood voor Rood-regeling om te vormen tot een landgoed. De boerderij is nu eigendom van Henk Zijm en Liesbeth Afman. Het eigendom en het beheer van het landgoed is geregeld via de oude juridische afspraken van mandeligheid.

VERLEDEN INSPIREERT NIEUWE LANDGOEDEIGENAAR

De filosofie achter Landgoed De Driemarke is simpel: deel het landschap met anderen. Jaap Starckenburg haalde de inspiratie voor die filosofie uit het verleden van Stichting Ijssellandschap, waarin gasthuizen in Deventer landgoederen in de buurt beheerden. Met De Driemarke wil Starckenburg een nieuw landgoed stichten dat diezelfde koppeling maakt tussen stad en platteland, mens en landschap.

Starckenburg was in zijn dagelijkse leven als directeur-rentmeester van Stichting Ijssellandschap [link: <http://www.ijssellandschap.nl/>] wel gewend om te denken in termen van landgoederen. Toen hij met zijn vrouw Annet van Mazijk en het bevriende echtpaar Jeroen van Westen en Thea van der Geest het idee ontwikkelde om een nieuw landgoed op te zetten, bleek dat de andere drie vanuit andere invalshoeken dezelfde visie deelden met Starckenburg. Het viertal wilde altijd al buiten wonen, en dat werd mogelijk toen de kinderen het huis uit gingen. Drie jaar lang zochten ze naar de juiste locatie om hun woonwens mogelijk te maken. "We wilden graag samen buiten wonen, maar ook een bijdrage leveren aan het landschap, met

respect voor de geschiedenis. Maar heerlijk, comfortabel en rustig wonen stond en staat op nummer 1."

Kostlopers



Uiteindelijk vonden de twee echtparen een oud boerenerv aan de rand van een bos en met vrij uitzicht op het zuiden. Ze deden een beroep op de Rood voor Rood-regeling van de provincie Overijssel, die voorzag in de mogelijkheid om de steeds vaker leeg komende boerenerven om te vormen tot woningen. Zowel Van Westen als Starkenburg kenden de regeling vanuit hun werk. Van Westen werkte als landschapskunstenaar veel voor de Dienst Landelijk Gebied, Starkenburg kwam de regeling tegen bij de landgoederen die IJssellandschap beheert. Die ervaring kwam goed van pas tijdens de realisatie van het nieuwe landgoed.

Het verleden van IJssellandschap is een belangrijke inspiratiebron geweest voor de opzet en organisatie van het nieuwe Landgoed De Driemarke. "Het idee is dat je het landschap wilt delen", legt Starkenburg uit. "Bij IJssellandschap zijn we ook op zoek naar dingen om te delen. IJssellandschap komt voort uit de zorg, uit de praktijk van het Heilige Geest Gasthuis in Deventer, dat al sinds 1267 bestaat. In de loop van de tijd kregen de gasthuizen in Deventer via giften, legaten en erfenissen veel grond, en ontstond er naast de zorg een

landgoedbedrijf. De producten van dit bedrijf werden in de gasthuizen in de stad verkocht aan de zogenaamde kostkopers, mensen die betaalden voor hun zorg. Dit maatschappelijke verleden van IJssellandschap is onze inspiratie."

Rekening

Starkenburg paart die maatschappelijke dienstbaarheid aan een scherpe zakelijkheid. Want het delen van het landschap betekent niet dat je als landgoedeigenaar alles weg moet geven. Dat begon al tijdens de zoektocht en planning voor het nieuwe landgoed. "We hadden elke maandavond overleg, en daarbij ontstonden natuurlijk de mooiste plannen. Maar bij al die plannen werd er direct een rekening naast gelegd. Je ziet dat mensen vaak in een droomwereld leven en zich rijk rekenen. Dat zie je ook bij landgoederen, dat ze interen."

Ook daarbij was IJssellandschap een inspiratie. "IJssellandschap heeft veel land al meer dan honderd jaar in eigendom. Dat kost niets meer, dat is onze cash cow. Daaruit betalen we het rood, met het groen. De gebouwen zijn de grootste kostenpost. Het is de marke-gedachte. Als landgoedeigenaar en als IJssellandschap exploiteren we ons recht op de grond, maar we delen die grond ook weer met de maatschappij. Als mensen een fietspad willen op ons landgoed, dan kan dat, maar dan moeten ze het wel zelf aanleggen." Ook hierbij komt de inspiratie uit het verleden, want de marke ontstond in de dertiende eeuw als samenwerkingsvorm voor het beheer en gebruik van de collectieve gronden rondom boerendorpen.

LEVENSINSTELLING

Het beheer van landgoederen vergt dus een integrale visie. "Denken in landgoederen is een vorm van leven, een levensinstelling", stelt Starckenburg. "Ik vergelijk landgoedeigenaren wel eens met boeren. Die leven ook in verbondenheid met hun land. Daarin zit een grondhouding, een basale liefde: hier bind ik me aan. Net als landgoedeigenaren zich binden aan de historie van een plek." Die integraliteit vindt Starckenburg terug in zijn werk bij IJssellandschap. "IJssellandschap is een soort miniprovincie, we beslaan het totale veld waar een provincie zich mee bezig houdt. Dat kom je ook op een landgoed tegen. Je komt sectorale benaderingen tegen, er wordt monomaan naar dingen gekeken." En dat moet je als landgoedeigenaar zien bij te buigen tot de integrale wens om via heerlijk wonen een bijdrage te leveren aan het landschap met respect voor de geschiedenis.

DELEN

LANDSCHAP DELEN IS GUNNEN

De filosofie van Jaap Starckenburg om het landschap te delen betekent dat je als landgoedeigenaar op zoek moet gaan naar meewerkende partijen. En je moet niet inzetten op deals om het onderste uit de kan te halen, want dat versterkt tegenstellingen. We moeten elkaar juist iets gunnen, vindt Starckenburg.

Tijdens het interview wijst Starckenburg regelmatig naar buiten, waar twee fietsers een best wel lange pauze nemen op het bankje naast het fietspad dat door Landgoed De Driemarke loopt. Prachtig vindt hij het om te zien hoe mensen genieten van zijn landgoed, hij vraagt zich af wat ze doen, wat ze bespreken, hoe ze hun leven delen in het landschap dat hij samen met de andere landgoedeigenaren heeft weten te creëren.

Geen deal

"Dat delen is geen gemeengoed", vindt Starckenburg. Hij ziet dat ook veel landgoedeigenaars daar maar halfslachtig mee omgaan. "In de Natuurschoonwet is geregeld dat paden op landgoederen openbaar moeten zijn, wil de eigenaar in aanmerking komen voor natuursubsidies. Wat zie je vervolgens? Allemaal paden langs de randen van het terrein. Het is een deal. Mensen hinken op twee gedachten."

"Die tweeslachtigheid vind je ook terug bij veel rood voor rood-projecten", stelt Starckenburg. Landgoed De Driemarke is volgens hem relatief snel door de ambtelijke molen gekomen, omdat de vier initiatiefnemers er voor kozen om het plan naadloos te laten aansluiten op de eisen die de gemeente stelden voor de Rood voor Rood-regeling. Ze sloten bijvoorbeeld geen deal om het maximaal aantal kubieke meters woonruimte te realiseren, om zo de grenzen van de mogelijkheden af te tasten. Dat betaalde zich volgens Starckenburg uit. "Als je een regeling echt helemaal onderschrijft, heb je het makkelijker om een plan erdoor te krijgen. De welstand was erg enthousiast over ons plan."

Co-creatie en partnerschap

Inzetten op deals zorgt er volgens Starckenburg voor dat er juist een grens en een tegenstelling gecreëerd wordt, in plaats van een gezonde verhouding die op

samenwerking is gebaseerd. "Als je enkel inzet op deals mis je oprechtheid. De deal is als gewapende vrede. Als de deal niet meer is dan dat, dan is het niet gezond denk ik in zijn algemeenheid. Dat is het niet. Een deal is prima als de partners beide het hunne kunnen bereiken. Een deal is ook een vorm van samenwerken. En hoeft niet voort te komen uit tegenstellingen."

Een deal is dus alleen gezond als je meewerkende partijen hebt, maar daar is de overheid niet op ingesteld. "De overheid heeft de mond vol van co-creatie en partnerschap, maar in werkelijkheid is de overheid vaak een tegenwerkende partij. De overheid is niet gericht op meewerkende partijen. Dan moeten ze ruimte geven, en dat is een probleem, want dat past niet in de regels. Meewerkende partijen zoeken de dialoog en de beweging."

Ook een terreinbeherende instantie als IJssellandschap wordt langs dezelfde maatlat gelegd als de normale burger. "We hadden bij Deventer een complex plan gemaakt voor acht appartementen op een toegankelijk knooperf in combinatie met zorg. De ambtenaar vond het mooi, maar het paste niet in de regelgeving. En waarom zou hij IJssellandschap wel zoiets toestaan en een burger niet? Maar wij zijn niet maar zomaar een partij! Wij beheren twintig procent van de grond in gemeente Deventer."

Maatschappelijke meerwaarde

Zo verdwijnt ook het zicht op het grotere ruimtelijke plaatje, denkt Starkenburg. Als



de gemeente de acht appartementen had toegelaten, zou IJssellandschap elders in Deventer juist weer iets voor de stad en de gemeente kunnen betekenen. "De crux is dat je gemeenten moet overtuigen dat je een maatschappelijke meerwaarde oplevert. Dit kleine landgoed is mogelijk gemaakt vanuit een vergelijkbare filosofie."

Starkenburg is zich ervan bewust dat een delende en meewerkende landgoedeigenaar zelf weer afhankelijk is van de houding van mensen die het landgoed gebruiken.

"Wanneer ben je geen kaptein meer op je schip? Dat is een lastige vraag." Een ondernemer uit de buurt gebruikte het fietspad op Landgoed De Driemarken voor mountainbike-workshops. Dat ging goed, tot het moment dat er elke week een fourwheeldrive met aanhanger over het fietspad reed om te parkeren op het plekje waar nu de fietsers rustig zitten te praten.

Emotie en pragmatisme

"Gunnen vind ik wel een mooi woord om te omschrijven wat er nodig is", concludeert Starkenburg. Volgens hem moet een samenwerking meer opleveren dan dat wat afzonderlijke partijen afzonderlijk kunnen organiseren. "Het geheel is groter dan de som en geeft een ieder meer voordeel dan op eigen kracht. Ik ben daarin regelmatig teleurgesteld, omdat ondernemers vaak te veel bezig zijn met hun eigen

bedrijf en niet kijken naar de mogelijkheden van samenwerking. Je hebt mensen nodig met culturele bagage, die zich durven te verwonderen. En je moet je ideaal paren aan zakelijkheid. Dat begint met de instelling dat je het leuk vindt dat mensen genieten." En dan wijzend naar de pauzerende fietsers: "Kijk, nu gaan ze weg, maar ze hebben daar wel een uur zitten praten."

TOEWIJDING LEIDT TOT VEELKLEURIGHEID



Elk landgoed is anders, en dat heeft te maken met de identiteit van de landgoedeigenaar. Volgens Jaap Starkenburg moeten landgoedeigenaren rentmeesters zijn en geen rekenmeesters. Essentie daarbij is de toewijding van de mens aan het landgoed. Die zorgt dat elk landgoed zijn eigen identiteit krijgt, en dat leidt tot een veelkleurig landschap.

Starkenburg serveert zijn koffie in mokken van het servies Fundamentals of Makkum, dat is gemaakt met zes verschillende

soorten klei uit zes verschillende gebieden in Nederland. "Elke mok heeft zijn eigen kleur en zelfs zijn eigen grootte, dankzij de verschillen in kleisoort. Die veelkleurigheid vindt ik wel een mooie metafoor voor landgoederen. Je hebt het zelfde type producten, maar er komt bij iedere landgoedeigenaar altijd iets heel anders uit. Ik vergelijk landgoedeigenaren wel eens met boeren. Die leven ook in verbondenheid met hun land. Daarin zit een grondhouding, een basale liefde: hier bind ik me aan. Net als landgoedeigenaren zich binden aan de historie van een plek."

Anoniem

Landgoederen geven het landschap een eigen identiteit die sterk gekoppeld is aan de landgoedeigenaar zelf en de geschiedenis van de mensen en het landschap. "Het landschap van Friesland Campina is anoniem, en daardoor zie je dat mensen zich er niet meer weten te gedragen. In Natuurderij KeizersRande is boerin Annette Harberink het gezicht van de boerderij, midden in de uiterwaarden bij Deventer. Vroeger was er veel gedoe met stropers en vandalisme, het was anoniem, maar we hopen dat het gebied nu dankzij de boerin meer bij de stad gaat horen."

"Om die anonimiteit te doorbreken, moet je terug naar de menselijke maat", stelt Starkenburg. "Die kracht ligt bij particuliere landgoedeigenaren, maar dat kan ook bij een instituut als IJssellandschap." Die is immers de drijvende kracht achter bijvoorbeeld het landgoed Natuurderij Keizersrande, dat een anonieme uiterwaarde bij Deventer een gezicht geeft. Starkenburg vertelt hoe men bij IJssellandschap de afgelopen jaren bezig is geweest om juist die identiteit weer meer zichtbaar te maken. "Identiteit was datgene wat IJssellandschap niet had. IJssellandschap zit op een

heleboel plekken, maar wat is het bestaansrecht? Waarom is ons bezit waardevol? Dan kom je uiteindelijk op rentmeesterschap."

Toewijding

De essentie van dat rentmeesterschap zit volgens Starkenburg in de toewijding die zo'n rentmeester heeft voor bijvoorbeeld een landgoed. Toewijding wordt in het Van Dale-woordenboek simpelweg vertaald in 'ijver', maar uit het synoniemenwoordenboek komt een veel bredere context: aandacht, applicatie, bezieling, devotie, enthousiasme, ijver, inzet, liefde, loyaliteit, overgave, piëteit, trouw, verknochtheid, verzorging, vroomheid, zelfopoffering, zorg. De rentmeester is dus veel meer dan een rekenmeester. Die toewijding zorgt volgens Starkenburg voor veelkleurigheid in het landschap. Dit geldt hetzelfde voor landgoedeigenaren, vindt Starkenburg. Zoals de verschillende kleisoorten een veelkleurig en veelvormig

servies opleveren, zo zorgen de verschillen in toewijding bij rentmeesters en landgoedeigenaren voor een grote diversiteit in landgoederen.

"Zorg dat het kapitaal in stand blijft, verzorg en versterk het kapitaal, en leef van de rente." Dat is de essentie van rentmeesterschap voor Starkenburg. Daarom zoekt hij met IJssellandschap ook naar mensen die een persoonlijke en intieme relatie kunnen opbouwen om te kunnen fungeren als een toegewijde rentmeester in dienst van IJssellandschap. Hij maakt de vergelijking met de traditionele boerenhoeve. "De kracht van de boerenhoeve was altijd de woonwerkcombinatie. Dus moeten we

op zoek naar nieuwe combinaties." Zo runt boerin Annette Harberink van Natuurderij KeizersRande een biologisch-dynamisch boerenbedrijf en beheert zo niet alleen het landschap voor die mensen, maar verkoopt hen ook de producten uit dat landschap.

Van iets niets

Starkenburg wil zo binnen IJssellandschap kijken hoe je via de traditionele woonwerkcombinatie van de boerenhoeve nieuwe vormen van samenwerking kan organiseren. Daarbij is het wel zoeken naar de juiste mensen. Zo werkt IJssellandschap voor het beheer van een oude, aftandse boerderij samen met enkele jonge krakers. Die konden daar tijdelijk wonen, maar knapten de boel ook direct op. "Die maken van niet iets", zegt hij vol bewondering.

Ook de overheid zal zich meer als toegewijde rentmeester op moeten stellen dan als rekenmeester. "Het begint met het erkennen van de veelkleurigheid", stelt Starkenburg. Ook richting een organisatie als IJssellandschap, want die kan in de regio rond Deventer meehelpen om op verschillende plekken verschillende identiteiten te realiseren. Maar Starkenburg wil niet naar één partij wijzen, en zoekt ook niet bij de overheid het initiatief. "Je moet niet alleen wijzen naar overheden.



We moeten de burger ook niet alleen maar mee willen nemen. Het gaat om gunnen." Een toegewijde rentmeester werkt samen met andere toegewijde mensen.