

# Van oude gebouwen en nieuwe functies

**Herbestemming voor wonen met zorg**

**Project Postkantoor te Oudenbosch**

In opdracht van

**Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en Architectuur Lokaal**



**ARCHITECTUUR**  
**LOKAAL**

Dirk Bergvelt  
Hans van Rossum

maart 2009



RIGO Research en Advies BV  
De Ruyterkade 139  
1011 AC Amsterdam  
telefoon 020 522 11 11  
telefax 020 627 68 40  
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P11010

## Postkantoor te Oudenbosch

Adres: Markt 42 – 44, 4731 HP Oudenbosch

Bouwjaar: 1897

Architect: D.E.C. Knuttel

Restauratiearchitect: MKA Architecten | Adviseurs te Roosendaal

Opdrachtgever: Bernardus Wonen te Oudenbosch

Uitvoerend bouwbedrijf: Hoendervangers uit Oud Gastel

Bouwsom: ca. € 1,5 miljoen (exclusief)

Start bouw: mei 2005

Jaar van oplevering: augustus 2006

Doelgroep voor wonen met zorg: huisvesting voor mensen met verstandelijke en lichamelijke beperkingen



### Wonen met zorg in een rijksmonument

Oudenbosch ligt in het westen van Noord-Brabant en geniet enige faam vanwege zijn basiliek die door Cuijpers is ontworpen als verkleinde kopie van de Sint Pieter in Rome. In architectonisch opzicht is het voormalige postkantoor interessanter. Bernardus Wonen heeft dit rijksmonument uit 1897 in oude glorie hersteld. De corporatie heeft de cliënten van de Stichting Dag- en Woonvoorziening Verstandelijk Gehandicapten (SDW) een prachtig onderkomen bezorgd midden in het dorp.

### Het initiatief

Het voorzieningenniveau op het platteland verschaalt. In Oudenbosch verdween het postkantoor aan de Markt in 2002 om als postagentschap in een boekhandel te worden voortgezet. Niet lang daarna ging ook het NS-loket dicht en kwamen er twee kaartautomaten voor terug. Het postkantoor stond jaren leeg. Een reeks aannemers heeft in die periode tevergeefs gezocht naar rendabele bestemmingen voor het pand. In 2004 werd Bernardus Wonen door de wethouder gepolst met de vraag wat er met het leegstaande postkantoor zou moeten gebeuren. In de lokale ver-

houdingen is dat geen vrijblijvende vraag maar eerder een aansporing om aan de slag te gaan. In dezelfde periode diende zich ook de Stichting Dag- en Woonvoorziening Verstandelijk Gehandicapten (SDW) als potentiële gebruiker aan. De SDW heeft op de Markt in de voormalige pastorie al een woonvoorziening en verspreid in het dorp woonden cliënten in enkele eengezinshuizen. De huisvesting van de cliënten in twee panden op de Markt bracht hen meer in het midden van het dorp en dichterbij elkaar, wat positief is voor de bewoners en leidt tot meer efficiënte zorgverlening. Bernardus Wonen kocht het pand van de PTT en nam Mathijsen als architect omdat deze zich voor eerdere opdrachtgevers al had verdiept in de kwaliteiten en mogelijkheden van het gebouw. De architect staat overigens niet bekend als een specialist in restauratiewerk. Het programma omvat de verbouw van het postkantoor tot tien appartementen, een gezamenlijke woonkamer en aanvullende voorzieningen zoals algemene badkamers met tilliften.

### **Behoud door ontwikkeling<sup>5</sup>**

Het voormalige postkantoor is grondig verbouwd. De buitenkant is gerestaureerd en de kozijnen zijn vervangen. De monumentencommissie zag er nauwlettend op toe dat de oorspronkelijke roedeverdeling en de sponningdiepten in de vernieuwde raampartijen terugkwamen. Deze welstandseisen staan wel op gespannen voet met eisen voor akoestiek en ventilatie in het Bouwbesluit, De constructie van de monumentale kap is in het zicht gelaten. Keramische sierelementen op het dak zijn opnieuw gemaakt. Verwijderde onderdelen zijn weer teruggeplaatst zoals de twee schenkels aan weerszijden van het centrale halfronde dakraam. Het gevelbeeld is daarmee in de oorspronkelijke staat teruggebracht met enkele nieuwe elementen zoals de aangebrachte dakraampjes. Het gebouw is ontdaan van latere aanpassingen. De glas-in-loodkap in het publieke gedeelte is weggehaald, evenals de luifel aan de achterzijde waaronder vroeger de postwagen stond. De helft van de latere aanbouw aan de achterzijde is gesloopt. Ook de enorme kluis van het postkantoor is met de nodige moeite uit het pand verwijderd. Vervolgens moesten de verschillen in vloerniveaus worden gelijkgetrokken. Daarna zijn de ruimten opnieuw ingedeeld voor tien zitslaapkamers met individuele sanitaire voorzieningen, gemeenschappelijke ruimten en een kantoortje. Er is een lift geplaatst waarmee de eerste verdieping en de zolder te bereiken zijn. Ook zijn in het gebouw oorspronkelijke elementen hergebruikt en aangepast aan de nieuwe eisen. Zo is de monumentale houten trap met bewerkte stijlen herplaatst en zijn de hoge paneeldeuren hersteld en opnieuw gebruikt. Bezwaren van omwonenden kwamen er alleen van een buurman wiens privacy werd aangetast door het dakterras dat te dicht op zijn domein was geplaatst. Aan dit terechte bezwaar is tegemoetgekomen door het dakterras te verplaatsen, al leverde dat wel weer de nodige strijd op met de monumentencommissie.

Ook de gebruiker had zo zijn eigen eisen al waren die niet direct van culturele aard. De beide gebouwen van de SDW zijn installatietechnisch gelijkgeschakeld met

voetnoot

<sup>5</sup> Bron: informatie Bernardus Wonen.

toezicht en alarmering vanuit de centrale in de voormalige pastorie. Daarom bracht de gebruiker weer zijn eigen installateur mee en dat kostte weer tijd en afstemmingsproblemen met de aannemer. De projectleider Ad Stadhouders is bijzonder trots op het bereikte resultaat. Maar bij het bouwproces heeft hij wat kanttekeningen. In de eerste plaats zijn de kosten veel hoger uitgevallen dan begroot. Dat heeft te maken met tegenvallers maar ook met gedetailleerde eisen vanuit de monumentencommissie. Zo werd er bezwaar gemaakt tegen roeden die een centimeter te breed waren. Dat lijkt veel op pietluttigheid, zeker als dezelfde gemeente wel toestaat dat tegen dit rijksmonument straatmeubilair van kunststof wordt geplaatst in een weinig passende kleurstelling (zie foto). Ook gebruikeisen in de sfeer van installatietechniek hebben een prijsopdrijvend effect die niet met de opbrengsten zijn te verrekenen. De opdrachtgever stelt zich in dienst van het publieke doel en de maatschappelijke functie en de meerkosten van zo'n specifieke opgave komen ook voor rekening van de opdrachtgever. Voor een projectleider met kostenbeheersing als tweede natuur is zo'n bouwproces lastig. Er komen onverwachte cultureel gemotiveerde eisen zonder een bijbehorend budget. Niet te voorzien was ook dat de ingeschakelde architect de opdracht niet heeft afgerond omdat hij uit zijn bureau stapte. In de fase van uitvoering is zijn rol vooral door de corporatie zelf ter hand genomen.

Voor de corporatie is de verbouwing van het postkantoor ook een testcase voor herbestemming. De gebouwen van de broeders van Saint Louis in de gemeente vormen de nieuwe opgaven waarbij de corporatie proces- en kostenbeheersing hand in hand wil laten gaan met de herbestemming van deze monumenten.



**Achtergevel**

### **Terugblik**

De herbestemming van het postkantoor begint met de vraag van het College van B&W aan Bernardus Wonen. De PTT als eigenaar van het pand had hierbij geen actieve bemoeienis. Verschillende initiatieven uit het verleden hadden wel duidelijk

gemaakt dat er onvoldoende kapitaalcrachtige vraag was om het pand te herontwikkelen in de particuliere sector. De huisvesting voor maatschappelijke functies blijft dan over en de gemeente had kennelijk niet de middelen of de behoefte om het gebouw voor eigen huisvesting te bestemmen. Een verzoek van het College kun je als corporatie niet makkelijk naast je neerleggen. Voor de SDW als toekomstig gebruiker was het initiatief een buitenkans om haar voorzieningen in Oudenbosch meer te concentreren en dat is een opvallende richting in de wereld van wonen en zorg.

De herbestemming tot wonen met zorg vraagt om een voldoende groot gebouw. Meestal gaat het om gemeenschappelijke huisvestingsvormen van tien of meer bewoners. Natuurlijk moet het gebouw ook kwalitatief in goede staat zijn om noodzakelijke installaties als liften en cv zonder veel problemen te kunnen plaatsen. Aan beide voorwaarden voldeed het oude postkantoor. De grootste bouwkundige tegenvaller was het verschil in verdiepingshoogte. De lichamelijke beperkingen van de toekomstige bewoners zijn een belangrijk gegeven voor de inrichting van het gebouw en de voorzieningen. In eerste instantie was uitgegaan van mensen die minder beperkt waren in hun lichamelijk functioneren

De corporatie heeft het pand collectief verhuurd aan de SDW die de appartementen individueel aan de bewoners doorverhuurt. De bewoners waarderen hun nieuwe plek midden in het dorp en binnen de gemeenschap van Oudenbosch. Als tips voor andere initiatiefnemers noemt Stadhouders vooroverleg met Monumentenzorg om goede afspraken te maken over de detaillering en de voorwaarden. Met de zorgpartij moeten op voorhand goede afspraken gemaakt worden zodat duidelijk is wat bijkomende eisen en kosten zijn. Dat vraagt ook om een goede vertrouwensband tussen de partners in het bouwproces. Bij elke verbouwing geldt overigens dat je voortdurend voor verrassingen komt te staan. En een gewaarschuwd mens telt voor twee.