HET LANDSCHAP BESCHREVEN

De Huydecopers als projectontwikkelaars in Maarssen

Judith Schuyf

De lage landschappen rond Utrecht zijn Hans Renes sinds zijn studietijd aan de Universiteit Utrecht niet onbekend. Al fietsend bleven er weinig landschappelijke elementen onbekeken en onverklaard. De Vechtstreek kon zich bovendien verheugen in de bijzondere belangstelling van zijn toenmalige docent historische geografie, Hans Harten. Éénmaal per jaar werden de tweedejaars studenten geografie in een rondvaartboot de Vecht afgevoerd langs de verschillende buitens en tuinen. Het gebied is al sinds de zeventiende eeuw van internationaal belang. Toch heeft Hans Renes weinig over dit gebied gepubliceerd (Renes, 2012, p. 52). Gezien zijn voorliefde voor de sociale kant van het landschap en zijn afkeer voor de uitwassen van het kapitalisme is dat opmerkelijk. Daarom kijk ik in dit artikel naar het Vechtlandschap als resultante van de projectmatige activiteiten van één schatrijke Amsterdamse koopmansfamilie, de familie Huydecoper.

De Huydecopers

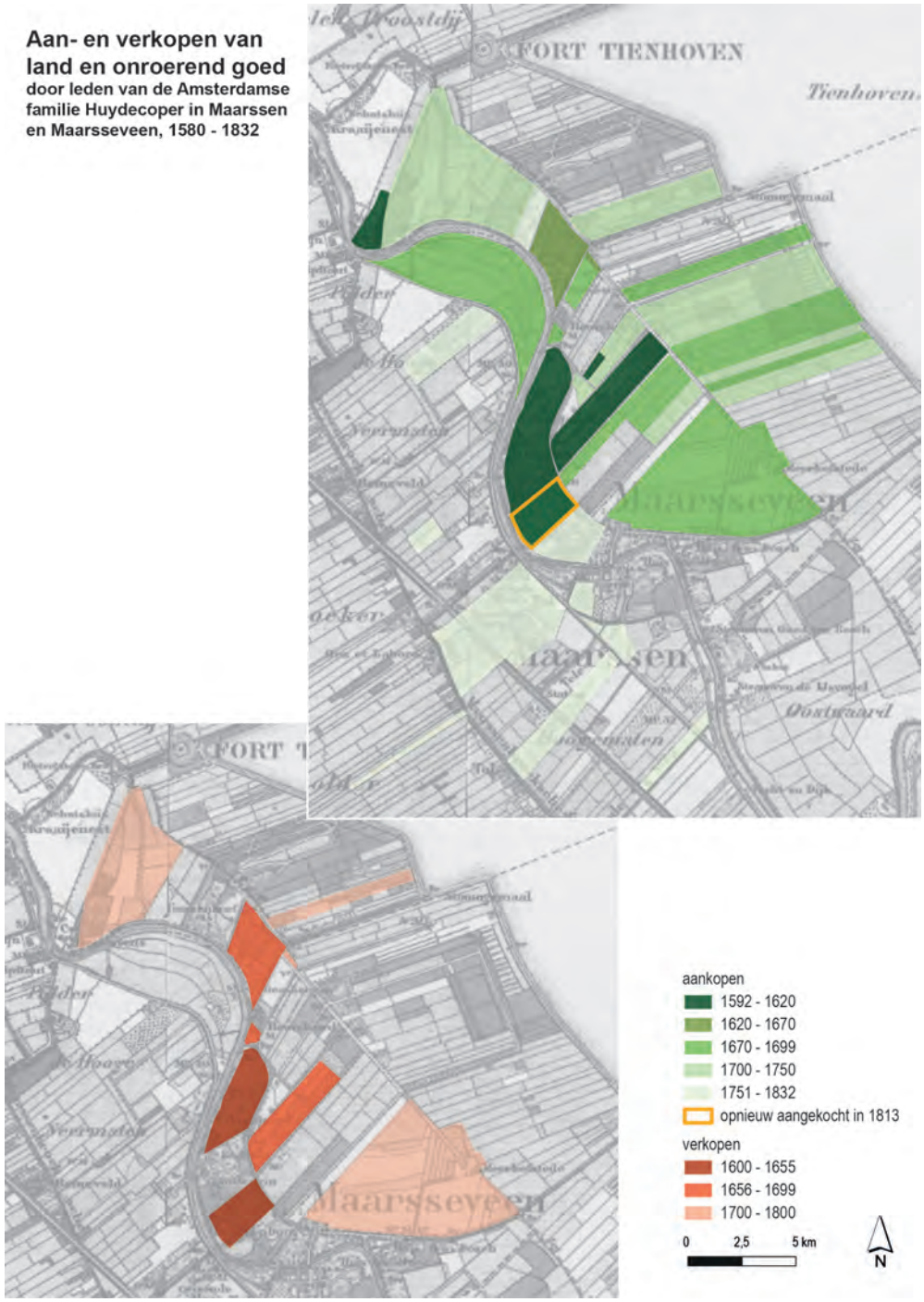
Iedere geschiedenis van het buitenplaatsenlandschap te Maarssen en Maarsseveen begint met de aankoop die de koopman Jan Jacobsz Bal (1540/1-1624) – die zich naar zijn bedrijf Huydecoper ging noemen[1] – in 1608 deed van *een hoeve land (16 morgen) met een huysinge, drie bergen, schuren en een duivenhuis, een boomgaard met bepotinge en twee akkers land lopend van de Diependaalse dijk tot de Zogwetering, genaamd de Gouden Hoeff* langs de rivier de Vecht tussen Maarssen en Breukelen (Van Maanen, 1994).[2] In dit artikel wordt onderzocht of de Huydecopers met deze en volgende aankopen als projectontwikkelaars avant-la-lettre optraden.

Een moderne projectontwikkelaar *initieert, ontwikkelt en realiseert bouwprojecten. Hij is verantwoordelijk voor het gehele ontwikkeltraject; van het aankopen van grond of vastgoed tot de oplevering van het project en verkoop van objecten. Projectontwikkelaars signaleren kansen op vastgoedgebied en investeren in grond of gebouwen. In dat geval werken ze op eigen initiatief en kopen ze eigen grond of vastgoedobjecten aan.*[3]

1 Volgens een alternatieve interpretatie nam hij de naam van zijn grootmoeder aan (Hogenhout-Hofman, 2004).

2 Strikt genomen kocht hij al in 1592 twee morgen bij de hofstede Cromwijk. Hier lag ook een steenoven die door Huydecopers zuster werd beheerd tot de buren klaagden over het brandgevaar.

3 https://www.vacatures.nl/functie/projectontwikkelaar/.



Kaart van grond aan- en verkopen van (leden van) de familie Huydecoper in Maarssen en Maarsseveen in de periode 1592 (eerste aankoop) – 1832 (peilmoment kadaster) (tekening: Bart Broex, RCE).

Een goede investering

Jan Jacobsz Bal Huydecoper behoorde tot de groep kooplui die na de Alteratie in Amsterdam (1578) deel uit gingen maken van het Amsterdamse stadsbestuur. Tot ver in de achttiende eeuw vormden opeenvolgende generaties Huydecoper, doorgaans Joan of Jan Elias geheten, een politieke en economische macht van betekenis in de Republiek. Ze waren vele malen burgemeester in Amsterdam en zaten op een paar jaar na in de vroedschap van de stad. Ze gedroegen zich daar als typische Hollandse politici. Evenals de rest van de vroedschap probeerden ze buiten de twisten tussen prinsgezinden en patriotten te blijven. Ondertussen probeerden ze via allerlei deelnames in de handel hun kapitaal te vergroten. Dat leverde hen veel geld op: Jan Huydecoper liet bij zijn dood in 1624 een kapitaal van 170.000 gulden na (Elias, 1903, pp. 92-93).

Als moderne kapitalisten wilden ze het verdiende geld investeren. Onroerend goed was daarvoor een optie. Door de toeloop van nieuwe bewoners (zoals na de val van Antwerpen in 1585) was er grote behoefte aan bouwgrond. Die was schaars omdat de stad nog in haar middeleeuwse jasje stak. Over nieuwe uitleggen werd jarenlang gesteggeld. En in de tussentijd stegen de grondprijzen en daarmee ook de huizenprijzen (Taverne, 1978, pp. 143-158). Daardoor was investeren in Amsterdam niet lucratief, dus keek men elders. Maarssen had diverse aantrekkelijkheden: het lag niet ver van Amsterdam en kon met de trekschuit in luttele uren worden bereikt. De aanleg van het jaagpad langs de Vecht in 1626-1628 maakte dat mogelijk.

Winst kon gemaakt worden door vrijwel waardeloze grond te kopen en door te verkopen in kleinere kavels. Die kavels moesten aantrekkelijk gemaakt worden voor de kopers of huurders door ze voor te stellen als terreinen waar buitenplaatsen ontwikkeld konden worden. Daarmee konden zowel koper als verkoper status en invloed verwerven. Soms zorgde Huydecoper er zelf al voor dat er een buitenplaats gebouwd was, soms werd er verkocht met de eis dat de koper er een huis op zou bouwen. Veel terreinen werden aan familieleden verkocht, zodat de hele familie in de winst deelde.[4]

Als projectontwikkelaar zag Huydecoper dus kansen op vastgoedgebied. Jan Huydecoper en zijn zoon Joan kochten in 1608 en in 1649 grotendeels onbebouwde terreinen langs de rivier de Vecht over een afstand van bijna 3 kilometer. In het Utrechts Archief bevinden zich kopieën van de transportregisters van wat daarna weer verkocht werd.[5] Zo kennen we de namen van de kopers en de begrenzingen van de percelen die doorgaans kleiner dan één morgen waren. De verplichtingen ten opzichte van het onderhoud van lanen en sloten stonden nauwkeurig omschreven, wel van belang in Maarssenveen waar in het natte veen sloten en wegen weinig bestendig waren. Helaas staan er geen prijzen bij, zodat we niet weten hoeveel de Huydecopers eraan verdiend hebben.

4 De kaarten zijn gebaseerd op het uitgebreide familiearchief Huydecoper dat zich in het Utrechts Archief bevindt (HUA Archief Huydecoper 67). Het is aangevuld met kaartmateriaal en gegevens uit de kartering Historisch grondbezit in HisGis. De bronnen zijn niet volledig en spreken elkaar soms tegen. De kaarten bij het artikel zijn getekend door Bart Broex (RCE), waarvoor mijn grote dank. De ondergrond is de topografische kaart van 1875 (www.topotijdreis.nl). Het gedeelte ten oosten van de Herenweg is op dat moment door vervening een meer geworden. Het speelt in dit verhaal verder geen rol.

5 HUA Archief Huydecoper 67 inv.nr. 1130.

Joan Huydecoper in 1651. Prent van Pieter Holsteyn, circa 1660, naar een schilderij van Govert Flinck uit 1651 (HUA Beeldbank Atlas Coenen van 's Gravesloot cat. nr. 206534).

De precieze ligging van de terreinen zien we op een tweetal kaarten die Joan Huydecoper liet maken in 1629 en 1660. Een geaquarelleerde kaart uit 1629 met de aanschaf van 1608 is van de landmeter en kartograaf Balthasar Florisz. van Berckenrode (Donkersloot-de Vrij, 1985, pp. 62-63).[6] Dit gebied werd in de volgende halve eeuw verkocht en ontwikkeld: een gedeelte direct langs de Vecht, vooral na de verbouwing van de huysinge Goudestein tot buiten in 1629 en het gedeelte van twee stroken in de ontginning Diependaal, dat later bekend zou staan als De Lanen, rond 1660. Iets verder stroomafwaarts werd in 1649 een complex gekocht rond de hofstede Geesbergen. Dat terrein werd vrijwel meteen verkaveld en verkocht in stukken van soms niet meer dan één morgen.

Rond 1660 laat Joan een prent van zijn aankopen opmeten en uitgeven door Colom (Donkersloot-de Vrij, 1985, pp. 70-71). Het lijkt wel een reclameposter voor de nog onverkochte kavels. Tevens laten beide kaarten zien dat Joan goede connecties heeft met kunstenaars van naam. Het gebied wordt afgebeeld vol met aantrekkelijk vormgegeven percelen, veelal voorzien van namen. Het is duidelijk: hier kan men boomgaarden, tuinen en huizen aanleggen.

De kavels langs de Vecht werden inderdaad succesvol ontwikkeld. Een hele reeks buitenplaatsen is hier ontstaan, vaak met fraaie tuinen, zoals onder meer te zien in *De Zegepralende Vecht (1719)*. In gedichten wordt het gebied verder aangeprezen. Kopers zijn behalve familieleden ook een groot aantal kooplieden van Portugees-Joodse afkomst (Van Maanen, 1992).[7]

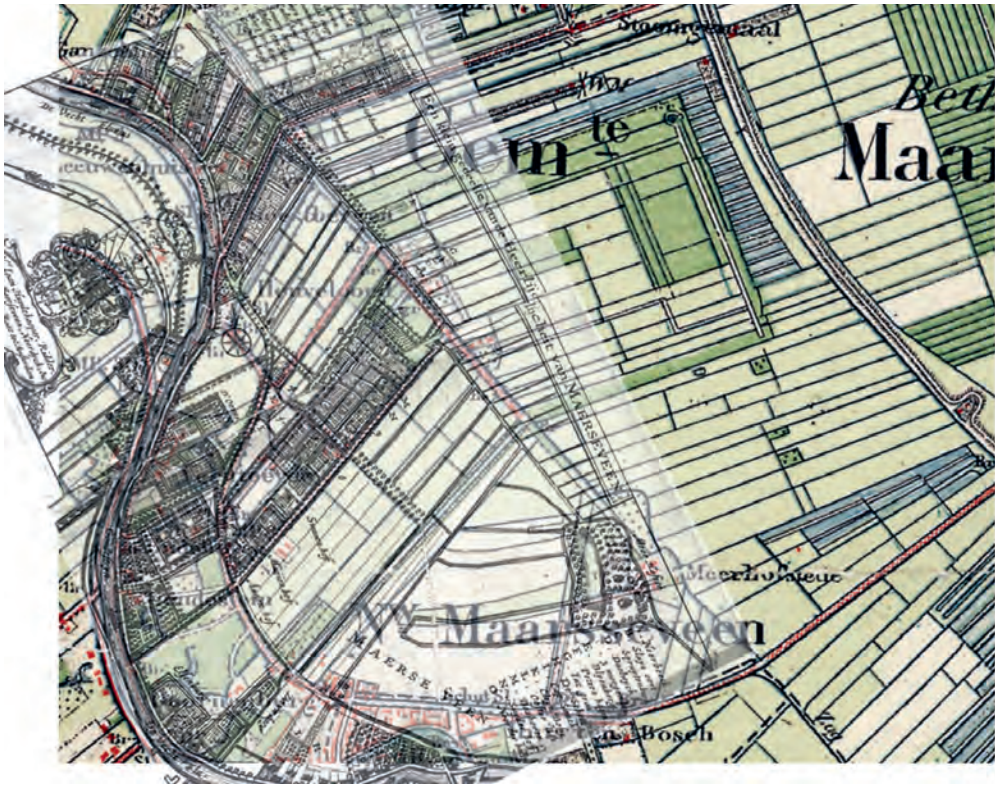
Minder succesvol waren de kleinere kavels in het venige gebied van De Lanen. Verschillende percelen bleven onbebouwd in familiebezit. Andere kwamen in handen van Amsterdamse kunstenaars als de schilder Anthonie Waterloo en de Amsterdamse drukker/uitgever Otto Barentz Smient.[8] De percelering van De Lanen blijft in de dorpsplattegrond nog tot in de jaren vijftig van de vorige eeuw volledig herkenbaar.

Na 1660 lijkt er een eind te zijn gekomen aan de 'projectontwikkelaarsperiode' van de Huydecopers. In de eeuw daarna worden er nog wel terreinen aangekocht, maar nauwelijks

6 HUA Archief Van der Muelen 57 inv.nr. 452a.

7 Veel informatie over de huidige situatie van de Vechtbuitens is te vinden op de website van Albert Speelman www.buitenplaatseninnederland.nl.

8 Helaas laat de maximale omvang van dit artikel niet toe om nader in te gaan op alle individuele verkopen. Wellicht later.



Kaart van Colom uit 1660, geprojecteerd op de topografische kaart van 1909. De verkaveling is intact gebleven tot zeker begin twintigste eeuw. Op de rechterzijde van de afbeelding zien we de strokenverkaveling van het Grote Gras en het Kleine Gras en aansluitend de droogmakerij van de Béthunepolder (montage: Sjaan van der Jagt).

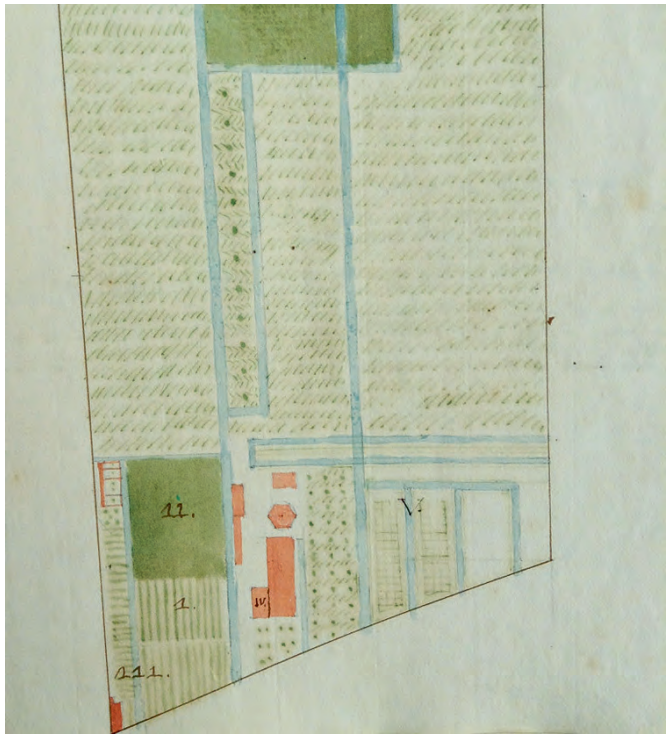
meer verkocht. Mogelijk kon door de crisis in de landbouw, die rond 1660 uitbreekt, op de verkoop van de kavels geen winst meer worden gemaakt.

Uitbreiding naar het veenweidegebied

De bewoonbare oevers van de Vecht waren hier ter plaatse maar smal. Meteen erachter begon het veen, waarvan de delen die het dichtst bij de Vecht lagen al vanaf de twaalfde/dertiende eeuw als cope waren ontgonnen. Deze ontginningen gingen zoals gebruikelijk in slagen, steeds verder het veen in. De grond was van slechte kwaliteit, het bosveen leende zich eigenlijk alleen voor veeteelt (vetweiderij), en kwel viel lastig te bestrijden.

Na 1690 gaan de Huydecopers percelen kopen in de polder Buytenwegh tussen de Zogwetering en de Herenweg. Mogelijk was deze polder pas kort tevoren bewoonbaar gemaakt door verbetering van de ontwatering. Joseph Huydecoper kocht na 1696 het gebied *de 12*

Gezicht op een boerderij in De Lanen te Maarssen (omgeving Klokjeslaan?). Prentbriefkaart 1915-1920 (HUA Beeldbank cat. nr. 6635).



Kaart van een deel van de landerijen van Het Grote Gras. Aquarel, omstreeks 1750. Te zien zijn de boerderij met aangebouwde kelder (IV), twee schuren, hooiberg, tuinhuis voor de vader van de pachter (III) en akkers en boomgaarden (HUA Archief Huydecoper 67, inv.nr. 1138).

morgen in Buytenwegh en in de volgende jaren aansluitende percelen. Uiteindelijk bezat zijn neef Johan Huydecoper in 1745 in totaal 61.53 morgen (dat is 52 hectare) in Buytenwegh. Aan de Zogwetering lagen hier twee hofsteden, later bekend als Graszicht of De Croesen (Het Grote Gras) en Het Kleine Gras (Van Maanen, 1994). De Huydecopers houden beide bedrijven tot het begin van de twintigste eeuw in bezit. Ze worden verpacht, langdurig aan dezelfde twee families, waaronder de familie Van den Manden, die al langer als zaakwaarnemer voor de Huydecopers optreden.

Huydecoper kocht Het Grote Gras in 1741 voor circa 9000 gulden (thans 100.000 euro). Het Kleine Gras werd in 1745 voor 3000 gulden gekocht van een nicht van Huydecoper, Adriana, die aan lager wal was geraakt. In de omschrijving die Huydecoper zelf van zijn bezit geeft, kunnen we lezen dat de percelen half bos en half weiland zijn. Een deel is dan al *lekkend,* ze waren te nat om iets mee te doen, zodat er ook geen belasting (*ongeld*) over betaald hoefde te worden.

We zijn goed op de hoogte van het reilen en zeilen van juist deze percelen en boerderijen dankzij Jan Elias Huydecoper (1735-1808) die zich opwierp als de archivaris van de familie en van wie de administratie van de bezittingen tot en met het laatste kattenbelletje overgebleven is. Zo is er een kladje in zijn handschrift waarin hij de inhoud van de wijnkelder voor de zomer van 1780 inventariseert.[9]

De veenweiden waren niet bijzonder winstgevend, er ging bijna net zo veel geld uit als er in kwam, al bleef er ieder jaar wel een klein profijt over: Jan Elias rekende het zorgvuldig voor: 6 à 8 gulden per morgen.

Op oude kaarten is goed te zien dat in de achttiende en begin negentiende eeuw een aanzienlijk deel van de percelen voor de houtteelt gebruikt werd. Veen waarop landbouw of bosbouw plaatsvindt, oxideert en zakt. In de rekeningen vinden we regelmatig uitgaven voor 'modder' waarmee de percelen moeten worden 'toegemaakt' oftewel opgehoogd (wel 13 tot 16 gulden per jaar).

Ook de andere uitgaven van de landerijen hadden met de bosbouw te maken: geld voor de aanschaf van nieuwe bomen en lonen voor de arbeiders die moesten snoeien, rooien en spitten.

Aan de inkomstenzijde vinden we de per jaar wisselende opbrengsten van de bomen (vooral 'hoephout' dat voor huishoudelijke artikelen gebruikt kon worden), alsmede de huur die de pachters betaalden. Die was overigens aanzienlijk: 155-160 gulden per jaar voor Het Grote Gras.

Jan Elias mag dan zuinig zijn geweest, hij onderhield zijn bezittingen goed. Voortdurend waren er reparaties aan het huis, de hooiberg en de brug. Een eindeloze rij werklieden moest betaald worden: de timmerman, de metselaar, de loodgieter, de glazenmaker, de smid en vooral de rietdekker kwamen jaarlijks opdraven. De rieten daken moesten regelmatig vernieuwd worden, maar ook 'het secreet', en in 1775 wordt zelfs de gehele voorgevel vernieuwd (met fronton) en het huis geschilderd. Alle uitgaven worden weer zorgvuldig bijgehouden. Het oude daklood werd met groot profijt verkocht.

9 HUA Archief Huydecoper 67 inv. nrs. 1134, 1138-9.

Tot slot

De familie Huydecoper trad inderdaad op als projectontwikkelaar in de zeventiende eeuw. Doel van hun activiteiten was het beleggen van het in de handel verdiende geld. De kavels brachten geld op uit verkoop of verhuur van aangelegde buitenplaatsen. De eigendommen werden over de verschillende familieleden verspreid, ze waren dus niet alleen eigendom van de oudste zoon. Daarnaast diende het bezit tot statusverhoging. Joan Huydecoper kon zich daardoor in 1641 tot heer van Maarsseveen laten benoemen. Hij stond graag bekend als begunstiger en kenner van kunsten en wetenschappen, die opdrachten liet uitvoeren door bekende kunstenaars (Schwartz, 1983).

Rond 1660-1670 dalen als gevolg van een crisis in de landbouw de grondprijzen. Kort daarvoor verkopen de Huydecopers het grootste deel van het in 1608 aangeschafte bezit.

In de eerste helft van de achttiende eeuw kopen de Huydecopers opnieuw grond en nu in het veenweidegebied. Nu lijkt het vooral om de geldelijke opbrengst van de agrarische producten te gaan die, hoewel niet spectaculair groot, wel voor een vast inkomen zorgde en voor de status als landeigenaar, in ieder geval tot het einde van het Ancien Régime. In 1803 houdt de boekhouding van Jan Elias Huydecoper op. In de negentiende eeuw staan de Huydecopers bekend als bestuurders en juristen en niet zozeer als landeigenaren.

Literatuur

Donkersloot-de Vrij, M. (1985). *De Vechtstreek. Oude kaarten en de geschiedenis van het landschap*. Weesp.

Elias, J.E. (1903). *De vroedschap van Amsterdam 1578-1795*. Haarlem.

Hogenhout-Hofman, A.H. (2004). 'Hoe Huydecoper aan zijn naam kwam'. *Historische Kring Maarssen*, pp. 93-99.

Maanen, R. van (1992). 'Cruydenborch, Bruynenburgh, Endelhoef, Endelhoven'. *Historische kring Maarssen*, pp. 67-77.

Maanen, R. van (1994). 'Een CURTIS in middeleeuws Maarssen? Feiten en hersenspinsels'. *Historische Kring Maarsen*, pp. 44-48.

Maanen, R.H.C. van (1994). 'Het Grote Gras en het Kleine Gras'. *Historische Kring Maarssen*, pp. 78-81.

Polak, M.S. (1997). *Inventaris van het archief van de familie Huydecoper 1459-1956*. Utrechts Archief.

Renes, J. (2012). 'Veenweiden. Om de toekomst van een historisch landschap'. *Historisch-geografisch Tijdschrift* 30 (1), pp. 47-65.

Schwartz, G. (1983) 'Jan van der Heyden and the Huydecopers of Maarsseveen'. *The J. Paul Getty Museum Journal* 11, pp. 197-220.

Taverne, E. (1978). *In't land van belofte: in de nieue stadt*. Maarssen.

Walcheren en de Wadden, buitenplaatsen en schuttershoven, bierbrouwerijen en bruinkoolgroeven: cultuurlandschappen blijven fascineren. In *Het landschap beschreven* geven 32 bijdragen samen een beeld van het brede werkterrein van de historische geografie. De auteurs, zelf historisch-geograaf of onderzoeker uit een aanpalend vakgebied zoals de archeologie en de architectuur- en landschapsgeschiedenis, schreven over de ontwikkeling van dorpen en steden, over historische infrastructuur, over bossen en buitenplaatsen, over het landschap als erfgoed en over de verbeelding van het landschap in de kunst.

Het landschap beschreven is een zeer gevarieerd en rijk geïllustreerd boek voor iedereen die geïnteresseerd is in de geschiedenis van het landschap en de historische geografie – van Nederland en daarbuiten. Het boek is aangeboden aan historisch-geograaf Hans Renes bij zijn afscheid als universitair docent aan de Universiteit Utrecht en hoogleraar Erfgoed en Ruimte aan de Vrije Universiteit Amsterdam. De variatie aan onderwerpen in dit boek reflecteert Hans' brede interesse en zijn uitgebreide oeuvre.

9 789087 048730

Het landschap beschreven