



Jaywick Sands (1984); tijdens de stormvloed van 1953/at the time of floods of 1953

De plotlands

De doe-het-zelf-nederzettingen van Zuidoost-Engeland

The Plotlands Experience

The Self-Build Settlements of Southeast England

Travelling on the Eurostar train through London's extensive commuter belt, I have heard the exclamation many times in countless minor variations: 'But the houses are all the same!' The Belgian and French attitudes to the expression of collectivity in housing are diametrically opposed, but whichever way you look at it, the repetition of identical free-standing houses seems a satisfactory expression neither of individuality nor of collectivity.

Although dominant, this is not the only tradition of suburbia in England. The 'plotlands', a series of self-built settlements on regular plots, concentrated in the southeast of England, express altogether different values and traditions.¹

The plotlands developed over a seventy-year period, starting with the agricultural depression of the 1870s and spreading slowly until a peak of activity in the 1920s and 1930s, until their growth was brought to an abrupt halt by the Second World War. Their development occurred on the basis of several interrelated factors, with what we can now recognise as inexorable tendencies played out over the volatile market conditions of the late nineteenth and early twentieth centuries.

The first of these factors was the decline of agricultural prices with Britain's increasing reliance on imports from the colonies. For example, by 1904, India had become Britain's largest supplier of grain.² Land with a marginal yield, which had in many cases not long previously been brought into production, was sold off to speculators for development (although it must be added that it was mostly many years before these saw anything like a return on their investment). Thus areas of poor soil, like South Essex, with its heavy clayey soil, or shoreline scrub and salt marsh, as at Dungeness on the south coast or Humberston Fitties

1. My account of the plotlands draws heavily on Dennis Hardy's and Colin Ward's *Arcadia for All. The Legacy of a Makeshift Landscape*, London 1984. As well as being a thorough and sympathetic account, it was written when traces of the plotlands were still relatively evident. The progressive disappearance of the plotlands

makes it likely that this will remain the definitive account. A reprint of this edition will be published in 2003 by Five Leaves Publications.

2. Ashraf Ghani, 'Space as an Arena of Represented Practices', in: *Mapping the Futures. Local Cultures, Global Change*, Putnam, 1993, p. 53.

Onderweg in de Eurostar-trein door de uitgestrekte gordel van voorsteden rond Londen heb ik het mensen met talloze kleine variaties vaak horen uitroepen: 'Maar die huizen zien er allemaal hetzelfde uit!' Belgen en Fransen hebben een totaal verschillende visie op de manier waarop de collectiviteit in huisvesting tot uitdrukking moet worden gebracht, maar hoe je er ook tegenaan kijkt, de herhaling van identieke vrijstaande woningen lijkt geen bevredigende manier om collectiviteit dan wel individualiteit uit te drukken.

In Engelse voorsteden is deze traditie weliswaar dominant, maar het is niet de enige. De 'plotlands', een serie zelfgebouwde nederzettingen op identieke lapjes grond, gesitueerd in het zuidoosten van Engeland, geven uitdrukking aan totaal andere waarden en tradities.¹

De plotlands, oftewel 'perceelgronden', zijn in een periode van ongeveer zeventig jaar ontstaan: vanaf de landbouwcrisis in de jaren tachtig van de negentiende eeuw hebben ze zich langzaam verbreid tot aan hun piek in de jaren twintig en dertig van de vorige eeuw, totdat hun groei een abrupt halt werd toegeroepen door de Tweede Wereldoorlog. Hun ontwikkeling was gebaseerd op diverse, onderling verbonden factoren en ging hand in hand met wat we nu herkennen als onverbidde tendensen die zich lieten gelden in de instabiele marktsituatie van de late negentiende en vroege twintigste eeuw.

De eerste van deze factoren was de daling van de landbouwprijzen, doordat Groot-Brittannië steeds meer afhankelijk werd van import uit de kolonies. Rond 1904 was India bijvoorbeeld de grootste graanleverancier van Groot-Brittannië geworden.² Land met een marginale opbrengst, dat in veel gevallen nog maar net in cultuur was gebracht, werd aan grondspeculanten verkocht (waarbij moet worden

1. Mijn verhaal over de plotlands is grotendeels gebaseerd op Dennis Hardy en Colin Ward, *Arcadia for All. The Legacy of a Makeshift Landscape*, Londen, 1984. Dit boek geeft niet alleen een grondig en sympathiek verslag, het is ook geschreven toen de sporen van de plotlands nog relatief duidelijk zichtbaar waren. Gezien de

gestage verdwijning van de plotlands blijft het waarschijnlijk het definitieve verslag. Een herdruk van deze publicatie zal in 2003 verschijnen bij Five Leaves Publications.

2. Ashraf Ghani, 'Space as an Arena of Represented Practices', in: *Mapping the Futures. Local Cultures, Global Change*, Putnam, 1993, p. 53.

on the North Lincolnshire coast, or drained marshland pasture, as at Canvey Island on the Thames or Jaywick Sands, came into the hands of land agents who subdivided them into rectangular plots for sale.

The second factor were the overcrowding and pollution of the major cities, which sustained several schools of thought advocating dispersal. Moralists such as William Morris or Richard Jefferies, author of the apocalyptic *After London*, saw the city as a deeply corrupting influence, to escape at all costs. Jack London in *People of the Abyss* paints a picture of the London working class dropping like flies, needing replacement by the sturdy immigrants from the countryside. A part of the workers' movements saw the resettlement of the land as the solution for the poverty and periodic unemployment of the urban proletariat, echoing Feargus O'Connor's hugely popular platform as leader of the Chartists in the 1840s, when industrial capitalism was barely a generation old in many places, and seemed but a brief, transient phenomenon.³ The most immediate contributory factor on this count was the progressive reduction of the working week, with half-day work on Saturdays and Bank Holidays: these fed the burgeoning leisure culture, for which this was both a peak period and an age of innocence.

The third factor was the development of mass transport. Where the steamers had established the Thames estuary towns of Southend and Margate for mass tourism, the railways followed, opening up a series of development opportunities at intermediate stops. Such was the origin of the South Essex plotlands, with Laindon and Pitsea on the London to Southend line, and the stop at South Benfleet giving access, albeit via a ferry, or stepping stones at low tide, to Canvey Island. In the case of the inter-war plotlands, the car opened up new possibilities, as at Jaywick Sands on the Essex North Sea coast. Indeed, the mark of the car was so profound that many streets were named after popular marques.

The final factor which permitted the emergence of the plotlands was the absence of either a strict planning framework, or of enforcement of existing regulation of buildings. Local councils employed few enforcement officers for building control, and these seem to have been either half-hearted or tolerant in their interpretation of bye-laws. It was the change in this culture after the Second World War, with increased control on development of the countryside and control and normalisation of standards of building, which proved fatal to the plotlands, and troublesome to the plotlanders.

The result of the geometric layout, ruralist ideals and self-built constructions was a classic if unconventional example of the 'bookkeeping city', as described by Erik Terlouw in Oase No. 52, a geometric subdivision of land into repetitive plots.⁴ But depending on the conditions of the site, as well

gezegd dat het meestal vele jaren duurde voordat hun investeringen zich terugbetaalden). Zo kwamen onvruchtbare gebieden (zoals zuidelijk Essex met zijn zware kleigrond), kuststreken met hun struikgewas en zoutmoerassen (zoals bij Dungeness aan de zuidkust, of Humberston Fitties aan de kust van Noord-Lincolnshire) of drooggelegde moerassige graslanden (zoals op het eiland Canvey in de Theems, of Jaywick Sands) in handen van grondspeculanten die ze voor de verkoop verdeelden in rechthoekige kavels.

De tweede factor werd gevormd door de overbevolking en de vervuiling van de grote steden, waardoor veel theoretici een trek naar het platteland propageerden. Moralisten als William Morris of Richard Jefferies, de schrijver van het apocalyptische *After London*, vonden dat de corrumperende invloed van de stad koste wat het kost moest worden vermeden. Jack London schildert in *People of the Abyss* een beeld van Londense arbeiders die en masse bezwijken en vervangen moeten worden door robuuste plattelanders. Een deel van de arbeidersbeweging zag de trek naar het platteland als de oplossing voor de armoede en de periodieke werkloosheid van het stedelijke proletariaat, in navolging van het zeer populaire appèl van Feargus O'Connor, de leider van de chartisten in de jaren veertig van de negentiende eeuw, toen op veel plaatsen het industriële kapitalisme nog maar nauwelijks een generatie oud was en slechts een kortdurend verschijnsel van voorbijgaande aard leek.³ Wat de meest directe invloed had op de ontwikkeling van de plotlands was de voortschrijdende verkorting van de werkweek: dankzij de halve werkdag op zaterdag en de vrije feestdagen kon een vrijetijdscultuur tot bloei komen, een maatschappelijk verschijnsel waarvoor deze periode zowel een piek als een tijd van onschuld betekende.

De derde factor was de ontwikkeling van het openbaar vervoer. Nadat de stoomschepen de steden Southend en Margate aan de monding van de Theems voor het massatoerisme hadden ontsloten, legden de spoorlijnen ook voor de tussenstations langs de trajecten een reeks ontwikkelingsmogelijkheden open. Hier lag de oorsprong van de plotlands in Zuid-Essex, met Laindon en Pitsea op de lijn Londen-Southend en de halte bij South Benfleet die, via een veerpont en bij laag tij via stapstenen, toegang gaf tot het eiland Canvey. Voor de plotlands die tijdens het Interbellum zijn ontwikkeld, bood de opkomst van de auto nieuwe mogelijkheden, zoals in Jaywick Sands aan de Noordzeekust van Essex. De invloed van de auto was zelfs zo groot dat veel straten naar populaire automerken werden vernoemd.

De laatste factor die de opkomst van de plotlands mogelijk maakte, waren het ontbreken van een strikt ruimtelijke-orderingsbeleid en een gebrekkige handhaving van bestaande bouwvoorschriften. Gemeenteraden hadden maar enkele ambtenaren voor bouw- en woningtoezicht in

as on the personality of the developer, very different variations of the phenomenon emerged.

Thus Frederick Ramuz of Southend appears to have been a speculator pure and simple, some of his purchases proving solid investments, as at Westcliff in Southend, others, as in Minster on the Isle of Sheppey, seeming foolhardy wagers on the future expansion of London to the bleaker corners of England. In Southend, Ramuz sold to local house builders on condition that they built houses of a minimum value of £250, creating what was effectively a conventional suburb; in more marginal locations, these restrictive covenants were replaced with the assurance to prospective buyers: 'Cheap Iron or Wood Bungalows allowed!'

As well as by speculators, the plotlands were developed by an assortment of chancers, philanthropists and fantasists. At Jaywick Sands, Frank Stedman had to use various ruses – six bedroom timber 'beach huts' whose construction the council sanctioned, as long as they were not used for sleeping in – in order to realise his dream of a 'seaside garden suburb'. Having started this new settlement he exerted much of his energies to defend the interests of the owners against Clacton council's unpredictable mix of collusion and disapproval.

At Canvey Island, a development opportunity which the canny Ramuz had passed up, was embraced and promoted with great enthusiasm by Frederick Hester, 'to meet the requirements of London's teeming and toiling millions'.⁵ As the first constructions started, he commissioned a relentlessly upbeat *History of Canvey Island* which enthused: 'Certain it is that the hitherto obscure and almost forgotten little Island ... is destined to witness a grand and immediate transformation.' Hester's plans were indeed grand, and they were put into immediate effect: a tramway was built, with carriages marked 'Venice-on-Sea and Canvey', and a winter garden was started, which was to be 'an elegant glass structure, planted with choice fruit trees, flowering shrubs, and climbers, intersecting the whole island'.⁶ However, Hester's ambitions were not compatible with the income from incremental repayments on the small plots, and with only two thousand of the projected ten thousand square metres of the winter garden completed, he was declared bankrupt in 1905, and the tramway and winter garden were dismantled.

Whatever the motivations and sales pitch of the developers, the plotlands quickly took on a life and character of their own. The tolerant attitude to what was built was

dienst, en de paar ambtenaren die er waren, lijken zich bij de interpretatie van de plaatselijke verordeningen ofwel halfslachtig ofwel tolerant te hebben opgesteld. Na de Tweede Wereldoorlog veranderde deze cultuur, kwam de ontwikkeling van het platteland onder strengere controle te staan en werden bouwstandaarden strikter gecontroleerd en genormaliseerd. Deze ontwikkeling bleek fataal voor de plotlands en problematisch voor de plotlanders zelf.

De geometrische indeling, de plattelands idealen en de zelfgebouwde constructies leverden een klassiek, zij het onconventioneel voorbeeld van de 'bookkeeping city' op, zoals beschreven door Erik Terlouw in *Oase* nr. 52: een geometrische opdeling van het land in identieke percelen.⁴ Maar afhankelijk van de plaatselijke situatie en de persoonlijkheid van de ontwikkelaar werd het verschijnsel op veel verschillende manieren uitgewerkt.

Zo lijkt Frederick Ramuz van Southend een doodgewone speculant te zijn geweest; sommige van zijn aankopen, zoals in Westcliff in Southend, bleken solide investeringen, andere, zoals in Minster op het eiland Sheppey, lijken eerder een overmoedige gok op de toekomstige uitbreiding van Londen naar de meer deprimerende uithoeken van Engeland. In Southend verkocht Ramuz kavels aan plaatselijke huizenbouwers op voorwaarde dat ze woningen zouden bouwen met een minimumwaarde van 250 pond, en creëerde daarmee in feite een conventionele voorstad; op meer marginale locaties werden deze beperkende voorwaarden vervangen door de verzekering aan toekomstige kopers: 'Goedkope ijzeren of houten vakantiehuizen toegestaan!'

De plotlands werden niet alleen ontwikkeld door speculanten, maar ook door avonturiers, filantropen en fantasten. In Jaywick Sands moest Frank Stedman zijn toevlucht nemen tot allerlei trucs – houten 'strandhutten' met zes slaapkamers die van de gemeente alleen gebouwd mochten worden zolang er niet in werd geslapen – om zijn droom van een 'groene voorstad aan zee' te verwezenlijken. Toen hij eenmaal deze nieuwe nederzetting van de grond had gekregen, verdedigde hij met veel elan de belangen van de eigenaren tegenover de onvoorspelbare complotten en tegenwerkingen door de gemeente Clacton.

Op het eiland Canvey werd een ontwikkelingsmogelijkheid die de sluwe Ramuz aan zich voorbij had laten gaan omarmd en met groot enthousiasme gepropageerd door Frederick Hester, 'om tegemoet te komen aan de behoeften van miljoenen kriolende en ploeterende Londenaren'.⁵

3. John Belchem, *Popular Radicalism in Nineteenth-Century Britain*, London, 1996, p. 87-90; Eric Hobsbawm, *Industry and Empire*, London, 1994, p. 101-102.

4. Erik Terlouw, 'A House of One's Own', *Oase* No. 52, 1999, p. 32-77.

5. Quoted by Hardy and Ward, *Arcadia for All*, p. 121.

6. From Augustus Daly, *The History of Canvey Island*, London, 1902, quoted by Hardy and Ward, *Arcadia for All*, p. 120.

3. John Belchem, *Popular Radicalism in Nineteenth-Century Britain*, London, 1996, pp. 87-90; Eric Hobsbawm, *Industry and Empire*, London, 1994, pp. 101-102.

4. Erik Terlouw, 'Een eigen huis', in *Oase*, nr. 52, 1999, pp. 32-77.

5. Citaat uit Hardy en Ward, *Arcadia for All*, p. 121.

answered with an assortment of shacks, converted boats and railway trucks, and lovingly fabricated summerhouses. Plot-owners elevated bricolage to new heights, as in the case of the London joiner who built his plotlands residence with discarded mahogany joinery from City of London banks.

If we consider the more conventional suburban developments of the inter-war period, the peculiar qualities of the plotlands become more apparent. With no money for homogenising earth-moving or landscaping, the existing topography was barely altered by the primitive roads and lightweight timber houses. The diversity of motivations of the different owners was expressed in the use of the gardens as well as the form of the houses. While some established carefully tended flowers and shrubs, others kept goats, geese chickens or bees, or grew fruits and vegetables. Indeed, with the Great Depression and the Second World War, the produce from the plots enabled a number of inhabitants to be virtually self-sufficient. The natural diversity of the plotlands were further enhanced by the undeveloped plots, left unsold or whose owners had bought the deeds in one of the infamous boozy 'plot sales' auctions, taken them home and forgotten about them. The houses were thus interspersed with areas of ground in a semi wild state, the whole forming a diverse ecological mix, aptly named by Hardy and Ward a 'makeshift landscape'.

Not everyone saw things this way, though, for example the following statement by a town planner: 'A half finished building estate is a depressing place, but infinitely worse is the estate that obviously will never get finished.'⁷ For while residents were deeply attached to these settlements, other users of the countryside were mostly horrified, particularly those with a proprietorial attitude to the landscape, brought up on the Arcadian delusions of the English Landscape Garden. Indeed, with hindsight, much of the reaction to the plotlands seems like a competition in snobbery, with

Bij aanvang van de bouw van de eerste woningen liet hij een onverbiddelijk optimistische *History of Canvey Island* publiceren, die met enthousiasme verkondigde: 'Het is zeker dat het tot dusverre onbekende en vrijwel vergeten eilandje [...] een grootse en onmiddellijke transformatie zal ondergaan.'⁶ Hesters plannen waren inderdaad groots en werden inderdaad onmiddellijk uitgevoerd: hij legde een tramlijn aan, met de aanduiding 'Venice-on-Sea and Canvey' op de wagons, evenals een wintertuin die was gepland als een 'elegante glazen constructie, met uitgelezen fruitbomen, bloeiende heesters en klimplanten, die over het hele eiland liep'. Maar de ambities van Hester werden niet gedek door de inkomsten uit de periodiek stijgende aflossingen van de kleine percelen; nadat slechts (slechts!) tweeduizend van de geplande tienduizend meter van de wintertuin waren voltooid, ging Hester in 1905 failliet en werden tramlijn en wintertuinen afgebroken.

Wat de motieven en verkooppraatjes van de ontwikkelaars ook waren, de plotlands kregen al snel een eigen leven en karakter. De vrijheid ten aanzien van de bouwstijl leidde tot een verscheidenheid aan hutten, omgebouwde boten en treinwagons en met liefde gebouwde zomerhuizen. Met ongebreidelde energie klusten perceelbezitters aan hun huizen, zoals in het geval van de Londense meubelmaker, die zijn plotlandsvilla bouwde van overgeschoten mahoniehout uit de bankgebouwen van de City of London.

Als we een vergelijking maken met de meer conventionele ontwikkeling van de voorsteden in het Interbellum, treden de bijzondere eigenschappen van de plotlands beter aan het licht. Omdat er geen geld was om het terrein te effenen of anderszins om te vormen, werd de bestaande topografie nauwelijks gewijzigd door de primitieve wegen en lichte houten huizen. De diverse drijfveren van de verschillende eigenaren kwamen tot uitdrukking in het gebruik van de tuinen en de vorm van de huizen. Sommige eigenaren

Canvey Island, zomerhuis, begin twintigste eeuw / summer house, early twentieth century



the following statement about Canvey fairly representative: 'an abomination ... a town of shacks and rubbish ... It caters for a particular class of people, and short of total destruction and a new start, little if anything can be done.'⁸

There was often profound antipathy within local government to the plotlands, and while they were largely powerless to halt their spread, they invariably did all they could to hinder the viability of the plotlands, by withholding or delaying services or infrastructure. Thus many houses were without water, drainage or gas for several decades. Despite the rates which owners paid to the local authority, it took many years of agitation to achieve even basic services. Adequate roads, and in the case of the low-lying coastal sites, flood defences were often carried out only after the plotlanders agreed to pay a significant portion of the costs.

It was, however, precisely this conflict with external bodies which served to unite the plotlanders into an active community. For these were settlements for the most part without any more common facilities than a few shops and a station hotel. The seaside plotlands were already a bit different in this sense, Jaywick Sands having its beach cafe sited in the centre of the town like the basilica of a Roman castrum, Canvey Island having its unusual oval concrete cafe building on the sea wall, apparently Ove Arup's first building project when he moved to Britain in the mid 1930s. So the community was built out of both the shared hedonism of the summer holidays and a shared determination to overcome the brute necessities of inhabiting the plotlands out of season, when coal trucks were unable to deliver because of the state of the roads, or the only access to water was via a standpipe at the end of the road.

The Second World War and its wake proved a decisive period in the history of the plotlands, with previously fluid battle lines hardening. With the aerial bombing of London in 1940, many Eastenders with plotland houses moved to live there permanently, to escape the danger and supplement rations with home-grown produce. Coastal plotlands such as Jaywick Sands were covered by restrictions on access to non-residents, as part of the defence strategy against seaborne invasion. Thus some plotlands became virtually urban in their intensity of use, others became ghost-towns, to be re-inhabited only after the end of the conflict.

The triumph of the Labour Party in the 1945 general election reinforced the tendencies to centralisation and

onderhouden bloemen en struiken zorgvuldig, andere hielden geiten, ganzen, kippen of bijen, of kweekten fruit en groenten. Tijdens de crisis en de Tweede Wereldoorlog stelden de opbrengsten van de percelen een aantal bewoners zelfs in staat een zo goed als zelfvoorzienend huishouden te drijven. De natuurlijke diversiteit van de plotlands werd verder vergroot door de niet-ontwikkelde percelen, die nog niet waren verkocht of waarvan de eigendomsakten door de eigenaren tijdens de beruchte, met veel drank besproeide 'kavelveilingen' waren gekocht, mee naar huis genomen en vergeten. Tussen de huizen lagen dus half verwilderde stukken grond, waardoor een gevarieerde ecologische mix ontstond, die Hardy en Ward met recht een 'makeshift landscape', een 'geïmproviseerd landschap', hebben genoemd.

Maar niet iedereen deelde deze kijk op de zaak, zoals blijkt uit de volgende verklaring van een stadspanner: 'Een half voltooide woonwijk is een deprimerend gezicht, maar nog veel deprimerender is een woonwijk die duidelijk nooit zal worden afgebouwd.'⁷ De bewoners waren weliswaar zeer gehecht aan hun nederzettingen, maar anderen die gebruikmaakten van het platteland waren vooral ontzet. Dat gold met name voor diegenen die het landschap bekeken door de bril van de landeigenaar en waren opgegroeid met de arcadische hersenschim van de Engelse landschapstuin. Achteraf gezien lijkt de reactie op de plotlands vooral een wedstrijd in snobisme, getuige de volgende opmerking over Canvey: 'een gruwel [...] een stad van hutten en afval [...]. Het is alleen geschikt voor een bepaald soort mensen, en er bestaat eigenlijk maar één goede oplossing voor deze gebieden: afbreken en opnieuw beginnen.'⁸

Bij de lokale overheden bestond vaak een grote afkeer tegen de plotlands, en hoewel ze in het algemeen niet in staat waren de verspreiding ervan tegen te gaan, deden ze er alles aan om de levensvatbaarheid van de plotlands te ondermijnen door de levering van nutsvoorzieningen of de aanleg van infrastructuur tegen te houden of te traineren. Daardoor bleven veel huizen decennialang verstoken van water, riolering of gas. Ondanks het feit dat eigenaren de onroerendgoedbelasting aan de plaatselijke autoriteiten betaalden, kostte het vele jaren van strijd voordat zelfs maar de basisvoorzieningen werden gerealiseerd. Goede wegen en, in het geval van de laaggelegen gebieden aan de kust, zeekeringen werden vaak pas uitgevoerd nadat de bewoners van de plotlands hadden ingestemd met de betaling

7. C. Buchanan, *Mixed Blessing*, London, 1958, quoted by Hardy and Ward, *Arcadia for All*, p. 193.

8. J.A. Steers, *Report on the East Anglian Coast: Hunstanton to East Tilbury*, Public Record Office, 1943. Quoted in Hardy and Ward, *Arcadia for All*, p. 120.

6. Uit Augustus Daly, *The History of Canvey Island*, London, 1902, geciteerd door Hardy en Ward, *Arcadia for All*, p. 120.

7. C. Buchanan, *Mixed Blessing*, London, 1958, geciteerd door Hardy en Ward, *Arcadia for All*, p. 193.

8. J.A. Steers, *Report on the East Anglian Coast: Hunstanton to East Tilbury*, Public Record Office, 1943; geciteerd in Hardy en Ward, *Arcadia for All*, p. 120.

planning inherent in the war economy. The political case for the conservation of the countryside and for public provision of housing was also advanced, and the 1947 Town and Country Planning Act enacted many principles derived from Ebenezer Howard's Garden City movement.⁹ Urban spread was limited by the establishment of rural Green Belts restricting development, and a wave of new town construction was initiated beyond the Green Belts. Local and central government were handed new tools to pursue their antipathy to the plotlands, although official policy was sometimes given a less harsh interpretation at the level of implementation. The creation of new plotlands became an absolute impossibility, and the fate of the existing plotlands ran through a spectrum from elimination through transformation to preservation depending on the degree of official hostility or tolerance.

The plotlands of Pitsea and Laindon in South Essex were targeted by Essex County Council as the site for a New Town, at a time when other County Councils were bitterly resisting the sites designated by central government. The development of Basildon was commenced in 1952, with its town centre on farmland in the hollow between the higher ground on which the plotlands settlements were predominantly built. Compulsory purchase orders were used to clear the plotlanders off their sites, and though the valuations of the properties were in some cases as derisory as the comments of officials, the general principal was established of offering a newly-built house in the New Town to those vacating their self-built house. Whether through sensitivity or meanness on the part of the authorities, older plotlanders were left relatively undisturbed (though the threat of compulsory purchase always loomed), the Development Corporation preferring to wait until their death for the land to be made free.

Thus within two decades the self-built settlements were

van een aanzienlijk deel van de kosten.

Maar juist dankzij dit conflict met de autoriteiten verenigden de inwoners van de plotlands zich tot een actieve gemeenschap. Deze nederzettingen hadden in het algemeen niet meer faciliteiten dan een paar winkels en een stationshotel. De plotlanders langs de kust weken in dit opzicht een beetje af; zo lag in Jaywick Sands het strand-café als de basilica van een Romeins castrum in het centrum van de stad en had Canvey een merkwaardig ovaalvormig betonnen café op de zeedijk, kennelijk het eerste bouwproject van Ove Arup nadat hij halverwege de jaren dertig naar Groot-Brittannië was verhuisd. Zo ontstond een gemeenschap uit het gedeelde hedonisme van de zomervakanties plus de gedeelde vastberadenheid om het hoofd te bieden aan de zware omstandigheden van het leven buiten het seizoen, wanneer kolenwagens door de staat van de wegen hun lading niet konden afleveren of water alleen verkrijgbaar was uit een standbuis aan het eind van de straat.

De Tweede Wereldoorlog en de nasleep ervan bleken voor de geschiedenis van de plotlands een doorslaggevende periode, waarin bewoners en overheden zich nog hardnekkiger in hun loopgraven verschansten. Na de luchtaanval op Londen in 1940 trokken veel Eastenders die huizen in de plotlands bezaten voorgoed naar het platteland om aan het gevaar te ontsnappen en hun rantsoenen aan te vullen met zelf verbouwde of gekweekte producten. Plotlands aan de kust, zoals Jaywick Sands, mochten alleen nog maar ingezetenen toelaten, als onderdeel van de verdedigingsstrategie tegen een invasie over zee. Zo kregen sommige plotlands in de praktijk een dichtbevolkt, haast stedelijk karakter en veranderden andere in spooksteden die pas na afloop van de oorlog opnieuw werden bewoond.

De oorlogseconomie had zich gekenmerkt door een tendens naar centralisatie en planning, en de overwinning van de Labour Party in de landelijke verkiezingen van 1945



Jaywick Sands, straatbeeld jaren dertig/street scene, 1930s

cleared, leaving only Laindon Hills and Bowers Gifford at the western and eastern edges in their pre-New Town form. Laindon Hills, a west-facing slope looking back towards London, its streets laconically named First, Second, Third and Fourth Avenues, served a second and third generation of Londoners and Basildonians as home or weekend home until the 1980s. Designated as a country park, the council's refusal of permission for alterations or extensions tested the limits of the existing houses and the hardiness of their occupants. Progressively abandoned, the site has 'returned' to a natural state, and is now a mixed woodland with a certain ramshackle beauty, with one house, 'The Haven', preserved as a Plotlands Museum.

Jaywick Sands was protected from development by its geographical and economic marginality. Clacton council's attitude slowly shifted from malign neglect to concern about the living conditions of residents, to the point that the council developed and promoted a pattern-book of extensions suitable to upgrade the dwellings. The area remains stubbornly resistant to development. Indeed when the Guinness Trust (a charitable housing trust) built new housing targeted at the inhabitants of the most run-down properties, these refused, without exception, to move.¹⁰

A more picturesque example of decline is provided at Dungeness, which has been made famous in recent years by filmmaker Derek Jarman, who retired to its spectacular desolation after being diagnosed with AIDS. The garden he developed there beside his hut, combining the strange beauty of sea-eroded pebbles with sea-edge plants, transforms the makeshift qualities of the plotlands into an atmosphere of strange beauty.

There are many examples of plotlands which evolved

versterkte deze tendens verder. Behoud van het platteland en volkshuisvesting kwamen op de politieke agenda te staan, en de Town and Country Planning Act van 1947 bevatte veel principes ontleend aan de tuinstadbeweging rond Ebenezer Howard.⁹ Het uitdijen van de steden werd beperkt door de inrichting van groene gordels waar niet mocht worden gebouwd, en voorbij de groene gordels werd een golf van nieuwe steden geïnitieerd. Lokale en centrale overheden kregen nieuwe middelen in handen om hun antipathie tegen de plotlands vorm te geven, hoewel het officiële beleid niet overal even meedogenloos werd uitgevoerd. De ontwikkeling van nieuwe plotlands werd in ieder geval absoluut onmogelijk en het lot van de bestaande plotlands varieerde van eliminatie via transformatie tot behoud, afhankelijk van de mate van antipathie of tolerantie van de overheden.

Het provinciaal bestuur van Essex had de plotlands van Pitsea en Laindon in Zuid-Essex op het oog als de locatie voor een nieuwe stad, op een moment dat andere provinciale besturen zich hevig verzetten tegen de locaties die door de centrale overheid waren aangewezen. De ontwikkeling van Basildon begon in 1952, met zijn stadscentrum op de lager gelegen landbouwgrond tussen de heuvels waarop de plotlandsnederzettingen hoofdzakelijk waren gebouwd. De woningen van de plotlanders werden onteigend en hoewel de taxaties van de onroerende goederen soms net zo beschamend waren als het commentaar van de ambtenaren, gold als algemeen beleid dat degenen die hun zelfgebouwde huis moesten verlaten een nieuwbouwhuis in de nieuwe stad kregen aangeboden. Of het nu een kwestie was van compassie of krenterigheid van de kant van de overheden, de oudere plotlanders werden relatief ontzien

9. See Peter Hall and Colin Ward, *Sociable Cities. The Legacy of Ebenezer Howard*, Chichester, 1998.

10. David Newnham, 'Shifting Sands' in *The Guardian*, 12 August 2000.

9. Zie Peter Hall en Colin Ward, *Sociable Cities. The Legacy of Ebenezer Howard*, Chichester, 1998.



slowly, the houses and infrastructure upgraded bit by bit until, as at Canvey Island, it is only possible to discern the origin of the area from the proportion of the plots and the rectilinear street layout. The plotlands houses have in these instances been assimilated to the property market, and, according to Hardy and Ward, have attained values similar to more conventionally developed houses.

While the post-war planning and building framework brought the development of the plotlands to a halt, there has been sporadic self-build activity in Britain over this period. In his fascinating paper 'Slipping through the Cracks. The Origins of Aided Self-Help Housing' Richard Harris records a wave of self-build activity in the immediate post-war period, often organised through housing associations.¹¹ Unlike the earlier examples in Germany, Austria and Sweden, where support included low interest financing, materials, technical assistance and land on low-interest, long-term leases, government support was half-hearted, doubtless influenced by fierce resistance from the building trades.

The émigré architect Walter Segal became a tireless champion of self-build construction, and developed an adaptable modular design which among other things satisfied Building Control requirements. A group of houses was built in Lewisham, South London in the economic turbulence of the 1970s, sponsored by the Local Authority; although received with much interest it was not emulated elsewhere. Colin Ward's campaigning on the issue, inspired by his study of the plotlands and formulated in his lecture 'The Do-It-Yourself New Town',¹² led to a settlement of fourteen houses on the margins of Telford New Town; ironically, the success of this venture raised the land value to the extent that the initiators were unable to extend their experiment.¹³

The plotlands were the product of highly specific social,

(hoewel de bedreiging van onteigening altijd boven hun hoofd bleef hangen); de ontwikkelingsmaatschappij wachtte dan liever totdat de bejaarde plotlanders doodgingen voordat ze hun land ontruimde.

Binnen twee decennia werden de zelfgebouwde nederzettingen opgeruimd, en alleen Laindon Hills en Bowers Gifford in het uiterste westen en oosten behielden hun oorspronkelijke vorm. In Laindon Hills, een op het westen en Londen uitkijkende helling met nuchtere straatnamen als First, Second, Third en Fourth Avenue, behielden een tweede en derde generatie Londenaren en Basildonaren tot aan de jaren tachtig hun eerste of tweede huis. Omdat het gebied een bestemming als landschapspark had gekregen, stond de lokale overheid niet toe dat woningen werden verbouwd of uitgebreid; hierdoor werden de grenzen van de bestaande woningen beperkt en werd het uithoudingsvermogen van de bewoners op de proef gesteld. In de loop van de tijd raakte het gebied ontvolkt en herkreeg het zijn natuurlijke staat; tegenwoordig is het een gemengd bosgebied met een zekere bouwvallige schoonheid en met één huis, 'The Haven', dat is bewaard als plotlandsmuseum.

Jaywick Sands was door zijn weinig belangrijke geografische ligging en economische betekenis gevrijwaard van verdere stedelijke ontwikkeling. Geleidelijk aan nam de gemeenteraad van Clacton een andere houding aan, en kwaadwillend negeren maakte plaats voor bekommernis om de leefomstandigheden van de bewoners; op een gegeven moment ontwikkelde en propageerde de gemeente een stalenboek met uitbreidingen die geschikt waren om de woningen te verbeteren. Het gebied biedt koppig weerstand aan ontwikkeling. Toen de Guinness Trust (een liefdadigheidsinstelling) nieuwe woningen had gebouwd voor de bewoners van de meest uitgeleefde huizen, weigerden dezen zonder uitzondering te verhuizen.¹⁰

Een schilderachtig voorbeeld van verval is Dungeness,

Jaywick Sands (1930s), strand/beach



economic and political circumstances, many of which have ceased to exist, it is therefore tempting to conclude that the plotlands phenomenon is a mere historical curiosity. Their current relevance lies in three directions.

Firstly, with farm incomes at a post-war low despite high levels of agricultural subsidy, a series of 'what if' questions pose themselves. Should urban and rural planning recognise soil productivity rather than geographical proximity to the city centre? Is a golf course 'greener' than a smallholding, even if the latter has a house on it? The dynamics of city and country, and of production and consumption are closely linked; what seems increasingly clear is that large-scale agriculture and leisure are not the only way to husband our natural resources.

Secondly, there is the London dimension. The plotlands evolved in relation to the exceptional dynamics of the capital city in the late nineteenth and early twentieth century. With growth around the capital continuing, and with new towns now planned in the wider region, albeit at a slightly higher density, it is certain that the investment of 'sweat capital' would open access for house ownership for many who are currently excluded by impossible earnings to house price ratios, as well as opening new avenues of financing for public bodies with strict borrowing restrictions. It is interesting to reflect whether the social cohesion of what will be effectively dormitory towns might be advanced by the shared purpose engendered by self-build. Perhaps the answer to the density issue – the Laindon plotlands had a typical density of twenty houses per hectare while the

dat in de afgelopen jaren faam heeft verworven vanwege Derek Jarman, de filmregisseur die zich in deze spectaculaire woestenij terugtrok toen bij hem aids was geconstateerd. De tuin die hij daar naast zijn hut heeft aangelegd, combineert de vreemde schoonheid van door de zee afgeslepen kiezels met kustvegetatie, waardoor de geïmproviseerde kwaliteit van de plotlands een atmosfeer van ongewone esthetiek heeft verkregen.

Er bestaan daarnaast veel voorbeelden van plotlands die zich geleidelijk aan hebben ontwikkeld en waar de huizen en de infrastructuur stapje voor stapje zijn verbeterd totdat, zoals op Canvey, de oorsprong van het gebied alleen nog is af te lezen aan de vorm en omvang van de percelen en het rechthoekige stratenplan. In deze gevallen zijn de plotlandswoningen opgegaan in de woningenmarkt en zijn ze, volgens Hardy en Ward, ongeveer net zo duur als meer conventioneel ontwikkelde huizen.

Terwijl het naoorlogse beleid op het gebied van planning en woningbouw de ontwikkeling van de plotlands een halt heeft toegeroepen, zijn er in deze periode in Groot-Brittannië wel sporadisch zelfbouwactiviteiten geweest. In zijn fascinerende artikel 'Slipping through the Cracks. The Origins of Aided Self-Help Housing' doet Richard Harris verslag van een golf van zelfbouwactiviteiten onmiddellijk na de oorlog, vaak georganiseerd door woningbouwcorporaties.¹¹ In tegenstelling tot eerdere voorbeelden in Duitsland, Oostenrijk en Zweden, waar de overheid ondersteuning gaf door middel van financieringen tegen lage rente, het beschikbaar stellen van materialen en technische

11. Richard Harris, 'Slipping Through the Cracks. The Origins of Aided Self-Help Housing, 1918-1953', available at: www.science.mcmaster.ca/geo/faculty/harris/geography/orig.html

12. Colin Ward, 'The Do-It-Yourself New Town', in: *Talking Houses*, London, 1990.

13. Colin Ward, *New Town, Home Town*, London, 1993, chapter 11, 'A Do-It-Yourself New Town', p. 125-132.

10. David Newnham, 'Shifting Sands', *The Guardian*, 12 augustus 2000.

11. Richard Harris, 'Slipping through the Cracks. The Origins of Aided Self-Help Housing, 1918-1953', beschikbaar op: www.science.mcmaster.ca/geo/faculty/harris/geography/orig.html

Canvey Island, dicht bebouwd met zomerhuizen (situatie tijdens het interbellum)/intensified development in the inter-war period



government is now stipulating a minimum of thirty – might also contribute to the collective experience. Can self-build as a constructional technique and a social phenomenon rise to the challenge of density?

Finally, the plotlands cast an interesting reflection on urban dynamics and the endurance of urban form. Current housebuilding strategies with repeated units in a picturesque layout provide an ironic echo of the Abbé Laugier's dictum, beloved of Le Corbusier: 'Chaos, tumult in the whole; unity in the detail.'¹⁴ The plotlands expose the compensatory nature of picturesque planning – if each house has its own character, the fear of uniform layouts which drives the supply side of the housing market becomes redundant. The assimilated plotlands, as at Canvey Island, have lost much of the architectural distinctiveness of their makeshift early days, but as a mature townscape compare well to developer-built settlements of the same period.

Thus, while the specific circumstances of the plotlands' evolution are now a matter of historical curiosity, the underlying dynamics of individual liberty, community and capital which are strongly imprinted in English society suggest a continued relevance for the lessons of the plotlands.

hulp en het verlenen van langlopende grondpachtcontracten tegen lage rente, bleef de Britse overheidssteun halfslachtig, ongetwijfeld onder invloed van het heftige verzet van de woningbouwbranche.

De geïmmigreerde architect Walter Segal toonde zich een onvermoeibare voorvechter van de zelfgebouwde woning en ontwikkelde een modulair ontwerp dat steeds aangepast kon worden en dat voldeed aan de bouwvoorschriften. Ten tijde van de economische crisis in de jaren zeventig werd in Lewisham, ten zuiden van Londen, een groep huizen gebouwd met steun van de lokale autoriteiten; hoewel het project met veel belangstelling werd gadeslagen, vond het geen navolging elders. De campagne van Colin Ward, geïnspireerd door zijn studie van de plotlands en geformuleerd in zijn lezing 'The Do-It-Yourself New Town',¹² leidde tot een nederzetting van veertien woningen aan de rand van Telford New Town; ironisch genoeg dreef het succes van deze onderneming de grondprijs zo hoog op dat de initiatiefnemers hun experiment niet konden voortzetten.¹³

De plotlands waren het resultaat van zeer specifieke sociale, economische en politieke omstandigheden, die merendeels zijn verdwenen. Het is daarom verleidelijk te concluderen dat het verschijnsel van de plotlands niet meer dan een historisch curiosum is. Er zijn echter drie gebieden waarop de plotlands hun relevantie hebben behouden.

In de eerste plaats: nu de inkomsten in de landbouw zich, ondanks ruimhartige landbouwsubsidies, op een naoorlogs dieptepunt bevinden, dienen zich vanzelf enkele 'wat als'-vragen aan. Moet de stedelijke en landelijke planning de voorrang geven aan productiviteit van de bodem boven de geografische nabijheid bij het stadscentrum? Is een golfbaan 'groener' dan een stukje akkerland, zelfs als daar een huis op staat? De dynamische krachten van stad en platteland, en van productie en consumptie, zijn nauw met elkaar verweven; het lijkt steeds duidelijker dat grootschalige land-

14. Quoted in Le Corbusier, *Urbanisme*, Paris, 1994 [1925], p. 65.



Jaywick Sands (1930s), strand/beach

bouw en vrijetijdsbesteding niet de enige manier zijn om onze natuurlijke hulpbronnen verantwoord te beheren.

In de tweede plaats: de Londense dimensie. De plotlands hebben zich ontwikkeld in relatie tot de uitzonderlijke dynamiek van de hoofdstad aan het einde van de negentiende en het begin van de twintigste eeuw. Nu de uitbreiding van de hoofdstad aanhoudt en nieuwe steden in de ruimere omtrek worden gepland, zij het met een iets hogere dichtheid, staat het vast dat de investering van 'zweetkapitaal' de deur naar het huiseigenaarschap zou openzetten voor velen die daarvan op dit moment zijn uitgesloten omdat ze te weinig verdienen om zich een huis te kunnen permitteren. Het zou tegelijkertijd overheden met strikte leningsvoorwaarden nieuwe financieringsmethoden in handen geven. Het loont de moeite om te bekijken of de sociale cohesie van wat in feite slaapsteden zullen worden, versterkt zou kunnen worden door de saamhorigheid die ontstaat bij het zelf bouwen van de woningen. Misschien draagt het antwoord op de kwestie van de dichtheid – de plotlands van Landon kenden een dichtheid van twintig woningen per hectare, terwijl de overheid nu een minimum van dertig hanteert – ook bij aan de collectieve ervaring. Is het zelf-bouwen als constructietechniek en als sociaal verschijnsel opgewassen tegen het probleem van de dichtheid?

Ten slotte: de plotlands bieden een interessante kijk op de stedelijke dynamiek en de duurzaamheid van de stedelijke vorm. De huidige woningbouwstrategieën, met hun repeterende eenheden in een pittoresk arrangement, zijn een ironische echo van het zo door Le Corbusier geliefde adagium van Abbé Laugier: 'Chaos, tumult in het geheel; eenheid in het detail.'¹⁴ De plotlands laten zien welk gebrek de pittoreske planning moet compenseren: als ieder huis zijn eigen karakter heeft, wordt de angst voor uniforme plattegronden die aan de aanbodzijde van de woningmarkt heerst overbodig. De geassimileerde plotlands, zoals op Canvey, hebben veel van de architecturale eigenheid van de improvisatie uit de begintijd verloren, maar kunnen als volwassen stadsgezicht de vergelijking doorstaan met de door ontwikkelaars gebouwde nederzettingen uit diezelfde periode.

De specifieke omstandigheden rond de opkomst en ontwikkeling van de plotlands zijn nu alleen nog historisch interessant, maar de onderliggende dynamiek van individuele vrijheid, gemeenschapszin en financiering is zo sterk verankerd in de Engelse samenleving dat de lessen van de plotlands nog altijd actueel zijn.

Vertaling: Bookmakers

12. Colin Ward, 'The Do-It-Yourself New Town', in: *Talking Houses*, Londen, 1990.

13. Colin Ward, *New Town, Home Town*, Londen, 1993, hoofdstuk 11,

'A Do-It-Yourself New Town', pp. 125-132.

14. Geciteerd in Le Corbusier, *Urbanisme*, Parijs, 1994 [1925], p. 65.



