

LionsGate Alphen aan den Rijn:

Een unieke combinatie van kantoren, showrooms en bedrijfsruimte

Een nieuwe ontwikkeling moet leiden tot een markant punt bij de entree van Alphen aan den Rijn, op een steenworp afstand van de N11. Na enthousiaste reacties van de gemeente en goedkeuring door de Welstandscommissie zijn de plannen inmiddels in volle gang. LionsGate is de naam, een ambitieus plan dat invulling geeft aan de grote behoefte van kleine ondernemers om op maat gesneden combinaties van kantoorruimte, showroom en bedrijfsruimte te kopen. "De locatie is perfect", aldus projectontwikkelaar Bert Kok van Kocomon Vastgoed. "In een straal van 60 kilometer bevinden zich zes miljoen mensen. Inclusief de grote steden in de Randstad."



Het is dus niet zo vreemd dat het initiatief juist in Alphen aan den Rijn is ontplooid. Een gebied dat volgens de ERBO-enquête van de Kamer van Koophandel een sterk groeiend ondernemersvertrouwen kent, evenals een flinke omzetgroei, stijgende export en nieuwe investeringsrecords over 2006. Het maakt Alphen aan den Rijn de absolute koploper binnen de regio Rijnland. Opvallend is dat deze sterke groei voor een belangrijk deel wordt gerealiseerd door het grote aantal kleine ondernemingen.

Snelle doorlooptijd

Stefan de Jong van Basis Bedrijfshuisvesting Alphen aan den Rijn zag dit met name aan de grote vraag naar kleinschalige units. "Op het LionsParc op industrieterrein Molenwetering zijn recent dertig kleinschalige nieuwbouwnits gerealiseerd. De snelle verkoop was opvallend te noemen, maar wordt onderbouwd door een recent gehouden onderzoek van de BOG vakgroep van de NVM. Hieruit kwam naar voren dat in Alphen aan den Rijn vooral behoefte is aan kleinschalige kantoorunits en dat het huidige aanbod niet aansluit bij

"Recent onderzoek wijst uit dat het precies is waar in de markt behoefte aan is: kleinschalige bedrijfs- en kantoorappartementen vanaf circa 100 vierkante meter"

de vraag. Het succes van het achterliggende gedeelte van het LionsParc wordt nu als uitgangspunt gebruikt om de entree verder te ontwikkelen. Het is precies waar in de markt behoefte aan is: kleinschalige kantoorappar-

tementen, vanaf circa 100 vierkante meter te koop. Flexibel aaneen te schakelen en uit te breiden met een showroom en/of een bedrijfsruimte. Met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling op een zichtlocatie langs de A. van Leeuwenhoekweg in Alphen aan den Rijn, de doorgaande weg van Molenwetering, direct aan de N11.

De randvoorwaarden in het beeldkwaliteitplan bezorgden Ton Veelenturf van Archi-Tech Ontwerpburo in aanvang wel enige hoofdbreken. Na het doorrekenen van enkele studies is het resultaat echter spectaculair te noemen, met bedrijfs-/werkappartementen als experimenteel middelpunt. Een uniek concept in de Randstad. De appartementenkantoren bevinden zich boven de showrooms en vormen gezamenlijk een poort, waarop de naam LionsGate is gebaseerd. Het gebouw is vijftien meter hoog, waarbij op zeven meter hoogte een vernauwing optreedt. Op de begane grond is het doorzicht breed gehouden, zodat de achterliggende bedrijvenunits vanaf de weg goed zichtbaar blijven. Waterpartijen vormen hiervoor de garantie.

Tand des tijds

Veelenturf: "In feite bestaat de poort uit twee panden, die aan weerszijden van de entree worden opgetrokken uit beton en baksteen, en worden voorzien van metaalbeplating en glas. Het glas van de kantoren is blauw, groen, grijs en wit, afwisselend transparant als niet transparant. Het totaal geeft een heel moderne uitstraling. Het is beeldbepalende architectuur aan de doorgaande weg op industrieterrein Molenwetering, mag ik wel zeggen, en zal de tand des tijds moeiteloos weerstaan."

De beschikbare appartementenkantoren in het gebouw hebben elk een oppervlakte van 100-150 vierkante meter. Flexibel aaneen te schakelen tot de gewenste grootte, in totaal

"De beeldbepalende architectuur aan de doorgaande weg op Industrierrein Molenwetering aan de N11 zal de tand des tijds moeiteloos weerstaan"

is er 1.950 vierkante meter kantoorruimte beschikbaar. Verder is er 800 vierkante meter showroom en 1.900 vierkante meter bedrijfsruimte te verdelen. Alle combinatiewensen op het gebied van kantoorruimte, showroom

en bedrijfsruimte zijn bespreekbaar. "Vanwege de onderverdeling is goede parkeerruimte vereist", merkt Ton Veelenturf op. "Naast de beschikbare ruimte op het middenterrein voorziet het plan in de extra parkeerbehoefte. Bezoekers van de showrooms kunnen aan de voorzijde en de zijkant van het pand parkeren en daar het gebouw betreden."

Appartementsrecht

Enmaal binnen, zijn alle bedrijfs-/werkappartementen per lift bereikbaar. Medeontwikkelaar Gerard Gesman van het bouw- en adviesbureau Gesman zet uiteen hoe het technische gedeelte wordt ingevuld: "Voorzieningen zoals pantry's en toiletten worden ondergebracht in gemeenschappelijke ruimten. De oplevering is casco met aansluitingen voor de benodigde voorzieningen. Ook zijn er voorzieningen om te ventileren en te koelen aanwezig. Het gemeenschappelijke aspect doet denken aan een bedrijfsverzamelgebouw, met dien verstande dat het hier om koopappartementen gaat. Een unieke situatie", benadrukt Gerard Gesman. "Het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten zal centraal worden geregeld. Ondernemingen kopen appartementsrechten in het gebouw, gerelateerd aan het aantal afgenomen vierkante meters. Een en ander zal worden begeleid door Kroes & Partners Notarissen."

Gezien de grote vraag van bedrijven met twee tot vijf medewerkers naar kleinschalige bedrijfsruimte om te kopen, verwacht Basis Bedrijfshuisvesting een belangrijke hiaat in het huidige marktaanbod op deze manier in te kunnen vullen. "Een flinke groep kleine ondernemers heeft al belangstelling getoond in LionsGate", aldus Stefan de Jong. "Het project is dan ook uniek; een op maat van de onderneming gesneden combinatie van kantoren, showrooms en bedrijfsruimten, met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling op een zichtlocatie!" Ook Bert Kok is vol vertrouwen: "De oplevering wordt geschat in de loop van 2009", besluit de projectontwikkelaar.



Simone Pabst van Kroes & Partners Notarissen, Ton Veelenturf van Archi-Tech Ontwerpburo, Gerard Gesman van Gesnet, Bert Kok van Kocomon en Stefan de Jong van Basis Bedrijfshuisvesting