

Het Raadhuis / Rijnsaterwoude

Wonen waar ooit de burgemeester zetelde



**BOLTON
RENOVATIE**

Zegveldse Uitweg 1
3443 JE Woerden

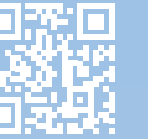
0348 – 69 26 00

WWW.BOLTONGROEP.NL

bolton RENOVATIE
nieuw leven voor wat waardevol is

- ✓ Sterk in creatieve oplossingen
- ✓ Duurzaam en circulair hergebruik van bestaand pand
- ✓ Familiebedrijf
- ✓ Grondige voorbereiding
- ✓ Realistische planning
- ✓ Bolton gaat logistieke uitdagingen niet uit de weg
- ✓ Goede samenwerking met opdrachtgever

**BETROUWBAAR,
ONDERNEMEND, TROTS**



SHOWCASE

Het Raadhuis
Een voormalig gemeente-
huis dat een tweede
leven kreeg

Rijnsaterwoude:

Opdrachtgever: Gemeente Kaag en Braassem
Architect: Architectuurstudio Kristel
Aanneemsom: € 6.122.008,90 excl. BTW
M2 BVO: 1815 m²





Een voormalig gemeentehuis dat een tweede leven kreeg

**Integraal Kind Centrum
7 huurappartementen woningbouwvereniging Woondiensten Aarwoude
8 koopappartementen**

Midden in Rijsaterwoude staat het vroegere gemeentehuis, een markant gebouw dat in '95 tegen een dijk werd gebouwd. Het stond al enige tijd leeg. De tendens is dan vaak om het weg te halen, maar de gemeente Kaag en Braassem zocht een herbestemming voor dit gebouw.

Om de wensen van de inwoners van Rijsaterwoude te inventariseren, werd door de gemeente een bijeenkomst ge-

organiseerd. Vanuit dit participatieproces ontstond het idee om het gebouw te transformeren ten behoeve van Integraal Kind Centrum (IKC) 'Het Woud', in combinatie met huur- en koopappartementen. Het hieruit ontstane programma van uitgangspunten diende als basis voor de verdere planuitwerking. Drie geselecteerde ontwikkelende bouwbedrijven, waaronder Bolton Renovatie, kregen de gelegenheid om op

basis van UAV-GC een tenderplan uit te werken. Het bouwbedrijf is dan zowel verantwoordelijk voor het ontwerp, het vergunningstraject en de uitvoering. De tender bevatte drie criteria: kwaliteit, plan van aanpak - en als laatste, de prijs van de aanbieder. Bolton Renovatie bleek daarbij de beste partij, kreeg de opdracht gegund en voerde de bouwtransformatie uit.

Een paar maanden na de oplevering van Het Raadhuis kwamen **Marika Jehée van de gemeente Kaag en Braassem, contractmanager Leo Rotteveel van Brink (namens de gemeente), Wim Kristel van Architectuurstudio Kristel, Mirjam Kennis van IKC Het Woud, projectleider Martijn Janmaat en commercieel manager transformatie Loek Sistermans van Bolton Renovatie** bijeen voor een evaluatie.

Leo: "De procesmatige kant van dit project, het benoemen en beheersen van risico's, was even lastig. Dat daargelaten werkte ik heel prettig samen met Bolton. Het pakte goed uit." Marika: "Het IKC had een eisenpakket, Woondiensten

Aarwoude had eisen voor de huurappartementen, terwijl de koopappartementen vrij in de markt werden gezet. Het werd te complex om met alle stakeholders en Bolton te vergaderen. Het zou de boel te veel ophouden. Daarom voerde Leo dat overleg, hetgeen structureel gaf." Mirjam: "Het IKC miste wel een stuurgroep, maar omdat ik de bouwplaats regelmatig bezocht, kon ik altijd onze vragen stellen. Om constructieve en financiële redenen was er geen ruimte voor een gymzaal, daarom gymmen we in de buitenlucht. Voor sommige inwoners van Rijsaterwoude was dit een heikel punt, maar zowel de leerlingen als hun ouders vinden het een hele mooie oplossing. Binnenkort hebben we een buitengymlocatie, waarvan alle inwoners van Rijsaterwoude gebruik kunnen maken."

Voor het ontwerp had Wim als uitgangspunt de aanblik van het gebouw te respecteren en zo aan te passen dat het herkenbaar blijft, maar wel mee kan in de eisen van de huidige tijd. "Uniek is



"Het was echt gaaf om te zien dat Bolton-medewerkers geen 9-tot-5-mentaliteit hebben én hoe ze met hun vak bezig zijn."

dat het gebouw twee begane gronden heeft: zowel op polder- als op dijkniveau. Specifieke uitdagingen waren het ontsluiten en schakelen van de woningen. Toepassing van schuimbetonvloeren gaf de vrijheid om de woningen los van elkaar te ontwikkelen." Martijn had andere zorgen: "Het vergunningstraject, vanwege de aanwezigheid van vleurmuizen bij het pand, duurde zó lang! De strakke regelgeving eromheen kon de planning in gevaar brengen. Op het laatste moment kwam het goed! Maar toen bleek dat de oorspronkelijke dakconstructie destijds niet goed was aangebracht." Loek: "De financiële consequenties ervan en de

uitloop op de planning, leverde een stevige onderlinge discussie op. Gelukkig konden we doorgaan met ons werk, want er was wederzijds vertrouwen dat we er met elkaar uit zouden komen." Leo knikt bevestigend. "Het was echt gaaf om te zien dat Bolton-medewerkers geen 9-tot-5-mentaliteit hebben én hoe ze met hun vak bezig zijn." Mirjam: "Het gebouw kreeg een prachtige herbestemming. Wij ontvangen regelmatig complimenten dat er mooie materialen zijn toegepast." Marika onderschrijft haar woorden. "Ook het college is onder de indruk van Het Raadhuis. De samenwerking met Bolton was erg fijn."

