

Prinses van Geldrop: vorstelijk wonen achter een monumentale gevel



Prinses van Geldrop is een bijzonder woningbouwproject dat bestaat uit tien nieuwbouwwoningen en zes loftwoningen die gerealiseerd zijn in een voormalige monumentale wollendekenfabriek.

Het begon allemaal met een oude fabriekshal uit de jaren 20 van de vorige eeuw. Het Rijksmonument Wollendekenfabriek De Wit aan de Parallelweg in Geldrop stond al tijden leeg. De gemeente was dan ook blij dat Houta Projectontwikkeling uit Geldrop het complex wilde opknappen, vertelt Hans Sniijders, Beleidsadviseur Stedenbouw bij de gemeente





Geldrop. “Het gebouw stond al tijden op de nominatie om opgeknapt te worden. Bovendien is in onze gemeente op dit moment met name behoefte aan koopwoningen, want wij zijn een van de gemeenten binnen de regio met het grootste aantal huurwoningen. Dit project was een goed begin om die disbalans te verkleinen.”

MONUMENTALE FABRIEK

In overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed mochten de opstallen afgebroken worden, met uitzondering van de karakteristieke voorgevel van de monumentale fabriek. “Wij hebben toen potentiële bewoners uitgenodigd om over

de invulling van het project te praten. Deze kick-off in juni 2014 bleek een daverend succes. Meer dan tweehonderd geïnteresseerden bezochten de informatiedag. Een groot aantal aanwezigen had serieuze interesse. Met deze groep zijn wij samen met architect Paul Goltstein van BO2 architecten de woningen en het plan gaan uitwerken. Zowel het in- als exterieur van de woningen is hierin meegenomen. Zo kreeg iedere toekomstige bewoner een woning met een individueel karakter. Ook het ontwerp voor het openbaar gebied is in collectief verband met de toekomstige bewoners uitgewerkt”, aldus Patrick Houtakkers van Houta Projectontwikkeling.

Aan de hand van deze sessies werd besloten om in het deel van de fabriek dat bleef staan zes loftwoningen te realiseren. Op het resterende deel van het terrein werden vijf patio-woningen, drie vrijstaande en twee (semi)bungalows gerealiseerd. “De loftwoningen waren in eerste instantie casco ruimtes en zijn gesitueerd direct achter de gerestaureerde buitengevel die de begrenzing vormt van het bouwplan. Een schitterend historisch element dat grandeur toevoegt aan het



OVER HET PROJECT PRINSES VAN GELDROP

Prinses van Geldrop is een opmerkelijk nieuw- en vernieuwbouwproject op de locatie van de voormalige Wollendekenfabriek De Wit aan de Parallelweg in Geldrop. Achter de gevel van dit Rijksmonument verrezen zes prachtige loftwoningen en in het gebied daarachter werden vijf patiowoningen, drie vrijstaande en twee (semi)bungalows gerealiseerd. Het bijzondere is dat het hier om een project gaat waarbij de kopers veel inspraak hadden en alle ruimte voor eigen ideeën. Het zijn dus geen standaard nieuwbouwwoningen, maar woningen die Houta in directe samenspraak met de kopers gerealiseerd heeft. Prinses van Geldrop benadert daarmee collectief particulier opdrachtgeverschap. Het betreft hier bovendien een doorstroomproject in de hogere prijsklasse. Het project dat in de verkoop is gegaan in 2014 wordt op dit moment opgeleverd. Architect van dit project is Paul Goltstein van B02 architecten uit Tilburg. De bouw is in handen van Houta Bouw B.V.

Aantal woningen:	16 (koop)
Woningtypen:	diverse woningtypen
Aandeel verkocht:	100%
Prijsniveau koopwoningen:	275.000 – 650.000 euro

achterliggende woonhof. Achter deze historische façade heeft zich een onalledaagse mix van woonvormen verzameld”, aldus Houtakkers.

VEEL BELANGSTELLING

Ook bij de nieuwbouwwoningen hadden kopers veel inspraak en alle ruimte voor eigen ideeën. Het zijn dus geen standaard nieuwbouwwoningen, maar woningen die Houta in directe

samenspraak met de kopers gerealiseerd heeft. “Het project benadert daarmee collectief particulier opdrachtgeverschap”, vertelt Robert Jan Bekkering van ERA vb&t makelaars uit Eindhoven. “Er is ondanks de hogere prijsklasse veel belangstelling voor. Die komt met name van 60-plussers. Dit heeft ook te maken met het gelijkvloerse karakter van de woningen. Bij de loftwoningen, die een wat industriële uitstraling hebben, zien we ook wat vijftigers.”

WONINGMARKT GEMEENTE GELDROP-MIERLO

Aantal nieuwbouwwoningen te koop*	104
Aantal nieuwbouwwoningen verkocht**	77
Keuze aantal nieuwbouwwoningen per koper***	10,8
Transactieprijs verkochte nieuwbouwwoningen	270.000 euro
Meest verkochte typen nieuwbouwwoningen	vooral tweekappers
Aandeel nieuwbouw in alle woningverkoppen 2016	20%

BESTAANDE WONINGVOORRAAD 2015 IN GELDROP-MIERLO

• aantal woningen	17.305
• koopwoningen	64%
• appartementen	21%
• grondgebonden woningen	79%

* NVM, stand 1 juli 2016

** NVM, t/m augustus 2016

*** De zogenoemde krapte-indicator die de verhouding aangeeft tussen het aanbod te koop staande woningen en de verkopen. Een krapte-indicator kleiner dan 5 is een verkopersmarkt: veel vraag, weinig aanbod. Bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 is de woningmarkt in evenwicht. Een krapte-indicator groter dan 10 is een kopersmarkt: veel aanbod, weinig vraag.



Hans Snijders (gemeente Geldrop): "Het Rijksmonument Wollendekenfabriek De Wit aan de Parallelweg in Geldrop stond al tijden leeg. De gemeente was dan ook blij dat Houta Projectontwikkeling uit Geldrop het complex wilde opknappen."

Robert Jan Bekkering (ERA vb&t makelaars): "Deze woningen heeft Houta in directe samenspraak met de kopers gerealiseerd. Het project benadert daarmee collectief particulier opdrachtgeverschap."



Patrick Houtackers (Houta Projectontwikkeling): "Iedere toekomstige bewoner kreeg een woning met een individueel karakter. Ook het ontwerp voor het openbaar gebied is in collectief verband met de toekomstige bewoners uitgewerkt."

Het project betreft een doorstroomproject binnen een hogere prijsklasse. "Ons streven is dat de woningvoorraad in een gemeente zo optimaal mogelijk is. Rijwoningen zouden dan makkelijk verkopen, maar daar voorziet Geldrop ruimschoots in. Interessanter is het dan om woningen toe te voegen die complementair zijn. Zoals loftwoningen, die bleken een uitstekende aanvulling", aldus Bekkering.

SAMENWERKING

Het project met de kick-off in 2014 wordt op dit moment opgeleverd. Eind dit jaar zijn alle woningen opgeleverd en

kijken alle partijen terug op een prettige samenwerking. Houtackers: "Met Robert Jan Bekkering hebben wij al meerdere projecten gedaan. Dat is goed bevallen en zo werd de samenwerking gecontinueerd."

Ook met de gemeente verliep het overleg heel plezierig. "Samen met Houta Projectontwikkeling hebben we heel veel overleg gehad met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het behoud van de gevel van de fabriek was het primaire uitgangspunt bij de Rijksdienst, maar uiteindelijk bij alle drie de partijen. Dat is gelukt", besluit Snijders.