

WONEN, WERKEN EN WINKELN SMELTEN SAMEN  
IN BISONSPOOR 2020, MAARSSSEN

# ***BISONDERE SYNERGIE***

De metamorfose is allesomvattend. Wie de locatie Bisonspoor in Maarssen kent en vervolgens bijgaande artist's impressions onder de loep neemt, kan zich amper voorstellen dat het om dezelfde plek gaat. Binnen drie jaar zullen wonen, werken en winkelen hier meer dan ooit samensmelten en elkaar versterken. Bisonspoor 2020 werpt een nieuwe glans op Maarssen.

TEKST: AART VAN DER HAAGEN FOTOGRAFIE: WINTER TRUST





Architect: Peter Pichler Architecture

De tijd vliegt. Ontwikkelde Maarssen zich in de jaren tachtig en negentig als een makkelijk bereikbare forenzenplaats onder de rook van Utrecht, inmiddels komen her en der revitaliseringsprojecten tot stand, waarbij Bisonspoor beslist tot de paradepaardjes behoort. De geschiedenis van deze locatie gaat terug tot 1981, toen de eerste stappen werden gezet om wonen, werken en winkelen in één wijk te verenigen. Dat idee blijkt vandaag de dag alles behalve achterhaald. Integendeel, diverse maatschappelijke ontwikkelingen maken het misschien wel actueler dan ooit tevoren. We noemen de verkeerscongesties en het feit dat mensen binnen de hectiek van alledag steeds meer behoeften voelen aan het creëren van quality time, iets dat eenvoudig te realiseren valt door werken en leven dicht bij elkaar te brengen. Bisonspoor 2020 bezit volgens vastgoedbeheerder en ontwikkelaar Winter Trust de elementen om dit alles op een fraaie, eigentijdse manier te verpakken.

#### MAARSSEN 2.0

“Voor de gemeente Stichtse Vecht staat dit hoog op de agenda, hetgeen heeft geleid tot een nauwe samenwerking met ons voor de komende jaren,” vertelt Ilja Tenholter, Marketing Manager bij Winter Trust. “In 2016 is door de gemeente een retailvisie opgesteld rondom twee locaties: het oude centrum van Maarssendorp en Bisonspoor, de plek waar we een

brug slaan naar werken en wonen, inclusief recreëren.” Daarmee wapent Maarssen zich in zekere zin tegen concurrentie vanuit Leidsche Rijn, maar de focus ligt vooral op het versterken van het imago van deze zo centrale plaats in Nederland, gemakkelijk bereikbaar vanaf de snelweg A2 en via het NS-station Maarssen aan de rand van Bisonspoor. Het project vormt één van de belangrijkste pijlers onder wat je misschien wel als ‘Maarssen 2.0’ kunt omschrijven. Tenholter: “Sinds 1981 hebben hier in de wijk enkele renovatieslagen plaatsgevonden, maar bij lange na niet van de omvang die nu aan de orde is. Nu leggen we ons toe op het geheel en stemmen alle elementen op elkaar af, in een

streven om een optimale synergie tussen wonen, werken en winkelen te bereiken, waarbij deze elementen elkaar moeten versterken.”

#### TURN-KEY OFFICES

De eerste aanloop naar Bisonspoor 2020 nam Winter Trust al in 2012. “Toen hebben we vier van de zes kantoorstoren totaal gerenoveerd en naar een hoger plan getild, met elk een pentoffice in de top,” vertelt Tenholter. “We bieden hier onder andere turn-key offices aan, desgewenst ingericht en altijd inclusief faciliteiten als schoonmaak en gezamenlijk gebruik van de keuken. Ideaal voor MKB-ondernemingen om te netwerken en



zonder meer een goede voedingsbodeme voor zakelijke kruisbestuivingen. Er zijn nog voldoende, verschillende typen werkplekken en kantoorruimtes beschikbaar voor geïnteresseerde ondernemers die graag op een centrale locatie willen zitten, met een NS-station en parkeerruimte in de onmiddellijke nabijheid. Van de andere twee, destijds niet gerenoveerde torens nemen we afscheid; die locaties gaan we anders inrichten. We verschuiven het accent van kwantiteit naar kwaliteit.”

**ATRIUM**

Binnen nu en drie jaar krijgt project Bisonspoor 2020 in een aantal fasen zijn beslag. Tenholter: “We starten met het vervangen van de bestaande parkeergarages door één grote, met vijf lagen en 1100 plaatsen, hetgeen de huidige capaciteit

overtreft. Vervolgens sluiten we die via separate corridors aan op de kantoren en het winkelcentrum. Zo ontstaat een professionele entree naar de kantoorstorens. Alle ‘zakelijke gangen’ komen uit op een atrium met een receptie en zitgelegenheid. Ze vormen een verbinding naar het business center, waar je turn-key werkplekken en vergaderruimten vindt. Het winkelcentrum behoudt zijn brede, veelomvattende aanbod, verrijkt met nieuwe ideeën. Recreatie krijgt er meer aandacht, zodat het straks een echte verblijfsplek en trefpunt wordt, met terrasjes en eettentjes. Boven het binnenplein wordt het dak vervangen en voorzien van een groter, hoger lichtdoorlatend deel, die kantoren en het winkelcentrum visueel met elkaar in verbinding stelt. Wellicht zijn daar zakelijke koppelingen mogelijk; voor ideeën op dat vlak staan wij

volledig open.”

**PRESTIGIEUS PROJECT**

Verder verrijst naast het NS-station een imposante woontoren met appartementen in het wat hogere marktsegment. “Een prestigieus project, dat de kwaliteit van Bisonspoor 2020 onderstreept. De binnenring wordt trouwens deels autoluw, deels autovrij en schuin achter het winkelcentrum zal de gemeente het marktplein een meer recreatieve inrichting en bestemming geven. Sowieso gaan we binnen het samenwerkingsverband alle elementen nadrukkelijker benoemen en opschalen naar een hoger niveau. Je kent Bisonspoor over drie jaar niet meer terug, met een frisse, moderne en toch knusse, persoonlijke sfeer.”

50

**EN DE DUURZAAMHEID?**

Geen project zo actueel of duurzaamheid speelt een elementaire rol. Reeds jaren voor de ideevorming rondom Bisonspoor 2020 trof Winter Trust diverse maatregelen op dit gebied en er ligt nog het een en ander in het verschiet. Zo beschikken de in 2012 gerenoveerde kantoren over energiezuinige luchtbehandelingskasten met warmteterugwinning, temperatuurregeling via een warmtepompsysteem, HR++-beglazing en een hoge isolatiewaarde, terwijl ze geen aansluiting op het gasnet meer hebben. De gebouwen zijn voorbereid voor de montage van zonnepanelen en er volgt nog uitbreiding van de reeds

aanwezige ledverlichting en het aantal bewegingsmelders. Het winkelcentrum kenmerkt zich op dit gebied door onder meer sensorgestuurde roltrappen en tourniquets (draaideuren), een reductie van het aantal luchtgordijnen en een beheersysteem voor de verlichting, die in de nabije toekomst uit ledtechniek met bewegingssensoren zal bestaan. Er wordt ook gesproken over extra isolatiemaatregelen en toepassing van warmtepompen. De bestaande woningen krijgen mogelijk CV-ketels met een A-label en CO2-gestuurde, behoeftegerelateerde ventilatie, eventueel aangevuld met gevelisolatie, HR++-beglazing en zonnepanelen. Bij de nog te realiseren woontoren kijken

Winter Trust en de gemeente naar allerlei duurzaamheidsonderdelen, zoals isolatie van gevels, vloeren en daken, triple-beglazing, een warmtepompcircuit, vloerverwarming, WTW-ventilatie en ledverlichting met bewegingsmelders bij aan het bereiken van een energieneutrale status. Deze laatste verlichtingstechniek zien we op termijn ook terug in de parkeergarage, die laadpunten voor elektrische voertuigen zal bevatten, eenvoudig uit te breiden in aantal.

Meer informatie: [www.wintertrust.com](http://www.wintertrust.com)

