

oase
63

pag
98

1 Initially, farms formed closed circuits. Obtaining manure and chemical agents to fertilise the poor, sandy ground was the main issue. Peat and potted manure were spread over the fields. These were located on somewhat elevated sandy hillocks, found scattered over the countryside. Fertilisation gradually heightened the hillocks. These bulging fields are called *essen*. In the old days they were so tiny that each farmer worked one or several of these bulging fields. They were closely surrounded by wooded banks, to keep the cattle out.

2 Cf.: A Dutch dairy farm averages 36 hectares.

3 Our calculations are based on the minimum of 40 hectares. This is currently the target for a farm 'yielding a moderate family income'. However, such farms need to expand to 65 hectares once the European nitrate guidelines, in preparation at this time, are implemented. (Ontwerpatelier Reconstructie Zandgebieden/ Construction Studio Reconstructing Sands, *Constructing the future countryside*, bulletin no. 3, 2002.) Research shows, that 40 hectares will also accommodate the introduction of a way of farming that is both organic and economical. (J.D. van der Ploeg, 'Clean farming is economic', *de Volkskrant*, 12 May 2003.)

Ruut van Paridon and Karin de Groot

The Courtly Realm

Quietly yet drastically, the Dutch countryside is transforming. Little by little, farmers are being displaced by people from the city. Several thousands of farmers give up farming every year. These are usually small farmers, lacking perspective and successors. Their farmland, rights and production quota are usually resold to expanding farmers. Their farmyards, on the other hand, are sooner or later bought by townsfolk realising their long-cherished dream of owning a cottage in the countryside. Just given the scope of this development – in many areas, residential yards will soon outnumber farmyards – the role of the city dweller in the country is becoming impossible to ignore.

Twente Countryside

The landscape of South Twente is characterised by the presence of typical, traditional farmsteads. The farmyards are thinly spread across the countryside. From these isolated dwellings, people started to work and cultivate the land, and continued to do so for centuries. Always based upon agricultural methods prevalent at the time, but forced to counter somewhat varying local circumstances, each farmer had his own methods.¹ This made the countryside look both extremely varied and spatially coherent. The many wooded banks that surrounded the small *essen* and pastures dominated the scenery. Ineffectively fenced farmyards lay beside the wooded banks and shrubbery. Here, farmsteads, barns and stables are, apparently haphazardly, clustered round junctions of run lines and cattle tracks. These led to surrounding farmlands and neighbouring properties. Thus, a fine-meshed organic web of sandy paths was spun, routes connecting, for the greater part, property to property.

Over the last fifty years the Twente countryside has drastically changed. It has lost much of its serenity and ease. Due to agricultural modernisation, mechanisation and expansion, small scenic features are no longer relevant to the farmers. Many wooded banks were axed, parcels were joined, *essen* were levelled out and paths wore away. The resulting scale increase has rendered the countryside inaccessible. The paths, once a fine-meshed web, have changed into an ambitious network of through roads. Many of the routes connecting properties are gone. All that is left are some 'junction yards', part of

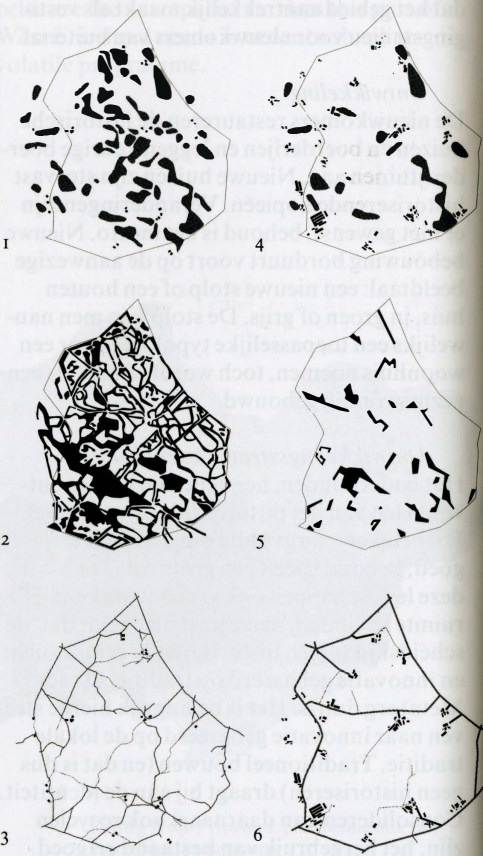
the public network by right of way. Here, apparently undemarcated, the public and private use of the land intertwines.

We think that the junction yards beautifully illustrate the countryside's nature. Property and scenery are closely connected, demonstrating the link between public and private domain. Scenery has social significance, yet is actually made up of the sum of private properties. It is made up of the lives of those owning and working the land.

Farmers

Of old, rural area leaders are farmers, but the inevitability of agricultural expansion has caused many of them to give up farming. Only half of southern Twente properties are farms. The others now belong to non-farmers.

The dairy farms that make up Twente's main agricultural sector average a tiny 13 hectares of land.² Agricultural experts figure that a farm should hold at least 40 to 65 hectares to make a moderate family income.³ Even the large farmers, owning twenty per-



Het tuinenrijk

In landelijk Nederland is een stille maar omvangrijke transformatie gaande. Heel geleidelijk verandert het van een door boeren naar een door burgers gedomineerd landschap. Elk jaar weer stoppen enkele duizenden boeren. Meestal betreft dit de kleine boerenbedrijven zonder toekomstperspectief en bedrijfsopvolging. Van deze bedrijven worden de productiegronden, rechten en productiequota veelal doorverkocht aan de schaalvergroten boeren. De boerenerven daarentegen worden, direct of na enige tijd, opgekocht door burgers, die hiermee hun langgekoesterde droom van een boerderijtje in het buitengebied zien uitkomen. Alleen al gezien de omvang van deze ontwikkeling – op korte termijn zullen er in veel gebieden meer burger- dan boerenerven zijn – wordt de burger een niet meer te negeren speler in het landelijk gebied.

Het Twentse landschap

In Zuid-Twente is het oude hoevelandschap het meest kenmerkende landschapstype. De

Lentelerhoek in 1900 en 2000

- 1 Eenmansessen en erven (1900)
- 2 Houtwallen (1900)
- 3 Fijnmazig netwerk (1900)
- 4 Eenmansessen en erven (2000)
- 5 Restanten houtwal (2000)
- 6 Grofmazig netwerk (2000)

Lentelerhoek in 1900 and 2000

- 1 Individual fields and farmyards (1900)
- 2 Wooded banks (1900)
- 3 Intricate network network (1900)
- 4 Individual fields and farmyards (2000)
- 5 Remains of wooded bank (2000)
- 6 Broad network (2000)

boerenerven liggen hier sterk verspreid over het land. Ooit werd vanuit deze individuele bewoningsplekken het land ontgonnen en daarna eeuwenlang bewerkt en verder ontwikkeld. Elke boer deed dit op zijn eigen manier, reagerend op de sterk wisselende lokale omstandigheden, maar wel steeds volgens de wetmatigheden van het toenmalige landbouwsysteem.¹ Dit leidde tot een zeer gevarieerd, en tegelijkertijd ruimtelijk samenhangend landschap. Beeldbepalend waren de vele houtwallen die de kleine eenmansessen en weilanden omkaderden. De boerenerven lagen, zonder een duidelijke begrenzing, aan de houtwallen en bosjes gesitueerd. De boerderijen, schuren en stallen staan hier (ogenschijnlijk) nonchalant gegroepeerd rond knooppunten van looplijnen en veepadten. Deze routes leidden naar de omliggende landbouwgronden en de andere erven in de omgeving. Hierdoor is een fijnmazig, organisch netwerk van zandpaden ontstaan, waarbij de doorgaande routes groten-deels van erf tot erf liepen.

De laatste vijftig jaar is het Twentse landschap sterk veranderd. Het heeft veel van zijn zachtheid en informaliteit verloren. Door modernisering, mechanisering en schaalvergroting van de agrarische bedrijfsvoering hebben de kleinschalige landschapselementen hun betekenis voor de boer verloren. Er zijn vele houtwallen gekapt, percelen samengevoegd, essen uitgevlakt en paden verdwenen. Het landschap heeft hierdoor een schaalvergroting ondergaan en is ontoegankelijker geworden. Het fijnmazige padennetwerk is veranderd in een grootschaliger stelsel van doorgaande wegen. Veel routes die over de erven liepen, zijn hiermee komen te vervallen. Er resteren slechts nog enkele 'knooperven', die (volgens het recht van overpad) onderdeel uitmaken van het openbare netwerk. Het openbare en het private gebruik van het landschap overlappen elkaar hier, zonder zichtbare grenzen.

Wij vinden dat de knooperven prachtig de essentie van het landschap laten zien. Er is een directe relatie tussen erf en landschap, en daarmee een verbinding tussen het collectieve en het private domein. Landschap heeft een maatschappelijke betekenis, maar bestaat in feite uit de optelsom van private eigendommen. Het bestaat uit de levens van iedereen die het landschap bezit en beheert.

1 Het agrarisch bedrijf bestond oorspronkelijk uit een gesloten systeem. Dit systeem draaide om het verkrijgen van mest en organische stoffen om de schrale zandgronden vruchtbaar te maken. Heideplaggen werden met opgepotte mest aangebracht op de akkers. Voor de akkers werden de wat hogere, drogere dekzandkopjes uitgekozen die zeer verspreid over het landschap voorkwamen. De kopjes werden door de bemesting steeds hoger. Deze bolle akkers worden essen genoemd. In het oude hoevelandschap zijn ze zo klein dat een boer één of meerdere eenmansessen in gebruik had. Om beesten uit de akkers te houden, werden ze omkaderd door dichte houtwallen.

oase
63

pag
99

4 Agricultural productivity curves are flattening out, making it difficult to run up the milk yield per cow any further. Incidental earnings and expansions are only temporary measures.

Though significant in individual cases, such extras do not improve the collective perspective. Regional and organic produce, for instance, make out only a small percentage of the total productive capacity. Over the last century, Dutch agriculture and horticulture have undergone a continuous process of renewal, partly due to the fact that the land changed hands a lot. Initially, land reclamation was a key phenomenon. The alternative of re-allocating farmers in the new polders led to Twente land falling vacant. Presently, hardly any land changes hands at all.

'Experience shows that stagnation means decline in all trades.'

(McKinsey & Company, *Op goede gronden* [On Good Grounds], Amsterdam, 2001.)

cent of the total number of farms in the area, do not meet the mark, their properties averaging 30 hectares. Forty percent of the farmers own no more than 5 hectares. These small farmers are often either sideliners, or in the process of dismantling their farm. The remainder hold medium-sized farms, averaging 12.5 hectares.

Actually, none of the Twente farmers can manage cost-effectively. In the long run, the development of an innovative, competitive dairy sector requires expansion.⁴ However, expanding is very difficult. The farmers are cramped for space: expansion is conditional on others giving up farming. Each year, two to four percent of them give up of their own accord. But as it is usually the smallest farmers that are the first to give up, only fragments of land change hands. Even if four percent of Twente farmers were to give up farming on a yearly basis, it would still take the survivors at least thirty years to get their hands on the 40 hectares presently required. Researchers and farmers agree that closing down a large number of both small and medium-sized farms is a short-term necessity. But farmers do not give up easily: each of them thinks or hopes or prays he will survive.

People from the Cities

Today, the number of residential yards in southern Twente nearly equals the number of farmyards. In ten years (former) city dwellers will own two thirds of the properties. By the time farms average 40 hectares, eighty percent of the properties will be owned by non-farmers. Farmers will own the bulk of the land, but residential yards will dominate the countryside.

The increasing presence of city dwellers is often considered a threat to scenic features. Their lots, tall hedges and fences surrounding ostentatious villas and 'cottages' supposedly exemplify 'urban' behaviour. The truth, however, is actually substantially shaded. Certainly, such excrescence is found in Twente – a pretty collection of 'cottages' and neoclassic little villas built on ex-farmyards – but as they are scattered over a small-scale countryside, they do not dominate the scenery (yet). At the same time, townsfolk are still in the process of developing a way to manage their properties. More and more, they in particular handle these old farmyards with meticulous care. They restore, inspired by surrounding properties and the scenery. 'Authentic' wooded banks are replanted for instance; this time to ensure privacy, create a view or make corrals look like they belong in Twente.



Reference of 1900 planting structure, Winterswijk wooded-bank landscape



Hub farmyard



Referentie beplantingsstructuur 1900, Houtwallenlandschap Winterswijk



Knooperf

De boeren

Van oudsher zijn de boeren de belangrijkste spelers in het landelijk gebied, maar door de schaalvergroting van de landbouw zijn vele boeren gestopt. In Zuid-Twente is nog slechts de helft van de erven een agrarisch bedrijf. De andere erven zijn in handen van burgers gekomen.

De Twentse melkveehouderijbedrijven – de belangrijkste agrarische sector hier – zijn met een gemiddelde omvang van 13 hectare zeer klein.² Landbouwexperts rekenen voor dat een bedrijf nu zo'n 40 tot 65 hectare grond zou moeten bezitten om een redelijk gezinsinkomen te kunnen opbrengen.³ Zelfs de grote boeren, die hier 20 procent van het totaal aantal bedrijven uitmaken, redden dit met gemiddeld 30 hectare bij lange na niet. 40 procent van de boeren heeft slechts 5 hectare grond. Deze kleine boeren zijn vaak nevenberoepers of hun bedrijf aan het afbouwen. De overige boeren zijn met 12,5 hectare middelgroot.

In feite zijn in Twente alle boeren te klein voor een rendabele bedrijfsvoering. Om hier op termijn een innovatieve, concurrerende melkveehouderijsector te ontwikkelen, is schaalvergroting de enige optie.⁴ Het vergroten van de bedrijven is echter zeer moeilijk. De productieruimte is begrensd; groei is alleen mogelijk als andere boeren stoppen. Autonoom stopt jaarlijks 2 tot 4 procent van de boeren. En omdat het meestal kleine boeren zijn die als eerste stoppen, komt er slechts weinig grond in omloop. Zelfs wanneer jaarlijks 4 procent van de boeren stopt, zal het nog dertig jaar duren voor de Twentse boeren een gemiddelde omvang van de op dit moment vereiste 40 hectare hebben bereikt. Zowel onderzoekinstellingen als de boeren zelf beseffen dat het beëindigen van een groot aantal kleine en middelgrote bedrijven op korte termijn noodzakelijk is. Toch stoppen de boeren niet snel; elke boer denkt, hoopt of bidt dat hij zal overleven.

De burgers

In Zuid-Twente zijn op dit moment bijna evenveel burger- als boerenerven. Over tien jaar zal twee derde van de erven in burgerhanden zijn. Wanneer de boerenbedrijven hier gemiddeld 40 hectare groot zijn, dan is 80 procent van de erven in burgerhanden. De boeren bezitten dan nog steeds de grootste hoeveelheid grond, maar het burgererf zal het dominerende erftype zijn.

Vaak wordt de groeiende aanwezigheid van de burger beschouwd als een bedreiging voor de kwaliteit van het landschap. De door

2 Ter vergelijking: De gemiddelde omvang van een Nederlands melkveehouderijbedrijf is 36 hectare.

3 Wij hebben voor onze rekenmodellen steeds de ondergrens van 40 hectare gehanteerd. Voor de gangbare landbouw wordt dit als de richtlijn voor een 'bedrijf met een redelijk gezinsinkomen' aangegeven. Deze bedrijven moeten echter groeien naar 65 hectare wanneer de in voorbereiding zijnde Europese nitraatrichtlijnen worden ingevoerd (Ontwerpatelier Reconstructie Zandgebieden, *Ontwerpen aan het agrarisch landschap van de toekomst*, bulletin 3, 2002). Uit onderzoek blijkt dat 40 hectare een omvang is die tevens voldoende ruimte biedt om een schone en zuinige manier van bedrijfsvoeren op te zetten. (J.D. van der Ploeg, 'Schoon "boeren" blijkt wel rendabel', *de Volkskrant*, 12 mei 2003.)

4 De productiviteitscurves van de landbouw beginnen af te vlakken, waardoor het moeilijk wordt om de hoeveelheid melk per koe nog verder te verhogen. Neveninkomsten en verbredingen moeten worden gezien als tijdelijke oplossingen. In individuele gevallen kunnen deze extra inkomsten van belang zijn, maar ze bieden het collectief geen werkelijk toekomstperspectief. Streekgebonden productie en biologische landbouw maken bijvoorbeeld slechts enkele procenten uit van het totale productievolume. De Nederlandse land- en tuinbouw heeft zich in de loop van de vorige eeuw voortdurend vernieuwd mede dankzij een hoge grondmobi-

oase
63

pag
101

The newcomers in particular are the ones investing in the countryside. They buy properties with about a hectare of land for gardening, breeding horses or a bit of farming. They have the time, the inclination and the money to spend on the creation of their own perfect country dwelling.

Developing Countryside

Over the last decades, the small-scaled nineteenth century countryside with wooded banks has met with scale increase. Some features have disappeared, but axing the many wooded banks has improved scenic spatiality: fresh, almost park-like features have appeared, such as large solitary oaks, left exquisitely in smoothly rolling open spaces divided by shrubbery and clumps of trees, and leftover fragments of wooded banks.

However, this scenic beauty is very vulnerable. Once these last fragments have gone a run down and barren landscape will be all that is left. Government measures meant to protect small scenic features seem fruitless. We found hardly any sign of replanting, but all the more scars over axed wooded banks, shrubbery, big oaks. Preservation orders are often circumvented by having the green gradually evanesce into the farmland. The farmers we spoke to think the small scenic features are pretty, all right, but indicate that the state support, meant to compensate for both production loss and the inconvenience, is inadequate. To those scrapping for scarce farmland, each wooded bank, tree and shrub represents potential farmland.

As the land is in great demand, the scale increase will continue, slowly but surely. Eventually, many townsfolk enclaves will lie interspersed among large, inaccessible pieces of farmland. The countryside will wither as, to ever-increasing numbers of city dwellers, the demand for blossoming, varied and accessible scenery flourishes. Therefore, we have tried to develop a strategy for the preservation of small scenic features. New participants, moved by concern for these features, able to make them take on a new meaning, are needed. We think the people moving from the city to the countryside have a vested interest in this. However, their properties are too small for any decisive impact upon the scenery. Therefore, we have studied the possibility of preservation of small scenic features by joining townsfolk forces.

Estates

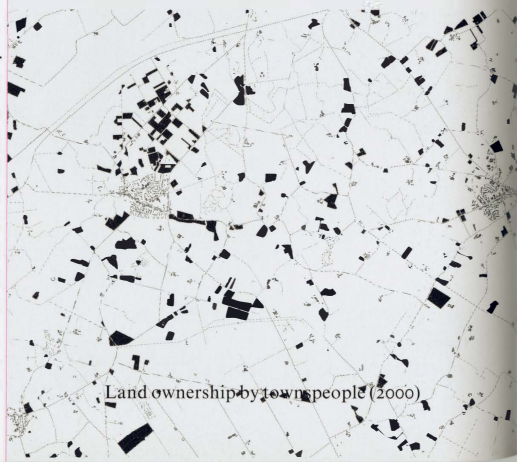
Fundamental to our strategy is the introduction of the Estate. This is a 'new' type of



Farm and town properties in South Twente (2000)
○ Boeren / Farmers ● Burgers / Townspeople



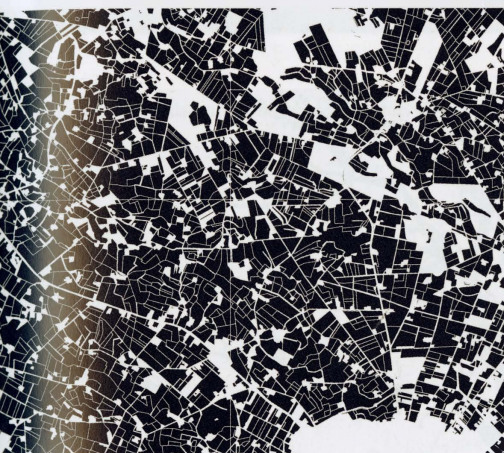
Land ownership by farmers (2000)



Land ownership by townspeople (2000)



Boeren- en burgererven in Zuid-Twente (2000)



Grondeigendom boeren (2000)



Grondeigendom burgers (2000)

hoge hagen en hekken omsloten kavels met pronkerige villa's en boerderettes worden daarbij als voorbeeld gesteld voor wat 'de burger' doet. De werkelijkheid is echter veel genuanceerder. In Twente doen deze uitwassen zich zeker voor – op voormalige erven is hier een mooie verzameling boerderettes en neoklassieke villaatjes gebouwd – maar door de verspreide ligging en de kleinschaligheid van het landschap zijn ze (nog) niet dominant in het landschapsbeeld. Tegelijkertijd is de wijze waarop burgers met erven omgaan nog altijd in ontwikkeling. Steeds vaker zie je dat juist de burgers zeer zorgvuldig met de oude boerenerven omgaan. Zij knappen oude boerderijen op en laten zich inspireren door de omliggende erven en het landschap. 'Authentieke' houtwallen worden bijvoorbeeld weer aangeplant, maar nu om de privacy te waarborgen, het uitzicht te ensceneren of de paardenbakken in een Twents jasje te steken.

Juist de burgers zijn degenen die nu investeren in het landschap. Burgers kopen een erf met gemiddeld één hectare grond om te tuinieren, paarden te houden of te hobbyboeren. Zij hebben tijd, interesse en geld, die ze besteden aan het creëren van hun eigen perfecte landelijke woonomgeving.

Ontwikkeling landschap

Het zeer kleinschalige negentiende-eeuwse houtwallenlandschap in Zuid-Twente heeft de laatste decennia een grote schaalvergroting ondergaan. Hierdoor zijn kwaliteiten verloren gegaan, maar tegelijkertijd is het landschap door de (uit)kap van de vele houtwallen veel ruimtelijker geworden: er zijn nieuwe, bijna parkachtige kwaliteiten ontstaan. Grote solitaire eiken staan prachtig in zacht golvende open ruimten die worden verdeeld door kleine bosjes en de resterende fragmenten van houtwallen.

Dit landschapsbeeld is echter zeer kwetsbaar. Wanneer ook de laatste restanten zullen verdwijnen, zal een armoedig en schraal landschap resteren. Maatregelen van de overheid die de kleinschalige landschapselementen moeten beschermen, lijken weinig vruchten af te werpen. Nieuwe beplanting hebben we in het gebied nauwelijks gezien, des te vaker plekken waar net een houtwal, een bosje of grote eik was weggehaald. Kapverboden worden vaak omzeild door beplanting geleidelijk 'in het werk' te laten verdwijnen. De boeren die we hierover spraken, vinden de kleinschalige elementen best mooi, maar geven aan dat de subsidies die het productieverlies en de ongemakken moeten compenseren ontoereikend zijn. Voor hen

liteit. De sleutel daarvoor was in eerste instantie gelegen in het 'nieuwe land'. Door de mogelijkheid van hervestiging van boeren in de nieuwe polders, kwam ruimte vrij op het oude land. Op dit moment is de grondmobiliteit zeer laag. 'De ervaring leert dat zonder beweging elke bedrijfstak vastroest.' (McKinsey & Company, *Op goede gronden*, Amsterdam 2001.)

Boeren / Farmers

Kleine boeren:
afbouwende boeren en
nevenberoepers /
Small farmers:
downsizing and side-
line occupations

Middelgrote boeren:
gemoderniseerde
bedrijven, vaak met
weinig toekomst-
perspectief /
Medium-size farmers:
modernised farms,
often with little future

oase prospects

63

Middelgrote boeren /
Medium-size farmers

Grote boeren:
groeiboeren /
pag Large farmers:
104 expanding farms





Burgers / Townspeople

Perenboom als trots /
Pear tree as object of
pride

Paarden / Horses

‘Het zevende kasteel’ /
‘The seventh castle’

Nieuwe bomen, boer
beheert de tuin /
New trees; the farmer
tends to the garden



oase
63

pag
105

Fragmentenlandschap/Fragmented landscape



Geen boerderijwijkje, niet dezelfde boerderijvolumes maar grote en kleine volumes; geen nieuwbouwtypologie maar schuurachtige volumes /
Not a collection of farmettes, not identical farm volumes, but rather large as well as small volumes; not a new-build typology but rather barn-like volumes

oase
63

pag
106



Ensemble-kwaliteit / Ensemble quality



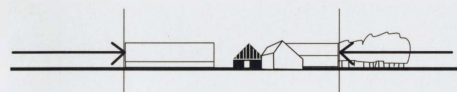
Huidige bebouwing / Present buildings



Selecteren waardevolle bebouwing / Selecting valuable buildings



Halveren overig bouwoppervlak /
Cutting remaining building surface in half



Alle bebouwing binnen cirkel van 75 m /
All buildings within a 75 m circle



Nieuwe configuratie van hoofd- en bijgebouwen /
New configuration of main and outbuildings

property, based upon the principles of the ancient junction yard: a property that organises its environment within an organic web of routes and greenery. Its medium size would be instrumental in giving the separate farm- and residential yards coherence. The Estate is to be a property holding several houses, which will, quite naturally, bring on public accessibility (and right of way).

A selection of existing farmyards will be developed into Estates. We propose the governmental purchase of medium-sized farmyards. These are too small to have any real perspective, but as large investments are involved, their owners are loath to give up farming. And even if they do, their properties, measuring 1.5 to 3.5 hectares of farmland, would be too large to appeal to individual townsfolk. Once building several houses on these properties is permitted, they will rise in value. The surplus value will encourage the farmers concerned to close down.

Over time, medium-sized properties have been expanded: cubicle stalls, large barns, slurry depots and silos have been added. After shutting down the farms, these will need to be cleared. Rebuilding half the building capacity within a limited radius around the inner courtyard is to be permitted. Thus, introducing Estates will lead to smaller, more compact properties. The Estate architectural style will be characterised by robust, sturdy volumes, matching the scale of the local countryside. In passing, Estates are reminiscent of farmyards. Such volumes will accommodate spacious country lofts, living and working spaces, dens, stables or, for instance, a country hotel. Through views, routes and scenery, settlements and surrounding countryside will consolidate.

The creation of public slow traffic routes is prerequisite for the Estate's success. These 'garden paths' lead through farm grounds, pass small scenic features, go by the gardens, to the courtyard. The existing countryside, its shrubbery, wooded banks, solitary trees and streams, takes on a new meaning amongst gardens and yards, and will draw new visitors.

Farmer Interest

The local farmers have an interest in the development of Estates as well. Our strategy suggests that the Estate become the new owner of both the route and the adjacent scenic features. Thus allowing the farmers to sell uneconomic grounds, e.g. covered with shrubbery or shady strips of land, to townsfolk, or trade them against farmland falling vacant after the sale of medium-sized farms.

ligt in het gevecht om de schaarse ruimte onder elke houtwal, boom of bosje potentiële productiegrond.

Door de hoge druk die er op de gronden ligt, zal de schaalvergroting van het landschap sluipenderwijs doorgaan. Er zal op den duur een landschap ontstaan met grote, ontoegankelijke agrarische productieruimten waarin vele kleine burgerenclaves liggen. Het landschap zal verschrallen, terwijl met het toenemende aantal burgers het belang van een rijk, gevarieerd en toegankelijk landschap steeds groter wordt. Wij zijn daarom op zoek gegaan naar een strategie om de kleinschalige landschapsfragmenten te behouden. Er zijn nieuwe actoren nodig die belang hechten aan deze fragmenten en ze van een nieuwe betekenis te voorzien. De burgers zien wij als belanghebbenden. De burgererven zijn echter te klein om veel impact op het landschap te hebben. Wij hebben daarom onderzocht wat de mogelijkheden zijn als de krachten van burgers worden gebundeld voor de instandhouding van het kleinschalige landschap.

De Landerijen

Kern van de strategie is de introductie van de Landerij. Dit is een nieuw erftype gebaseerd op het oeroude principe van het knooperf: een erf dat met zijn tentakels van routes en beplantingen zijn omgeving organiseert. Dit erftype heeft de juiste 'middenschaal' om nieuwe samenhang tussen boerenbedrijven en burgererven te organiseren. Op de Landerij staan meerdere woningen op een erf. Daarmee wordt de publieke toegankelijkheid (en het recht van overpad) op een vanzelfsprekende wijze geïntroduceerd.

De Landerijen worden ontwikkeld uit een selectie van bestaande boerenerven. We stellen een opkoopregeling voor de middelgrote agrarische bedrijven voor. Deze bedrijven zijn te klein om een werkelijk toekomstperspectief te hebben, maar vanwege de hoge investeringen stoppen deze boeren niet snel. Als ze wel stoppen zijn hun erven (met 1500 tot 3500 m² bouwoppervlak) vaak te groot voor individuele burgers. Wanneer het wordt toegestaan op deze erven meerdere woningen te bouwen dan zal de waarde van de erven stijgen. De overwaarde zal voor deze boeren een stimulans zijn hun bedrijf te beëindigen.

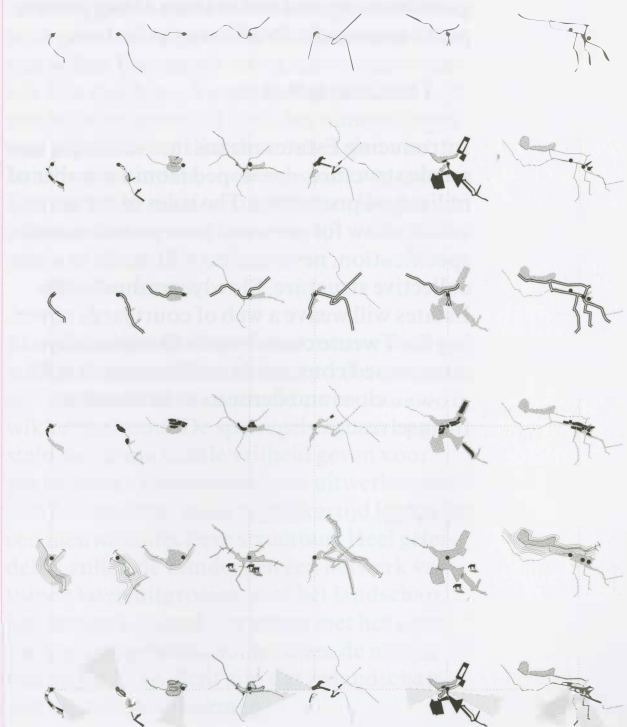
De middelgrote erven zijn in de loop van de tijd flink uitgebreid met ligboxenstallen, grote schuren, mestsilo's en voederkuilen. Na beëindiging moeten deze grote stallen worden gesloopt. Binnen een beperkte straal rondom het binnenerf mag de helft van het bouwvolume teruggebouwd worden.

Nieuwbouw zal daarmee leiden tot kleinere en compactere erven. Op de Landerijen wordt gebouwd in stoere, kloeke bouwvolumes die zich kunnen meten met de schaal van het landschap. In het voorbijgaan roepen ze de associatie op van een boerenerv. Deze volumes bieden ruimte voor royale 'boerenlofts', woon-werkruimten, hobbyschuren, paardenstallen of bijvoorbeeld een landelijk hotel. Het wonen wordt met zichtlijnen, routes en plekken direct verbonden met het omringende landschap.

De belangrijkste voorwaarde is dat de Landerijen nieuwe, publiek toegankelijke langzaamverkeersroutes moeten maken. Deze 'tuinpaden' lopen door het agrarische land, langs de kleinschalige landschapsfragmenten, via de tuinen naar het hart van het erf. Het oude landschap, bestaande uit de bosjes, houtwallen, solitaire bomen, essen en beeklopen krijgt door de verbinding met de tuinen en de erven een nieuwe betekenis en nieuwe gebruikers.

Boerenbelang

Ook de boeren in de omgeving hebben een direct belang bij de ontwikkeling van de Landerijen. In ons voorstel wordt de Landerij de nieuwe eigenaar van de route én van de aanliggende landschapsfragmenten. Boeren kunnen zo hun niet-rendabele gronden (beplantingen en schaduwstroken) verkopen aan burgers of uitruilen tegen de productieve gronden die vrijkomen uit het



Spelregels verknopen

- 1 tuinpad maken
- 2 koppelen aan fragmenten
- 3 hagen planten
- 4 tuinen aanleggen
- 5 afstemmen op landbouw
- 6 één erfzijde toont zich aan het landschap

'Game rules' for linkages

- 1 create a garden path
- 2 link to fragments
- 3 plant hedges
- 4 lay out gardens
- 5 attune to agriculture
- 6 one side of the farmyard is oriented towards the landscape

By mutual agreement and each protecting their vested interests, farmer and townsfolk might decide upon 'kitchen table land consolidation' and rearrange the land among themselves. In doing so, they will be supported by the future 'PLC Courtly Realm', a development company that both agricultural organisations and local and County councils participate in.

The Estates will speed up agricultural expansion. Apart from land falling vacant because farmers choose to close down, each governmental medium-sized purchase will leave an average 8 hectares to be sold to other farmers. For instance, given the development of twenty Twente Estates per year, large farmers will hold an average of 40 hectares within ten years. This is a twenty-year short cut compared to the autonomous process.

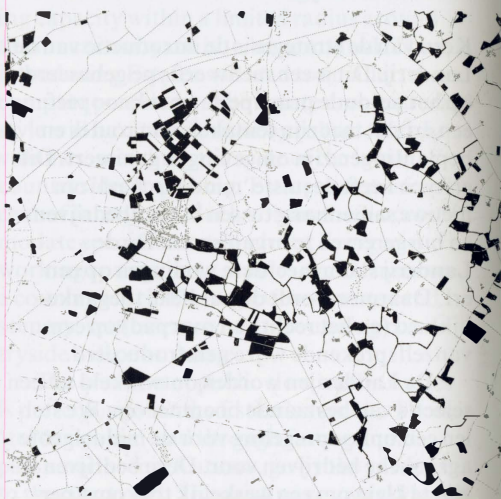
Encouraging farm expansion may appear incompatible with countryside development aimed at the preservation of small scenic features and accessibility. Research into state-of-the-art dairy methods however, proves that it is indeed possible to have large farms, surrounded by small-scale countryside, run smoothly. To a cow, grazing an irregularly shaped lot and a rectangular pasture is all the same, and, if properly linked, joint small lots may serve as large fields. Attuning both mowing and maize fields to the small-scale countryside is the hardest part. Farmers working the land prefer turning their machines as little as possible. Joining lots, smart linking of farmland and plotting elongated mowing and maize lanes along garden paths may render lots along the furrow.

The Courtly Realm

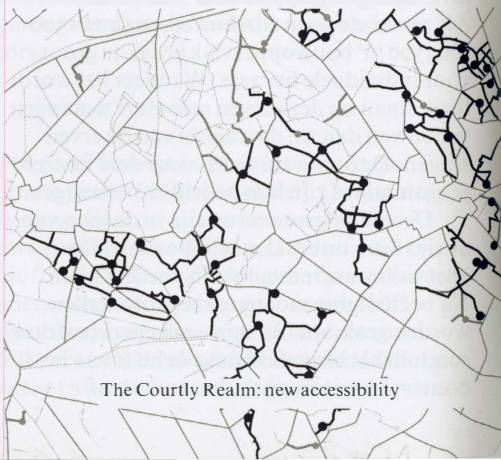
Introducing Estates means introducing a new scenic structure, developed from a number of individual properties. The rules of the game, which allow for personal interpretation and specification, nevertheless will result in a new collective structure. Slowly, gradually, the Estates will weave a web of courtyards covering the Twente countryside. Occasionally, intertwined courtyards and farmyards will grow so close and dense as to be scenic in themselves.



Section of The Courtly Realm



The Courtly Realm: network of gardens



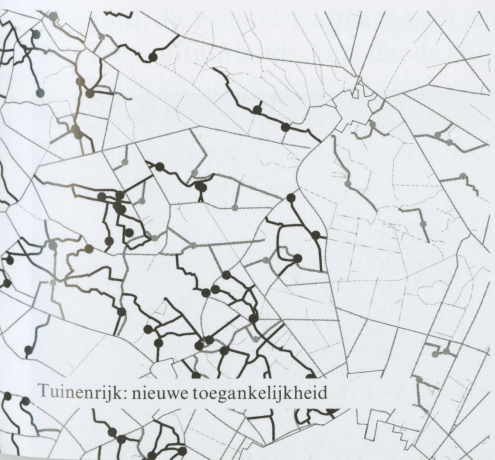
The Courtly Realm: new accessibility



Uitsnede Tuinenrijk



Tuinenrijk: netwerk van tuinen



Tuinenrijk: nieuwe toegankelijkheid

opgekochte middelgrote bedrijf. In kleine 'keukentafelruilverkavelingen' kan in onderling overleg tussen boeren en burgers, op basis van hun directe belangen, een herschikking van gronden plaatsvinden. Zij zullen hierbij worden ondersteund door de op te richten 'NV Tuinenrijk', een ontwikkelingsmaatschappij waarin de landbouworganisatie, de betreffende gemeenten en de provincie participeren.

De Landerijen versnellen de schaalvergroting van de landbouw. Naast de grond die vrijkomt door de autonome stop van boeren, zal van elk opgekocht middelgroot bedrijf gemiddeld 8 hectare worden doorverkocht aan andere boeren. Wanneer in het gebied bijvoorbeeld jaarlijks twintig Landerijen worden ontwikkeld, zullen de grote boeren binnen tien jaar kunnen uitgroeien tot een gemiddelde omvang van 40 hectare. Dit betekent een versnelling van twintig jaar ten opzichte van het autonome proces.

Het stimuleren van de schaalvergroting van de boeren lijkt in eerste instantie tegenstrijdig met de wens om een kleinschalig en toegankelijk landschap te ontwikkelen. Uit het onderzoek naar de wetmatigheden van de moderne melkveehouderijbedrijven blijkt dat het goed mogelijk is om grootschalige bedrijven binnen een kleinschalig landschap te laten functioneren. Koeien begrazen grillig gevormde percelen net zoals rechthoekige kavels, en met goede koppelingen kunnen kleine percelen samen functioneren als een grote huiskavel. De afstemming van de maaien maïslanden op het kleinschalige landschap is de grootste opgave. Bij de bewerking hiervan willen boeren bij voorkeur zo min mogelijk hun machines keren. Lange percelen kunnen worden gemaakt door het samenvoegen van percelen, het slim doorschakelen van landbouwruimten, en de tuinpaden te gebruiken om lange maai- en maïsbanen langs uit te zetten.

Het Tuinenrijk

Met de Landerijen wordt een nieuwe landschapsstructuur geïntroduceerd die vanuit een veelheid aan individuele erven tot ontwikkeling komt. De spelregels zijn zo opgesteld dat ze maximale vrijheid geven voor persoonlijke interpretaties en uitwerkingen van het concept, maar tegelijkertijd leiden tot een nieuwe collectieve structuur. Heel geleidelijk zullen de Landerijen een netwerk van tuinen laten uitgroeien over het landschap. Dit netwerk is sterk verweven met het agrarisch grondgebruik: soms zullen de netwerken zo hecht en dicht zijn dat ze landschappen op zich gaan vormen.