

Duidelijk is waarom het grote  
huis zo wordt genoemd

ERFGOED



**Liesbeth Wytzes**  
Foto's Guido Benschop

Na 135 jaar is het nooit  
volfooide grote huis op landgoed Elswout in  
Overveen eindelijk afgebouwd, dankzij de inspanningen  
van projectontwikkelaar Luigi Prins. Een uniek kijkje in een  
huis dat er na vele decennia uitziet zoals in 1884 de bedoeling was.

# VILLAVAN VOLHARDING



## ‘We hebben zowat alle marmergroeven van China bezocht. Sjors en Sjimmie in het Verre Oosten voelden we ons’

**H**et grote huis op landgoed Elswout in Overveen had eind negentiende eeuw al af moeten zijn. Dat was het plan van de laatste eigenaar, Willem Borski jr. (1834-1884), telg uit een rijke familie. De plannen lagen er, de muren stonden en de terrassen waren aangelegd. Maar toen stierf Borski onverwacht en zijn zuster, die het huis-in-aanbouw erfde, had geen zin om het af te maken. Zo stond het huis, een gigantische villa die qua stijl niet zou misstaan aan het Lago Maggiore, 135 jaar te verpieteren.

Tot 2019, want nu is het af, en wel precies zoals de bedoeling was van Borski en zijn architect Constantijn Muysken.

Het ziet er geweldig uit, met een enorme, indrukwekkende hal, met balustrades en pilaren, prachtige parketvloeren, kroonluchters. Er zijn balzalen, beelden, schilderijen.

Dat is allemaal te danken aan projectontwikkelaar Luigi Prins (61), die zich met zijn bedrijf Cobraspen Groep heeft toegelegd op het restaureren van oude gebouwen in en rond Haarlem. Hij is geen doorsnee-projectontwikkelaar, want hij streeft ernaar om juist zoveel mogelijk te behouden.

‘Een oud gebouw heeft waarde en een ziel,’ zegt Prins. Van het afbouwen van Elswout, iets wat hem uiteindelijk twintig jaar kostte, heeft hij een documentaire laten maken. Vanaf het begin liet hij een cameraman meelopen, want hij snapte wel dat dit een enorm en uniek project zou worden met onbekende uitkomst. Misschien wel zijn levenswerk.

### BOUW VAN ELSWOUT IN CIJFERS

- > Ruim 2.500 vierkante meter oppervlakte
- > 26 kamers
- > 100 eikenhouten deuren
- > De zwaarste deuren zijn circa 350 kilo zwaar
- > 40 handgedraaide kolommen
- > 500 vierkante meter pleisterwerk aan de buitenzijde (via kamwerktechniek)
- > 4 reizen naar China

In de film wordt de turbulente geschiedenis van het gebouw – er stond al een huis op deze plek in 1631 – mooi verweven met de al even turbulente afbouw van het huis, want het zat Prins en zijn architect Ray Kentie van Kentie en Partners niet altijd mee. Eerst moesten ze negen jaar wachten tot ze wisten of ze de opdracht kregen. Toen duurde het een tijd voordat Monumentenzorg de vergunning gaf. Ze moesten op zoek naar vaklieden die goed en betaalbaar waren, en juist toen alles goed leek te gaan, begon de kredietcrisis.

Maar Prins zegt: ‘Na 135 jaar is het gewoon gelukt! Heel goed dat Staatsbosbeheer in ons geloofde.’ Hij weet ook wel dat ‘de projectontwikkelaar’ geen goede reputatie heeft: geldwolven zijn het. In de film haalt hij daarover zijn schouders op. ‘Het is een label waar je niet vanaf komt,’ zegt hij.

**Elswout was anders** dan Prins’ eerdere projecten: het was geen restauratie, het ging om afbouwen, na al die jaren leegstand. Nadat de bouw was gestaakt, stond het huis ruim een eeuw te verkommeren. Er was wel een nooddak op gelegd tegen al te grote schade, en het kreeg steeds weer een andere bestemming. Dan weer een school, een poppentheater, een raketbasis van de Duitsers tijdens de Tweede Wereldoorlog. Niemand wist wat ermee moest gebeuren.

In 1970 werd het gebouw aangekocht door de staat, die het in handen gaf van Staatsbosbeheer. Dat wilde er begin jaren negentig wel vanaf en schreef

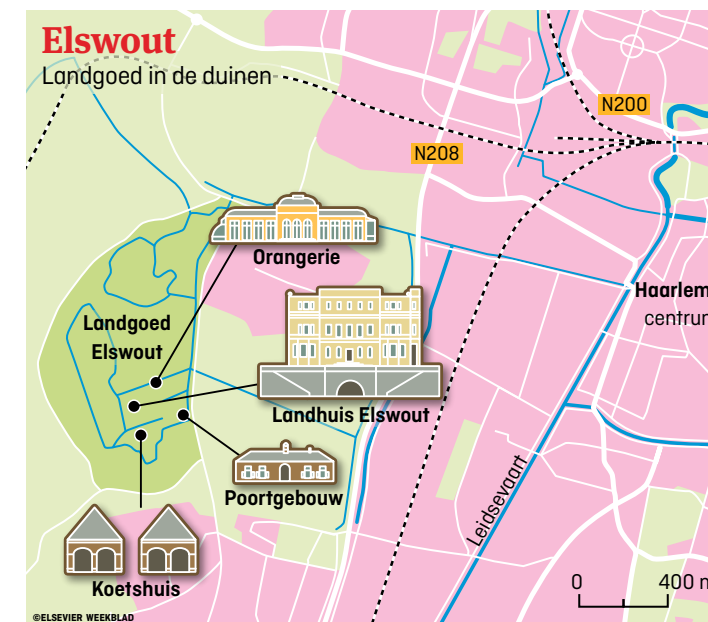


De jachtkamer, met opgezette dieren en een bar

‘De miljoenen vlogen ons om de oren. Toen zat ik echt met de handen in het haar’



Eerbetoan aan de vaklieden: de Chinese kamer







Het huis met  
de vijver



Wie in de hal  
komt en omhoog  
kijkt, ziet dit

een wedstrijd uit. Driehonderd inzendingen kwamen binnen, waaronder die van Luigi Prins. Hij kende het grote huis wel, zoals het om begrijpelijke redenen wordt genoemd, en was er toen nog eens goed gaan kijken.

‘Ik vond het zo iets apart. Zo’n uniek stuk, het trok me enorm. Net als de *Nachtwacht*. Als je die ziet, denk je ook: dit is wel heel speciaal en uniek. Ik heb het benaderd als kunstwerk. En ik heb mijn best gedaan om de prijsvraag te winnen. Ik heb er architect Ray Kentie bij gehaald, een plan gemaakt, en dat was echt niet goedkoop.’

Prins wilde het huis dus afbouwen volgens het originele plan. En dat kon hij ook, want hij wist dat de oorspronkelijke bouwtekeningen nog bestonden. Hij was een keer naar een lezing van een lokale notabele geweest, een mevrouw De Jong Schouwenburg, een verre nazaat van de familie Borski. Zij liet daarbij die tekeningen zien,



Weids uitzicht  
over het landgoed  
van 85 hectare



Luigi Prins, oprichter  
Cobraspen Groep



De vergaderzaal,  
met  
modern  
meubilair

## De Cobraspen Groep

Op zijn 26ste kocht Luigi Prins de torenspits van de Spaarnekerk in Haarlem. Inmiddels geeft hij al jaren leiding aan de Cobraspen Groep, die zich heeft toegelegd op het opknappen en restaureren van oude panden, voornamelijk, maar niet alleen, in en rond Haarlem. Hij streeft ernaar erfgoed te behouden en zo heeft hij al heel wat panden opgeknapt en in oude luister hersteld. Ook gebouwen waarvan werd gedacht dat er geen eer aan was te behalen. Prins: ‘Het mooie van een oud gebouw is dat het altijd

waarde heeft, en een ziel. En als het dan af is, zeggen mensen: ‘Ja, dat is toch wel leuk.’”

Cobraspen heeft zich dus vooral toegelegd op het ontwikkelen en opknappen van erfgoed. Projecten zijn onder meer het verbouwen van een groot kantoor van de PTT in het centrum van Haarlem, de herontwikkeling van kantoorgebouw Aeckerstijn in Amsterdam, de ontwikkeling van een hotel in Haarlem, en het enorme complex van de voormalige suikerfabriek in Halfweg dat nu

SugarCity heet en volgens Prins ‘draait als een tierelier’. Maar ook nieuwbouw – een winkelcomplex in Haarlem, een hotel in Zandvoort genaamd Beachhouse Hotel. Ook heeft Cobraspen appartementen in het aanbod, zoals die in Villa Rodesteijn in Bloemendaal en aan de Haarlemse Dreef.

Prins’ meest in het oog lopende project is het huis op Elswout, dat hij in twintig jaar afbouwde volgens de oorspronkelijke plannen uit 1884. Nu is het kantoor van Cobraspen Groep er gevestigd.



die ze thuis in een koffertje in de kluis had bewaard. Prins en zijn architect Kentie mochten de kluis in, zo groot als een kamer, en de tekeningen wel fotograferen, maar niet meenemen.

Prins moest geduld hebben, want pas negen jaar later belde Staatsbosbeheer dat hij was doorgedrongen tot de laatste ronde. In de tussentijd was de bestemming van het huis aangepast tot kantoor, want op die manier zouden huis en park zo min mogelijk worden belast.

In 2000 kreeg Prins de opdracht en kon de enorme klus beginnen.

### De ontwikkelaar moet

over een groot talent tot 'erdoorheen kijken' beschikken, want Elswout zag er niet best uit.

In de documentaire zie je schrikbarende beelden van totaal verkommerde en verregende ruimtes. Maar Prins heeft wel erger meegemaakt. De voormalige suikerfabriek in Halfweg bijvoorbeeld, nu SugarCity. 'Dat had een impact. Twintigduizend vierkante meter fabrieksinstallaties. Daar moest ik echt veertien keer doorheen lopen om in mijn hoofd een beeld te krijgen van hoe het zou worden.'



De hal, met klassieke beelden

Luigi Prins is dyslectisch: voor anderen een handicap, voor hem een voordeel. Hij denkt in beelden. 'Anders lukt zo iets je niet. Als je denkt in beelden, kun je de wanorde die je tegenkomt veel beter organiseren. Dan zie je kansen. Maar je weet echt niet waaraan je begint,' zegt hij.

'Ik had dit ook niet eerder kunnen doen. Mentaal mischien wel, maar financieel niet.' Want, dit wil hij wel even duidelijk zeggen, deze grote klus is geheel uit eigen zak betaald. 'Geen cent subsidie. Dat vertraagt alleen maar.'

Alles was een uitdaging. Die kolommen bijvoorbeeld, die in de hal moesten komen. Hoe

## 'Na 135 jaar is het gelukt! Goed dat Staatsbosbeheer in ons geloofde'

maak je die? Eerst was het plan om siliconen mallen te maken, daar beton in te gieten en dat te beschilderen. Maar dat bleek peperduur, en pilaren van natuursteen zijn dat al helemaal. 'De miljoenen vlogen ons om de oren. Toen zat ik echt met de handen in het haar.'

Maar had hij niet net een container vol Chinees spul gekocht? En zaten daar geen masieve, manshoge marmeren vazen in? Op naar China dus, in



De enorme lift met handgemaakt smeedwerk

### Kleurrijke eigenaren

Het landgoed Elswout bij Overveen heeft kleurrijke eigenaren gehad. Het eerste huis is gebouwd door Carl du Moulin (1587/8-ca.1667), een koopman die veel met Rusland handelde. Vanaf 1633 liet hij bij Overveen een landhuis bouwen, waarschijnlijk door Jacob van Campen. In 1654 ging Du Moulin failliet en werd het huis verkocht aan de Amsterdamse ondernemer Gabriël Marselis (1609-1673). In 1660 kwam Maria Stuart met de kleine Willem III van Oranje op bezoek en werd het huis – met nieuwe tuinen en stallen – een attractie.

In 1703 is het geveild en met enige moeite gekocht door Jan Romswinkel Jansz (1643-1719). Hij liet het na aan zijn drie broers. De dochter van één van hen was

getrouwd met Gualterus Boudaen, burgemeester van Amsterdam. In 1781 werd Elswout gekocht door advocaat Jacob Boreel (1746-1794). Hij pakte het park aan en verbouwde de gevel. In 1805 kocht Willem Borski het landgoed en zette er een verdieping op. Zijn kleinzoon maakte de plannen met architect Constantijn Muysken die door ontwikkelaar Luigi Prins 135 jaar na dato zijn uitgevoerd. Tot 1958 was Elswout van de familie Borski, die het verkocht aan de gemeente Bloemendaal, die het in 1970 verkocht aan de staat. Die gaf het in beheer aan Staatsbosbeheer. In 2000 is besloten het pand te verkopen, met restauratieverplichting. Die restauratie, of eigenlijk afbouw, is gedaan door de Cobraspen Groep.



Het kunstwerk: een helikoptermotor

2003 mee met een handelsmissie. Kentie en Prins vlogen heel China door, 8.000 kilometer op zoek naar vaklieden die hen konden helpen. ‘We hebben zo-wat alle marmergroeven van China bezocht. Sjors en Sjimie in het Verre Oosten voelden we ons.’

Maar die vaklui vonden ze. Uiteindelijk gingen er 57 containers van China naar Elswout. Zoveel, dat een speciale loods moest worden gebouwd om alles te ordenen.

In de documentaire over de bouw van Elswout wordt goed duidelijk wat een enorm karwei het was. En hoeveel moeite Prins en Kentie hebben moeten doen om alles zo te krijgen als ze het wilden. Niet alles komt overigens uit China. De vijftig kroonluchters bijvoorbeeld zijn in Egypte gemaakt, net als de verbronsde wandlampen.

Toen Prins een tijdje geleden wat mensen van Staatsbosbeheer uitnodigde om te komen kijken, hoorde hij twee boswachters tegen elkaar zeggen: ‘Nou, die kolommen hebben ze

tenminste laten staan!’ Dat ziet hij als groot compliment, want die stonden er toen net een jaar.

**Toen Prins en Kentie** een tijdje lekker bezig waren, begon de wereld te veranderen. Het was 2007: het begin van de kredietcrisis.

‘In 2008 hebben we iedereen die voor ons werkte, tweehonderd man, naar huis gestuurd. Meteen. Allemaal afbetaald en afgekocht. Al het werk lag stil en het is uiteindelijk onze redding geweest. Er ging geen geld meer uit. Het was dobberen. Een verschrikkelijke tijd voor mij en ik heb weleens gedacht: ik ga het niet redden.’ En het duurde ook zo lang: niet één jaar, zoals Prins eerst dacht, maar tot ergens in 2014.

‘Toen begon het wat beter te gaan. In 2015 begonnen we weer.’ Maar wat moest er gebeuren met het gebouw? Het was bedoeld als kantoor, maar Prins vond geen huurders.

‘Ik dacht dat het zou lukken, maar dat was totaal niet zo, en ik probeerde nog om de vierkantemeterprijs niet hoger te laten zijn dan die op de Amsterdamse Zuidas. Maar de doelgroep – advocaten, een bank – gaat nooit op een landgoed als dit werken. De uitstraling heeft te veel grandeur, dat moet bij je passen.’

## ‘De doelgroep – advocaten, een bank – gaat nooit op een landgoed als dit werken’

Eigenlijk zou het veel geschikter zijn als hotel. ‘Dan maak je het ook toegankelijk voor het publiek, want dat is nu heel beperkt. Dat is in 135 jaar nooit een probleem geweest, iedereen die hier binnenkwam, dacht meteen: wegwezen. Maar nu vallen je ogen uit je hoofd als je erdoorheen loopt.’

Bij gebrek aan een mogelijke huurder besloot Prins zijn eigen bedrijf er te vestigen. Dus nu zit

Cobraspen Groep in het volgens Prins mooiste kantoor van Nederland, midden in een prachtig aangelegd park, tussen oude beuken, met uitzicht op hertjes en schapen.

**In de hal**, met al die kolommen, staan ook wat klassieke beelden. Caesar en Brutus, en de vier jaargetijden. In de grote zaal worden af en toe officiële diners gegeven. Er hangen schilderijen uit de collectie van Prins. Doordat hij al zo lang panden opknaapt en verbouwt, heeft hij een enorme opslag van 15.000 vierkante meter en hij weet precies wat daarin staat. ‘Ik winkel altijd eerst bij mezelf.’

Hij wijst op de vloer: die komt uit de Toneelschuur in Haarlem, waar een mooie dikke dansvloer bleek te liggen. ‘Die is gebruikt in vijf projecten.’ De wandlampjes, gemaakt in Egypte, komen uit het pand Florapark 2. In de lift, met prachtig smeedwerk uit China, zit glas-in-lood uit een pand aan het Kennemerplein in Haarlem.

Er is, als eerbetoon, een Chinese kamer. Er zijn eiken deuren die 350 kilo wegen, een beschilderde linnen bespanning uit villa Alsberg in Amsterdam. Een ander plafond is gemaakt van de lambrisering van een villa.

‘Toen dat op was, hebben we een antieke kast gekocht en gebruikt. Daar komt geen architect aan te pas, ik weet wat er is en ik zeg waar het moet.’

De grote schouw komt uit een villa in Bloemendaal. Pronkstuk is de jachtkamer met bar, waar een opgezette zebra over een paar bevertjes springt en een beer ondersteboven hangt.

Bijna het enige hedendaagse, afgezien van vergadertafels, is het kunstwerk in de hal: een oude helikoptermotor die kan bewegen en geluiden maakt.

Wat was het moeilijkste van het hele project? Daarover hoeft Prins niet lang na te denken. ‘Ik begrijp nu wel waarom dit de afgelopen 135 jaar niet is gelukt. Het moeilijkste was volhouden.’ ●