



Herbestemming van Nederlandse kastelen en buitenplaatsen als kantoorlocatie

Piet Hamelink

Amersfoort, februari 2019



NKS Kenniscentrum voor kasteel en buitenplaats

Daam Fockemalaan 22

3818 KG Amersfoort

T 033 5100 577

E info@kastelen.nl

■ www.kastelen.nl

■ www.kastelenbeeldbank.nl

Series NKS-rapporten, deel 20.

Onder redactie van dr. F. Vogelzang.

Voor eerder verschenen delen van deze serie zie de laatste pagina van deze publicatie.

Voorpaginafoto: Ook kloosters werden en worden (deels) herbestemd als kantoorlocatie.

Klooster en Scholencomplex Onze Lieve Vrouw ter Eem in Amersfoort herbergt sinds januari 2019 ook het kantoor van de de NKS. Foto 2003, bron: www.dataplatform.nl.

Layout: Alphons te Beek (naar een ontwerp van Maaïke ten Have).

© Nederlandse Kastelenstichting, Amersfoort, 2019.

Inhoudsopgave

1 Inleiding	■	5
1.1 Probleemstellingen	■	6
1.2 Relevantie	■	7
1.3 Leeswijzer	■	7
2 Theoretisch kader	■	9
2.1 Herbestemming van cultureel erfgoed	■	10
2.2 Kantoren in Nederland	■	11
3 Methoden	■	15
3.1 Inventarisatie-onderzoek	■	16
3.2 Casestudy-onderzoek	■	18
3.3 Analyse	■	19
4 inventarisatie-onderzoek	■	21
4.1 Resultaten	■	22
4.1.1 Ontwikkeling van herbestemming in de tijd	■	23
4.1.2 Organisaties in herbestemde kastelen en buitenplaatsen	■	24
4.2 Casestudies	■	25
4.2.1 Buitenplaats Doornveld – Doorn	■	25
4.2.2 Buitenplaats Schaep en Burgh – 's Graveland	■	26
4.2.3 Buitenplaats Schaerweijde – Zeist	■	28
4.2.4 Huis Voorveld – Haren	■	29
4.2.5 Withuishof – Maastricht	■	30
5 Analyse	■	33
5.1 Locatiekeuze	■	34
5.2 Beleving	■	36
5.2 Behoud vs. ontwikkeling	■	36
6 Conclusie	■	39
Bronnen en Bijlagen	■	41
Bronnen - Bibliografie	■	42
Bijlage 1 - Inventarisatielijst	■	43
Bijlage 2 - Interviewopzet	■	46

1

Inleiding



*Kasteel Heemstede
in Houten (UT).
Foto Peter van der
Wielen, 2009.*

Vanuit de functie van kenniscentrum voor kasteel en buitenplaats zijn de belangrijkste doelstellingen van de Nederlandse Kastelenstichting het vermeerderen en verspreiden van kennis over kastelen en buitenplaatsen in Nederland.

In de afgelopen jaren heeft de stichting een serie onderzoeken naar de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen in Nederland uitgevoerd. In elk van deze onderzoeken staat een herbestemmingsfunctie centraal, die regelmatig voorkomt bij kastelen en buitenplaatsen. De onderzoeken, uitgevoerd door studenten van verschillende universiteiten en met verschillende wetenschappelijke achtergronden, hebben geleid tot rapporten over onder meer herbestemming van kastelen en buitenplaatsen tot instellingen voor geestelijke gezondheidszorg (Vos 2010) en bijvoorbeeld gemeentehuizen (Van der Zwan 2014).

In de hiernavolgende rapportage wordt ingegaan op de herbestemming als kantoor. Hoewel een flink aantal kastelen en buitenplaatsen in Nederland deze nieuwe rol vervullen, is naar deze vorm van herbestemming nog niet eerder uitgebreid onderzoek gedaan. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van de masteropleiding Geo-communicatie aan de Universiteit Utrecht, waarvoor een stage is gedaan bij de Nederlandse Kastelenstichting.

Kastelen en buitenplaatsen zijn voorbeelden van eeuwenoud cultureel erfgoed. Het begrip erfgoed staat centraal in de discussie over behoud of ontwikkeling van cultuurhistorie. Voorstanders van een behoudende visie op cultureel erfgoed wijzen onder andere op het unieke en onvervangbare van kastelen en buitenplaatsen. Daarnaast is er echter de discussie over de financiële instandhouding. Daarom wordt vaak verwezen naar mogelijkheden om erfgoed een moderne functie te geven, die niet alleen geld opbrengt om voor onderhoud te zorgen, maar ook leidt tot een levende rol in de samenleving en daarmee, zo wordt gehoopt, op meer maatschappelijk draagvlak.

Voor het onderzoek naar herbestemming als kantoor is begonnen met een inventarisatie. Deze inventarisatie biedt de basis voor onderzoek naar de motivatie om een kasteel of buitenplaats deze nieuwe bestemming te geven. Gesprekken met eigenaren, beheerders en gebruikers van tot kantoor herbestemde locaties vormen de bronnen voor het beantwoorden van deze vragen. Met behulp van de bevindingen hoopt de Nederlandse Kastelenstichting te kunnen adviseren bij toekomstige herbestemmingen van kastelen en buitenplaatsen als kantoorruimte.

In de volgende paragraaf worden de onderzoeksvragen die centraal staan, toegelicht. Een toelichting op de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van dit wetenschappelijk onderzoek wordt in de tweede paragraaf gegeven. Het hoofdstuk sluit af met een leeswijzer voor het vervolg van het rapport.

1.1 Probleemstellingen

De herbestemming van kastelen en buitenplaatsen als kantoorlocaties leidt tot de volgende onderzoeksvragen:

- *Welke kastelen en buitenplaatsen in Nederland zijn herbestemd als kantoorlocatie?*

Het antwoord op deze vraag geeft een overzicht van alle kastelen en buitenplaatsen in Nederland die een kantoorfunctie hebben. Door de locaties in kaart te brengen is het ook mogelijk om het te vergelijken met de spreiding van kastelen en buitenplaatsen in het algemeen.

- *Welke kenmerken zijn van belang bij de herbestemming van kastelen of buitenplaatsen als kantoorlocatie?*

Er kunnen verschillende redenen zijn om een kasteel of buitenplaats een nieuwe functie als kantoor te geven. Tijdens het inventarisatie-onderzoek worden de gevonden locaties ingedeeld aan de hand van een aantal factoren waarvan verwacht wordt dat ze de herbestemming verklaren of ondersteunen: te denken valt aan het gebouw zelf,

de ligging in het landschap en daaraan gerelateerde uitstraling, de aanwezige infrastructuur, de situering ten opzichte van andere bedrijven, leveranciers, personeel, klanten etc. of een combinatie van factoren.

- *Hoe verhoudt de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen als kantoorlocatie zich tot het 'behouden versus ontwikkelen'-debat in de erfgoedsector?*

We proberen vaak de cultuurhistorische waarden van objecten te behouden, maar dat geeft spanning met de wens om het cultureel erfgoed te ontwikkelen en weer een actieve rol te laten spelen in de samenleving. In beleidsstukken is gepoogd deze tegenstelling op te lossen door het adagium 'behoud door ontwikkeling', geïntroduceerd in de Nota Belvédère. Hoe verhoudt herbestemming zich tot dit vraagstuk?

Op basis van de inventarisatie zijn casestudies gekozen. De geselecteerde kastelen en buitenplaatsen zijn nader onderzocht omdat ze representatief zijn voor de totale 'populatie'. In gesprekken met de eigenaren, beheerders en/of gebruikers worden vragen gesteld die door databases en literatuur niet beantwoord worden.

1.2 Maatschappelijke relevantie

Sinds de Tweede Wereldoorlog heeft de dienstensector een enorme opmars gemaakt in Nederland, en daarmee ook de behoefte aan kantoren. In dezelfde periode werden kastelen en buitenplaatsen steeds minder vaak particulier bezit. Een groot aantal kastelen en buitenplaatsen in Nederland zijn herbestemd en hebben andere functies gekregen. Onderzoek naar de achtergronden van deze herbestemmingen geeft inzicht in de locaties die in gebruik zijn als kantoorlocatie. In Nederland staat veel kantoorruimte leeg; de resultaten van het inventarisatieonderzoek kunnen bijdragen aan het herkennen van en adviseren bij toekomstige leegstand.

Het onderzoek geeft inzicht in de factoren die doorslaggevend zijn bij de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen. De toegevoegde waarde van dit onderzoek naar de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen in wetenschappelijk opzicht ligt erin dat het een aanvulling is op onderzoek naar andere functies. Het rapport sluit daarnaast een serie onderzoeken af naar de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen en de rol die de Nederlandse Kastelentichting daarin kan spelen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de wetenschappelijke literatuur in ogenschouw genomen. Hierbij is aandacht voor informatie over kantoren vanuit een cultuurhistorisch perspectief. Verder is een deel gewijd aan het 'behouden versus ontwikkelen'-vraagstuk.

In hoofdstuk 3 wordt de onderzoeksmethode onderbouwd en verantwoord.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten van het inventarisatie-onderzoek in beeld gebracht en beschreven. In het hoofdstuk is ook aandacht voor de geschiedenis, ontwikkeling en het huidige gebruik van de kastelen en buitenplaatsen die als casestudies zijn gekozen.

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van de gesprekken met betrokkenen geanalyseerd. Hierin concentreren we ons op de factoren die de locatiekeuze van kantoren in kastelen en buitenplaatsen verklaren. Daarnaast geeft het inzicht in de positie die herbestemmingen innemen in het 'behouden versus ontwikkelen'-debat.

In het laatste hoofdstuk worden de antwoorden op de hoofdvragen gegeven.

2

Theoretisch kader



Landgoed Clingendael
huisvest het Instituut
van die naam, Wasse-
naar (ZH).

Foto Peter van der
Wielen, 2016.

In dit hoofdstuk wordt literatuur over het herbestemmen van cultureel erfgoed besproken. Hierbij is aandacht voor de discussie over behoud en ontwikkeling van cultureel erfgoed, en hoe die discussie is afgezwakt door het hanteren van het principe ‘behoud door ontwikkeling’ in de Nota Belvédère (1999). Daarnaast is er aandacht voor de geschiedenis en ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland. Een rapport dat in opdracht van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hierover is opgesteld, geeft aanknopingspunten voor het analyseren van de achtergrond van en motivatie voor herbestemmingen van Nederlandse kastelen en buitenplaatsen tot kantoorlocaties. Deze twee onderwerpen vormen de kern van het onderzoek; bij het verantwoorden van de onderzoeksmethoden is aandacht voor de (gehanteerde) definities van kastelen en buitenplaatsen.

2.1 Herbestemming van cultureel erfgoed

Het herbestemmen van kastelen en buitenplaats is van alle tijden. Na de middeleeuwen verloren kastelen hun verdedigingsfunctie en werd een deel van deze objecten als buitenhuis ingericht. Met de groei van de welvaart en de steden vanaf de achttiende eeuw, werden buitenplaatsen met tuinen en parken gesticht. Deze locaties boden rijke stedelingen de kans om te ontsnappen aan de drukke en onhygiënische leefomgeving van de stad.

In de jaren na de Tweede Wereldoorlog vinden de eerste herbestemmingen van kastelen en buitenplaatsen als kantoorlocaties plaats. Een voorbeeld hiervan is buitenplaats Oud Zandbergen in Huis ter Heide, die vanaf 1947 in gebruik is als landelijk kantoor van een kerkgenootschap. Als een kasteel of buitenplaats de functie van particuliere bewoning verliest, moet voor deze panden een nieuwe bestemming gevonden worden. Leegstand van monumentaal erfgoed is namelijk niet bevorderlijk voor het behoud van cultuurhistorische waarden. De uitdrukking ‘stilstand is achteruitgang’ gaat in deze context absoluut op.

De leegstand van kastelen en buitenplaatsen kent verschillende oorzaken. Door de ouderdom en grootte van de panden kan het noodzakelijke onderhoud en herstel duur zijn. De panden zijn over het algemeen slecht geïsoleerd, wat resulteert in hoge energiekosten. Ook wet- en regelgeving kunnen ervoor zorgen dat het onaantrekkelijk wordt of blijft om kastelen en buitenplaatsen in particulier bezit te houden. In de twintigste eeuw zorgden hoge belastingen op het bezit, heffingen op het inkomen van de eigenaar en de hoge lasten van successierechten bij vererving ervoor dat het steeds lastiger was om het bezit in goede staat te houden (Schellart 1955, p. 23). Monumentale panden mogen niet gesloopt worden. In bestemmingsplannen is vastgelegd welke functies een bepaald perceel of pand mag hebben. Net als het wijzigen van bestemmingsplannen, heeft het verkrijgen van vergunningen voor aanpassingen aan monumenten veel voeten in de aarde. Deze verbouwingen of renovaties zijn



Oranjewoud in Heerenveen (FR). Foto van Peter van der Wielen, 2007.

noodzakelijk om de panden geschikt te maken voor hedendaagse bestemmingen. Tijdens het casestudy-onderzoek bij buitenplaats Doornveld komen deze obstakels bijvoorbeeld duidelijk naar voren.

Traditioneel bestaat er de tweedeling tussen behoud van en ontwikkeling van cultureel erfgoed. Van oorsprong hebben kastelen en buitenplaatsen met name een woonfunctie. Het behoud van deze locaties is gericht op het in stand houden van de objecten zonder afbreuk te doen aan het unieke karakter. Alternatieve functies passen vanuit een traditionele visie niet bij kastelen en buitenplaatsen. Tegelijkertijd draagt het ontbreken van een gebruikersfunctie en economische drager niet bij aan behoud, omdat het resulteert in leegstand. Cultureel erfgoed is het niet alleen waard om behouden te worden, het biedt ook mogelijkheden voor ontwikkeling. Aanpassingen aan kastelen en buitenplaatsen zijn in sommige gevallen vereist om te voldoen aan de wensen van de gebruiker. Op kleine schaal kunnen deze aanpassingen afbreuk doen aan de authenticiteit van de objecten. Aan de andere kant resulteert herbestemming in cultureel erfgoed dat geleefd en beleefd wordt. In de Nota Belvedere (1999) is de traditionele tegenstelling tussen behoud en ontwikkeling afgezwakt en omgevormd tot het principe 'behoud door ontwikkeling'. Nieuwe functies voor cultureel erfgoed leiden meestal tot herbestemming en/of transformatie. Herbestemming is het pand zo te veranderen dat dit voldoet aan de eisen van de nieuwe gebruiker. Bij transformatie wordt het pand zo aangepast dat het voldoet aan de eisen van de nieuwe functie (Hek 2004). In beide gevallen is er sprake van een nieuwe bestemming voor het cultureel erfgoed. Bij transformatie is er naast een functieverandering ook sprake van fysieke veranderingen aan het gebouw. In dit onderzoek staat herbestemming centraal, maar is er ook aandacht voor eventuele zichtbare aanpassingen aan of rondom de objecten.

2.2 Kantoren in Nederland

In opdracht van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hebben Van Meijel & Bouma (2013) beschreven hoe het Nederlandse kantorenlandschap zich de afgelopen zeventig jaar, sinds de Tweede Wereldoorlog, heeft ontwikkeld. Daarbij komt naar voren dat (1) zichtbaarheid, (2) bereikbaarheid met auto en openbaar vervoer, (3) kosten en (4) de ligging ten opzichte van andere functies en uitbreidingsmogelijkheden, belangrijke factoren zijn die een rol speelden bij de locatiekeuze van kantoorlocaties door de jaren heen. Ondanks dat het rapport alleen ingaat op kantoorgebouwen, geeft het inzicht in de achtergronden van de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen tot kantoor.

In de cultuurhistorische en typologische quickscan (Van Meijel & Bouma 2013) onderscheiden de auteurs zeven periodes met unieke kenmerken en ontwikkelingen. In de jaren vijftig bevonden veel kantoren zich in historische binnensteden, omdat deze locaties goed bereikbaar waren (met de destijds gangbare vervoersmiddelen), en er veel waarde gehecht werd aan zichtbaarheid. Door de toegenomen mobiliteit vestigden kantoren zich vanaf de jaren zestig op goed bereikbare bedrijventerreinen aan de stadsrand. Het autogebruik nam een hoge vlucht met als gevolg dat bedrijven in de jaren zeventig en tachtig verhuisden naar locaties aan doorgaande stedelijke hoofdwegen. Door de hoge grondprijzen daar, werden vanaf de jaren negentig langs snelwegen kantoorwijken ontwikkeld die goede bereikbaarheid én zichtbaarheid verzekerden. Sinds de millenniumwisseling is een hernieuwde populariteit van de binnensteden merkbaar, waarbij de beperkte bereikbaarheid voor auto's wordt gecompenseerd door betere verbindingen met openbaar vervoer.

Deze ontwikkelingen hebben erin geresulteerd dat ruim een derde van de Nederlandse kantoorgebouwen in kantorenwijken staat, een kwart in stadscentra, een vijfde in woonwijken en een zesde op bedrijventerreinen. De helft van de totale voorraad bevindt zich in Noord- en Zuid-Holland, een derde is gevestigd in de vier grootste steden. Ondanks dat een groot deel van de kantoorgebouwen in de Randstad gevestigd is, kent Nederland in vergelijking met andere landen een relatief grote spreiding van kantoren over het land (Van Meijel & Bouma 2013). In onderstaande alinea's op de volgende pagina's worden de kenmerken van kantoren en hun locaties in de zeven tijdvakken uitgebreider beschreven.

1850 - 1945: Witte boorden-fabrieken

De industriële revolutie veroorzaakt een schaalvergroting in de samenleving. Administratie en registratie winnen aan belang om grip te houden op de gang van zaken. Ze krijgen een eigen onderkomen; het kantoor. De kantoren

worden het visitekaartje van de bedrijven en overheden. De manier waarop men achter de gevel de administratieve functies organiseert, doet denken aan een lopende band voor witte boorden. De medewerkers zitten in rijen achter en naast elkaar onder toezicht van de chef in grote lichte en gestapelde kantoorruimtes. De typekamer met ratelende typemachines is het archetype van deze tijd.

1945 - 1955: Representatieve werkpaleizen

Vlak na de Tweede Wereldoorlog worden relatief weinig kantoren gebouwd. Eerst moet de woningnood worden gelenigd en de industrie worden aangejaagd. Nieuwe kantoren worden opgetrokken in ambachtelijke baksteenarchitectuur en natuursteen. In de vormtaal van de architectuur zijn vertrouwen, degelijkheid en gezag kernwaarden. In het interieur doet het cellenkantoor zijn intrede; kleine werkruimtes aan weerszijden van lange, smalle gangen. Naast de representatieve werkpaleizen die in opdracht van een eigenaar-gebruiker worden gebouwd, verschijnen er ook steeds meer bedrijfsverzamelgebouwen.

1955 – 1965: Glazen dozen en cellenkantoren

De technologische vooruitgang en economische groei veroorzaken een forse toename van het kantoorpersoneel. Managers van expanderende bedrijven doen voor de bedrijfsvoering een beroep op een groeiend leger kantoorwerkers. En ook de overheid is een belangrijke aanjager van de kantorenmarkt. Zij zoekt huisvesting voor de administratie van de verzorgingsstaat. De kantoren worden een maatje groter en glas, staal, beton, prefab bouwonderdelen, airco en kunstlicht doen hun intrede. Wie er bij wil horen, neemt zijn intrek in een modern, functioneel gebouw met een zakelijke en technische uitstraling.

1965 – 1975: Kantoortuinen en grote gebaren

De samenleving wordt minder hiërarchisch. Op kantoor ontstaan nieuwe overlegstructuren. Niet alle communicatie verloopt meer via de lijn. De organisaties worden platter en dat komt ook tot uitdrukking in het kantoorconcept. Uit deze tijd stamt de open en vrij indeelbare kantoortuin, waar eilandjes van bureaus van elkaar worden gescheiden door plantenbakken of lage kastwanden. Ook aan de buitenkant verandert het kantoor. De relatief eenvoudig doosvormige kantoren maken plaats voor composities van elkaar kruisende geometrische vormen en boven waterpartijen zwevende vleugels. Door de hoge grondprijzen zwermen de kantoren naar buiten de stad en naar buiten de Randstad.

1975 – 1985: Humane en flexibele (verhuur)kantoren

De energie- en economische crisis luiden een volgende fase in. Isolatie en klimaatbeheersing worden de nieuwe kernwaarden. In de steden verrijzen zonreflecterende glazen dozen. Binnen ontstaan mengvormen van het cellenconcept en de kantoortuin. De relatie tussen gebruiker en gebouw wordt losser. Door de economische crisis willen bedrijven sneller kunnen schakelen in hun huisvestingskosten. Het verhuurkantoor doet zijn intrede als beleggingsobject. De verschijningsvorm van het verhuurkantoor is modieus, maar niet echt uitgesproken. Vele mogelijke gebruikers moeten zich er thuis kunnen voelen.

1985 – 1995: Corporate identity en kantoorwijken

Met het opleven van de economie is er weer ruimte voor de corporate identity van bedrijven. Als je wat voorstelt, is een bedrijf het liefst gevestigd op een zichtlocatie. De kantoren gaan de hoogte in en high tech innovaties bepalen de gebouwworm, de gevelconstructie en het binnenklimaat. Smart buildings heten ze. Maar de term sick building stamt ook uit deze tijd. Tegenover de gelikte technische hoogstandjes beperkt de architectuur in de verhuursector zich tot dertien in een dozijn. Een flexibele invulling staat voorop. Aan de stadsranden verschijnen monofunctionele kantoorwijken die 's avonds uitgestorven zijn.

1995 – 2005: Flexibele en virtuele kantoren

Razendsnelle ontwikkelingen in de informatietechnologie veroorzaken een nieuwe revolutie. Niet langer zijn de functies bepalend voor de inrichting van kantoren, maar de werkzaamheden. Er komen conference rooms, informele overleg ruimtes, stilteplekken en concentratiecockpits. De economie piekt en bedrijven willen een mondiaal visitekaartje. Dure binnensteden en stationslocaties zijn weer populair, evenals spectaculaire herbestemmingen van gebouwen met historische kwaliteiten. The sky is the limit, tot er in 2007 crisis uitbreekt en in ieder geval een voorlopig einde komt aan de gloriejaren van de kantorenbouw.

2005 – 2015: Het gebouwloze kantoor?

Een belangrijke vraag is natuurlijk naar welke kant het kantoor zich verder ontwikkelt. Sommigen voorspellen het einde van het fysieke kantoor zoals wij dat nu kennen. Door het nieuwe werken zijn er steeds minder vierkante meters kantooroppervlakte per werknemer nodig. Werken doe je steeds vaker thuis. Voor de ontmoeting ga je naar kantoor. Daarbij zijn 'koffie, wifi & inspiratie' de belangrijkste ingrediënten. Hier liggen dan ook kansen voor oude, her te bestemmen gebouwen die bijna zonder uitzondering al een eigen, onderscheidende, sfeer hebben.



Salentein in Nijkerk (GE).

Foto van Peter van der Wielen, 2010.

3

Methoden

Kasteel Croy in
Aarle-Rixtel (NB).
Foto Albert Speelman,
2005.



In dit hoofdstuk is de gehanteerde onderzoeksmethode beschreven. De stage-opdracht is in drie delen uitgevoerd: een inventarisatie-onderzoek, een casestudy-onderzoek en een afsluitende analyse. In onderstaande paragrafen wordt de werkwijze in de verschillende fasen van het onderzoek toegelicht.

3.1 Inventarisatie-onderzoek

Tijdens de eerste fase van het onderzoek is de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen tot kantoorlocaties geïnventariseerd. Daarvoor zijn verschillende databases met informatie over kastelen en buitenplaatsen in Nederland onder de loep genomen. Er bestaat niet altijd wetenschappelijke consensus over de definities van 'kasteel' en 'buitenplaats'. Omdat het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van NKS – Kenniscentrum voor Kasteel en Buitenplaats, zijn de definities gebruikt die deze organisatie hanteert. De inventarisatie van kastelen in Nederland die herbestemd zijn tot kantoorlocaties, heeft zich beperkt tot het Kastelenlexicon. Het Kastelenlexicon is een database in aanbouw waarin beschrijvingen zijn opgenomen van alle bestaande en verdwenen kastelen in Nederland.

Een kasteel is een middeleeuws gebouw dat gekenmerkt wordt door de combinatie van twee eigenschappen: (1) verdedigbaarheid en (2) bewoonbaarheid. Een gangbare definitie van kastelen in Nederland luidt: *'Een kasteel is een middeleeuws gebouw dat de functies verdedigbaarheid en bewoonbaarheid combineert, door het verschaffen van woonruimte en verdedigbaarheid aan een beperkte groep mensen, variërend van een adellijke familie met een paar dienaren tot een kleine hofhouding en een militair garnizoen tot een maximum van ongeveer vijftig personen'* (Janssen et al. 1996, p. 15-16).

Voor de totstandkoming van het Kastelenlexicon zijn sinds 1992 ongeveer 3500 objecten onderzocht. In de database zijn alleen ongeveer 2400 objecten (NKS – Kenniscentrum voor Kasteel en Buitenplaats, 21 april 2016) beschreven die voldoen aan één of meer van de onderstaande criteria:

- Er is sprake van een vermelding van een versterkt huis in een historische bron die dateert van voor 1600;
- Er zijn archeologische resten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een versterkt huis, gedateerd voor 1600;
- Bij bouwhistorisch onderzoek is vastgesteld dat een adellijk huis geheel of gedeeltelijk voor 1600 is gebouwd.

Deze bouwhistorische datering kan ook gedaan zijn aan de hand van historische beeldmateriaal zoals prenten, tekeningen of kaarten waarop het huis is afgebeeld (NKS – Kenniscentrum voor Kasteel en Buitenplaats, z.j.). Over de definitie van buitenplaatsen in Nederland bestaat onenigheid. Net als bij kastelen is het ingewikkeld om buitenplaatsen te karakteriseren. De Nederlandse Kastelenstichting is nog bezig met de opbouw van een eigen database van buitenplaatsen. Daarom is gebruik gemaakt van online bronnen van externe organisaties.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed beschrijft buitenplaatsen bijvoorbeeld als volgt: *'Een historische buitenplaats is aangelegd. Zij kan deel vormen van een landgoed. Het geheel wordt met name gevormd door een, eventueel thans verdwenen, in oorsprong versterkt huis, kasteel, buitenhuis of landhuis, met bijgebouwen, omgeven door tuinen en/of park met één of meer van de volgende onderdelen: grachten, waterpartijen, lanen, boomgroepen, parkbossen, (sier)weiden, moestuinen, ornamenten. De samenstellende onderdelen, een ensemble vormend, van terreinen (met beplanting), lanen, waterpartijen en -lopen, gebouwen, bouwwerken en ornamenten zijn door opzet of ontwerp van tuin en park en het (utilitair) gebruik historisch en architectonisch met elkaar verbonden en vormen zo een onlosmakelijk geheel. Onderdeel van de historische buitenplaats vormen die gebouwen, bouwwerken en tuinornamenten, die compositorisch deel uitmaken van het ontwerp of opzet en inrichting van de tuin- en/of parkaanleg dan wel dienen voor gebruik in samenhang met de oorspronkelijke bestemming.'* (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed z.j.)

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed hanteert deze definitie voor het aanwijzen van beschermde buitenplaatsen. Een overzicht van de historische buitenplaatsen die als complex worden beschermd, is online beschikbaar. De Rijksdienst heeft 534 buitenplaatsen aangewezen als complex historische buitenplaatsen. Het overzicht biedt een

eerste indruk van de rijkdom van het Nederlandse buitenplaatsenlandschap. De bron geeft echter een beperkt beeld van het totale aantal buitenplaatsen in Nederland, aangezien een groot deel niet beschermd wordt.

Voor de inventarisatie van buitenplaatsen in Nederland is daarom gebruik gemaakt van andere online bronnen. De belangrijkste bron in dit onderzoek is de website van Albert Speelman (<http://www.buitenplaatsennederland.nl/>). Vanuit een persoonlijke interesse beschrijft hij de geschiedenis van Nederlandse buitenplaatsen en hun bewoners, aangevuld met (historisch) beeldmateriaal. De website maakt geen melding van de gehanteerde definitie voor het wel of niet opnemen van buitenplaatsen. Omdat een alomvattende definitie van buitenplaatsen door de Nederlandse Kastelenstichting niet gehanteerd wordt, is bovengenoemde internetbron geschikt bevonden voor het inventarisatie-onderzoek. Deze internetbron geeft een uitgebreider overzicht van de Nederlandse buitenplaatsen dan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed doet.

De eerste fase van het onderzoek is gericht op het identificeren van buitenplaatsen op basis van de huidige bestemming. De website [buitenplaatsennederland.nl](http://www.buitenplaatsennederland.nl) is hiervoor geschikt bevonden, ook omdat de beschrijvingen van buitenplaatsen in veel gevallen informatie geven over de huidige gebruikers.

Inventarisatie

Na de keuze voor de hierboven beschreven databases zijn alle kastelen en buitenplaatsen uit het Kastelenlexicon of op website [buitenplaatsennederland.nl](http://www.buitenplaatsennederland.nl) onderzocht. Hierbij zijn alle kastelen en buitenplaatsen geselecteerd die volgens de meest recente informatie een kantoorfunctie hebben. Omdat de kans bestaat dat de informatie in de databases gedateerd is, is met behulp van het internet gecontroleerd of de objecten daadwerkelijk in gebruik zijn als kantoorlocatie. Op deze manier is de inventarisatielijst van kastelen en buitenplaatsen in Nederland die een kantoorfunctie hebben, van ruim 150 locaties teruggebracht naar ongeveer 100 locaties. In de tweede inventarisatieronde zijn ook kastelen en buitenplaatsen afgevallen die als gemeentehuis of zorglocatie functioneren. In de praktijk combineren deze functies vaak (deels) een kantoorfunctie, maar deze vorm van herbestemming is in opdracht van de Nederlandse Kastelenstichting al eerder onderzocht (Vos 2010; Van der Zwan 2014).

Kenmerken	Indeling
Soort locatie	<i>kasteel / buitenplaats</i>
Naam	<i>naam van kasteel of buitenplaats</i>
Adres	<i>straatnaam & huisnummer</i>
Plaats	<i>plaatsnaam</i>
Gemeente	<i>naam gemeente</i>
Provincie	<i>naam provincie</i>
Bedrijf / organisatie	<i>naam van bedrijf/bedrijven of organisatie(s)</i>
Bedrijfstak	<i>soort bedrijf / organisatie</i>
Kantoorverzamelgebouw	<i>ja / nee</i>
Kantoorfunctie sinds	<i>jaartal / onbekend</i>
Bereikbaarheid	<i>goed / slecht</i>
Zichtlocatie	<i>ja / nee</i>
Park / tuin	<i>ja / nee</i>
Andere kastelen of buitenplaatsen in de nabije omgeving	<i>ja / nee</i>

Tabel 1.
Inventarisatie-
onderzoek.

Bij het documenteren van de bedrijven en organisaties die gebruik maken van de kastelen en buitenplaatsen, blijkt dat er binnen de kantoorfunctie verschillende categorieën te herkennen zijn, zoals bedrijfsverzamelgebouw. Dit is meegenomen in de inventarisatie.

Uit het rapport van Van Meijel en Bouma (2013) blijkt dat in verschillende periodes tussen 1945 en 2015 andere eisen gesteld werden aan kantoorgebouwen en hun locatie. Op basis daarvan is het inventarisatie-onderzoek uitgebreid met de variabelen in tabel 1. In de eerste plaats zijn de basiskennmerken van de locaties gedocumenteerd. De indeling naar kasteel of buitenplaats is gedaan op basis van de database waaruit de locatie naar voren komt. De locatiegegevens zijn van belang om te kunnen beschrijven hoe de herbestemming van kastelen of buitenplaatsen in Nederland ruimtelijk verspreid is. Met behulp van het jaartal waarin de locaties voor het eerst in gebruik zijn als kantoorlocatie, kan de ontwikkeling door de tijd geschetst worden. De variabelen 'bereikbaarheid, zichtlocatie, aanwezigheid van park/tuin en aanwezigheid van andere kasteel- of buitenplaatskantoren in de omgeving' zijn gebaseerd op de kenmerken van kantoren in het algemeen (Van Meijel & Bouma 2013).

3.2 Casestudy-onderzoek

Op basis van de resultaten van het inventarisatie-onderzoek zijn casestudies geselecteerd. De kastelen en buitenplaatsen die als casestudy zijn aangemerkt, zijn diepgaander onderzocht. De cases zijn zo gekozen, dat de locaties representatief zijn voor alle tot kantoor herbestemde kastelen en buitenplaatsen. De nadruk ligt in eerste instantie op de geografische spreiding, maar ook andere variabelen uit het inventarisatie-onderzoek spelen een rol (tabel 1).

Het doel van het casestudy-onderzoek is om de achtergronden van de herbestemming tot kantoorlocatie te achterhalen. Vragen die daarmee samenhangen zijn onder andere: Wie heeft de beslissing genomen om het kasteel of de buitenplaats een kantoorfunctie te geven? Welke ingrepen hebben plaatsgevonden bij een eventuele renovatie van de locaties? Waarom kiest een bedrijf of organisatie specifiek voor een kasteel of buitenplaats voor kantoorhuisvesting? Hoe ziet de toekomst van de locatie eruit?

Om op de vragen antwoord te krijgen, is contact gezocht met bedrijven en organisaties in verschillende kastelen en buitenplaatsen. De bedoeling was om de casestudies stuk voor stuk te bezoeken en te spreken met de eigenaar, beheerder of gebruiker. De vragen naar de achtergrond van de herbestemming tot kantoorlocaties uit de vorige alinea zijn leidend geweest. In de interviews is ook gevraagd naar feitelijke informatie over het bedrijf of organisatie, de achtergrond van de respondent en de locatie zelf.

In overleg met de begeleiding bij de Nederlandse Kastelenstichting is voor een semi-gestructureerde interviewmethode gekozen.

Categorie	Onderwerpen
Respondent	- Functie - Betrokkenheid bij herbestemming
Bedrijf / organisatie	- Kenmerken bedrijf / organisatie - Eigenaar kantoorlocatie
Herbestemming	- Functies ruimten - Renovatie
Achtergrond van herbestemming	- Motivatie - Factoren
Beleving	- Gebruikers - Externen
Toekomst	- Toekomstplannen - Leegstand

Tabel 2.
Onderwerpen
semi-gestructureerde
interviews.

Onderwerpen semigestructureerd interviews

Bij deze interviewmethode is gebruik gemaakt van een interviewopzet die opgedeeld is in een aantal categorieën. Per thema zijn vooraf een beperkt aantal interviewvragen bepaald die de lijn (kunnen) vormen van het vraaggesprek. Afhankelijk van hoe het interview verloopt kan de interviewer dieper ingaan op een bepaald thema. Tabel 2 op de vorige pagina geeft een samenvatting van de interviewopzet weer. De volledige interviewopzet, inclusief introductie, is als bijlage opgenomen.

In hoofdstuk 4 worden deze resultaten beschreven en is over de geselecteerde kastelen en buitenplaats achtergrondinformatie gegeven. Tabel 3 geeft een overzicht van de vijf casestudies en de algemene informatie die samenhangt met het casestudy-onderzoek. Twee casestudies hebben plaatsgevonden bij buitenplaatsen op de Utrechtse Heuvelrug (buitenplaats Schaerweijde en buitenplaats Doornveld). Een casestudy is gedaan in het zuiden van het land bij (voormalig) kasteel Withuishof. Ook is een bezoek gebracht aan buitenplaats Schaep en Burgh, een van de vele 's-Gravelandse buitenplaatsen. De laatste casestudy is uitgevoerd naar Huis Voorveld, een buitenplaats in Haren in de provincie Groningen. Hierbij was het niet mogelijk om een bezoek te brengen aan het bedrijf en is de respons schriftelijk verkregen.

	Locatie	Datum	Respondent	Organisatie
Buitenplaats Doornveld	Dribergsestraatweg 27, Doorn	19 mei 2016 10:00	Dhr. Six, architect	Six Architects B.V.
Buitenplaats Schaep en Burgh	Noordeinde 60, 's Graveland	31 mei 2016 11:00	Mevr. Allersma, adviseur gebouwen	Natuurmonumenten
Buitenplaats Schaerweijde	Utrechtseweg 75, Zeist	4 mei 2016 9:30	Mevr. Willekes-van der Veeke, managing director	Schaerweijde Vastgoed
Huis Voorveld	Schriftelijke respons	Schriftelijke respons	Mevr. Brongers, directielid,	Noord Nederlandse P&I Club
Withuishof	Bergerstraat 2, Maastricht	3 mei 2016 9:00	Dhr. Schouten, initiator / beheerder	Withuishof

Tabel 3. Casestudy-locaties en interviewafspraken.

3.3 Analyse

Tenslotte zijn voor de casestudies de resultaten van het inventarisatie-onderzoek en de interviews verwerkt. De resultaten hiervan worden in hoofdstukken 4 en 5 beschreven. Hieronder worden de casestudies kort gekarakteriseerd, om een indruk te geven van de verscheidenheid van kantoorherbestemmingen en de reacties van respondenten.

Bij het bezoek aan buitenplaats Doornveld is veel informatie over de geschiedenis van de locatie achterhaald. De respondent is sinds enkele jaren eigenaar van de locatie en actief met het herstellen van de historische inrichting. Vanuit zijn werk als architect heeft hij een duidelijk beeld bij hoe de buitenplaats eruit moet zien en gebruikt kan worden. Voor de respondent is het herbestemmen van cultureel erfgoed niet alleen zijn werk, maar ook een hobby.

Buitenplaats Schaep en Burgh huisvest het hoofdkantoor van Natuurmonumenten. Hier heb ik gesproken met de Adviseur Gebouwen van de organisatie. Natuurmonumenten maakt al sinds 1976 gebruik van de locatie als hoofdkantoor. Veertig jaar geleden was de respondent nog niet werkzaam bij de organisatie en vanzelfsprekend dus ook niet betrokken bij de herbestemming. Vanuit de functie bij Natuurmonumenten was het echter

geen probleem om specifieke informatie te geven over de herbestemming van de buitenplaats. De respondent wist precies aan te geven welke kenmerken en elementen origineel zijn, of juist het gevolg van de herbestemming. Vanuit haar functie kon de respondent daarnaast informatie geven over het standpunt van Natuurmonumenten bij de herbestemming van cultureel erfgoed in het algemeen.

Buitenplaats Schaerweijde is een kantoorverzamelgebouw dat na een renovatie die jaren duurde, voorzien is van alle gemakken. De beheerder van de locatie wist veel te vertellen over de werkzaamheden in de afgelopen jaren en over de visie van het bedrijf op de nabije toekomst. Door de aanwezigheid van andere buitenplaatsen in de nabije omgeving die ook een kantoorfunctie hebben, kon ik in het gesprek inzicht krijgen in hoe deze buitenplaats zich profileert ten opzichte van vergelijkbare locatie.

Het is niet mogelijk geweest om Buitenplaats Voorveld te bezoeken. De schriftelijke respons en extra informatie over de geschiedenis van de locatie, geven wel een duidelijk beeld van de ontwikkelingen in de laatste jaren en de huidige bestemming. De respondent is directielid van de Noord-Nederlandse P&I Club, een gespecialiseerde verzekeringsmaatschappij, en betrokken geweest bij de keuze voor de buitenplaats als kantoorlocatie. Vanwege de directe betrokkenheid van de respondent bij deze herbestemde buitenplaats, geeft het een goed zicht op de achtergrond van de herbestemming bij deze specifieke locatie.

De Withuishof neemt een bijzondere plaats in ten opzichte van de overige casestudies. Het pand is enkele jaren geleden herbestemd. Lange tijd heeft het een kantoorfunctie gehad, totdat de organisatie die van de locatie gebruik maakte, niet meer in het pand paste. Vervolgens is het pand enkele jaren beheerd door Adhoc, een organisatie die gespecialiseerd is in het aanbieden van woon- of werkruimte in leegstaande panden. Een van de toenmalige beheerders (de respondent) is samen met de eigenaar van het pand een concept gestart om de Withuishof in oude glorie te herstellen. De respondent is vanaf het begin betrokken geweest bij de herbestemming en kon veel gedetailleerde informatie geven over ontwikkelingen van de laatste jaren. Daarnaast gaf hij ook blijk van een progressieve visie op het gebruik van cultureel erfgoed in het algemeen. Met het oog op de discussie over behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie geeft dit gesprek interessante aanknopingspunten.

4

Inventarisatie-onderzoek



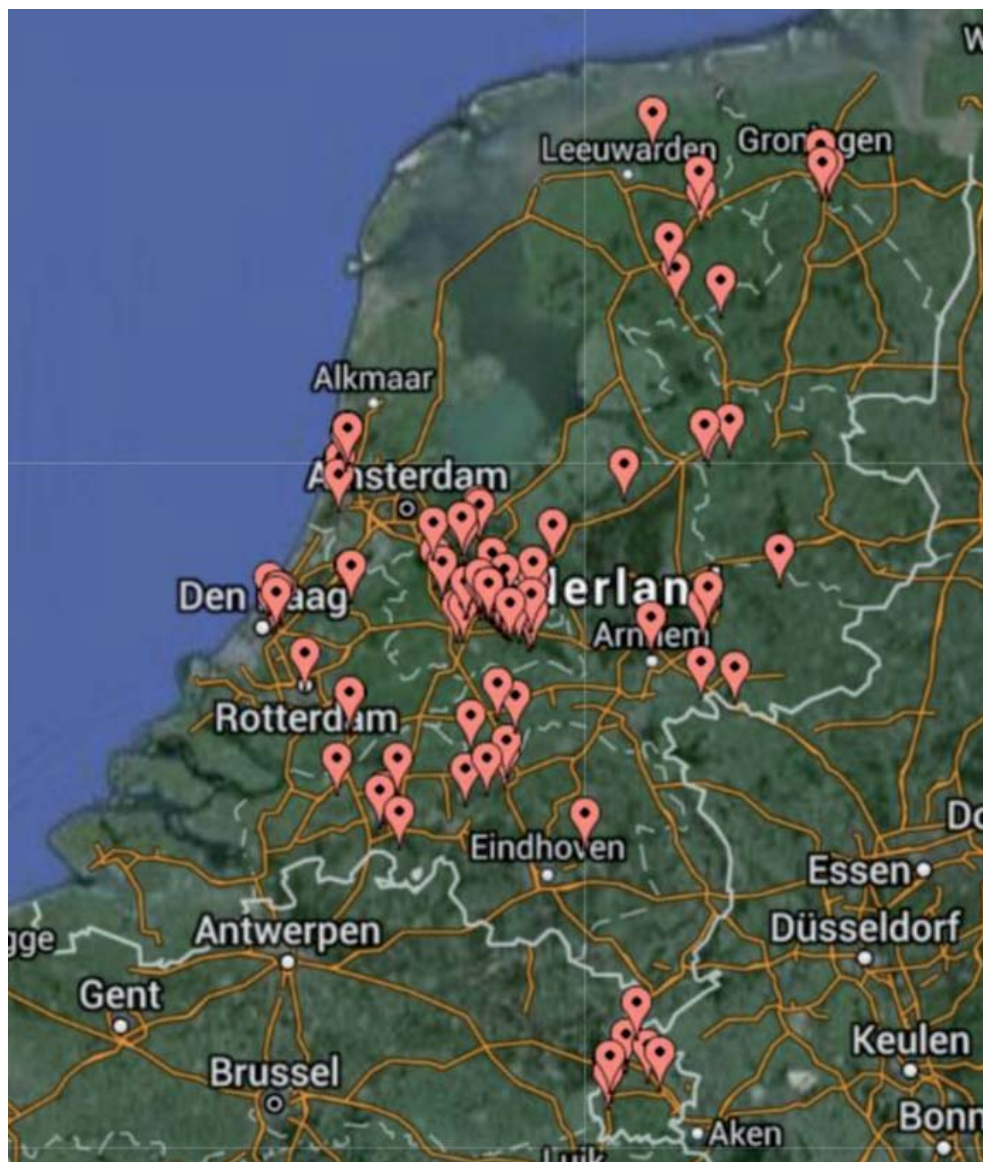
*Kasteel Bouvigne bij
Breda (NB).
Foto Peter van der
Wielen, 2009.*

In dit hoofdstuk wordt op basis van de resultaten van het inventarisatie-onderzoek een vijftal casestudies geselecteerd en beschreven. Het inventarisatie-onderzoek geeft inzicht in de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen tot kantoorlocatie en de geografische spreiding van deze locaties. Het maakt het mogelijk om de spreiding van de kantoor kastelen en -buitenplaatsen te vergelijken geografische spreiding van kastelen en buitenplaatsen in Nederland.

4.1 Resultaten

De geografische spreiding van kastelen in Nederland wordt gekenmerkt door concentraties langs voormalige grensgebieden van Brabant, Gelre, Utrecht, Limburg en Holland. Op de hedendaagse kaart komt dit naar voren in concentraties in (Zuid-)Limburg en in het Rivierengebied.

De geografische spreiding van buitenplaatsen in Nederland heeft een directe relatie met de steden, vooral in het westen van het land, maar ook elders. Hierdoor komen buitenplaatsen met name voor in het duinengebied van Noord- en Zuid-Holland, langs de Utrechtse Vecht, op de Utrechtse Heuvelrug tot in Arnhem, ten zuiden van de stad Groningen, rondom een aantal Brabantse en Zeeuwse steden en in de buurt van de Overijsselse Vecht (Jansen et al. 1996).



Figuur 1 – Geografische spreiding van tot kantoorlocatie herbestemde kastelen en buitenplaatsen in Nederland.

De locaties van kastelen en buitenplaatsen in Nederland die gebruikt worden als kantoorruimte komen overeen met de spreiding van kastelen en buitenplaatsen in het algemeen (figuur 1). Op de kaart hieronder is te zien dat er concentraties bestaan op de Utrechtse Heuvelrug, in het duinengebied van Noord- en Zuid-Holland en Zuid-Limburg. Er zijn uiteraard uitzonderingen, zoals een aantal solitaire locaties in de noordelijke provincies en Noord-Brabant. In het vervolg van het onderzoek is met name gefocust op deze concentratiegebieden.

Bij het inventariseren van de locaties is een aantal karakteristieken van de locaties opgenomen. Voor alle locaties die naar voren kwamen in het inventarisatie-onderzoek zijn de huidige gebruiker of gebruikers bepaald. In de meeste gevallen gaat dat om de specifieke bedrijven of organisaties die hun kantoorruimte in het pand hebben. In veel gevallen maakt niet slechts één organisatie gebruik van een pand, maar is er sprake van dat meerdere bedrijven de locatie delen. Andere kenmerken van kantoorlocaties die van belang kunnen zijn (geweest) bij de locatiekeuze, zijn: bereikbaarheid, de aanwezigheid van andere kastelen of buitenplaatsen in de omgeving, de aanwezigheid van een park of tuin en in welke mate het een zichtlocatie is.

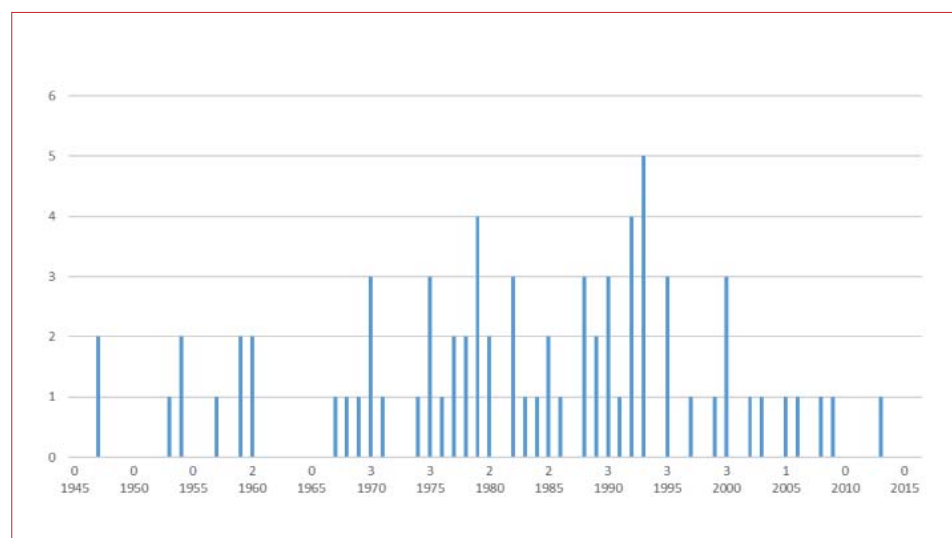
4.1.1 Ontwikkeling van herbestemming in de tijd

Naast het soort bedrijven en organisaties is het tweede belangrijke kenmerk het jaar waarin een kasteel of buitenplaats herbestemd. Op die manier kunnen we de inventarisatie vergelijken met de bevindingen van Van Meijel en Bouma (2013). Ook is de inventarisatielijst verder opgeschoond. Locaties waar bijvoorbeeld alleen een of meerdere bijgebouwen in gebruik zijn als kantoorruimte, zijn verwijderd. Ook een aantal locaties waar organisaties gehuisvest zijn uit de zorgsector, zijn genegeerd. Dit omdat in eerste instantie werd aangenomen dat ze hoofdzakelijk een kantoorfunctie hadden, maar nader beschouwd vooral zorglocaties zijn. Hierna blijven 101 kastelen en buitenplaatsen over die herbestemd zijn tot kantoor en deze functie momenteel hebben (of in ieder geval: tot voor kort hadden). Bij 74 van deze 101 objecten is het mogelijk geweest om het jaartal te achterhalen vanaf wanneer het in gebruik is als kantoor. Bij 27 objecten is dit onduidelijk of onbekend.

Het jaar met de eerste herbestemming van een kasteel of buitenplaats tot kantoorlocatie is 1895. Vanaf dat jaar was Villa Rozenhof in Dordrecht in gebruik als kantoor van een levensverzekeringsmaatschappij. Later zou het een kantoor van de Belastingdienst huisvesten; momenteel is het een kantoorverzamelgebouw waar een deel van de kantoren te huur is. Tot het eind van de Tweede Wereldoorlog vinden verder slechts sporadisch herbestemmingen van kastelen en buitenplaatsen tot kantoorlocatie plaats.

Uit de inventarisatie komt na 1945 een toename van het aantal herbestemmingen naar voren. Voor elk jaar vanaf 1945 is daarom bepaald hoeveel kastelen en buitenplaatsen er herbestemd worden. In onderstaande figuur (figuur 2) zijn de resultaten hiervan weergegeven.

Figuur 2 – Herbestemming van kastelen en buitenplaatsen tot kantoorlocatie (1945-2015).



De toename na de Tweede Wereldoorlog hangt mogelijk samen met de aanleidingen voor herbestemmingen die in het theoretisch kader genoemd worden. Met name door toenemende fiscale en onderhoudskosten werd particuliere bewoning van kastelen en buitenplaatsen bemoeilijkt. Bovendien waren veel kastelen en buitenplaatsen tijdens de oorlog beschadigd en hadden lang niet alle eigenaren de mogelijkheid, hun bezit te restaureren. Regelmatig werd overgegaan tot afstoting.

De tijdlijn maakt het mogelijk om uitspraken te doen over de periodes waarin herbestemming tot kantoorlocaties het meest frequent voorkomt. Het onderzoek naar het Nederlandse kantorenlandschap (Van Meijel & Bouma 2013) is uitgevoerd over dezelfde periode als waarin de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen tot kantoorlocatie regelmatig voorkomt. Dit maakt het mogelijk om de bevindingen van beide onderzoeken naast elkaar te leggen op zoek naar parallellen. Uit figuur 2 wordt duidelijk dat niet in alle jaren tussen 1945 en 2015 kastelen en buitenplaatsen zijn herbestemd tot kantoorlocaties. In de eerste jaren na de Tweede Wereldoorlog vindt dit sporadisch plaats, maar vanaf eind jaren '60 zien we het aantal herbestemmingen tot kantoorlocaties toenemen. Het verschijnsel zet zich voort tot eigenlijk begin jaren '90, waarna het weer minder voorkomt. De herbestemming concentreert zich met name tussen 1975 en 1995; het jaar met het grootste aantal herbestemmingen is 1993. Het zwaartepunt van de geobserveerde ontwikkeling valt samen met de vijfde en zesde tijdvakken van de kantoorontwikkeling in Nederland (Van Meijel & Bouma 2013). In het vijfde tijdvak (1975–1985) doet het verhuurkantoor zijn intrede, om gebruikers flexibiliteit te bieden wat betreft huisvestingskosten. Tijdvak 6 (1985–1995) valt samen met een opleving van de economie; corporate identity van bedrijven wordt benadrukt in de kantoorpanden door de keuze voor zichtlocaties: als je als bedrijf iets voorstelt, moet dat gezien worden.

Bij verhuurkantoren hebben meerdere bedrijven en organisaties hun kantoor in een pand, zonder eigenaar te worden. Uit het inventarisatieonderzoek komt naar voren dat tussen 1975 en 1985 verschillende kastelen en buitenplaatsen herbestemd zijn, die nu nog altijd een kantoorverzamelgebouw vormen. Enkele voorbeelden zijn buitenplaats Oostbroek in De Bilt, buitenplaats Sparrenheuvel in Bloemendaal en buitenplaats Beukenhorst in Driebergen. In dezelfde periode vinden we echter evenveel kantoorlocaties die in gebruik zijn als kantoor voor een enkel bedrijf of organisatie, zoals buitenplaats Schaep en Burgh als hoofdkantoor van Natuurmonumenten. Tussen 1985 en 1995 wordt bij de ontwikkeling van traditionele kantoorpanden de zichtbaarheid benadrukt. Tijdens het inventarisatie-onderzoek is bepaald of een tot kantoor herbestemde kasteel of buitenplaats een zichtlocatie is vanaf een doorgaande weg. Er zijn 24 kastelen en buitenplaats gevonden die tussen 1985 en 1995 herbestemd zijn als kantoor; zestien van die locaties zijn geïdentificeerd als zichtlocatie. Kastelen en buitenplaatsen liggen vaak op zichtlocaties en werden mogelijk gezien als een waardig alternatief voor nieuwbouw in dichtbevolkte steden.

4.1.2 Organisaties in herbestemde kastelen en buitenplaatsen

Naast het herbestemmingsjaar vormen de bedrijven of organisaties die er gevestigd zijn een tweede onderscheidend kenmerk van herbestemde kastelen en buitenplaatsen. Tijdens het inventarisatie-onderzoek is dit voor de kastelen en buitenplaatsen bepaald. De variatie in het soort bedrijven is groot. Omdat het ingewikkeld is om de resultaten samen te vatten met behulp van een klein aantal treffende verzameltermen, is een aantal categorieën gevormd op basis van de meest voorkomende kenmerken. Deze categorieën zijn gebruikt om casestudies te kiezen binnen de concentratiegebieden met herbestemde kastelen en buitenplaatsen in Nederland.

Het is niet verrassend maar trekt wel de aandacht: regelmatig zijn kastelen of buitenplaatsen in gebruik als kantoorlocatie voor natuur/cultuurhistorie-organisaties. Enkele voorbeelden zijn buitenplaats Schaep en Burgh in 's-Graveland dat fungeert als het hoofdkantoor van Natuurmonumenten, Huize Olterterp in Friesland dat het hoofdkantoor van provinciale natuurorganisatie It Fryske Gea is en Kasteel Zypendaal bij Arnhem, dat Gelders Landschap & Kastelen als kantoorlocatie gebruikt. Uit deze categorie is Schaep en Burgh geselecteerd als case-study.

Een tweede categorie bestaat uit bedrijven die actief zijn in architectuur, ontwerp, etc. Voorbeelden hiervan zijn Houdringe in De Bilt waar de voormalige Grontmij kantoor houdt, Ittersum in Zwolle waar KWS Infra een kant-

oorlocatie heeft en De Boetselaersborg in het Montferland. Voor het casestudy-onderzoek is Doornveld in Doorn geselecteerd, waar architectenbureau Six Architects gevestigd is.

Een derde categorie die veelvuldig naar voren komt, is de financiële sector in de meest brede zin van het woord. Enkele voorbeelden daarvan zijn de Haersma State in Drachten waar een bedrijf gevestigd is dat zich bezighoudt met insolventiebemiddeling, Scheybeek in Beverwijk waar een vermogensbeheerder gevestigd is en Hoog Beek en Royen in Zeist waar Van Lanschot Bankiers gevestigd is. Huis Voorveld in Haren (provincie Groningen) is als casestudy gekozen uit de categorie 'financiële instellingen'. Op deze buitenplaats heeft een verzekeringsmaatschappij die gespecialiseerd is in de binnenvaart- en zeevaartsector het kantoor.

Kantoorverzamelgebouwen zijn bij het inventarisatie-onderzoek als aparte categorie behandeld, omdat het categoriseren van verschillende bedrijven problemen oplevert. In veel gevallen zijn deze locaties in de inventarisatielijst getypeerd met 'diverse'. Alleen wanneer de verschillende bedrijven sterk op elkaar lijken, is voor een overkoepelende categorie gekozen. Uit deze categorie zijn twee casestudies genomen. De eerste is de Withuis-hof in Maastricht, waar meer dan dertig kleine ondernemingen in een pand gevestigd zijn. De tweede locatie is Schaerweijde in Zeist, waar de verhuur van kantoorruimte recent is gestart.

De onderzoeker heeft de locaties van de casestudies bezocht om een indruk te krijgen van de resultaten of gevolgen van een herbestemming tot kantoor. Bij elk van deze bezoeken is gesproken met de eigenaar, de beheerder of een gebruiker van de kantoorlocaties. In de paragraaf 4.2 wordt de geografische locatie, geschiedenis en het huidige gebruik van de vijf herbestemde kastelen en buitenplaatsen beschreven. Hierbij is in sommige gevallen al gebruik gemaakt van de resultaten van de interviews tijdens de het casestudy-onderzoek.

4.2 Casestudies

In de tweede fase van het onderzoek zijn vijf casestudies verricht naar kastelen en buitenplaatsen waarvan de huidige bestemming kantoorlocatie is. Deze vijf locaties zijn geselecteerd op basis van het inventarisatie-onderzoek en geven inzicht in de herbestemming tot kantoor. Per casestudy is er aandacht voor de geografische locatie van het object. Daarnaast worden de geschiedenis en het huidige gebruik van het kasteel of de buitenplaats beschreven.

4.2.1 Buitenplaats Doornveld - Doorn

Buitenplaats Doornveld ligt ten zuiden van de Driebergsestraatweg in Doorn, schuin tegenover buitenplaats Beukenrode. Het geheel symmetrische, witgepleisterde landhuis staat op enige afstand van de weg. Voor het huis ligt een door bomen omzoomd gazon, maar de ingang van het pand bevindt zich aan de achterzijde, waar ook de zichtas is. Links van het huis staat het voormalige koetshuis. Rond het huis bevindt zich de tuin, waarin onder andere een voormalige drinkvijver voor schapen hersteld is. Het hoofdpand is rijksmonument, het koetshuis en de tuin zijn gemeentemonumenten.



Buitenplaats Doornveld (Google Earth, 2014)

Geschiedenis

Buitenplaats Doornveld is in 1861 gebouwd door aannemer Gerrit Jan Meerdink uit Zeist, waarschijnlijk naar eigen ontwerp. Enkele jaren later hebben de toenmalige eigenaren een park bij het huis laten aanleggen. In die tijd kreeg het huis de naam Rustwijk; na een aantal jaren heeft de familie Westrik de naam van het huis veranderd in Doornveld, waaronder het nog steeds bekend is. Vanaf 1910 is het jarenlang eigendom geweest van verschillende burgemeesters van Doorn. Mr. A. baron van Schimmelpenninck van de Oye was van 1909 tot 1929 burgemeester van Doorn en woonde er jarenlang. Ook de volgende bewoner, J.H.E. baron van Nagell, was burgemeester van Doorn. In 1969 wordt het huis voor het laatst particulier bewoond, waarna het verkocht is aan een stichting die zorg leverde aan geestelijk en lichamelijk gehandicapte bejaarden. In die periode is onder andere een lift in het pand aangebracht.

Over de jaren die volgen is weinig bekend, maar in 1988 wordt het pand gekocht door PL & Partners Beheer B.V. te Amersfoort. Na een grondige restauratie vestigde dit bedrijf haar kantoor er. De laatste eigenaar was een vastgoedbedrijf, dat een deel van de ruimtes gebruikte voor de eigen werkzaamheden en de overige ruimtes verhuurde als kantoor. Het is onduidelijk of het hierbij gaat om het bedrijf uit Amersfoort. Het is wel bekend dat in deze periode verschillende aanpassingen aan het pand hebben plaatsgevonden. Om het geschikt te maken als kantoorlocatie zijn de oorspronkelijke ruimtes opgedeeld in kleinere eenheden. Het koetshuis heeft ook een kantoorfunctie gehad, waarbij systeemplafonds zijn aangebracht.



*Doornveld
in Doorn (UT).
Foto Hans Hageman,
1996.*

Huidige bestemming

Momenteel is buitenplaats Doornveld het eigendom van een architectenbureau, Six Architects, dat gespecialiseerd is in restauratie en traditionele nieuwbouw. De locatie in 2015 aangekocht door het architectenbureau. Het maakt zelf gebruik van enkele ruimtes in pand als werkruimte en is bezig om de overige ruimtes te verhuren aan externe organisaties. De eigenaar kijkt daarbij of het mogelijk is om huurders aan te trekken die actief zijn in dezelfde sector. In tegenstelling tot het koetshuis, dat ten tijde van het bezoek volledig gestript was en opnieuw ingericht wordt, is het hoofdpand niet uitgebreid gerenoveerd. In de jaren dat het een opvanghuis en kantoor-verzamelgebouw was, is de originele structuur aangetast door de bouw van extra binnenmuren. Deze zijn door de huidige eigenaar verwijderd, maar het verschil wordt met name gemaakt door de inrichting te herstellen met antieke meubels en schilderijen.

4.2.2 Buitenplaats Schaep en Burgh – 's-Graveland

Buitenplaats Schaep en Burgh ligt aan het Noordereinde in 's-Graveland, ten noordwesten van Hilversum. De buitenplaats is een van de vele 's-Gravelandse buitenplaatsen die vanaf zeventiende eeuw door rijke stedelingen

werden gesticht. Aan de linkerzijde van het voorplein bevindt zich de voormalige orangerie, aan de rechterzijde het koetshuis. In het park staat het Capitool, een voormalig theehuis, waarvandaan lange tijd uitzendingen van het radioprogramma *Vroege Vogels* zijn gemaakt. Het park is vrij toegankelijk voor het publiek. Aan de zuidkant bevindt zich buitenplaats Boekesteyn, die ook eigendom is van Natuurmonumenten, en het nabijgelegen bezoekerscentrum van Natuurmonumenten.



Buitenplaats Schaep en Burgh (Google Earth, 2013)

Geschiedenis

In de zeventiende eeuw werden kavels grond in 's-Graveland verkocht. Abel Matthijszn Burgh wordt in 1616 regent van het Aelmoesseniers Weeshuis te Amsterdam en in 1620 kapitein der burgerij. Burgh koopt ruim twee kavels en laat een groot huis met toegangspoort en stallen bouwen. Ook werd een boomgaard aangeplant. Door vererving blijft het landgoed tot 1801 in de familie, waarna het wordt verkocht aan Hendrik Daniël van Hoorn, die kort daarna overlijdt. Het landgoed wordt geveild en niet lang daarna opnieuw verkocht.

In 1820 laat de toenmalige eigenaar, jhr. Willem van Loon, het huis verbouwen en noemt het Swaenenburch. Ook het park wordt volgens de Engelse landschapsstijl ingericht door landschapsarchitect Jan David Zocher. De rechte lanen zijn vervangen door slingerende paden, ronde vijvers door waterpartijen. Het theehuis is een neo-classicistisch gebouw uit 1820. Ook is er in het park een slangenmuur te vinden.

Swaenenburch wordt na het overlijden van mevrouw van Loon in 1877 in drie delen gesplitst. Cornelis Dedel, eigenaar van het aangrenzende Boekesteyn koopt het huis om afbraak tegen te gaan, en verhuurt het. Zijn zoon betreft het huis na de dood van zijn vader in 1885 en woont er tot 1932. Na de Tweede Wereldoorlog wordt het huis door zijn kinderen verkocht (Dessing 2015). Het werd eigendom van een bedrijf in de papierindustrie, dat hier haar hoofdkantoor vestigde. In 1971 werd het bedrijf overgenomen en kwam de buitenplaats vrij.



Schaep en Burgh te 's-Graveland (NH). Foto Peter van der Wielen, 2015.

Huidige bestemming

Natuurmonumenten kocht buitenplaats Schaep en Burgh in 1971. Na een grondige restauratie werden de gebouwen in 1976 in gebruik genomen als hoofdkantoor van de vereniging. Op de beletage bevinden zich de ontvangstruimte en twee grote vergaderzalen. In een van de zijvleugels is het bedrijfsrestaurant gevestigd. Aan het plafond is te zien dat hiervoor twee ruimtes zijn samengevoegd door een muur te verwijderen. Op de bovenverdieping bevinden zich de kantoren van de directie en de medewerkers die hen ondersteunen. In een voormalig laboratorium dat een paar honderd meter verderop staat, heeft het overige personeel kantoren. Voor de vergaderzalen geldt dat er zich enkele meubelstukken bevinden die volgens de overlevering altijd bij de buitenplaats hebben gehoord.

De vergaderzalen zijn verder ingericht met meubilair waarmee aan de eisen van een moderne vergaderruimte voldaan wordt. Volgens mij lijkt het erop dat de authentieke meubelstukken een esthetische functie maar geen praktische functie vervullen. Van oorsprong was er een groot aantal prenten en schilderijen aanwezig op de buitenplaats. Deze bevinden zich nu deels in een particuliere collectie of behoren toe aan het Rijksmuseum in Amsterdam. Een voormalig medewerker van Natuurmonumenten heeft kunnen achterhalen welke prenten en schilderijen er ooit hingen. Met die informatie zijn replica's van de prenten en schilderijen opgehangen om de oorspronkelijke sfeer op te halen.

4.2.3 Buitenplaats Schaerweijde – Zeist



Buitenplaats Schaerweijde (Google Earth, 2014)

Buitenplaats Schaerweijde ligt aan de Utrechtseweg 75 te Zeist, dichtbij het centrum van deze plaats. De buitenplaats is onderdeel van een reeks buitenplaatsen aan de doorgaande weg van Utrecht naar Zeist en verder richting het zuidoosten. In de bosrijke omgeving vindt men dan ook veel andere buitenplaatsen, die ook regelmatig een kantoorlocatie vormen.

Geschiedenis

De oorspronkelijke buitenplaats, die recht uitkeek op buitenplaats

De Brink, wordt al genoemd in het jaar 1797. In dit jaar werd de buitenplaats Brinkbergen van naam veranderd, naar Schaerweijde. Rond 1807 werd op het landgoed een nieuw landhuis gebouwd. Dit werd echter al in 1862 weer afgebroken om plaats te maken voor het huidige huis. Eromheen werd een park aangelegd met onder andere een slingervijver en een achtkantige theekoepel. Het huidige hoofdgebouw is verder ontwikkeld in de tweede helft van de twintigste eeuw. Na de Tweede Wereldoorlog werd het huis niet langer particulier bewoond. In het begin van de jaren vijftig vond er een verbouwing plaats tot rusthuis van de Doopsgezinde Gemeente Utrecht, waarbij de derde verdieping is toegevoegd. Sinds de jaren '90 is het huis in gebruik geweest als kantoor van DBV, een bedrijf in het bank- en verzekeringswezen. In die periode is de bovenste verdieping toegevoegd. Hierdoor oogt het hoofdhuis van Schaerweijde nu als een moderne kantoorgebouw in een ouderwets jasje.

Huidige bestemming

Sinds 2010 is de buitenplaats in bezit van beheermaatschappij Schaerweijde Vastgoed. Over een periode van een aantal jaar is het pand gerenoveerd, vanwege achterstallig onderhoud. Het elektriciteitsnet is vervangen, oude lampen zijn vervangen door moderne ledverlichting en er is een domoticsysteem aangelegd. Daarbij zijn ook de zonweringen vervangen en is het pand ingericht naar de behoeften van toekomstige huurders. Naast dat de beheerder van het pand er een kantoor heeft, wordt de rest van het pand verhuurd aan bedrijven aan organisaties. Sinds kort is er een advocatenkantoor gevestigd en men is bezig om meer huurders aan te trekken.

Schaerweijde
te Zeist (UT).
Foto Hans Hageman,
1993.



4.2.4 Huis Voorveld – Haren

Huis Voorveld is een buitenplaats aan de Rijksstraatweg in het Groningse Haren. Het dorp bevindt zich dichtbij de stad Groningen, wat de aanwezigheid van enkele andere buitenplaatsen in de omgeving waarschijnlijk ook verklaart.

Geschiedenis

Huis Voorveld wordt voor het eerst vermeld in 1778. Het was een echt landgoed, met huis, tuin en park, tuinmanswoning en boerderijen. Voorveld was een voornaam huis. In 1790 werd het verkocht door de erfgenamen van de Groninger burgemeester Tjaarda van Berchuis. De koper was H.N. La Clé die van 1811 tot 1816 de eerste burgemeester van de nieuwe gemeente Haren zou zijn. Rond 1900 is hier café-restaurant Voorveld gevestigd en wordt



Huis Voorveld (Google Earth, 2014)

het pand voor het eerst niet meer particulier bewoond. Tussen 1959 en 1969 deed Voorveld dienst als Liudger Convict, het seminarie van het bisdom Groningen. Later heeft het psycho-oncologisch centrum Het Behouden Huys zich in het pand gevestigd. Voordat de huidige gebruiker zich vanaf 2008 in het huis vestigde, heeft ook de Noordelijke Accountantsunie nog gedurende een onbekende periode gebruik gemaakt van het pand als kantoorruimte.

Huidige bestemming

Op dit moment is Huis Voorveld in gebruik als kantoor van de Noord-Nederlandse P&I Club. Dit is een organisatie die aansprakelijkheid van scheepseigenaren verzekert en rechtsbijstand verzorgt voor zee- en binnenvaart. Deze organisatie is opgericht in 1937 en maakt sinds 2008 gebruik van de buitenplaats. De locatie wordt gehuurd van een vastgoedeigenaar. In het pand bevinden zich kantoor- en vergaderruimtes. Buiten bevinden zich een aantal parkeerplaatsen, de tuin met vijver en bos hoort ook bij de buitenplaats, maar worden door de verhuurder niet gebruikt. Voordat de Noord-Nederlandse P&I Club de locatie in 2008 betrok, zijn de eerste en tweede



Voorveld te Haren
(GR).
Foto Hans Hageman,
1988.

verdieping gerenoveerd. Hierbij zijn zachtboard en verlaagde plafonds verwijderd, zijn de plafonds hersteld en is de parketvloer blootgelegd en hersteld. Vanuit praktisch oogpunt is ook een wand verwijderd om twee ruimtes samen te voegen; de overige ingrepen zijn op initiatief van de vastgoedeigenaar gedaan vanuit esthetisch oogpunt. Omdat de benedenverdieping in perfecte staat verkeerde, is daar niets aan gedaan.

4.2.5 Withuishof – Maastricht

De Withuishof is een voormalige Limburgse carréboerderij die later omgebouwd is tot buitenplaats. Het complex bevindt zich net buiten de bebouwde kom van Maastricht, langs de provinciale weg die Maastricht met Valkenburg verbindt.

Geschiedenis

De Withuishof werd in de achttiende eeuw gebouwd in opdracht van het Maastrichtse patriciërsgezicht Sleypen. Door een huwelijk in 1792 kwam het landgoed in de familie Schoenmaeckers, die in 1801 een ingrijpende verbouwing aan het complex liet uitvoeren. De middenvleugel van het herenhuis kreeg daarbij een neoclassicistisch aanzien, wellicht volgens ontwerp van Matthias Soiron. Latere verbouwingen tot buitenplaats volgden. In 1925 werden de Zusters Ursulinen uit Maastricht eigenaars.

Huidige bestemming

Welke bestemming de Withuishof in de jaren die volgden heeft gehad, is onduidelijk. Wel is bekend dat er zich aan het eind van de jaren negentig een advocatenkantoor heeft gevestigd. Ondanks dat het een vrij groot pand is, heeft het advocatenkantoor na veertien jaar moeten verhuizen. Twee jaar lang stond het pand te koop, terwijl er sprake was van leegstandsbeheer. Toen is een van de ondernemers die een deel van het pand huurde, naar de eigenaar toegegaan met de vraag of



Withuishof (Google Earth, 2012)

Withuishof te
Maastricht (LI).
Foto Hans Hageman,
1996.



het niet ontwikkeld kon worden tot kantoorverzamelgebouw. Uiteindelijk is de eigenaar daarin meegegaan, mits de respondent enkele andere huurders wist te vinden. In de loop der jaren had de beheerder een netwerk om zich heen verzameld, dat het mede mogelijk heeft gemaakt dat het pand nu plek biedt aan circa dertig kleine bedrijven uit de omgeving van Maastricht. Het herstel van het pand gebeurt stapsgewijs: een ruimte wordt pas volledig gerenoveerd als er concreet geïnteresseerde huurders zijn. Op een duurzame manier heeft het pand binnen drie jaar tijd een positieve ontwikkeling door gemaakt.

5

Analyse



*De Boetselaersborg
te 's Heerenberg (GE).
Foto Hans Hageman,
2007.*

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van de interviews verwerkt. Na het afnemen van de verschillende interviews, zijn de geluidsopnames daarvan uitgewerkt in transcripties. Bij het vergelijken van de uitgeschreven gesprekken valt een aantal gedeelde thema's op. Uit de reacties van meerdere respondenten worden de volgende drie hoofdthema's onderscheiden: (1) keuze of motivatie voor locatie, (2) beleving van kasteel- en buitenplaatskantoren en (3) behoud versus ontwikkeling.

In onderstaande paragrafen zijn de drie thema's geanalyseerd, door locaties met elkaar te vergelijken en mijn persoonlijke interpretatie van en visie op citaten uit de interviews te geven.

5.1 Locatiekeuze

Een van de doelen in het onderzoek naar de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen is het verkrijgen van inzicht in de motivatie van eigenaren of gebruikers om juist in een kasteel of buitenplaats de kantoorlocatie van de organisatie te vestigen. De gesprekken met gebruikers en beheerders van de vijf locaties die onderwerp zijn van de casestudies, leveren in dat opzicht een breed scala aan reacties op. Hierbij is het nodig om een onderscheid te maken tussen locaties die al langere tijd in gebruik zijn als kantoorlocatie en locaties die vrij recent een nieuwe functie hebben gekregen. Wanneer een locatie al langere tijd in gebruik is als kantoor, is er ook sprake van herbestemming, maar hebben de respondenten niet altijd zicht op de oorspronkelijke herbestemming.

Huis Voorveld had al jaren een kantoorfunctie, voordat in 2008 de Noord Nederlandse P&I Club haar kantoor er vestigt. Buitenplaats Schaep en Burgh heeft sinds 1976 een kantoorfunctie. Al die tijd fungeert het als hoofdkantoor van Natuurmonumenten en heeft het geen andere gebruikers gekend. In het eerste geval is de locatie al geschikt gemaakt voor de kantoorfunctie; in het tweede geval kan de respondent geen of weinig toelichting geven op de locatiekeuze omdat het meer dan veertig jaar geleden plaatsvond. In beide gevallen is de keuze om voor herbestemming te gaan niet recent gemaakt en is er geen aanleiding om de herbestemming eventueel ter discussie te stellen. In het geval van Huis Voorveld geeft de respondent, die een leidinggevende positie binnen het bedrijf bekleedt, aan persoonlijk betrokken geweest te zijn bij de keuze voor het pand. De buitenplaats kende echter al een kantoorfunctie: de eigenaar van het vastgoed heeft het deze bestemming gegeven. Uit de respons komt naar voren dat men voor Huis Voorveld en niet voor een andere kantoorlocatie heeft gekozen vanwege de **uitstraling**. Je kunt je dan afvragen wat dat betekent: gaat het om hoe het pand en de tuin er uitzien? Of heeft het betrekking op de inrichting en het interieur? Of gaat het om een combinatie van beide?

Dat de uitstraling een doorslaggevende factor vormt bij de keuze voor een buitenplaats, komt ook naar voren in gesprek met de beheerder van Buitenplaats Schaerweijde in Zeist: *'Het pand is een blikvanger, iedereen kent het pand en het is in mijn ogen, en dat is ook wel de ervaring van mensen die hier in de buurt wonen of hier komen, een pand om van te houden. Het heeft van een mooie uitstraling aan de buitenkant, het is al heel erg oud, iedereen kent het pand, dus dat zal zeker meegewogen hebben in de beslissing'* (Persoonlijke communicatie, 4 mei 2016).

Over de Withuishof wordt nog aangegeven dat het *'een kasteelachtige uitstraling heeft'* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016). Uit deze reacties blijkt volgens mij dat de uitstraling van een buitenplaats staat of valt met enerzijds de zichtbaarheid van het pand, anderzijds met hoe het eruit ziet aan de buitenkant. Het valt op dat uitstraling juist genoemd wordt bij locaties die al een kantoorfunctie hadden voordat de huidige gebruikers zich vestigden. De bedrijven en organisaties die op deze locaties gevestigd zijn, hebben met elkaar gemeen dat ze actief zijn in de commerciële sector, of die als potentiële huurders zien. Bij dat soort bedrijven is het klantcontact belangrijk. De buitenplaats fungeert mogelijk als visitekaartje en draagt bij aan een positieve eerste indruk.

Een tweede factor die in de casestudy's naar voren komt, is **bereikbaarheid**. Bij alle locaties is het een thema dat ter sprake komt. De beheerder van de Withuishof geeft aan: *'Dat het goed bereikbaar is, is een groot voordeel. Hoewel, er zijn ook genoeg partijen die hiernaartoe rijden en een kwartier tot een halfuur in de auto zitten. Waar ik mijzelf vaak minder van bewust ben, maar mensen zien dit gebouw ook als de trots van hun bedrijf'* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016). Hieruit distilleer ik dat het niet per se gaat om de ligging ten opzichte van bijvoor-

beeld een stadskern of voorzieningen, maar dat de ligging dichtbij de snelweg de reden is dat mensen bereid zijn een halfuur te reizen.

In de respons bij buitenplaats Schaep en Burgh komt bereikbaarheid niet expliciet naar voren. Bij de organisatie is het gebruikelijk dat op maandag, aan het begin van de werkweek, een groot deel van de medewerkers aanwezig is voor overleg. In die context wordt de centrale ligging, dichtbij Hilversum, wel aangestipt (Persoonlijke communicatie, 31 mei 2016).

Bij Buitenplaats Doornveld is de bereikbaarheid van secundair belang, omdat men vooral bij de klanten langs gaat. In het bewuste gesprek werd het begrip wel in een interessant voetlicht gesteld: *‘Je hebt mensen die graag in de stad willen zitten vanwege de bereikbaarheid, maar je kan het nooit bereiken, en je kunt er nooit parkeren, want het is te druk. Maar goed, in het denken van mensen is een stad bereikbaarder dan daarbuiten. Dat is in de praktijk natuurlijk niet zo, want je kunt hier met de auto zo binnenrijden en parkeren voor de deur en je stapt binnen, zonder parkeergeld’* (Persoonlijke communicatie, 19 mei 2016). De respondent geeft terecht aan dat bereikbaarheid niet alleen gedefinieerd wordt door de ligging ten opzichte van snelwegen en openbaar vervoer-verbindingen. Kastelen en buitenplaatsen bevinden zich over het algemeen buiten de bebouwde kom en beschikken over een stuk grond. Op stedelijke kantoorlocaties hebben tot kantoor herbestemde kastelen en buitenplaatsen voor, dat file en parkeerproblematiek niet aan de orde zijn. Bij buitenplaats Schaerweijde wordt de bereikbaarheid van de locatie wel genoemd als een voordeel voor potentiële huurders: *‘Ja, de bus komt met grote regelmaat langs, en het station van Driebergen-Zeist is kortbij, het centrum van Zeist is kortbij en als je hiervandaan met de auto of bus naar het centrum van Utrecht wilt, ben je er ook binnen 10 minuten’* (Persoonlijke communicatie, 4 mei 2016). Zowel met de auto als het openbaar vervoer is de kantoorlocatie goed te bereiken. Dat de respondent alleen spreekt over de bereikbaarheid vanuit Zeist en Utrecht, impliceert mogelijk dat men verwacht dat toekomstige huurders in de regio werkzaam of woonachtig zijn. Net als de Withuishof is Schaerweijde een kantoorverzamelgebouw. In vergelijking met de andere locaties profileert men zich nadrukkelijk met de goede bereikbaarheid. Mogelijk is het voor het aantrekken van huurders noodzakelijk om zich te spiegelen aan kantoorlocaties in stadscentra.

In het inventarisatie-onderzoek kwam naar voren dat Nederland enkele regio's kent met een relatief groot aantal kasteel- en buitenplaatskantoren. De verwachting was dat de **aanwezigheid van andere kastelen of buitenplaatsen** in de nabije omgeving een rol zou spelen bij de locatiekeuze. In de gesprekken komt echter naar voren dat men daar niet bewust mee bezig is. Bij buitenplaats Schaerweijde probeerde men zich juist te onderscheiden van



Cortenbach te Voerendaal (LI).
Foto Albert Speelman, 2009.

andere buitenplaatsen met een kantoorfunctie in de omgeving: *‘Nou, er is gewoon een groot aanbod aan mooie panden. Ik vind wel dat wij het mooiste pand zijn. Dat heeft niet alleen met het pand te maken, maar ook met de tuin en de ligging, want wij zitten natuurlijk centraal op de Utrechtseweg. Ik denk dat de kantooreigenaren van de monumentale panden langs de Utrechtseweg wel degelijk naar elkaar kijken wat de huurprijs is, wat de uitstraling is, hoe het pand is afgewerkt en hoe ruim de kamers zijn enzovoorts’* (Persoonlijke communicatie, 4 mei 2016).

In Zuid-Limburg werden andere kastelen in de omgeving wel genoemd met als doel om de Withuishof als modern en aanstekelijk concept te laten afsteken: *‘Er zijn bijvoorbeeld heel veel kastelen rond Maastricht, deze regio is een van de weinige plekken waar zoveel van die mooie, oude gebouwen staan. Vaak als je op zo’n locatie komt is het bruinig, liggen er donkere hardeiken vloeren en kun je ’s avonds zuurvlees bestellen. Iedereen bevestigt zichzelf altijd, terwijl ik denk dat wij juist een jonge, frisse kant op moeten’* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016).

5.2 Beleving

Een ander thema dat tijdens de gesprekken vaak naar voren komt, is hoe bezoekers en gebruikers reageren op de kantoorlocatie in een kasteel of buitenplaats, omdat het geen gangbare kantoormuimte vormt. In paragraaf 5.1 komt naar voren dat uitstraling een van de belangrijkste factoren is om voor een kantoor in een kasteel of buitenplaats te kiezen. Waar uitstraling betrekking leek te hebben op de zichtbaarheid en aantrekkelijkheid van de locatie aan de buitenkant, lijkt beleving te maken te hebben met de sfeer en de inrichting. Met name bij de Withuishof in Maastricht komt dat naar voren. In het pand hebben ongeveer dertig bedrijven hun kantoor, wat sowieso voor veel publiek zorgt. Maar ook vanuit een andere hoek is er interesse: *‘Ik heb ook regelmatig mensen die hier binnen komen lopen en die dan zeggen: goh, mag ik even komen kijken, wij zijn zo benieuwd wat hier allemaal gebeurt?’* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016). En de reacties die dan volgen zijn positief: *‘Mensen komen natuurlijk naar binnen en als je niet zo vaak in dit soort panden komt, kijken ze meteen omhoog naar de mooie plafonds en ornamenten, wat natuurlijk te gek is. Als ze hier dan door de gang lopen, hoor ik vaak dat men er zo’n serene sfeer vindt hangen. Het is fris, er komt veel licht naar binnen. Het is gewoon een fijne plek, een heel rustgevende plek’* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016).

In Zeist bij buitenplaats Schaerweijde zijn de reacties ook positief: *‘Ja, wat ik tot nu toe hoor is dat mensen zich thuis voelen, de uitstraling van het pand draagt daar sterk aan bij. Als beheerder probeer ik mensen daarnaast ook echt thuis te laten voelen door te zeggen: de deur staat altijd open en als je vragen hebt, kijken wij naar de mogelijkheden. De huurders die ik nu heb zijn uitermate tevreden over hoe ze zitten en met name het zicht op en vanuit het pand, en de tuin die dus toch ook wel belangrijk is’* (Persoonlijke communicatie, 4 mei 2016). Ondanks de positieve reacties lijkt de locatie nog niet erg in trek, maar dat kan ook met iets anders te maken hebben. Op buitenplaats Doornveld doet de eigenaar er alles aan om de sfeer van de oorspronkelijke buitenplaats te beleven. Door het zoveel mogelijk in te richten met antiek meubilair en schilderijen aan de muren te hangen, wordt de nadruk gelegd op de beleving. Omdat het project nog in de kinderschoenen staat, zijn er echter nog geen uitgesproken reacties hierop.

5.3 Behoud vs. ontwikkeling

In de inleiding werd het dilemma ‘behouden versus ontwikkelen’ dat speelt bij de herbestemming van cultureel erfgoed, al aangehaald. Dit onderwerp is ook in een deel van de interviews besproken. Bij de beheerder van de Withuishof komt dit voort uit een persoonlijke betrokkenheid bij de locatie. Als initiator van het idee om de grandeur van de vervallen buitenplaats terug te brengen geeft hij aan: *‘Ons doel is ook altijd om het pand weer tot leven te krijgen’* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016). *‘Ik denk dat de Withuishof een goed voorbeeld is van hoe herbestemming als kantoorlocatie een succes kan zijn. Het feit dat het een kantoorverzamelgebouw is, voegt naar mijn mening iets wezenlijks toe. Door met elkaar te participeren in een pand, leeft er een bepaald verantwoordelijkheidsgevoel, trots en waardering.’* In het ontwikkelen van kastelen en buitenplaats schuilt ook een gevaar, of zoals de beheerder aangeeft: *‘Ik snap dat je die gebouwen niet moet aantasten. Maar om de gebruikersfunctie in de huidige tijd te vergroten, moet er soms gewoon een muurtje uit, dat is dan zo’* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016).

Om aan de eisen van een hedendaags kantoorpand te voldoen, moet het mogelijk zijn om elementen van het oorspronkelijke gebouw te veranderen. Het is daarbij belangrijk om te evalueren of er geen alternatieve oplossingen zijn voordat een eventuele ingreep plaatsvindt. Dat geldt ook voor de buitenruimte. Achter de Withuishof is een grote tuin, waar men in de nabije toekomst een kas wil realiseren. In die kas zouden dan evenementen en congressen georganiseerd kunnen worden. Onderstaande reactie kwam op de vraag waarom men juist een moderne kas wil bouwen bij een historisch pand: *'Nou, een beetje vanuit het buitenleven-idee. Normaal gesproken worden in een kas groenten geteeld. Het lijkt me te gek als je daar het hypermoderne sfeertje wegzet tegen het oud-klassieke'* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016). Voor voorstanders van de ontwikkeling en herbestemming van buitenplaatsen die anders geen functie zouden hebben, zijn dat voorspelbare reacties. Aan de andere kant spreekt er ook uit dat wanneer de juiste motivatie aanwezig is, het een succes kan zijn. De Withuishof is een sprekend voorbeeld van een modern ontwikkelende buitenplaats. De beheerder spreekt ook zijn zorgen uit over een al te conservatieve houding ten opzichte van cultureel erfgoed: *'Je moet juist met de tijd meegaan en nadenken over hoe de huidige tijdsvorm zich kan vinden in zo'n gebouw'* (Persoonlijke communicatie, 3 mei 2016).

In het dilemma van behouden of ontwikkelen, is het goed om af te vragen wat het alternatief is. Van oudsher hebben buitenplaatsen voornamelijk een woonfunctie gehad, maar als dat in de eenentwintigste eeuw niet meer haalbaar is, moet een alternatieve bestemming niet bij voorbaat al worden uitgesloten. Uit de gesprekken komt naar voren dat de intentie van de eigenaar of beheerder een belangrijk gegeven is. Is het doel om zoveel mogelijk huurinkomsten te behalen, of is herbestemming een middel om een waardevol overblijfsel uit het verleden levend te houden? Projectontwikkelaars zullen zich richten op maximale inkomsten. Onder andere op de Utrechtse Heuvelrug zijn er voorbeelden van buitenplaatsen waar achter het huis moderne kantoorunits zijn opgetrokken. Deze kantoren dragen niet per definitie bij aan het behoud van het cultureel erfgoed, men profiteert alleen van de aantrekkelijke kenmerken van buitenplaatsen. De respondenten bij locaties die vrij recent aan de slag zijn gegaan met het upgraden, doen dit niet om zoveel mogelijk geld te verdienen.

Zowel bij de Withuishof als buitenplaats Doornveld krijg ik de indruk dat het betrokken mensen zijn die oprecht het beste voor hebben met de panden. In dat opzicht is ook de visie van Natuurmonumenten interessant. Natuurmonumenten beheert niet alleen pure natuur, maar ook historische panden. In gesprek met de respondent bij buitenplaats Schaep en Burgh over de herbestemming van monumentaal erfgoed: *'Het is natuurlijk sowieso altijd onze intentie om het in z'n oorspronkelijke staat te behouden, zoveel mogelijk cultuurhistorische waarde te integreren in de nieuwe functie'* (Persoonlijke communicatie, 31 mei 2016). Natuurmonumenten geeft ook aan dat een financiële drager noodzakelijk is voor het voortbestaan van deze oude panden. De onderhoudskosten zijn hoog en actief gebruik van een buitenplaats zorgt voor een levend pand. Herbestemming en actief gebruik hebben vanuit het oogpunt van behouden mogelijk een negatieve invloed, maar dragen ook bij aan de beleving van erfgoed. Natuurmonumenten geeft ook nog aan dat kantoren een prima herbestemming zijn: *'Op zich kan een kantoorlocatie voor monumentaal erfgoed heel goed. Ik denk dat dat ook steeds beter wordt, dat hoe draadlozer we gaan werken, hoe makkelijker dat wordt, omdat je natuurlijk de cultuurhistorische waarde wilt behouden'* (Persoonlijke communicatie, 31 mei 2016). De leden van Natuurmonumenten waarderen niet alleen de natuur, maar ook de cultuur. Daarom probeert Natuurmonumenten wel altijd ervoor te zorgen dat locaties toegankelijk, al is het maar een keer per jaar.

In gesprek met de eigenaar van buitenplaats Doornveld komt het gevaar van een economische drager (in dit geval: toerisme) aan bod. Volgens de respondent is het ontwikkelen van gebouwd cultureel erfgoed niet altijd een zegen: *'Paleis Het Loo is daar een voorbeeld van, dat was maar een jachtslot en is nu een toeristische trekpleister waar duizenden mensen heen gaan. Dat is in wezen niet goed voor zo'n huis. Dus nu wordt het weer uitgebreid met moderne kelders en weet ik veel wat. En dat is eigenlijk een veel grotere impact voor een buitenplaats dan of het nou een woning is of een kantoor'* (Persoonlijke communicatie, 19 mei 2016).

Als architect wijst hij ook op het belang van de kennis over de geschiedenis van een pand. Die geschiedenis bestaat in verhalen en schriftelijke documentatie, maar ook in bouwtekeningen. Net als de beheerder van de Withuishof spreekt hij over ontwikkelen met respect voor wat het pand is en vertegenwoordigt: *'En wij denken*

dus als je je bestemmingsplan meer open gooit en flexibel bent in je hergebruik van kastelen en buitenplaatsen, dan kunnen ze ook heel makkelijk met de tijd mee. Met natuurlijk de randvoorwaarde dat je ten eerste de historie moet weten, voordat je kan zien en bewaren' (Persoonlijke communicatie, 19 mei 2016).

6

Conclusie



*Havezathe de Haere
te Olst (OV).*

*Foto Peter van der
Wielen, 2002.*

In het laatste hoofdstuk van deze rapportage worden de onderzoeksvragen die in de inleiding neergezet zijn, beantwoord. Hierbij is gebruik gemaakt van de resultaten van het inventarisatie-onderzoek en het casestudy-onderzoek.

- *Welke kastelen en buitenplaatsen in Nederland zijn herbestemd als kantoorlocatie?*

Uit het inventarisatie-onderzoek is gebleken dat in Nederland ongeveer 100 kastelen en buitenplaatsen in gebruik zijn als kantoorlocatie. Deze locaties bevinden zich met name in het duinengebied van Noord- en Zuid-Holland, de Utrechtse Heuvelrug en Zuid-Limburg. Verspreid over Noord-Brabant en Gelderland komt men ze ook tegen; in de noordelijke provincies treft men er enkele aan. De geografische spreiding van deze locaties hangt samen met de spreiding van kastelen en buitenplaatsen in geheel Nederland.

- *Welke kenmerken zijn van belang bij de herbestemming van kastelen of buitenplaats als kantoorlocatie?*

Op basis van literatuur wordt verwacht dat factoren die de locatiekeuze van bedrijven en organisaties verklaren (een combinatie) zouden kunnen zijn (van): bereikbaarheid, het al dan niet zijn van een zichtlocatie en de aanwezigheid van andere kastelen of buitenplaatsen in de omgeving. Uit de gesprekken met de eigenaren, beheerders en gebruikers van de kantoorlocaties, blijkt met name bereikbaarheid een belangrijke factor te zijn in de locatiekeuze. Daarnaast wordt regelmatig 'beleving' genoemd als een unieke kenmerk van een kasteel- of buitenplaatskantoor. Dit hangt waarschijnlijk samen met de uitstraling die een pand van buitenaf gezien heeft, aangezien het regelmatig indrukwekkende panden zijn. Uit de gesprekken is ook gebleken dat passend interieur een toegevoegde waarde is. In sommige gevallen streeft men ernaar elementen van de inrichting aan te passen aan het karakter van het pand, door bijvoorbeeld historische schilderijen op te hangen.

- *Hoe verhoudt de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen als kantoorlocatie zich tot het 'behouden versus ontwikkelen'-debat in de erfgoedsector?*

Bij recente herbestemmingen van kastelen en buitenplaatsen lijkt het gebouwd cultureel erfgoed er niet onder te lijden. Eigenaren, beheerders en gebruikers geven aan de panden met respect voor de historie te willen ontwikkelen en behouden door ze een nieuwe functie te geven. De lijn van 'behoud door ontwikkeling' die met de Nota Belvédère werd ingezet, lijkt bij de herbestemming van kastelen en buitenplaatsen in ieder geval tot uiting te komen.



Bronnen & Bijlagen



*Kasteel Zypendaal te
Arnhem (GE).
Foto Peter van der
Wielen, 2009.*

Bronnen

Bibliografie

- AD/Utrechts Nieuwsblad. (2014, 10 december). Doornveld voor een habbekrats geveild. AD/Utrechts Nieuwsblad, p. 3.
- Caspers, T. (2012). *Landgoederen in Noord-Brabant: Het lief en leed dat landgoed heet*. Woudrichem.
- Dessing, R. W. C. (2015). *De Amsterdamse buitenplaatsen. Een vergeten stadsgeschiedenis*. Utrecht.
- Dessing, R. W. C., & Holwerda, J. (2012). *Nationale gids historische buitenplaatsen*. Wormer.
- Geerts, J. (2015, 5 februari). De creatieve Withuis-hof. Dagblad De Limburger, p. 2.
- Hupperetz, W., Meierink, B. O., & Rommes, R. (2005). *Kastelen in Limburg: burchten en landhuizen (1000-1800)*. Utrecht.
- Janssen, D. (2015, 28 februari). Herinneringen. Dagblad De Limburger, p. 4.
- Janssen, H. L., Kylstra-Wielinga, J. M. M., & Meierink, B. O. (1996). *1000 jaar kastelen in Nederland: functie en vorm door de eeuwen heen*. Utrecht.
- Laarse, R. van der. (2005). Bezeten van vroeger: erfgoed, identiteit en musealisering. In R. van de Laarse (Red.), *De beleving van de buitenplaats. Smaak, toerisme en erfgoed* (pp. 59-87). Amsterdam.
- Lowenthal, D. (2015). *The past is a foreign country - Revisited*. Cambridge, Groot-Brittannië.
- Meijel, L. van, & Bouma, T. (2013). *Kantoorgebouwen in Nederland 1945-2015. Cultuurhistorische en typologische quickscan*. Amersfoort: Rijksdienst voor het cultureel erfgoed.
- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Ministerie, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer & Ministerie van Verkeer en Waterstaat (1999). *Nota Belvedere. Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*.
- Schellart, A.I.J.M. (1955). *Kastelen in nood*. Amsterdam.
- Storms-Smeets, E. (2011). *Gelders Arcadië. Atlas van een buitenplaatsenlandschap*. Utrecht.
- Stöver, J. (2000). *Kastelen en buitenplaatsen in Zuid-Holland*. Zutphen.
- Vos, L. (2010). *Kastelen herbestemd. Kastelen en buitenplaatsen herbestemd als instellingen voor geestelijke gezondheidszorg* (Masterscriptie). Geraadpleegd van <http://dspace.library.uu.nl/handle/1874/179677>
- Zwan, V. van der. (2014). *Het verhaal achter ons gemeentehuis... Onderzoek naar herbestemming van kastelen en buitenplaatsen als gemeentehuis*. Geraadpleegd van <http://www.kastelen.nl/pdf/12rapportgem.pdf>

Bijlage 1

Inventarisatielijst - stand van zaken eind 2016

Naam	Adres	Plaats	Gemeente	Provincie
Buitenplaats Oosterbroek	Oosterbroek 5	Eelde	Tynaarlo	Drenthe
Buitenplaats Westerbeek	Majoor Van Swietenlaan 28	Frederiksoord	Westerveld	Drenthe
Landhuis Oranjewoud	Lindelaan 1	Oranjewoud	Heerenveen	Friesland
Haersma State	Stationsweg 64/66	Drachten	Smallingerland	Friesland
Huize Olterterp	Van Harinxmaweg 17	Olterterp	Opsterland	Friesland
Landgoed Lindenoord	Van Harenstraat 37	Wolvega	Weststellingwerf	Friesland
Stania State	Rengersweg 98	Oenkerk	Tytsjerksteradiel	Friesland
Nieuw Ampsen	Laan Ampsen 8	Lochem	Lochem	Gelderland
De Boetselaersborg	Het Kattenburg 6	s-Heerenberg	Montferland	Gelderland
Landgoed De Salentein	Putterstraatweg 5	Nijkerk	Nijkerk	Gelderland
Waardenburg	Waalbandijk 13	Waardenburg	Neerijnen	Gelderland
Rossum	Slotselaan 6-8	Rossum	Maasdriel	Gelderland
Buitenplaats De Wildbaan	Spankerenseweg 16	Leuvenheim	Brummen	Gelderland
Kasteel Zypendaal	Zypendaalseweg 44-46	Arnhem	Arnhem	Gelderland
Buitenplaats Carolinpark	Hogestraat 11	Dieren	Rheden	Gelderland
Nederhemert	Kasteellaan 1	Nederhemert	Zaltbommel	Gelderland
Buitenplaats Grote Bunte	Grote Bunteweg 11-13	Nunspeet	Nunspeet	Gelderland
Aerdt / Ter Cluse	Molenhoek 2	Herwen	Rijnwaarden	Gelderland
Huis Hemmen	Rijksstraatweg 63	Haren	Haren	Groningen
Huis Voorveld	Rijksstraatweg 361	Haren	Haren	Groningen
Huize Welgelegen	Rijksstraatweg 79-81	Glimmen	Haren	Groningen
Limbricht / Lemborgh	Allee 1-1b	Limbricht	Sittard-Geleen	Limburg
Buitenplaats Kruisdonk	Kruisdonk 66	Maastricht	Maastricht	Limburg
De Burgh	Burghtstraat 5	Maastricht	Maastricht	Limburg
Severen	Severenstraat 200	Maastricht	Maastricht	Limburg
Cortenbach	Cortenbach 1-3	Voerendaal	Voerendaal	Limburg
Huize Withuishof	Bergerstraat 2-4	Amby	Maastricht	Limburg
Wijnandsrade / Rhode	Opfergeltstraat 3	Wijnandsrade	Nuth	Limburg
Ge(n)broek	Kasteel Genbroekstraat 18	Geverik	Beek	Limburg
Geusselt	Marathonweg 1-1a	Maastricht	Maastricht	Limburg
Landhuis te Chaam	Gilzeweg 2	Chaam	Alphen-Chaam	Noord-Brabant
Zwijnsbergen	Helvoirtsestraat 6	Helvoirt	Haaren	Noord-Brabant
Hof van Zevenbergen	Hof van Zevenbergen 1	s-Hertogenbosch	s-Hertogenbosch	Noord-Brabant

Naam	Adres	Plaats	Gemeente	Provincie
Croy	Croylaan 14	Aarle-Rixtel	Laarbeek	Noord-Brabant
De Strijdhoeft	Schoorstraat 14	Udenhout	Tilburg	Noord-Brabant
Limburg	Slotlaan 15	Oosterhout	Oosterhout	Noord-Brabant
Leeuwenburg	Kapellaan 2	Vught	Vught	Noord-Brabant
Luchtenburg	Markt 23	Zevenbergen	Moerdijk	Noord-Brabant
Bouvigne	Bouvignelaan 5	Gincken	Breda	Noord-Brabant
Buitenplaats Vrederust	Overakkerstraat 18	Breda	Breda	Noord-Brabant
Buitenplaats Scheybeek	Velserweg 2	Beverwijk	Beverwijk	Noord-Holland
Buitenplaats Velserbeek	Velserbeek 1	Velsen	Velsen	Noord-Holland
Buitenplaats Boekestein	Noordereinde 56	s-Graveland	Wijdmeren	Noord-Holland
Buitenplaats Schaep en Burgh	Noordereinde 60	s-Graveland	Wijdmeren	Noord-Holland
Buitenplaats Gooilust	Zuidereinde 49	s-Graveland	Wijdmeren	Noord-Holland
Buitenplaats Akerendam	Velserweg 20	Beverwijk	Beverwijk	Noord-Holland
Hofstede Oud Bussum	Flevolaan 67	Huizen	Huizen	Noord-Holland
Berkenrode	Herenweg 145	Heemstede	Heemstede	Noord-Holland
Buitenplaats Hartenlust	Vijverweg 18	Bloemendaal	Bloemendaal	Noord-Holland
Hofstede Sparrenheuvel	Bloemendaalseweg 139	Bloemendaal	Bloemendaal	Noord-Holland
Buitenplaats Berghuizen	Huizerstraatweg 111	Naarden	Gooise Meren	Noord-Holland
Buitenplaats Ittersum	Nieuwe Deventerweg 129	Zwolle	Zwolle	Overijssel
Havezathe de Haere	Haereweg 4	Olst	Olst-Wijhe	Overijssel
Buitenplaats De Horte	Poppenallee 39	Dalfsen	Dalfsen	Overijssel
Buitenplaats Kroonesteyn	Rijksstraatweg 125	Baambrugge	De Ronde Venen	Utrecht
Buitenplaats Doornveld	Dribergsestraatweg 27	Doorn	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats Bloemenheuvel	Utrechtseweg 89	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Houdringe	De Holle Bilt 22	De Bilt	De Bilt	Utrecht
Buitenplaats Arendsburg	Utrechtseweg 139	Zeist	Zeist	Utrecht
Villa Anderstein	Woudenbergseweg 9	Maarsbergen	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats Nuova	Utrechtseweg 46	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats De Oude Tempel	Oude Tempellaan 1-5	Soest	Soest	Utrecht
Buitenplaats Schaerweijde	Utrechtseweg 75	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Ewijckshoeve	Soesterdijkweg 12e	Den Dolder	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Bloemenheuvel	Hoofdstraat 25	Driebergen	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats Oostbroek	Bunnikseweg 39	De Bilt	De Bilt	Utrecht
Buitenplaats Heiligenberg	Heiligenbergerweg 5	Leusden	Leusden	Utrecht
Buitenplaats Oud Zandbergen	Amersfoortseweg 18	Huis ter Heide	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Beukenhorst	Hoofdstraat 55	Driebergen	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats Schoonoord	Postweg 18	Doorn	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht

Naam	Adres	Plaats	Gemeente	Provincie
Buitenplaats Ma Retraite	Utrechtseweg 67	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Blanda	Utrechtseweg 31	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Bijdorp	Hoofdstraat 65	Driebergen	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats Richmond	Kerkweg 10-12	Maarssen	Stichtse Vecht	Utrecht
Buitenplaats Oranjelust	Maliebaan 89	Utrecht	Utrecht	Utrecht
Buitenplaats De Boom	Arnhemseweg 105-107	Leusden	Leusden	Utrecht
Buitenplaats Vreedenoord	Straatweg 68	Breukelen	Stichtse Vecht	Utrecht
Buitenplaats Hogeland	Museumlaan 2	Utrecht	Utrecht	Utrecht
Buitenplaats De Drieburg	Hoofdstraat 252	Driebergen	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats Dartheide	Rijksstraatweg 319-321	Leersum	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Buitenplaats De Brink	Utrechtseweg 82	Zeist	Zeist	Utrecht
Heemstede te Houten	Heemsteedseweg 26	Houten	Houten	Utrecht
Rijnhuizen	Edisonbaan 14	Nieuwegein	Nieuwegein	Utrecht
Buitenplaats De Oorsprong	Oorsprongpark 12	Utrecht	Utrecht	Utrecht
Buitenplaats Oudeweg	Dribergsestraatweg 63	Doorn	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Broekhuizen	Broekhuizerlaan 2	Leersum	Utrechtse Heuvelrug	Utrecht
Geerestein	Geeresteinselaan 53-57	Woudenberg	Woudenberg	Utrecht
Buitenplaats De Breul	Dribergseweg 17	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Lenteleven	Utrechtseweg 64	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Sparrenheuvel	Dribergseweg 3	Zeist	Zeist	Utrecht
Buitenplaats Middenburg	Westeinde 28	Voorburg	Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland
Buitenplaats Sionslust	Sionstraat 9	Voorburg	Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland
Buitenplaats Eemwijk	Oosteinde 114	Voorburg	Leidschendam-Voorburg	Zuid-Holland
Buitenplaats Overpost	Wilhelminalaan 12	Alphen aan den Rijn	Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland
Buitenplaats Amstelstein	Wilhelminalaan 1	Alphen aan den Rijn	Alphen aan den Rijn	Zuid-Holland
Buitenplaats Clingendael	Clingendael 7	Wassenaar	Wassenaar	Zuid-Holland
Buitenplaats Rozenhof	Rozenhof 33	Dordrecht	Dordrecht	Zuid-Holland
Buitenplaats Welgelegen	Parklaan 15	Rotterdam	Rotterdam	Zuid-Holland
Buitenplaats Hoornwijk	Jan Thijssenweg 2	Rijswijk	Rijswijk	Zuid-Holland
Buitenplaats Weizigt	Van Baerleplantsoen 26	Dordrecht	Dordrecht	Zuid-Holland

Bijlage 2

Interviewopzet

Respondent

- *Kunt u iets meer vertellen over uw functie / rol binnen dit bedrijf / deze organisatie?*
- *En op welke wijze bent u betrokken geweest bij de keuze van dit pand als object met kantoorfunctie?*

Bedrijf / organisatie

- *Welke bedrijf/bedrijven en/of organisatie(s) hebben in deze locatie een kantoor?*
- *Wat kunt u nog meer vertellen over het bedrijf/de bedrijven of de organisatie(s) die in deze locatie kantoor houden?*
- *Wie is de eigenaar van de locatie? Is er sprake van een huurconstructie of is de locatie aangekocht?*

Herbestemming

- *Sinds wanneer wordt deze locatie als kantoorpand gebruikt door uw organisatie?*
- *Is uw organisatie de eerste die het pand met deze functie gebruikt?*
 - o *Zo ja, wat was de voormalige functie van het object?*
 - o *Zo nee, wat kunt u vertellen over de vorige gebruikers van deze locatie?*
- *Welke onderdelen van het kasteel / de buitenplaats zijn in gebruik bij uw bedrijf / organisatie?.*
 - o *Alleen het hoofdgebouw, of ook het park en bijgebouwen?*
- *Welke functies hebben de verschillende objecten?*
- *Welke activiteiten die gerelateerd kunnen worden aan het pand, vinden er plaats?*
 - o *Kortom, sluit de locatie aan bij de bedrijfspraktijk?*
- *Welke veranderingen zijn er (bij eventuele renovatie) aangebracht aan het kasteel / de buitenplaats?*
Wat is er met de inrichting van de buitenruimte gedaan?

Achtergrond van herbestemming

- *Wie heeft de beslissing genomen om deze locatie als kantoorruimte te gaan gebruiken?*
- *Waarom heeft uw bedrijf gekozen voor deze locatie (als kantoorfunctie)?*
- *Welke factoren hebben rol gespeeld bij de locatiekeuze?*
In welke mate waren / zijn deze factoren belangrijk:
 - o *Hoeveelheid ruimte*
 - o *Soort ruimten*
 - o *Prijs*
 - o *Uitstraling van pand*
 - o *Aanwezigheid van buitenruimte in de vorm van tuin of park*
 - o *Uitstraling van buitenruimte*
 - o *Aanwezigheid van bijgebouwen*
 - o *Aanwezigheid van andere kastelen of buitenplaatsen in de omgeving*
 - o *Aanwezigheid van andere kantoorlocaties in kastelen of buitenplaatsen in de omgeving*
 - o *Bereikbaarheid*

Beleving

- *Kunt u een indruk geven van hoe het personeel deze kantoorlocatie beleeft? Of uzelf?*
- *Welke reacties krijgt u van bezoekers of relaties met betrekking tot deze kantoorlocatie?*
- *Hoe is er gereageerd vanuit omwonenden / betrokkenen bij de herbestemming van het kasteel / de buitenplaats?*

Toekomst

- *Hoe ziet u de toekomst van de locatie voor zich?*
- *Zijn er plannen voor uitbreiding of verbouwing?*
- *Scenario: wat als uw bedrijf op deze locatie uit z'n jasje groeit, wat dan?*

Serie NKS-rapporten

Onder redactie van dr. F. Vogelzang

In deze serie verschenen eerder:

- Deel 1 - Heden en verleden, *Religieuze herbestemming van kastelen en buitenplaatsen in Noord-Brabant*, Marloes Vrancken, juni 2009.
- Deel 2 - Beter beleven van erfgoed, *Een onderzoek naar de informatiebehoefte over kastelen*, Josephina Kuypers, Susanne Wiss, november 2009.
- Deel 3 - Een toekomst voor een verdwenen verleden, *Kasteelplaatsen in de Provincie Utrecht*, Ben Olde Meierink, Fred Vogelzang, april 2010.
- Deel 4 - Onbekend maakt onbemind, *Evaluatieonderzoek Meldpunt Bedreigde Kastelen*, Lisette Vos, april 2010.
- Deel 5 - 'Open de poort!', *De NKS als steunpunt voor provinciale kastelenstichtingen*, Joost Boomsma, Carmen Gierveld, Michiel Huisinga, Lienke Vendrik, april 2010.
- Deel 6 - Kastelen Herbestemd, *Kastelen en buitenplaatsen als instelling voor geestelijke gezondheidszorg*, Lisette Vos, oktober 2010.
- Deel 7 - Warning - Do (not) Enter, *De publieksontsluiting van kasteelruïnes in Nederland*, Vera Driessen, augustus 2010.
- Deel 8 - Vernietiging en wederopbouw, *Nederlandse kastelen en buitenplaatsen tijdens de tweede wereldoorlog*, Mariëlle Bakker, augustus 2011.
- Deel 9 - De beleving van kasteelruïnes in Nederland, *Hoe beleven bezoekers kasteelruïnes en wat zijn hun wensen voor de toekomst?*, Michiel van Ginkel, september 2011.
- Deel 10 - Een kasteelruïne om de hoek, *Wat betekenen kasteelruïnes voor omwonenden en hoe wensen zij de ruïne in de toekomst te beleven?*, Maaïke Feltmann, december 2011.
- Deel 11 - Een kastelen- en buitenplaatsencanon!?, *Adviesrapport over de mogelijke invulling van een canon over kastelen en buitenplaatsen*, Amra Sabhaz, 2012.
- Deel 12 - Het verhaal achter ons gemeentehuis..., *Onderzoek naar herbestemming van kastelen en buitenplaatsen als gemeentehuis*, Vera van der Zwan, 2014.
- Deel 13 - Locatiekeuze voor historische buitenplaatsen, *De invloed van het landschap*, Iris Koppert, 2015.
- Deel 14 - Van sprookjeskasteel to droomhotel, *De herbestemming van Limburgse kastelen vanaf 1930*, Maajke Teeuwen, 2015.
- Deel 15 - De betekenis van kasteelruïnes voor omwonenden: bezoek, verbondenheid en waardering, *Synthese van kwantitatief ruïne-onderzoek in Nederland*, Thijs Konijnendijk & Bouke van Gorp, 2016.
- Deel 16 - Sturing op de omgang met kasteelplaatsen door gemeenten, *Van A(mbitie) naar B(estemmings-plan)*, Eline van Rossum, 2016.
- Deel 17 - What to do with Heritage, *A Comparative Study of the Usage and Perception of Country Houses and Castles*, Frieda Kreuer, 2016.
- Deel 18 - Particulier bewoonde kastelen en buitenplaatsen in Nederland, *Een onderzoek naar woonmotieven van bewoners van kastelen en buitenplaatsen*, Geertje de Lange, 2017.
- Deel 19 - Kastelen en buitenplaatsen herbestemd tot onderwijsinstelling, *De invloed van herbestemming op het behoud*, Harmen Peet, 2018.