Arjan de Groot en Desiree van der Zalm | Bolton:

“Bolton vindt de uitdaging in PORTA en Molenkwartier”

Voor ontwikkelaar en bouwer Bolton moet er in een tenderprocedure iets zitten om kwalitatief te kunnen excelleren. En als ze zelf de grond en de regie hebben, dagen ze zichzelf uit om de lat hoger te leggen dan strikt genomen nodig is. Vanuit die houding worden in thuisstad Woerden de woonprojecten PORTA en Het Molenkwartier ontwikkeld.

Bolton heeft een grote portfolio aan woningbouwprojecten door een flink deel van het land. Thuishaven Woerden kan daarin natuurlijk niet ontbreken. Voor bouwkavel 3 in het gebied Snellerpoort, ten oosten van het treinstation, stelde de gemeente Woerden in mei 2023 een meervoudige onderhandse aanbesteding open. Het plan van Bolton kwam als beste van in totaal vijf aanbiedingen uit de bus. Snellerpoort ligt al een lange tijd braak, vertellen directeur Ontwikkeling Arjan de Groot en ontwikkelmanager Desiree van der Zalm. Na de ontwikkeling van gebiedsontwikkelingen Snel en Polanen en Waterrijk is Snellerpoort het sluitstuk. Door de enorme woningvraag van dit moment kon de benutting van de bouwkavel tegenover winkelcentrum Snel en Polanen niet langer uitblijven.

Het winnende woonplan met de naam PORTA omvat 82 woningen in carrévorm rondom een binnentuin. Het binnengebied wordt aan de zuidzijde ontsloten door een prominente poort. “Een poort staat voor beslotenheid maar nodigt tegelijkertijd ook uit. Een poort staat voor verbinding en dat is ook het thema van PORTA”, licht Van der Zalm het ontwerp van Heren5 en Studio Spacious toe. Het woonprogramma is verdeeld in 50 appartementen en 32 grondgebonden woningen. De appartementen komen in de hogere bouwdelen op de hoeken en aan de gehele zuidzijde van de carré. Met verschillende woonoppervlakken worden verschillende koopsegmenten bediend, van goedkoop en betaalbaar tot enkele high-end woningen.

Geen prijsvechter

“Om een tender te winnen, moet je in alle opzichten – architectuur, programma, parkeeroplossing, duurzaamheid en grondprijs – goed scoren”, zegt De Groot. “Maar we maken een duidelijke keuze aan welke tender we wel of niet meedoen. We zoeken iets waarin we ons kwalitatief kunnen onderscheiden. En dat doen we vooral door niet louter woningen, maar een woonbuurt te creëren waarin mensen elkaar ontmoeten. We laten ons hierbij leiden door een uitspraak van Jules Deelder: ‘De omgeving van de mens is de medemens’.”

‘De omgeving van de mens is de medemens.’

Bolton maakt die doelstelling in PORTA om te beginnen concreet met een mix aan woningtypen: voor starters, senioren en gezinnen. Tevens worden speciale doelgroepen bediend met 3 studentenappartementen en 5 Thuishuis-appartementen voor ouderen. Een Thuishuis is als het ware een studentenhuis voor ouderen, waarin ze een woonkamer en keuken delen, met als doel het tegengaan van eenzaamheid. “We onderzoeken nog of het mogelijk is dat de



PORTA



Binnentuin, PORTA

studenten een stukje van de huur kunnen voldoen in de vorm van vrijwilligerswerk in het Thuishuis", aldus De Groot.

'Maar het belangrijkste is dat het leidt tot betere woonproducten waarin bewoners zich met elkaar echt thuis voelen.'

Verbinding

De collectiviteit wordt in PORTA verder bevorderd door een gezamenlijke buurtkamer waarin bijvoorbeeld een pooltafel kan komen te staan. Bewoners kunnen elkaar hier ontmoeten en gezamenlijke activiteiten ondernemen. In een commerciële eenheid komt een kleinschalige sportschool, die ook weer een buurtfunctie vervult.

De gezamenlijke binnentuin is de collectieve kwaliteit bij uitstek. Naast veel groen behoort een vijver tot de inrichting. De noordelijke helft van de binnentuin ligt verhoogd op een dek. Onder het dek wordt voor alle woningen het parkeren uit het zicht opgelost. Overigens krijgen de grondgebonden woningen ook allemaal een bescheiden privétuin.

Opmerkelijk is dat Bolton de verhuur van de studenten- en Thuishuis-woningen in eigen hand houdt. De Groot: "Corporaties en andere woningverhuurders nemen niet graag kleine aantallen huurwoningen binnen een groter woonblok over. Dus doen we het zelf. De eigen vastgoedportefeuille geeft ons meer flexibiliteit bij het sturen op een diverser woonprogramma."

Twee architectenbureaus

"Een heel mooi, divers plan", vindt Van der Zalm van PORTA, waar zij als ontwikkelmanager bij Bolton de meeste tijd en aandacht aan besteed. Naast de collectiviteit, heeft Bolton kwaliteit nadrukkelijk ook gezocht in de architectuur, zegt ze. "We hebben twee architectenbureaus ingeschakeld. Daarmee laten we zien dat we de architectuur heel belangrijk vinden." Merijn de Jong van Heren5 Architecten is geestelijk vader van de poort. De uitwerking van de verschillende bouwblokken is verdeeld over Heren5 en Studio Spacious. Het binnentuinontwerp is van de hand van RRog Stedenbouw en Landschap.

Molenkwartier

Een tweede actueel woonplan van Bolton in Woerden betreft een herontwikkeling. Op bedrijventerrein Middelland-Noord, eveneens nabij het treinstation, is een transformatie naar een woon-werkgebied in gang gezet. Een voormalig kantoorpand van vakbond FNV kreeg al een woonfunctie. Op deze bedrijvenlocatie had Bolton reeds een kantoorpand in bezit, vertelt De Groot. "Vervolgens hebben we het naastgelegen tweede pand aangekocht. We hebben daarmee meer ruimte om in een fijnere korrel te kunnen ontwikkelen, waardoor we ook eengezinswoningen kunnen inpassen."

Onder de naam Het Molenkwartier behelst het woonplan een combinatie van 20 stadswoningen en 117 appartementen. Het ontwerp voegt zich hierbij in de gemeentelijke ontwikkelvisie voor de gehele gebiedsontwikkeling die geënt is op de campusgedachte van losse gebouwen in het groen. "Het groen trekken we door in ons eigen woonplan waarin we ook weer net als in PORTA een doorwaadbare binnenhof maken", legt Van der Zalm uit. Alle woningen hebben de voordeur aan deze binnenzijde. Op twee centrale plekken aan het binnenhof zijn collectieve ruimtes gesitueerd. Want net als in PORTA zijn ontwerp en indeling mede gericht op het mogelijk maken van ontmoeting tussen bewoners.

Een deel van de 117 appartementen is huur. Een zorginstantie gaat 27 huurwoningen aanbieden in combinatie met zorg. Ook deze huurwoningen houdt Bolton in eigen beheer.

Het ontwerp van Het Molenkwartier is in handen van Klunder Architecten. "Er is gekozen voor een vrij rustig gevelbeeld qua soort en kleur baksteen in combinatie met houten panelen", vertelt Van der Zalm. "Wat duurzaamheid betreft passen we groene daken, zonnepanelen en bodemwarmtepompen toe. Het parkeren wordt hier half verdiept opgelost, met mooie opgangen naar een groen, bloemenrijk binnenhof."

Meer ambitie

Anders dan PORTA – een aanbesteding op basis van een vrij strikt kavelpaspoort – is Het Molenkwartier een ontwikkeling op eigen grond, wat veel meer vrijheid geeft, tekent De Groot aan. "Een tender daagt jou uit, met een eigen grondpositie moet je jezelf uitdagen. Althans, dat willen wij. We leggen de lat voor onszelf hoger dan de standaardnormen vragen. Dat hebben we hier onder meer gedaan met diversiteit in het woonprogramma en met duurzaamheidsoplossingen. Bolton is niet voor niets ondertekenaar van het Convenant Toekomstgericht Bouwen. Dat triggert ons om met extra grote ambitie een woonproject aan te gaan."

Utrecht BOUWT en ONTWIKKELT



Het Molenkwartier

Met deze twee woonprojecten in Woerden laat Bolton zien waar ze als ontwikkelende bouwer voor staat. Wonen is meer dan stenen stapelen: je bouwt geen woningen maar een buurt. "We maken het onszelf niet makkelijker, wel leuker", is een typering waarin De Groot en Van der Zalm zich met een lach in herkennen. "Maar het belangrijkste is dat het leidt tot betere woonproducten waarin bewoners zich met elkaar echt thuis voelen."

Het Molenkwartier

