

## Footprint

De Baronie, industrieel erfgoed als basis voor hedendaags totaalconcept





# Inhoud

- 04 De Baronie, een begrip in Alphen aan den Rijn  
Projectoverzicht
- 06 Een succesvol concept van werken, wonen en winkelen  
De vastgoedontwikkelaar over De Baronie
- 08 Met respect voor de ranke stijl  
De architect over De Baronie
- 10 2500 m<sup>2</sup> vliesgevel met nostalgische uitstraling  
De gevefabrikant over De Baronie
- 12 Renovatie, nieuwbouw én gebiedsontwikkeling  
De aannemer over De Baronie
- 14 Technische datasheet  
Alle technische gegevens op een rij



## De Baronie, een begrip in Alphen aan den Rijn

In 1954 bouwde N.V. Cacao- en Chocoladefabriek De Baronie haar productiebedrijf in Alphen aan den Rijn. De Baronie was een begrip in Alphen, dat toen nog een relatief kleine gemeente was. 47 jaar lang werden in dit imposante en karakteristieke gebouw chocolade lekkernijen geproduceerd. Tot De Baronie in 2001 besloot om de fabriek naar een andere locatie te verplaatsen. Het pand kwam leeg te staan, maar werd allerm minst vergeten: de waardering voor de architectuur van de fabriek nam juist alleen maar toe.

### **GREEN blaast het fabrieksgebouw nieuw leven in**

In 2007 besluit GREEN Real Estate BV, onderdeel van het familiebedrijf Zeeman, het terrein van De Baronie grondig te gaan herontwikkelen. GREEN heeft nauwe banden met Alphen aan de Rijn: in deze gemeente begon Jan Zeeman in 1967 zijn eerste textielwinkel. Daarnaast kiest GREEN bewust voor het behoud van monumenten en industrieel erfgoed. Deze twee aspecten vormden de aanleiding voor de ontwikkelaar om de voormalige chocoladefabriek 'De Baronie' te verwerven en te transformeren tot een totaalconcept van wonen, werken en winkelen.

### **Van staal tot aluminium met authentieke uitstraling**

De originele indeling en uitstraling van de fabriek zijn zoveel mogelijk behouden. De gebouwschil voldeed echter niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarom zijn de bestaande stalen ramen vervangen door een 40 mm smalle variant van een standaard aluminium vliesgevel. De matte witte poedercoating geeft deze nieuwe en duurzame vliesgevel toch een nostalgische uitstraling. Dankzij de gezamenlijke inspanningen van architect, aannemer, gevelfabrikant en ontwikkelaar is het terrein van De Baronie opnieuw een begrip geworden in Alphen aan den Rijn: als moderne trekpleister binnen een rijke historische context.



## Een succesvol concept van werken, wonen en winkelen



**Patricia Bos**

'Dit resultaat in de achtertuin van Alphen maakt ons zeer trots'

### Vastgoedontwikkelaar

GREEN Real Estate BV

**Adres** Raoul Wallenbergplein 25a

2404 ND Alphen a/d Rijn

**Naam** Patricia Bos

**Functie** Ontwikkelingsmanager

**Telefoon** 0172 44 83 83

**Website** [www.green.nl](http://www.green.nl)

Jan Zeeman begon in 1967 zijn eerste textielwinkel in Alphen aan den Rijn, wat niet alleen de thuisbasis is voor zijn winkel, maar ook voor hemzelf. Vanwege deze band met Alphen aan den Rijn en vanuit de wil om monumenten en industrieel erfgoed te behouden, verwierf GREEN in 2007 de voormalige chocoladefabriek 'De Baronie'. GREEN Real Estate BV ontstond in oktober 2005 met de samenwerking van ondernemers Jan Zeeman en Aart Jan Verdoold. Het doel van de onderneming is het vermogen van de familie Zeeman te structureren in vastgoed. GREEN is onderdeel van het familiebedrijf Zeeman, dat zich richt op de ontwikkeling, aankoop en het management van vastgoed.

### Van staal naar aluminium

'In eerste instantie wilden we de stalen ramen van de oude fabriek graag behouden. Totdat wij beseften dat deze keuze ten koste zou gaan van onze duurzaamheidsdoelstellingen zoals de mate van thermische isolatie en ventilatie', vertelt Patricia Bos, ontwikkelingsmanager bij GREEN. 'In samenwerking met de architect, de aannemer en de gevelbouwer kwamen we tot twee alternatieven: de bestaande stalen ramen vervangen door een nieuwe geïsoleerde variant of kiezen voor een aluminium geveloplossing. De gevelbouwer bracht het idee in om een 40 mm smalle variant van een standaard aluminium vliesgevel toe te passen. Na het zien van de levensechte mock-up die zij hiervan hadden gemaakt, waren wij, het bouwmanagement en de welstandscommissie er snel van overtuigd dat dit de beste oplossing was.' Projectleider Dick Vink van Progam Bouwmanagement begeleidde het bouwtraject. Hij beaamt het succesvolle idee: 'Bij een complex renovatieproject als dit is de kennis en ervaring van de gevelbouwer essentieel. Iedereen was zeer enthousiast over de mock-up. Vervolgens is de hele vervanging van de gevel perfect verlopen.'

### Historische details

De revitalisatie van De Baronie vormt volgens Patricia Bos de kern van een grotere ontwikkeling. 'Er is sprake van een commercieel totaalconcept waarbij werken, wonen en winkelen één geheel vormen. Deze concentratie als cluster paste perfect bij de historie en de identiteit van het gebouw. Dit resultaat in de achtertuin van Alphen maakt ons zeer trots.' Dick Vink voegt hieraan toe: 'We hebben bewust gekozen voor moderne materialen, zonder de sfeer van de toenmalige fabriek aan te tasten. De vloer in de fabriek is deels in ere hersteld en nergens zijn verlaagde systeemplafonds aangebracht. Wel laten op verschillende plekken kleine details zien aan het publiek wat De Baronie voor een gebouw was en wat het is geworden. Zo is de oude, gesloopte schoorsteen qua vorm teruggekomen als informatiezuil'.





## Met respect voor de ranke stijl

In de plannen voor transformatie van de voormalige chocoladefabriek De Baronie is zorgvuldig recht gedaan aan de architectuur. De forse stroken glasgevel rondom, met ranke stalen kozijnen en lage gemetselde borstweringen waren beeldbepalend voor het gebouw. Bij het herstel van dit voorbeeld van Nieuwe Zakelijkheid was het behoud van dit aanzicht van cruciaal belang.

### Behoud van monumentaal karakter

Projectarchitect Frank Spoek van S2 architecten: 'Het complex staat weliswaar niet officieel als monument te boek, maar dit gebouw van de architecten Swaneveld

en Goslinga is wel aangemerkt als industrieel erfgoed. In onze plannen zijn we van het behoud van het monumentale karakter van De Baronie uitgegaan. Dat was ook de visie van de opdrachtgever. De aanpak van de gebouwschil was misschien wel het meest interessante deel van het herstelplan. We moesten bij het aanpassen aan de geldende bouwkundige en bouwfysische eisen heel precies te werk gaan. De glasstroken bestaan nu uit een vliesgevel met dubbel glas in aluminium profielen. De aluminiumprofielen zijn zo slank gedimensioneerd dat de oorspronkelijke architectuur met ranke stalen kozijnen geëvenaard is.'



### Frank Spoek

'De aluminiumprofielen zijn zo slank gedimensioneerd dat de oorspronkelijke architectuur met ranke stalen kozijnen geëvenaard is.'

#### Architect S2 architecten

Adres Cruquiusweg 111 d,  
1019 AG Amsterdam

Naam Frank Spoek

Functie Directeur

Telefoon 020 668 55 11

Website [www.s2.nl](http://www.s2.nl)

### De gebouwschil

De bouwfysische kwaliteit van de gebouwschil is uitgebreid onderzocht. Afgezien van de aanpassing met een vliesgevel, voorzien van HR++-glas, was het nodig de dichte geveldelen en soms ook delen van het betonnen casco te voorzien van isolatie. De oorspronkelijke borstweringen waren van steens metselwerk met op veel plaatsen aan de binnenzijde bimsbeton. Deze borstweringen zijn aan de binnenkant voorzien van een isolerende en damp remmende isolatieplaat. Waar het 'binnenblad' van bimsbeton ontbrak is waar nodig een kalkzandsteen binnenblad aangebracht en is de spouw voorzien van isolatie.

### Isolatie

Frank Spoek: 'Aan de binnenzijde wilden we de betonnen draagconstructie structureel zoveel mogelijk in het zicht laten. Het is immers één van de charmes van dit complex. Maar de constructie kende tal van koudebruggen. Naast isolatie van het dak hebben we waar dat kon de kolommen ingepakt met een isolerende renovatieplaat, tot een pakketdikte van maximaal 70 mm op de betonconstructie. En de betonnen randbalken zijn aan de binnenzijde isolerend ingepakt. Vervolgens was de vraag wat te doen met vloeren en liggers. Een verlaagd en isolerend plafond wil je niet, omdat dat afbreuk doet aan het oorspronkelijke interieur. Om condensatie op koudere oppervlakken te voorkomen was de oplossing sterker te ventileren. Die oplossing was mogelijk omdat we werken met warmte-koude-opslag in de bodem. De warmte die geogst wordt in de zomer, is beschikbaar in de winter.'



**Joost Plompen**

'De matte witte poedercoating zorgt voor een authentieke staal-look.'

**Gevelfabrikant** Lief tink Geveltechniek

**Adres** Produktieweg 17,  
2404 CC Alphen a/d Rijn

**Naam** Joost Plompen

**Functie** Verkoop Manager

**Telefoon** 0172 46 96 70

**Website** www.lieftink.nl

### Grootschalig maatwerk

De nieuwe vliesgevel loopt voor de betonnen kolommen door en voldoet aan alle eisen op het gebied van duurzaamheid en veiligheid met geïsoleerde profielen, HR++-glas en de nodige ventilatievoorzieningen in de vorm van uitzetkramen. Lief tink Geveltechniek heeft het gevelsysteem niet alleen geëngineerd, maar ook in eigen huis geproduceerd en gemonteerd. 'Aangezien het een renovatieproject betreft, vraagt dat om een gespecialiseerde aanpak. Dan moet je echt maatwerk tot stand brengen,' stelt Plompen. 'In totaal heeft Lief tink Geveltechniek voor De Baronie 2.500 m<sup>2</sup> aan vliesgevel in staal-look geleverd en gemonteerd en 2.000 m<sup>2</sup> aan semi-structurele gevels voor de commerciële ruimten. En daar zijn we best trots op.'

## 2500 m<sup>2</sup> vliesgevel met nostalgische uitstraling

Sinds 2001 zijn verschillende projectontwikkelaars bezig geweest met de herontwikkeling van het 14.000 m<sup>2</sup> grote terrein van De Baronie. Pas toen GREEN Real Estate BV in 2007 de handschoen oppakte, begon de daadwerkelijke transformatie van De Baronie tot een gebied voor wonen, werken en winkelen. Lief tink Geveltechniek ontwikkelde de nieuwe gevelsystemen. Met een nostalgische uitstraling én conform de hedendaagse eisen.

### Staal-look kozijn

Om de karakteristieke uitstraling van het gebied zoveel mogelijk te behouden, is ervoor gekozen om de voormalige fabriekshallen veilig te stellen en voor zover mogelijk in oude luister te herstellen. Joost Plompen, verkoop manager van Lief tink Geveltechniek: 'De oorspronkelijke slanke gevel met smalle stalen kozijnen voldeed niet meer aan de hedendaagse eisen. Wij hebben gezocht naar een passende oplossing. Daartoe hebben we een combinatie gemaakt tussen een vliesgevel en een staal-look kozijn.'

Hieruit is in samenwerking met Schüco een nieuw systeem geboren: FW 40+ staal-look. Het systeem is technisch te verwerken als een vliesgevel en biedt dus de vrijheid om in de breedte 'oneindig' te kunnen doorbouwen, zonder gebruik te hoeven maken van dubbele stijlen.'

### Poedercoating voor vleugje nostalgie

Lief tink Geveltechniek was al in een vroeg stadium betrokken bij de ontwikkeling van het terrein van De Baronie. In eerste instantie nog voor een andere projectontwikkelaar. GREEN Real Estate koos bewust voor behoud van de nostalgische uitstraling van de gevelelementen. Het gevelsysteem in staal uitvoeren bleek financieel echter niet haalbaar. Het nieuw ontwikkelde FW 40+ systeem voor de vervangende vliesgevel bestaat daarom uit aluminium profielen. Plompen: 'Om toch die authentieke staal-look te verkrijgen, is het aluminium voorzien van een matte witte poedercoating met een zeer fijn korreltje erin. Hierdoor hou je nog maar 30 procent glans over en dat zorgt voor een fraaie nostalgische uitstraling.'



## Renovatie, nieuwbouw én gebiedsontwikkeling

### Kondor Wessels Amsterdam

'De Baronie is weer in volle glorie hersteld'

#### Aannemer

Kondor Wessels Amsterdam

Adres Naritaweg 142,

1043 CA Amsterdam

Naam Dave Sabelis

Functie Projectleider

Telefoon 020 851 18 00

Website [www.kondorwessels-amsterdam.nl](http://www.kondorwessels-amsterdam.nl)

Decennia lang maakte 'Cacao en Chocoladefabriek Baronie' chocoladeletters, paaseitjes en andere lekkernijen. Als in 2001 de productie stopt, komt het pand leeg te staan. Weersomstandigheden en zelfs een brand brengen behoorlijke schade toe aan de fabriek. Kondor Wessels Amsterdam BV krijgt de opdracht om het uit 1954 daterende gebouw te renoveren.

#### Gebiedsontwikkeling volgens gedragscode

'Het bouwproject 'Groot Baronie' hebben wij gerealiseerd volgens de gedragscode van Bewuste Bouwers', legt projectleider Dave Sabelis van Kondor Wessels Amsterdam BV uit. 'Deze gedragscode voor bouwplaatsen heeft als doel om het imago te verbeteren en het omgevingsmanagement te professionaliseren. De bouwplaats is immers ons visitekaartje! Dat wil zeggen dat wij bouwen volgens de vijf pijlers: bewust, veilig, verzorgd, milieubewust en sociaal. Bijzonder aan dit project is dat Kondor niet alleen de renovatie

en nieuwbouw gedaan heeft, maar de gehele gebiedsontwikkeling met de bijbehorende infrastructuur. Daarnaast hebben wij de terreininrichting rondom de gebouwen gerealiseerd, compleet met waterpartijen, loopbrug, speeltuinen en beplanting.'

#### Uitbreiding werkzaamheden

Het gebouw van de Baronie heeft een nieuwe bestemming gekregen, met winkelruimte en ruimte voor kantoren. Op de begane grond bevinden zich in totaal 12 verhuurbare winkelruimten, geschikt voor kleine en grote ondernemers waaronder Hoogvliet, Lidl, Action en Blokker. 'Bovenop het aangenomen project kregen wij als Kondor ook de in- en verbouw van de kantoren in opdracht, zoals van Wonen Centraal en enkele retailers. Dit was inclusief het aanbrengen van de sprinklerinstallatie. Deze uitbreiding van werkzaamheden deed de naam van het bouwproject, 'Groot Baronie', eer aan'.

#### Samen werken aan oplossingen

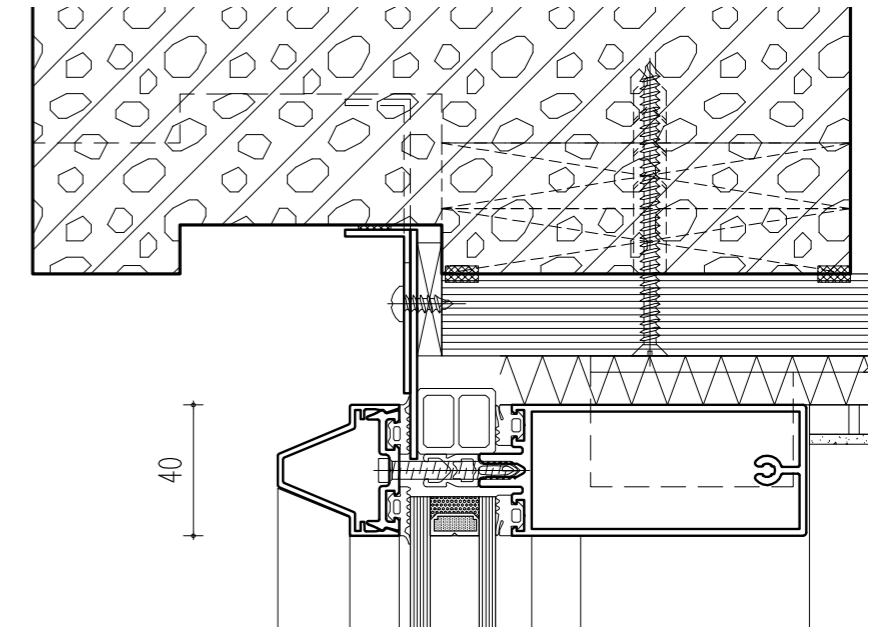
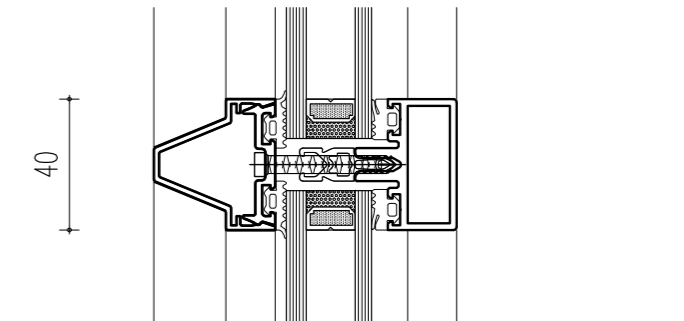
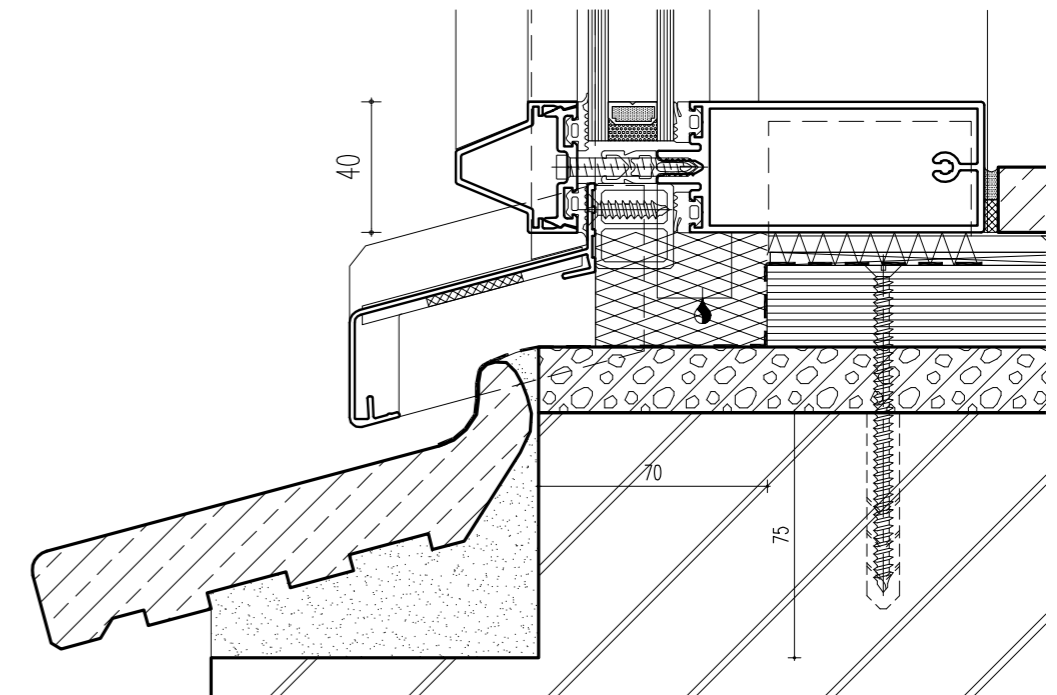
Dave Sabelis is zeer positief over de samenwerking met de opdrachtgever en directievoerder: 'De optie om de originele stalen kozijnen te behouden was voor ons een te groot financieel en technisch risico. De gevelfabrikant kwam toen met een prachtige oplossing. Zij hadden in het bouwen van diverse mock-ups een fantastische manier gevonden om hun oplossing te onderbouwen. Hier konden alle partijen – van opdrachtgever tot de welstandscommissie – de bedachte smalle aluminium vliesgevelconstructie in het echt beleven, inclusief de borstwering en de waterslagen. Ook de semi-structurele oplossing ter plaatse van de stolpdeuren op de begane grond werd realistisch voorgesteld. Het gezamenlijke doel van het bouwteam was om de einddatum 1 augustus daadwerkelijk te halen. Daar zijn we met zijn allen goed in geslaagd. Hiermee is de Baronie weer in volle glorie hersteld!'



## Technische datasheet - Alle gegevens op een rij



Verticale doorsnede

glasopbouw  
6-15-5glasopbouw  
6-15-5

### Projectgegevens De Baronie

Projectnaam	De Baronie
Straat & Huisnummer	Prinses Beatrixlaan
Postcode & Woonplaats	2404 XC Alphen a/d Rijn
Land	Nederland
Ontwikkelaar	GREEN Real Estate BV te Alphen a/d Rijn
Architect	S2 architecten BV te Amsterdam
Aannemer	Kondor Wessels te Amsterdam
Constructeur	Van der Vorm Engineering BV te Delft
Technisch adviesbureau	Maat BV te Rotterdam
Bouwmanagement	Progam Bouwmanagement BV
Geveltechniek / Gevelfabrikant	Lieftink Geveltechniek te Alphen a/d Rijn
Systeemleverancier gevels	Schüco International KG
Medewerker techniek	Bas Aarts, Dirk Vahlsing
Gevelsysteem	Schüco speciale vliesgevelconstructie op basis van FW 50+ met staal look, 40 mm aanzichtbreedte
Bruto vloeroppervlakte totaal	Circa 35.000 m <sup>2</sup>
Bouwperiode	Januari 2012 - Augustus 2013
Oplevering	Augustus 2013
Totale bouwsom	Circa € 24.000.000,-
Bouwsom gevels	Inbegrepen in totale bouwsom
Bouwsom installaties	Inbegrepen in totale bouwsom



**Schüco Nederland BV**

[www.schueco.nl](http://www.schueco.nl)

**Schüco – Systemoplossingen voor ramen, deuren en gevels**

Met een wereldwijd netwerk van partners, architecten, adviseurs, aannemers en investeerders creëert Schüco een duurzame gebouwschil die is afgestemd op de behoeften van de gebruiker en in harmonie is met natuur en technologie. De gevels voldoen niet alleen aan de hoogste eisen op het gebied van design, comfort en veiligheid. Ook wordt de CO<sub>2</sub> uitstoot verminderd door een efficiënte omgang met energie zodat natuurlijke bronnen in stand blijven. Het bedrijf levert met haar divisies Metaal en Kunststof producten op maat voor nieuwbouw en renovatie, ontworpen op de individuele behoeften van de gebruiker in alle klimaatzones. Met 4.800 medewerkers, 12.000 partners en een omzet van 1,5 miljard euro in 2013 is Schüco actief in 78 landen. Bezoek voor meer informatie [www.schueco.nl](http://www.schueco.nl)