

Niall Hobhouse is the sort of client that explicitly sets himself a cultural task. This is expressed in the way in which he manages Hadspen, a large estate in South-west England that has been owned by his family for generations. Defining his approach is a well-considered concept of landscape architecture, which gives rise to reflection on the management and organisation of the countryside in terms of its impact on the general public. His committed vision makes Niall Hobhouse an exceptional breed of client. He is also an insider; after all, he continually moves in architectural circles, is familiar with the vocabulary and is well grounded in the tradition of British landscape architecture – within which he seems to position himself quite wittingly. Hobhouse has invited architects such as Peter Smithson, Cedric Price, Alejandro Zaera-Polo and Peter Zumthor to make creative contributions to the estate. At present he is developing a plan for the realisation of a series of projects at Hadspen.

Hobhouse approaches the projects on his estate as works in progress. The dialogue between client and architect is of the utmost importance: of equal importance to the result, as it were. First a change is realised, then contemplated and further developed. Thus Hobhouse emphatically launches his strategies with an open-ended outcome in mind. He employs precise, clear-cut ideas and, at the same time, provides his architects with a great deal of freedom. Evidence of this practice is seen in the exchange of letters between Hobhouse and British-based architects Florian Beigel and Philippe Christou of the Architecture Research Unit (ARU), as well as in letters that Hobhouse and Christoph Grafe wrote to each other. Published here, these letters offer an insight into Hobhouse's thought processes and into his dialogues with the architects who work for him. (JF)

A Design Brief

100 Things One Can Do with the Countryside

Niall Hobhouse

Part 1

Dear Florian and Philip,

I want to examine the possibilities opened up by the extension of the axis proposed by you for the reconfigured kitchen gardens. The idea is that this will extend as a strip of cultivations across a kilometre of countryside beyond the Parabola, and explore the ideas of diverse, intensive, horticultural uses merging gradually (and at larger and larger scale) with similar, tentatively experimental, agricultural practices.

The project, in both its design *and* its implementation, involves making a proposition about how the contemporary cultivated landscape in North-West Europe might come to look. It will not be convincing unless it looks good, but we don't know much about how the land will be used at this point so in fact – or at least as good modernists – we are in a bit of a corner. This is why the propositional aspect of the project is important: 'Here is a composition of paths, hedges, drainage, planting and built infrastructure that are an invitation, over time, to the thoughtful and appropriate use of this land as a resource.'

Niall Hobhouse vertegenwoordigt het type opdrachtgever dat zichzelf uitdrukkelijk een culturele opgave stelt. Dit komt tot uitdrukking in de manier waarop hij het grote landgoed (en familiebezit) Hadspen in Zuid-west Engeland beheert. Zijn aanpak kenmerkt zich door een bewust idee over landschaparchitectuur en het vormt aanleiding om na te denken over het algemene belang van het beheren en inrichten van het platteland. Niall Hobhouse vertegenwoordigt met zijn geëngageerde visie een uitzonderlijk type opdrachtgever. Tevens is hij een insider: hij verkeert immers voortdurend in architectenkringen, bedient zich van hun vocabulaire en is goed onderlegd in de traditie van de Britse landschapsarchitectuur – waarbinnen hij zichzelf bewust lijkt te positioneren. Hobhouse nodigde architecten uit zoals Peter Smithson, Cedric Price, Alejandro Zaera-Polo en Peter Zumthor om ingrepen te doen in het landgoed – met wisselend succes.

Hobhouse benadert de projecten op zijn landgoed als een *work in progress*. De dialoog tussen de cliënt en de architect is uitzonderlijk belangrijk, bij wijze van spreken even belangrijk als de uitkomst. Eerst wordt een verandering uitgevoerd, vervolgens wordt hierop gereflecteerd en voortgeborduurd. Hobhouse zet dus nadrukkelijk in op strategieën met een open eindbeeld. Hij hanteert precieze en uitgesproken ideeën, en geeft tegelijkertijd zijn opdrachtnemers grote vrijheid. Hiervan getuigen de briefwisselingen tussen Hobhouse en de Britse architecten Florian Beigel en Philippe Christou van de Architectural Research Unit (ARU) en de brieven die Hobhouse en Christoph Grafe elkaar schreven. Onderstaande briefwisselingen geven inzicht in zijn denkwereld en in de dialoog die hij als opdrachtgever entameert met zijn architecten. (JF)

Programma van eisen voor een ontwerp 100 dingen om te doen met het platteland

Niall Hobhouse

Deel 1

Beste Florian en Philip,

Graag wil ik met jullie de mogelijkheden doornemen die in beeld komen naar aanleiding van jullie voorstel voor een uitbreiding van de as bij de veranderde moestuinen. De idee is dat de as zich als een in cultuur gebrachte strip een kilometer lang door het landschap uitstrekt, voorbij de Parabola, en zo ideeën onderzoekt over een divers, intensief gebruik van beplanting die geleidelijk (en op een steeds grotere schaal) opgaat in eenzelfde soort voorlopig landbouwexperiment.

Zowel in ontwerp als uitwerking doet het project een voorstel voor de manier waarop het huidige cultuurlandschap van Noordwest-Europa eruit kan komen te zien. Het overtuigt niet, als het er niet goed uitziet. Maar op dit moment weten we niet precies hoe de grond benut gaat worden, dus eigenlijk – zoals het goede modernisten vergaat – zitten we een beetje in de knel. Daarom zijn de voorgestelde aspecten van het project zo belangrijk: ‘het gaat om een compositie van paden, heggen, drainage, beplanting en gebouwde infrastructuur die een uitnodiging vormen, door de tijd heen, voor een bedachtzaam en passend gebruik van dit land als hulpbron’.

OASE # 83

There are certain characteristics of the composition that need, for the moment at least, to be expressed rhetorically; that is, the strip needs to be understood as a superimposition. For one instance, the resemblance it will bear to urban plan-forms derives from a suspicion that the opposition of town and country is a literary, cultural and political construct that needs to be challenged; in just the same context, the new landscape morphology must be seen as overlaid onto the present more familiar one, and it will of course continue to exist side by side with previous (rhetorical) expressions of efforts in landscape design: an Avenue stretching to the horizon, a classical house set in parkland against a backdrop of beechwoods, etcetera.

Essentially, the proposal will be a composition of *voids* – new fields of as yet indeterminate use, defined by hedges and blocks of tree planting. These are the building blocks, and not any buildings themselves (which should not be thought of until land-uses are more defined). Of these uses, I think it is possible to speculate only that they will require smaller areas of more intense cultivation, more diverse in size, more variation in crop/animal-husbandry type year-on-year, with more shelter planting and carefully considered access. In terms of human geography, also, more (and more diverse types of) occupiers we anticipate that the ‘boutique’ farming model can be extended down the income scale, with occupiers interested in small production for local (and their own) consumption. (There is also a useful rhetoric of food miles, slow food, local produce, etcetera.)

The strip of cultivations is seen, in its proposed orientation and extent, as a slice through the *whole* landscape of the estate. It runs through amenity woodland, kitchen and ornamental gardens, eighteenth-century parkland, arable land, a major public road, abandoned or redundant paths. And it seeks to incorporate a modern lake and a derelict farmyard/settlement. The latter is itself currently the subject of an ‘essay’ in reuse; it abuts to the west the (visually unsatisfactory) long edge of the Avenue; it runs to a point on the horizon that reveals a 40-mile view beyond; and it includes the opportunity to examine what, characteristically, happens in terms of land use and settlement in this topography at the changes-of-slope. All of this poses the question of the nature of the correlations between soil type/drainage/vegetation/cultivation/built form *and* the slope.

A word about time: we are not asking for a master plan; indeed, the only master plans that would have any use at Hadspen would be ones that we knew from get-go will never be built. This is, at minimum, a three-generation infrastructure project (three generations were conventionally required in the eighteenth century to ‘make’ a great landscape). I am interested in the observation that the seventeenth- and eighteenth-century maps and birds-eye views of planned rural landscapes in France and England always show them as complete, idealised (and often much bigger than they really are). They never did look the way they were shown at the time (certainly not *at* the time), and have evolved in different and unpredicted ways since. In any case, such charm and interest as Hadspen has is the product of incremental and responsive adaptation over at least 400 years; it would be a terrible error of tact to do anything too quickly, or on too large a scale. The test of any intervention remains that it should represent an infrastructural and formal improvement in the landscape that does not depend wholly on the next such improvement to be

OASE # 83

A Design Brief – 100 Things One Can Do with the Countryside / Niall Hobhouse

43

42

Sommige kenmerken van de compositie moeten voorlopig retorisch tot uitdrukking worden gebracht. Dat wil zeggen: de strip moet begrepen worden als een extra laag. Dat de strip bijvoorbeeld lijkt op een stedelijke formele figuur is een gevolg van het vermoeden dat de tegenstelling tussen stad en platteland een literaire, culturele en politieke constructie is die ter discussie moet worden gesteld. De nieuwe landschapsmorfologie moet in dat verband gezien worden als een *overlay* op de laag die wij kennen, en die vanzelfsprekend zal voortbestaan naast eerdere (retorische) expressies van pogingen op het gebied van landschapsonwerp: een laan die zich tot aan de horizon uitstrekt, een klassiek landhuis in een landschapspark tegen een achtergrond van beukenbossen, etc.

In de kern gaat het voorstel om een compositie van ‘leegten’ – nieuwe akkers met een nog onbestemd gebruik, omkaderd door heggen en vlakken met boombeplanting. Dit zijn de bouwstenen, geen gebouwen (denk daar voorlopig niet aan, totdat het gebruik van de grond duidelijker is geworden). Wat dat gebruik aangaat, we kunnen alleen maar speculeren dat er kleinere stukken grond nodig zullen zijn voor de intensieve landbouw, met meer verschillen in grootte, meer variatie in type landbouw-/veeteeltbedrijf van jaar tot jaar, meer beschuttende beplanting en zorgvuldig overwogen toegangen. In termen van menselijke geografie, ook meer (en meer verschillende soorten) bewoners. We verwachten dat de ‘boutique’-boerderij ook interessant kan worden voor mensen met een lager inkomen, met bewoners die geïnteresseerd zijn in een kleine productie voor de lokale (en eigen) consumptie. (Er bestaat ook een nuttige retorica over voedselkilometers, *slow food*, lokale productie, etc.)

De strip met gewassen moet je, in zijn voorgestelde oriëntatie en lengte, zien als een snede door het *hele* landschap van het landgoed. Hij loopt door bos, moestuin en siertuin, achttiende-eeuws landschapspark, bouwland, een grote openbare weg, verlaten of in onbruik geraakte paden. En hij probeert een nieuw aangelegd meer en een ruïneuze boerderij te incorporeren. Die boerderij is momenteel trouwens onderwerp van een ‘poging’ tot hergebruik. De boerderij grenst aan de westzijde aan de (visueel onbevredigende) lange grens van de Avenue: deze strekt zich



Hadspen House, Somerset, England, the main axis viewed from the terrace of the house / Hadspen House, Somerset, Engeland, de hoofdas gezien vanaf het terras van het huis



The house was originally built in the seventeenth century, but has since undergone several major changes / Het huis dateert oorspronkelijk uit de zeventiende eeuw, maar werd verschillende keren verbouwd

OASE # 83

Programma van eisen voor een ontwerp – 100 dingen om te doen met het platteland / Niall Hobhouse

44

effective; the next intervention may not happen as envisaged, or not for 100 years, or ever.

The difficulty for the designer is to reconcile this ‘instinctive’ conservatism with a prescriptive regulatory and grant regime that makes ‘conservation’ (of species diversity, historic features, etcetera) a priority at the expense of the evolution of forms and uses in response to (economic, social, climatic) change. So: slow everything down to the point at which the design can work principally as the expression of the problems it is trying to solve and can be honest about the limits of its ability to do so. Assume that any intervention will be at some level – to some people or to the place itself – an act of aggression that needs to be thoughtfully embarked upon.

Yours, Niall

Part 2

Dear Niall,

The documents written for various projects at Hadspen, and particularly your brief for Florian Beigel and Philip Christou of the ARU,¹ suggest an understanding of architecture (and your role as client) far beyond the general disciplinary definition. This involves questions of how to use, or observe, or manage, tend or inhabit the surface on which we find ourselves – or to ‘garden’, as you write.

The observation that one would have to think this as an activity ‘before it can convincingly be used as a noun’ sums up an attitude – an approach to managing the land/cities/rooms. Consequently, you were in search of ‘active and imaginative gardeners’. These surely include yourself and those working the land, and designers whose Masonic impulses would have to be somehow tempered.

The Architectural Research Unit (ARU), a research lab directed by Florian Beigel and located at London Metropolitan University, has drawn proposals for the ensemble of Hadspen House and its surroundings. This drawing by ARU (September 2009) shows the project for a new Gardener’s House Ensemble as a way station along a re-established Estate Walk from the Stable Yard to the Parabola Walled Garden / De Architecture Research Unit (ARU), een onderzoekslab onder leiding van Florian Beigel verbonden aan London Metropolitan University, heeft verschillende plannen voor het ensemble van het huis en zijn omgeving gemaakt. Deze tekening van ARU (september 2009) toont het project voor een nieuw Gardener’s House als onderdeel van de opnieuw gecreëerde wandeling van de stallen naar de ommuurde parabooltuin



¹ Architectural Research Unit (ARU).

OASE # 83

A Design Brief – 100 Things One Can Do with the Countryside / Niall Hobhouse

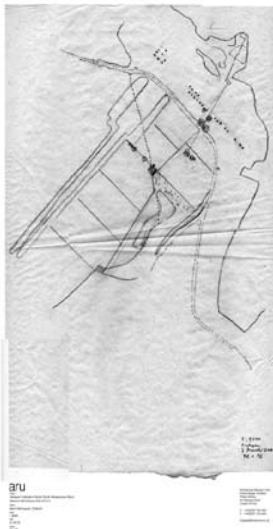
45

uit tot een punt aan de horizon met een 63 kilometer lang uitzicht. Hier ligt meteen ook een kans om te onderzoeken wat er in deze topografie specifiek gebeurt in termen van grondgebruik en bewoning, daar waar de ene helling in de andere overgaat. Al deze dingen roepen vragen op over de wisselwerking tussen grondsoort/drainage/gewas/beplanting/gebouwde vorm *en* de helling.

Even iets over tijd: we vragen niet om een masterplan, we weten uit ervaring dat het enige masterplan dat voor Hadspen geschikt zou zijn, nooit zal worden uitgevoerd. Het gaat hier om minimaal een drie-generatie infrastructuurproject (door de bank genomen waren er drie generaties nodig in de achttiende eeuw om een aanzienlijk landschap ‘te maken’). Ik vind het interessant om te zien dat de zeventiende- en achttiende-eeuwse kaarten en vogelvluchten van ontworpen landschappen in Frankrijk en Engeland deze altijd compleet en geïdealiseerd tonen (en vaak veel groter dan ze in werkelijkheid zijn). Ze zagen er nooit uit zoals ze op een gegeven moment gepresenteerd werden (en zeker niet zoals ze *op* dat moment waren), en ze hebben zich sindsdien op verschillende en onvoorspelbare manieren ontwikkeld. Kortom, de charme en het belang van Hadspen is het product van een steeds toenemende, soepele aanpassing van minstens 400 jaar. Het zou een verschrikkelijke tactische vergissing zijn om iets te snel te doen, of op een te grote schaal. De test van elke ingreep blijft nu eenmaal dat die een infrastructuurle en formele verbetering van het landschap representeert, die niet helemaal afhankelijk is van een volgende verbetering om effectief te zijn; de volgende ingreep hoeft immers niet plaats te vinden zoals bedacht, niet over 100 jaar, of nooit.

Voor de ontwerper is het moeilijk om dit ‘instinctieve’ conservatisme te verzoenen met een voorgeschreven regulerend en groots regime dat het behoud (van veelsoortigheid, historische elementen, enz.) vooropstelt, een prioriteit die ten koste gaat van de evolutie van vormen en gebruiken als antwoord op (economische, sociale en klimatologische) verandering. Dus vertraag alles tot op het punt waarop het ontwerp voornamelijk kan functioneren als de uitdrukking van de problemen die het probeert op te lossen, en waarop het eerlijk kan zijn over de grenzen van zijn vermogen om dat

Florian Beigel and Philip Christou, sketch (March 2010) of a strategy of agri- and horticultural forms of land use of the estate along an extended walk from The Parabola Garden to the southern edge of the estate / Florian Beigel en Philip Christou, schets (maart 2009) voor een strategie van ingebruikneming van het landgoed voor kleinschalige land- en tuinbouw langs een wandeling vanuit de parabooltuin naar de zuidelijke rand van het landgoed



Florian Beigel, sketch (July 2009) for ordering and connecting the Parabola Garden to the wider landscape / Florian Beigel, schets (juli 2009) van een reorganisatie en verbinding van de Parabola Garden met het omringende landschap

What is this operation of gardening going to do? And is this to invite the designers to leap into the dark and face the consequences – with an unpredictable outcome? For the architects this may be a somewhat disconcerting prospect, since although there is a professed desire to be given a free hand, when it is actually there (is it?), the constraints – certainties – that come with most jobs seem to be absent. How do you view your own responsibility in this? The ambition – an examination of how the land may be used/occupied – is fairly substantial, yet the guidelines are formulated as a set of loosely connected hypotheses in need of a coherent form. I would like to interest you in providing one.

Yours, Christoph

Part 3

Fields of Activity *A Strategy for Using the Land*

Niall Hobhouse

In the brief for the *Landrooms* project by Florian Beigel and Philip Christou and ARU much is said only between the lines. Partly, this is because the *Landrooms* is the third design project I have undertaken with ARU, and that all three are running concurrently. A good deal of shorthand between designer and client always slips in, and there is a reassuring aesthetic to the way this pattern of communication can move towards almost total silence.

In similar circumstances, also at Hadspen, Cedric Price’s preferred mode of production (expression?) became the, very occasional, analytic drawing; always issued without comment and with my response sharply monitored either with a nod, or with a studied change of subject. As *client*, I learnt a lot from this; not least that the relationship between pedagogy and design is somehow fateful and complicated.

At all events – or before there are no lines left to say things between – I promised to provide *OASE* with some kind of ‘key’ to the shorthand. I have a personal interest here in the discipline of formulating a framing brief for all Hadspen projects; and because I understand – late in the day, you may say – that this particular project is in itself the *fundamental* Hadspen project. By this last, I mean that it is the one by which I hope, by setting a different pattern for the landscape in England, to regulate the relationship between built form and its landscape context more appropriately.

A manifesto, in fact, that claims all problems of spatial design are issues of landscape form *before* they become, if ever, architectonic ones. This argument does not diminish architecture but tries to revalue it, by asking it to do more with less; and it suggests that the job of intervening in a rural landscape is in many ways trickier (and more interesting) than in any urban one.

voor elkaar te krijgen. Ga er maar vanuit dat elke ingreep op enig niveau – voor sommige mensen of voor de plek zelf – een daad van agressie zal zijn die bedachtzaam moet worden gepleegd.

Met vriendelijke groet, Niall

Deel 2

Beste Niall,

De stukken die je schreef voor de verschillende projecten voor Hadspen, en vooral je programma van eisen voor Florian Beigel en Philip Christou van ARU, tonen een begrip van architectuur (en je rol als opdrachtgever), die veel verder gaat dan de discipline in het algemeen wordt gedefinieerd. Dit gaat over kwesties hoe we het oppervlak waarop we ons bevinden, gebruiken, bekijken, managen, beheren of bewonen – of ‘tuinieren’, zoals je schrijft.

Je opmerking dat je dit als een ‘activiteit’ moet overdenken: ‘voordat het overtuigend als een zelfstandig naamwoord kan worden gebruikt’, is de samenvatting van een houding – een benadering om land/steden/ruimten te beheren. Dus ben je op zoek naar ‘actieve en vindingrijke tuinlieden’. Jijzelf en de mensen die het land bewerken horen daar zeker bij – en ontwerpers van wie de (vrij) metselaarsneigingen een beetje getemperd, ingetoomd moeten worden.

Maar wat gaat deze tuinieroperatie precies betekenen? Is het de bedoeling om ontwerpers uit te nodigen in het diepe te springen en de consequenties te accepteren – met een onvoorspelbare uitkomst? Voor architecten kan dit een nogal verontrustend vooruitzicht zijn, want hoewel men beweerdelijk de vrije hand wil hebben, zijn zowel de beperkingen als de zekerheden die inherent zijn aan een opdracht, afwezig als de ontwerper echt *carte blanche* krijgt (is dat wel zo?). Hoe zie je jouw eigen verantwoordelijkheid hierin? De ambitie – een onderzoek naar de manier waarop het land gebruikt/bewoond wordt – is behoorlijk substantieel, maar de richtlijnen zijn geformuleerd als een reeks los met elkaar verbonden veronderstellingen die een coherente vorm nodig hebben. Zo’n vorm zou ik je graag willen voorstellen.

Met vriendelijke groet, Christoph

Deel 3

Activiteitsvelden

Een strategie voor landgebruik

Niall Hobhouse

In het programma van eisen voor het *Landrooms*-project van Florian Beigel, Philip Christou en ARU wordt veel tussen de regels door gezegd. Gedeeltematig is dat, omdat *Landrooms* het derde project is dat ik met ARU heb gedaan, en omdat de drie projecten naast elkaar lopen. Ontwerper en opdrachtgever communiceren dan al gauw met elkaar in een soort kortschrift,

1 Architectural Research Unit (ARU).



The ensemble of the house includes stables and a variety of seventeenth-century barns and granaries that are now inhabited / Bij het ensemble van het huis horen ook stallen en enkele zeventiende-eeuwse schuren en andere bijgebouwen die nu worden bewoond



Cedric Price was involved in the renovation of the former dog kennel, which is now inhabited / Cedric Price was betrokken bij de renovatie van het voormalige hondenverblijf dat nu bewoond wordt



Standard containers placed in the garden are used as library and reading room for the inhabitants of the house / Standaard containers in de tuin worden gebruikt als bibliotheek en leeskamer voor de bewoners van het huis



Henhouse / Kippenstal



Cows grazing around the obelisk, the last realised project in England by Peter Smithson / Koeien grazen rondom de obelisk, het laatste gebouwde project in Engeland van Peter Smithson



Hadspen is also open to educational experiments. The lookout room was realised by students from London Metropolitan University directed by David Grandorge, and supported by local builders / Hadspen is ook een terrein voor onderwijsexperimenten. De uitkijkkamer werd gerealiseerd door studenten van de London Metropolitan University onder leiding van David Grandorge, bijgestaan door vakmensen ter plaatse

en de manier waarop dit communicatiepatroon tot een bijna totale stilte kan leiden, heeft iets van een geruststellende schoonheid.

Cedric Price' preferente manier van werken (expressie?), ook op Hadspen en onder gelijke omstandigheden, bestond uit (heel soms) een analysetekening. Die werd me altijd zonder commentaar aangereikt en mijn antwoord werd scherp gepareerd, door een knikje of een bestudeerde verandering van onderwerp. Als opdrachtgever leerde ik hier veel van; niet in het minst dat de relatie tussen pedagogiek en ontwerp op de een of andere manier noodlottig en gecompliceerd is.

In elk geval beloofde ik *OASE* (voordat er geen regels meer over zijn om dingen tussen te zeggen) om een soort 'sleutel' te leveren voor het kort-schrift. Ik heb een persoonlijke interesse in de discipline om een kader voor alle projecten in Hadspen te formuleren. En omdat ik begrijp – een beetje laat, maar goed – dat dit specifieke project van zichzelf het *fundamentele* Hadspen-project is. Met deze laatste opmerking bedoel ik dat dit het project is, waarmee ik hoop de relatie tussen gebouwde vorm en zijn landschappelijke context op een betere manier te regelen, door een ander patroon voor het Engelse landschap voor te stellen.

Een manifest dus, dat stelt dat alle problemen rondom het ruimtelijk ontwerpen kwesties van landschapsvorm zijn, *voordat* ze (als ze dat al worden) architectonische kwesties worden. Dit argument kleineert de architectuur niet, maar tracht haar te revalueren, door de vraag meer met minder te doen. En het suggereert dat de opdracht om in een ruraal landschap in te grijpen, in veel opzichten lastiger (en interessanter) is dan in een stedelijke omgeving.

Landgoed Hadspen bestaat uit ongeveer 300 hectare gemengd landbouwbedrijf en bos, gecentreerd rondom een groot landhuis, samen met nog eens 20 woningen en bijgebouwen. Veel van die gebouwen, en het architectonische *ensemble* rond huis en tuin, 'genieten' bescherming als monument. Vanaf de zeventiende eeuw zijn alle gebouwen onderhevig geweest aan een voortdurend proces van verandering, aanpassing of uitbreiding. Het ingerichte landschap rond het hoofdhuis is uitgebreid, en vertegenwoordigt majeure ingrepen, laag op laag, vanaf de late zeventiende,



Part of the garden is surrounded by a wall following the line of a parabola / Een deel van de tuin is omgeven door een muur die een paraboolvormige lijn volgt

The Hadspen Estate consists of about 300 hectares of mixed farm and woodland, centred on a large mansion house, together with some 20 ancillary dwellings and buildings. Many of the buildings, and the architectural *ensemble* around the house and garden, 'enjoy' statutory protection. From the seventeenth century onwards all the buildings have been subject to a continuous process of alteration, adaptation or extension. The planned landscape around the main house is extensive, and represents an overlay of major interventions from the late seventeenth, mid-eighteenth and early nineteenth centuries. Many of these interventions are, de facto, protected by the structure of restoration grants; in practice, our freedom of action in the landscape is limited to choosing which bit of the history we want to recover, or when. This irregular and indirect evolution is the strongest characteristic of both the built and landscape environment at Hadspen, and is more important historically than any individual feature.

The estate has been in the family since 1785. Sometimes it was let as superfluous to need, occasionally it came close to being sold; it never represented a real or reliable source of income, although it has been a reasonably effective store of wealth and memory. Over the last 20 years, I have approached the issues of maintenance and economic viability on the basis that every decision needs to be made with a view to the future of the whole estate. We don't sell land, we do buy it where we can; we don't undertake any building development for resale, and have to think of how it will look in 100 years; and we try to do everything within a very strict planning regime with good faith. All our farming and gardening activities should eventually be strictly organic; all our timber, and timber-arising will eventually be used in estate building projects, or to generate heat. Finally, we do aim at community – whatever else, this turns out to be the least stressful way to manage a complicated operation successfully; the preference in this respect is for local employment; for residential tenants who are there all the time or have something to do when they get there; and who have children.

Until ten years ago all projects focused largely on the careful restoration and reuse of the historic building stock and landscape. Recently we have become more interested in using architectural and land-use projects as a way of speculating on the present nature of the countryside, which needs urgently to find some accommodation between agricultural and recreational uses or, more candidly, between the farmer and the merchant banker.² The ambition is to find patterns of use and occupation that reflect some up-to-date understanding of life in the country. Given the very long-term approach outlined above, it follows that any intervention must be undertaken only if it is seen to improve the quality of the landscape and of the built and human environment.

We recognise that current local planning policies are intended to address, at community level, many of the same issues that face the estate – sustainability, journeys to work, or of maintaining the viability of small communities. Both parties have to overcome an assumption that all change and *any* new building inevitably threatens the countryside.

² Hobhouse is alluding here to the fact that many villages, also those in south-west England, are now

dominated by people who work in the London City and have second homes in the countryside.

midden achttiende en vroege negentiende eeuw. Deze ingrepen zijn merendeels, *de facto*, beschermd volgens het systeem van restauratiesubsidies; in de praktijk beperkt onze handelingsvrijheid bij het landschap zich tot de keuze welk stuk van de geschiedenis, en wanneer, we willen terughalen. Deze onregelmatige en indirecte evolutie is het sterkste kenmerk van zowel de gebouwde als de landschappelijke omgeving van Hadspen. Het geheel is historisch belangrijker dan welk individueel element ook.

Het landgoed is sinds 1785 familiebezit. Soms werd het verhuurd, als de familie het niet nodig had; het is een aantal keren bijna verkocht; het vertegenwoordigde nooit een werkelijk betrouwbare bron van inkomsten, hoewel het een redelijk effectief reservoir van vermogen en herinnering is. De laatste 20 jaar heb ik kwesties van onderhoud en economische levensvatbaarheid benaderd op basis van dat elke beslissing gemaakt moet worden vanuit een visie op de toekomst van het gehele landgoed. We verkopen geen land, we kopen aan als we kunnen; we doen niet aan projectontwikkeling en we moeten nadenken hoe het er over 100 jaar zal uitzien; en we proberen alles in goed vertrouwen uit te voeren binnen een heel strikt planningsregime. Al onze landbouw- en tuinactiviteiten moeten op den duur volledig organisch zijn; al ons hout en onze houtopstand zullen uiteindelijk gebruikt worden voor de gebouwen op het landgoed zelf, en voor verwarming. Ten slotte streven we naar een gemeenschap – hoe dan ook is dit de minst ingrijpende manier om een ingewikkelde onderneming met succes te doen. Het liefst dus lokale werkverschaffing; voor zittende huurders en pachters die er altijd zijn; of die iets te doen hebben, als ze er zijn; en die kinderen hebben.

Tien jaar geleden waren alle projecten nog grotendeels gericht op de zorgvuldige restauratie en het hergebruik van de historische gebouwen-voorraad en landschap. Tegenwoordig zijn we meer geïnteresseerd om de architectonische en landgebruikprojecten te benutten als een manier om na te denken over de huidige status van het platteland, dat dringend een soort evenwicht moet vinden tussen agrarisch en recreatief gebruik, of simpel gezegd, tussen de boer en de bankier.² Er is een ambitie om gebruiks- en bewoningspatronen te vinden, die zich verhouden tot het leven op het platteland nu. Uitgaande van de langetermijn-aanpak zoals boven geschetst, volgt hieruit dat elke ingreep alleen gedaan moet worden, als duidelijk is dat het de kwaliteit van het landschap verbetert, én die van de gebouwde en menselijke omgeving.

We erkennen dat de huidige lokale planningsstrategieën de bedoeling hebben om op gemeentelijk niveau veel van dezelfde kwesties te benoemen waar het landgoed ook mee te maken heeft – duurzaamheid, woon-werkverkeer, of het behoud van de levensvatbaarheid van kleine gemeenschappen. Beide partijen moeten over de veronderstelling heenstappen dat elke verandering en *elk* nieuw gebouw onvermijdelijk een bedreiging zijn voor het platteland. Projecten moeten om die reden heel duidelijk zijn over de specifieke problemen die ze willen oplossen, en eenmaal af, moeten ze op de een of andere manier voorbeeldig zijn in de publieke discussie.

Om dit voor elkaar te krijgen, moeten ze er goed uitzien. ‘Ontwerpkwaliteit’ is een wollig mantra van de sociaal-democratie geworden, zowel

² Hobhouse doelt hier op het feit dat een groot deel van de dorpen, ook in Zuidwest-Engeland, tegenwoordig gedomineerd worden door het gebruik als

tweede woonplaats van eigenaren die in de Londense City werken.

Projects have therefore to be very clear about the specific problems they set out to solve, and to be seen when complete as somehow exemplary in the public discussion.

To do this, they have to look good. ‘Design quality’ has become a woolly mantra of social democracy, and is meant both as a circumlocution and as a *bien-pensant* enlargement of ‘beautiful’. At Hadspen I would (rather narrowly, in fact) define the range of architects as only those who grasp architecture as one fairly modest subset of landscape design. From this small pool, I refine further by an invited competition, generally of practices with a preference for intricate urban form. They are asked to perform against a very tight functional brief, framed by careful descriptions of the human and architectonic context at Hadspen. The brief is to be answered not with a proposal, but with an *idea* – on the basis that the skills I want are actually best revealed by the designer’s skill in representing an abstraction.

Having made inviolable rules of this kind I cheat without conscience, and I expect any good designer to do the same. The point of any project is the quality and character of the collaboration between client and architect, and not only or always (sadly) of the architecture that results. On this principle, perseverance, charm, generosity, observation, use of language and humanity all become by default key ‘qualities’ of the designer. My obligation as client is to give as good as I get in this exchange. Sometimes this can defeat me; there are some very ‘good’ defeats (Cedric Price), and there are quite horrible ones (Peter Zumthor), and they have depended always on what, and how much, the architect felt it was appropriate to assert for the profession of architecture.

To pursue this analysis into the fine print of the design process, one can discern a few consistent clues as to when and why it works best for me at Hadspen. Their telling shared characteristic is a preference for flexibility and openness – of the process itself, of timescale and outcome.

The value of using contemporary design to foster and define more fundamental change does not need to be energetically argued in a journal such as *OASE*. And it is not *very* radical to try to envisage a future for Hadspen still as a single entity, but one that at the same time questions the model of the country estate drawn from history – a model that relies on the way such places looked (or are thought to have looked): the big house in its own juice of service accommodation, gardens, farm buildings and managed landscape. The picture-book assemblage of built form and landscape indeed provides a domain of privacy, amenity or pride of ownership, but it is limited to functioning as a stage set for somebody rich enough to enjoy it. The enquiry at Hadspen is about understanding clearly the elements of a *contemporary* picturesque. (I use this phrase advisedly since nothing else quite describes the job and all the potential for impassioned misunderstanding notwithstanding.) This certainly involves some element of nostalgia; it is just that my nostalgia is for messy farmyards and impenetrably overgrown woods because these are now becoming the rarities, not the rule, of the new countryside.

As long as the future of landscape in the countryside is approached largely as an issue of conservation, then this will determine how it is inhabited and used, especially if the conservators and the merchant bankers share the same limited vision.

een omhaal van woorden als een politiek correcte verruiming van het woord ‘mooi’. Op Hadspen zou ik de reeks van architecten (nogal scherp) definiëren als alleen diegenen, die architectuur opvatten als een betrekkelijk bescheiden onderdeel van landschapsontwerp. Uit deze kleine vijver verfijn ik nog verder door middel van een meervoudige opdracht, meest bureaus met een voorkeur voor ingewikkelde stedelijke vorm. Er wordt hen gevraagd iets te leveren aan de hand van een heel strak, functioneel programma van eisen, vergezeld van heldere beschrijvingen van de menselijke en architectonische context op Hadspen. Het programma van eisen moet niet met een voorstel worden beantwoord, maar met een *idee* – op basis van het gegeven dat de deskundigheid die ik vraag het beste wordt geëxpliciteerd in de deskundigheid van de ontwerper om een abstractie te representeren. Na zulke onaantastbare regels te hebben opgesteld, ben ik toch ook een gewetenloze bedrieger – en hetzelfde verwacht ik van elke goede ontwerper. De kern van elk project is immers de kwaliteit en het karakter van de samenwerking tussen opdrachtgever en architect, niet alleen of altijd (jammer genoeg) de architectuur als resultaat. Volgens dit principe worden doorzettingsvermogen, charme, generositeit, beschouwing, taalgebruik en menselijkheid vanzelf de sleutel-‘kwaliteiten’ van de ontwerper. Het is mijn plicht als opdrachtgever om in deze uitwisseling zowel te geven als te nemen. Soms word ik hierdoor verslagen; er zijn ‘goede’ mislukkingen (Cedric Price) en vreselijke (Peter Zumthor); ze zijn altijd afhankelijk geweest van de mate waarin de architect meende zich professioneel te moeten laten gelden. Om deze analyse te vervolgen tot aan de kleine lettertjes van het ontwerpproces: je kunt een aantal consistente aanwijzingen onderscheiden voor de manier waarop en wanneer het het beste werkt voor mij op Hadspen. Hun veelbetekenende gemeenschappelijke kenmerk is een voorkeur voor flexibiliteit en openheid – van het proces zelf, de tijdschaal en het resultaat.

De waarde van het gebruik van eigentijds ontwerp om een meer fundamentele verandering te kweken en te definiëren, hoeft niet met verve beargumenteerd te worden in een tijdschrift als *OASE*. En het is ook niet *bijzonder* radicaal om zich een toekomst voor Hadspen nog steeds als een eenduidige entiteit voor te stellen, maar wel een die tegelijkertijd vragen stelt over het landgoedmodel uit de geschiedenis – een model dat gebaseerd is op de manier waarop zulke buitenplaatsen eruit zagen (of er vermoedelijk zo hebben uitgezien): het grote huis in zijn eigen setting van bijgebouwen, tuinen, boerderijen en bewerkt land. Het plaatjesboek-geheel van gebouwde vorm en landschap biedt inderdaad een domein voor privacy, comfort of bezitterstrots, maar het is beperkt tot een toneel voor een rijk genoeg iemand om ervan te genieten. Het onderzoek op Hadspen gaat over een helder begrip van de elementen van een *eigentijds picturesque*. (Ik gebruik deze term opzettelijk, omdat geen andere het werk en alle mogelijke heftige misverstanden zo goed omschrijft). Hier zit zeker een element van nostalgie in; maar mijn nostalgie heeft te maken met slordige boerenerven en ondoordringbaar dichtgegroeide bossen, juist omdat ze op dit moment een zeldzaamheid (niet de regel) worden van het nieuwe platteland.

Zolang de toekomst van het landschap van het platteland grotendeels wordt benaderd als een zaak van conservering, zal dit bepalend zijn voor de manier waarop het wordt bewoond en gebruikt, vooral als beheerders en bankiers dezelfde beperkte visie delen. Bouwprojecten en verande-

Building projects and changes in land use need to be seen on a continuous plane; if we don’t get the look of the landscape right, as reflecting different land uses, we end up as an architectural theme park. Everybody then has to have a voice in the process of design, which in fact begins long before anything is drawn, and is at its most experimental long after anything is made – if a particular project ever is made. In fact, ‘research’ seems a better description of even the applied results of a project, and of the way these will inform other projects. ‘Everybody’ means here farmers, land agents, foresters, gardeners, domestic tenants and even the planners (though mostly only in retrospect), as well as designer and client.

History should be seen as a useful reference, not as a model; like the lacquered surface it is, it is hard to adapt or restore it in any convincing way. No building on the estate is now configured or used quite as it was originally intended to be; so a simple lesson of the history is that all solutions are at best provisional ones, first steps in the sequence of adaptation and reuse. Past practices generally tell one more than past forms: the current preference on the estate for diversification of land use, or for local employment, is in many ways a *reprise* of an earlier pattern.

Time should be treated as *the* useful opportunity, not as a constraint. There is no pressing imperative to do any particular project; certainly not in preference to any other. Many projects do in fact develop lazily almost in parallel, with timelines that reflect their own process of research, cash flow, or of some planning expediency. Sometimes they converge gracefully; at others, they collide. Of course this too can be maddening for individuals attached to individual projects, but one learns most in the broadest possible experimental ‘field’ – that might here encompass agriculture, trees, horticulture, single buildings, building complexes, or by watching the interaction of diverse projects unfolding in unsynchronised disorder.

Finally, and to turn to a single and very instructive failure, there is the saga of my search for a new gardening use for the large walled garden. As a design process ‘in performance’, this ran for far too long, but eventually did provide the clear point of departure for the current *Landrooms* project with Florian and Philip. I had originally asked Foreign Office Architects for a grid of paths that would allow any gardener or plants-person to think about design also at the whole scale of the walled enclosure. In essence, we were writing a very abstract job-description, for active and imaginative gardeners; and we were imposing few constraints on what they could plant. The effect of this was to expose the startling rift between the professional designers of landscape and the gardeners. All parties claimed that in trying to bring a garden into existence they were engaged in the same activity; and it certainly suggested a conflict between gardening as *making*, and gardening as *doing* – that could only be resolved over a very long time, and only on (*in?*) the ground itself. It was clear that the existential position of the gardeners was the more robust and sympathetic – and by far the better model to follow.

ringen in landgebruik moet je op een continu vlak zien; wanneer we het gezicht van het landschap niet goed krijgen, als een reflectie van verschillende gebruikstypen, eindigen we als een architectonisch themapark. Dan moet iedereen een stem hebben in het ontwerpproces, dat in feite al begint voordat er een ontwerp is gemaakt – als een project al ooit van de grond komt. Eigenlijk lijkt ‘onderzoek’ een betere beschrijving van zelfs de toegepaste resultaten van een project, en van de manier waarop deze andere projecten van informatie voorzien. ‘Iedereen’ hier betekent boeren, landbouwconsulenten, boswachters, hoveniers, pachters, en zelfs (hoewel meestal alleen in retrospect) de ontwerper en opdrachtgever.

Geschiedenis moet gezien worden als een nuttige referentie, niet als een model; het is lastig haar, in haar staat van zorgvuldig gepoetst oppervlak, op enige overtuigende manier aan te passen of te restaureren. Geen enkel gebouw op het landgoed is teruggebracht of wordt gebruikt in de staat, waarvoor het oorspronkelijk was bedoeld. Een eenvoudige les van de geschiedenis is dus dat alle oplossingen op hun best provisorisch zijn, de eerste stappen in een serie aanpassingen en hergebruik. In het algemeen vertellen vroegere gebruiken meer dan vroegere vormen: de huidige voorkeur op het landgoed voor diversificatie van landgebruik, of voor lokale werkverschaffing, is in veel opzichten een *reprise* van een vroeger patroon.

Tijd moet behandeld worden als *de* nuttige kans, niet als een beletsel. Er is geen dringende eis om een bepaald project te ondernemen; zeker niet bij voorkeur tot een ander. Veel projecten ontwikkelen zich inderdaad sloom en bijna parallel, met tijdlijnen die hun eigen onderzoeksproces, geldstroom of een bepaalde planningsnoodzaak reflecteren. Soms komen ze fraai samen; op andere momenten botsen ze. Natuurlijk kan dit ook gemakkend zijn voor individuen die verbonden zijn aan individuele projecten, maar je leert meer in het zo breed mogelijke experimentele ‘veld’ – in dit geval: landbouw, bomen, tuinkunst, vrijstaande gebouwen, gebouwcomplexen – of door de interactie tussen diverse projecten die zich in een niet-gesynchroniseerde wanorde ontvouwen.

Om ten slotte een hele instructieve mislukking aan te geven, is er de sage van mijn zoeken naar een nieuwe functie voor de grote ommuurde tuin. Als ontwerpproces ‘in beweging’ duurde dit veel te lang, maar uiteindelijk leverde het een helder uitgangspunt op voor het huidige *Landrooms*-project met Florian Beigel en Philip Christou. Oorspronkelijk had ik Foreign Office Architects gevraagd om een grid van paden, dat elke tuinman of plantemens in staat zou stellen over het ontwerp na te denken op het niveau van de hele ommuurde ruimte. In essentie schreven we een hele abstracte werkbeschrijving, voor actieve en fantasierijke tuinlieden; we legden weinig beperkingen op voor het type beplanting. Het effect hiervan was dat duidelijk werd dat er een onthutsende kloof is tussen professionele ontwerpers en hoveniers. Alle partijen claimden dat ze in hun poging een tuin aan te leggen, met dezelfde dingen bezig waren. Het suggereerde zeker een conflict tussen tuinieren als *maken* en tuinieren als *doen* – wat alleen maar over een hele lange tijdsperiode kan worden opgelost, en dan alleen op (*in?*) de grond zelf. Het was duidelijk dat de existentiële positie van de tuinlieden robuuster en sympathieker was, en in elk opzicht het betere model om te volgen.