

onderzoeksprogramma
Experimentele Woningbouw '68-'80 *Revisited*

casestudy

Terrasflats De Coevering, Geldrop *Revisited*

Colofon

Casestudy De Terrasflats Revisited

Deze casestudy is als onderdeel van het onderzoeksprogramma 'Experimentele Woningbouw Revisited', uitgevoerd door Barzilay+Ferwerda architectuur+stedenbouw in opdracht van de gemeente Geldrop-Mierlo en woningcorporatie Woonbedrijf SWS-HHVI, met een bijdrage van het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie.

Auteurs: Marcel Barzilay, Ruben Ferwerda, Manon Poliste, Iris Immink
Oorspronkelijke plantekeningen: gemeente Apeldoorn
Nieuwe plantekeningen: Barzilay+Ferwerda
Foto's 2017/2019: Ruben Ferwerda

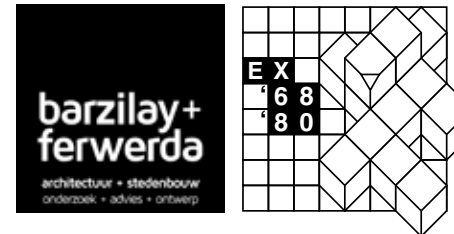
© Barzilay+Ferwerda, 2021

www.barzilayferwerda.nl
www.experimentelewoningbouw.nl

**stimuleringsfonds
creatieve industrie**



inbo



Nederland bouwt en verbouwt weer. Na een periode van crisis en stilstand, wordt weer hard gewerkt aan de vernieuwing van onze steden. Maar hoe doe je dat? Hoe doen we dat op duurzame wijze en met de beperkte middelen? Is het na de crisis dan een kwestie van ***business as usual*** of is de opgave van vandaag de dag anders?

Het onderzoeksprogramma Experimentele Woningbouw 68-80 Revisited kijkt naar de experimenten in de sociale woningbouw die in de jaren '70 zijn gebouwd. Een periode waarin, na de wederopbouw, gepoogd werd te breken werd met de "monotonie" in de woningbouw. Er werd door de Rijksoverheid en gericht gezocht naar een andere manier van bouwen, die een antwoord kon geven op vragen vanuit een veranderende samenleving. De vragen en thema's waarmee toen werd geëxperimenteerd, blijken nu weer actueel. Experimentele Woningbouw 68-80 Revisited keert terug naar die bijzondere projecten, om te kijken wat de resultaten zijn van deze 40-jaar lopende experimenten. En hoopt lessen te trekken en inspiratie voor de opgave van nu: hoe moeten we met onze wijken uit de jaren '70 omgaan en hoe kunnen we de benodigde 1 miljoen woningen tot 2030 bouwen?

Casestudy Terrasflats De Coevering *Revisited* is het vierde project van een serie van 4 casestudy's, waarin op zoek wordt gegaan naar de waarde en de lessen van experimenten uit de jaren '70. In deze studie wordt gekeken naar het oorspronkelijk ontwerp en de totstandkoming, het gebruik in de tijd en de veranderingen tot nu, maar vooral ook: wat zijn mogelijke toekomstscenario's voor dit stuk stad? Hoe functioneren de twee woonbuurten nu, wat zijn de opgaven waar ze voor staan en welke kansen liggen er?

Dit onderzoek is een initiatief van Barzilay+Ferwerda, uitgevoerd in opdracht van en samen met de gemeente Geldrop-Mierlo, Woningcorporatie Woonbedrijf, samen met architectenbureau Inbo en met steun van het Stimuleringsfonds voor de Creatieve Industrie. We willen onze klankbordgroep bedanken voor hun inhoudelijke bijdragen.

We zijn alle betrokken bewoners, medewerkers Inbo, van de gemeente en woningcorporatie, oud-medewerkers van de oorspronkelijke architecten en externe experts dankbaar voor hun medewerking. Met name gaat onze dank uit naar Manon van 't Hof van Inbo en Marion van de Mortel van Woonbedrijf. Ten slotte de bewoners die we hebben geïnterviewd en geënuquêteerd over het 'toen' en alle experts die betrokken waren bij de workshops voor de verhalen over het 'straks'. Hun namen staan verderop in het rapport.

Marcel Barzilay
Ruben Ferwerda
april 2021



Inhoudsopgave

Voorwoord 4

Werkwijze 9

Leeswijzer 15

H1 Verleden | oorspronkelijk plan en proces 17

H2 Tot heden | transformaties 31

Ruimtelijke en functionele analyses 43

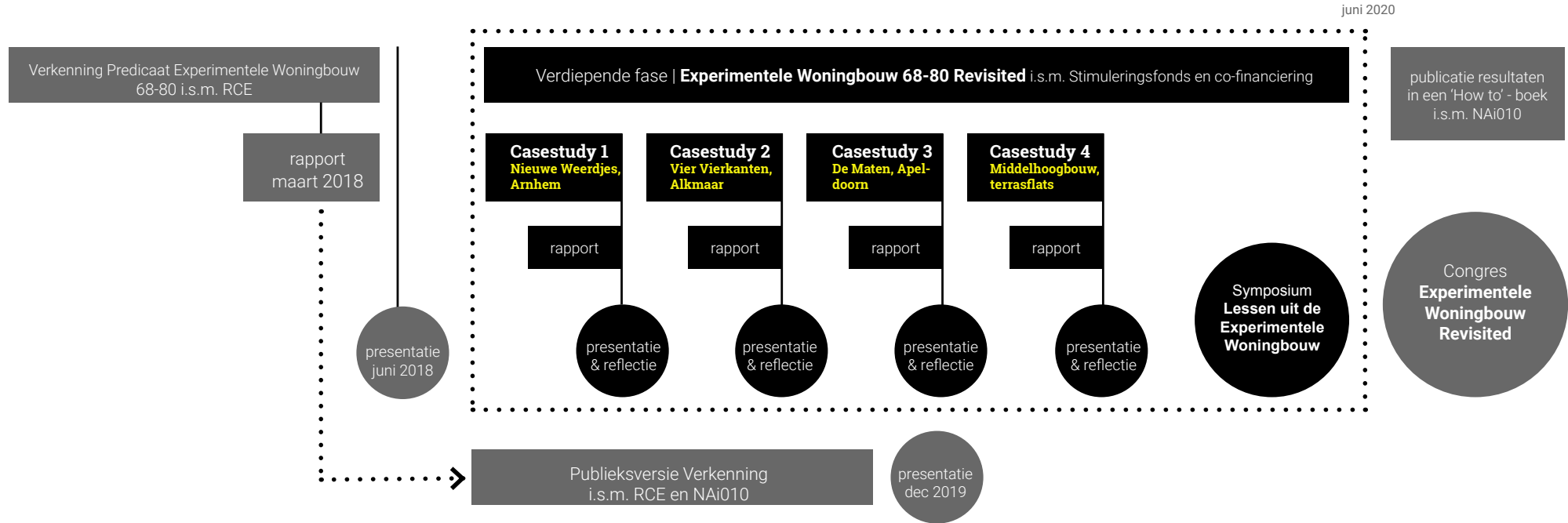
H3 Tijdspectief ‘Toekomst’ | Toekomstscenario's 51

Scenario 1 63

Scenario 2 67

H4 Samenvatting en conclusies 71

Bronnen en Eindnoten 73



afb. 2 | processchema onderzoeksproject Experimentele Woningbouw Revisited

Werkwijze

Het project De Maten Revisited is het derde deelproject van het onderzoeksprogramma **Experimentele Woningbouw '68-'80 Revisited**. Barzilay+Ferwerda is initiatiefnemer van dit onderzoeksprogramma naar de bijzondere Rijkssubsidieregeling 'Predicaat Experimentele Woningbouw' dat van 1968 tot 1980 heeft bestaan en tot doel had de kwaliteit van de Nederlandse woningbouw te stimuleren. In deze periode zijn met dit invloedrijke programma 64 bijzondere projecten mede-gefinancierd zoals de Kasbah en de kubuswoningen van Piet Blom, maar ook de eerste woonerf-plannen en stadsvernieuwingsprojecten. Samen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is dit programma voor het eerst geïnventariseerd en beschreven in het rapport Verkenning Predicaat Experimentele Woningbouw, dat in maart 2018 is verschenen. In december 2019 verscheen hiervan een publieksversie in boekvorm, 'Experimentele woningbouw in Nederland 1968-1980'.

Het onderzoeksprogramma Experimentele Woningbouw 1968-80 Revisited behelst de volgende fase in het onderzoek naar experimenten uit de jaren 70 en hun zeggingskracht voor nu. Uit de voorgaande verkenning is duidelijk geworden dat dit programma een grote actualiteitswaarde heeft voor de huidige woningbouwopgave en lessen bevat voor de omgang met jong erfgoed. Bouwen in hoge dichtheid, andere, bijv. collectieve of meer individuele woonvormen, stadsvernieuwing, experimenten in middelhoogbouw waren de thema's waar destijds mee werd geëxperimenteerd.

Casestudy's

Middels het verrichten van casestudy's naar 4 exemplarische, experimentele projecten, uit het totaal van 64 geïnventariseerde projecten, beogen we lessen te trekken over de omgang met dit soort jaren '70 projecten. In elke casestudy staat een actuele opgave aan de basis, afgestemd met huidige stakeholders die als opdrachtgever en samenwerkingspartner fungeren. Ook reflecteren we in deze fase met het werkveld op de zeggingskracht van experimenten uit het verleden en lessen voor de huidige woningbouwopgave.

Reflectiefase

Onderdeel van het onderzoek om tot de lessen en inspiratie te komen is een symposium waarbij op de vier casestudies in samenhang zal worden gereflecteerd. Dit staat voor het voorjaar van 2021 geprogrammeerd.

Casestudy Terrasflats Coevering *Revisited*

De casestudy betreft het onderzoek naar de vier terrasflats in de wijk De Coevering te Geldrop, ontworpen door architectenbureau INBO en gerealiseerd in 1974 en 1975.

De 4 terrasflats in De Coevering, Geldrop is één van de 64 projecten die binnen het stimuleringsprogramma Experimentele Woningbouw in Nederland zijn gerealiseerd in de jaren 1968-1980. Met dit programma wilde de overheid vernieuwingen in de woningbouw stimuleren gericht op de woning, woonvorm of woonomgeving. Het programma heeft bijgedragen aan een veelheid van kwaliteitsimpulsen en experimenten. Het feit dat een kwart van de Nederlandse woningbouwvoorraad uit deze periode stamt en nu na 40 jaar voor een grote transformatieopgave staat en dat veel van de thema's waarmee destijds is geëxperimenteerd nu weer actueel zijn, is de achtergrond voor het programma 'Experimentele Woningbouw Revisited'.

Terrasflats met een brede mix aan woningen en functies zijn een typisch jaren '70 fenomeen, die herwaardering vinden in het huidige debat over bouwen in hoge dichtheid. Met het onderzoek naar de terrasflats in Geldrop kunnen waardevolle lessen ten aanzien van het ontwerp en bewonerservaringen worden geleerd over een typologie die nu weer in de belangstelling staat, kunnen de kansen voor transformatie en verduurzaming van dit type worden verkend, waarvan er eind jaren '70 door heel Nederland vele zijn gebouwd.

het project 4 Terrasflats Coevering, Geldrop

programma 2 flats met 188 premiehuurwoningen, + 2 flats buiten de experimentenregeling
architect K. Geerts, Inbo architecten
realisatie 1972 – 1974, 1975
opdrachtgever R.K. Woningbouwvereniging Goed Wonen te Geldrop; Bouwbank Stok N.V. te Tilburg
huidige eigendomssituatie woningcorporatie Woonbedrijf, Hoen Vastgoed en particulier eigendom in VVE

De jaren '70 uitbreiding van Geldrop ligt ten oosten van het riviertje Dommel en is in zijn geheel door INBO ontworpen, zowel de 4 terrasflats die langs het riviertje de westelijke afbakening vormen als de achterliggende woonbuurt. De noordelijke twee flats waren bedoeld voor de sociale huur en zijn met de subsidie van het predicaat gerealiseerd. De twee zuidelijke flats waren bedoeld voor verkoop aan particulieren en commerciële huur en vielen buiten de regeling.

De terrasflats zijn een uitwerking van de als ideeplan gepredikeerde S200 ontwerpssystematiek. Met dit door architectenbureau INBO ontwikkeld systeem kunnen gebouwen binnen één structuur worden ontworpen met een grote differentiatie van woningen naar grootte, type en ontsluitingssystematiek (galerijen, corridors, portieken). De flats werden industrieel geproduceerd met betonnen prefabelementen, 'komputer'-gestuurd.

De terrasflats worden gekenmerkt door een gelede blokopbouw met wisselende hoogte (6 tot 8 lagen) geaccentueerd door de trappenhuizen. Een variërend profiel van deze geledingen

zorgt dat de meeste woningen beschikken over afgescheiden terrassen. De 14 woningtypen in het project worden ontsloten door 2 corridors (begane grond en tweede verdieping) en 2 galerijen (4e en 6e verdieping). Ook zijn er ruimtes voor collectief gebruik.

Doel casestudy

Doel van de casestudy is om de oorspronkelijke intenties met de daarvoor gevonden ontwerpoplossingen, het gebruik en transformatie in de afgelopen periode en de toekomstige ontwikkelscenario's voor deze woningen in een experimentele bouwwijze te onderzoeken. Het onderzoek is een samenwerking tussen de initiatiefnemers van het onderzoeksproject, de oorspronkelijke architect en de huidige eigenaar van de 2 van de 4 flats en de gemeente Geldrop-Mierlo. In de opzet van het onderzoek is expliciet ruimte voor doelstelling van elk van de partijen.

Doel Barzilay+Ferwerda

- Het trekken van (generieke) lessen over de transformatiemogelijkheden van jaren'70 architectuur middels het doen van onderzoek naar de experimentele woningbouwprojecten
- Het bieden van inspiratie voor de huidige woningbouwopgave door het doen van onderzoek naar actuele thema's. Deze zijn gerealiseerd in de jaren '70 experimentele woningbouwprojecten die kunnen worden beschouwd als living labs.
- Het vertellen van het verhaal van de stad uit de jaren '70, die nu een eerste grote transformatieronde ingaat.
- Het vergelijken van de impact van de verschillende eigendomsmodellen op de transformatie(-mogelijkheden)

Doel Inbo

- het inzicht in de impact en mogelijkheden voor het S200-systeem
- herwaardering: het achterhalen van kwalitatieve informatie over onze terraswoningen door met bewoners in gesprek te gaan
- Sociale doelstellingen; het koppelen van de sociaal- en maatschappelijk vraagstukken omtrent de openbare ruimte, publieke ruimtes en de mens. (Inbo = buurten maken)

Doel woningcorporatie Woonbedrijf

- Het onderzoek moet bijdragen aan het inzicht welke keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de aanstaande transformatie van de terrasflats.
- Inzicht verkrijgen hoe we de levensloopbestendigheid van de appartementen kunnen verbeteren. Na transformatie willen we dat minimaal de helft, en liefst meer, van de woningen levensloopbestendig is.
- Verkrijgen van inzicht in de specifieke kracht van het complex wat betreft de manier van samenleven. Hoe kunnen we dit versterken en wat zijn de mogelijkheden om hiervan beter gebruik te maken.

Doel gemeente Geldrop-Mierlo

- Het onderzoek draagt bij aan de visievorming op de transformatie van de wijk De Coevering
- Draagt bij aan de visievorming op de omgang met het jonge post65 erfgoed in de gemeente en de wijze van verduurzaming.



afb. 3 | onderzoeksperspectieven

Tijdsperspectieven

De casestudy bestudeert de flats op 4 thema’s binnen 3 tijdsperspectieven. De 3 tijdsperspectieven zijn verleden, tot heden, toekomst.

Het verleden betreft de vraag naar het verhaal achter en de omstandigheden waaronder het experiment van de grond kwam. Het betreft ook de vraag wat het doel en de aard van het experiment betrof.

Tot heden betreft de vraag naar de wijze waarop de gebouwen de afgelopen 46 jaar gewijzigd zijn en welke factoren en processen daarin een rol in speelden.

De toekomst betreft de vraag naar welke ontwikkelscenario's er mogelijk zijn voor de experimentele flats.

Bij elk perspectief komen de volgende 4 thema’s aan bod die van belang zijn om de casus te beschrijven.

1. modulaire ontwerpsystematiek gericht op diversiteit voor wonen in middelhoogbouw & aanpassingsvermogen

Een deel van de projecten binnen het Experimentele Woningbouw -programma was gericht op vernieuwing van het flatgebouwtype. Echter mede door het stigma van de galerijflat en de bouw van woonerfwijken verloor het middelhoogbouwtype razendsnel aan populariteit. Mede door de economische crisis begin jaren ’80 bleven de innovaties onbekend en onderbelicht. Door de huidige druk op de woningmarkt en de wens naar verdichting is het bestuderen van de middelhoogbouwexperimenten uit de jaren ’70 actueel. Wat waren de mogelijkheden van het S200-ontwerpsysteem?

2. bewonersdiversiteit en programmering in middelhoogbouw

In de jaren ’70 begon er aandacht te komen voor de verschillen in leefstijlen tussen bewoners. In de terrasflats zijn 14 woningtypes gerealiseerd. Wonen voor iedereen, of in huidige termen diversiteit van het woningaanbod, is ook in 2020 een belangrijke opgave voor een gemeente en woningcorporatie. In aanvulling hierop: wat is het aanpassingsvermogen van de woningen gericht op veranderende woonbehoeftes, bijvoorbeeld van het moderne gezin, migrantengezinnen of ten gevolge van vergrijzing? Hoe levensloopbestendig zijn de woningen? Kernwaarden: bewonersdiversiteit, bewonerservaring, productwijzigingen, sociale cohesie in de buurt

3. Collectiviteit en financiering in middelhoogbouw

In de terrasflats zijn behalve woningen ook collectieve functies en ruimten gerealiseerd. Dit was een breed gedragen thema in de woningbouw van de jaren ’70, die een bepaalde mate van collectief wonen, een vorm van gemeenschapszin en sociale cohesie, wilde bevorderen. Ook nu is het collectieve programma in middelhoogbouw weer een actueel onderwerp, vanwege het toenemende aantal 1-persoonshuishoudens, met name onder jongeren en ouderen. Dit thema gaat over de relatie tussen het individu en de collectieve ruimte. Hoe hebben deze ruimtes wel of niet gefunctioneerd, wat zijn hiervan de mogelijkheden en hoe waren en worden ze gefinancierd.

4. Verduurzaming binnen verschillende eigendomssituaties

De terrasflats zijn zo’n 45 jaar oud en staan voor een grote transformatie op het gebied van energie en duurzaamheid, net als alle gebouwen en wijken uit deze periode. Bijzonder is dat in Geldrop 4 dezelfde flats staan in 3 vormen van eigendom. Wat is de uitwerking hiervan geweest op keuzes ten aanzien van onderhoud en vernieuwing in het verleden en wat zijn nu de overwegingen en mogelijkheden voor verduurzaming van de flats.

Lessen

In algemene zin zal de casestudy naar dit soort jaren ’70 woonerven lessen opleveren hoe met deze projecten kan worden omgegaan en specifiek zal dit voor dit plan in de Maten een keuzepalet en kanskaart met ontwikkelscenario's opleveren voor de gemeente Apeldoorn binnen de context van de ontwikkelingen in de wijk de Maten. De resultaten van deze casestudy zullen naast hun plek in de uiteindelijke publicatie, publiekelijk worden gedeeld middels samenwerking met het architectuurcentrum in de regio. Zo draagt het bij aan het verhaal van de stad en de omgang met erfgoed uit deze periode.



afb. 4 | Aanleg Laan der vier heemskinderen, 1974. De flats 4&3 van woningbouwvereniging Goed Wonen zijn als eerste gerealiseerd. Flat 2 (Adelaartlaan) heeft het hoogste punt bereikt

Leeswijzer

Hoofdstuk 1

De Coevering | verleden, oorspronkelijk plan en proces

In de periode juli-oktober 2020 is gewerkt aan de uitwerking van het eerste tijdsperspectief ‘oorspronkelijke plan’ in het licht van de 4 thema’s. Dit hoofdstuk beschrijft beide projecten vanuit een historisch perspectief van oorsprong tot en met de realisatie.

Het onderzoek is verricht aan de hand van een studie naar bronnen uit de archieven van de woningcorporatie Woonbedrijf, het persoonlijk archief van Dhr. Theo Joosten, oud-bestuursvoorzitter van Inbo architecten, Het Nieuwe Instituut en het Nationaal Archief. Daarnaast hebben we interviews afgenomen met ambtenaren van de gemeente Geldrop-Mierlo, gesproken met medewerkers van adviesbureau Bouwhulpgroep en met 6 huishoudens van de diverse flats, waarvan twee vanaf de bouw de complexen bewonen.

Hoofdstuk 2

De transformatie van De Coevering tot heden

Dit hoofdstuk beschrijft de transformatie van de terrasflats vanaf oplevering in de jaren ’70 tot heden.. In de periode september 2020 - februari 2021 is gewerkt aan de uitwerking van dit tweede tijdsperspectief.

Het onderzoek is verricht aan de hand van een studie naar bronnen uit dezelfde archieven. In het kader van de haalbaarheidsstudie die Woonbedrijf naar de renovatie van haar terrasflats gelijktijdertijd met deze studie uitvoerde, is in oktober-november 2020 een bewonerstevredenheidsenquête gehouden, waarin ook onderzoeksvragen van deze zijde konden worden meegenomen.

Hoofdstuk 3

Toekomstscenario’s

Dit hoofdstuk gaat in op de toekomstperspectieven van de terrasflats en de lessen die daaruit kunnen worden getrokken voor transformatie van gelijksoortige flatgebouwen en de actuele woningbouwopgave. Vanwege de leesbaarheid is de werkwijze - van workshops naar toekomstscenario's - daar uitvoerig beschreven.



afb. 5 | Galerijflat in Coignetbouwsysteem van architect Groosman



afb. 6 | keet Neduco, bouwplaats De Coevering



afb. 7 | plaatsing 50.000e element in De Coevering, 1975

1.1 Aanloop: het Dura-Coignet systeem en INBO

In de wederopbouwperiode eind jaren '50 was er een grote woningnood in ons land. De landelijke overheid stimuleerde op allerlei manieren de toepassing van arbeidsbesparende bouwmethoden en bracht zo een grote industrialisatie van de bouw op gang.

De Rotterdamse bouwonderneming DURA adopteerde de Franse industriële bouwmethode 'Coignet' en bouwde een grote fabriek in Rotterdam, nadat er afspraken gemaakt waren met de Rijksoverheid voor continuopdrachten en afstemming was bereikt op bouwvoorschriften. In deze fabriek werden door ongeschoolde arbeiders grote elementen voor vloeren, wanden en gevels van portieketage- en galerijflats gemaakt. Deze elementen werden op de bouwplaats gemonteerd en verder afgewerkt. De aannemersbedrijven Havensteder en Nelissen Bouw sloten aan en bouwden fabrieken voor de noordelijke en zuidelijke markt.

Klaas Geerts, als jonge architect werkzaam bij Havensteder, ontving in 1960 het verzoek zich ook in deze industriële woningbouw methodiek te verdiepen. Hij had hiermee ervaring

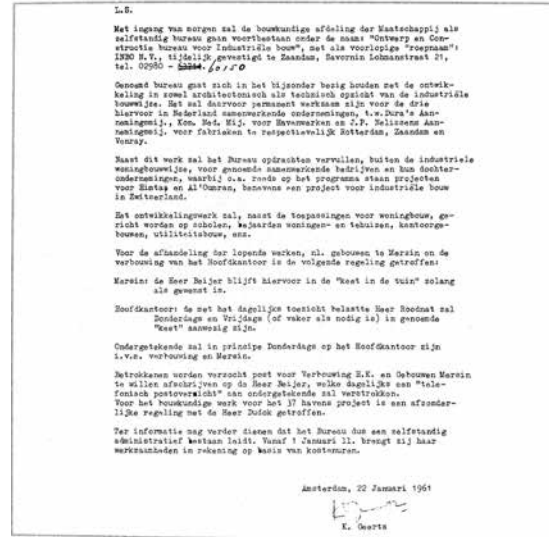
opgedaan in een groot havenproject met kantoren en loodsen in Turkije. Onder zijn leiding werd de productontwikkeling voor deze drie woning-fabrieken gebundeld in één adviesbureau.

In 1962 werd Inbo onder de naam 'Ontwerp& Constructieburo voor Industriële bouw Inbo NV' opgericht, het eerste architectenbureau dat niet naar de firmant is vernoemd. In de beginjaren, toen Inbo zich nagenoeg uitsluitend bezighield met de industriële woningbouw, werden allerlei woonvormen ontwikkeld, werd een modulair maat-coördinatiesysteem uitgedokterd en werden tal van technische, fysische en constructieve zaken bestudeerd en uitgewerkt.

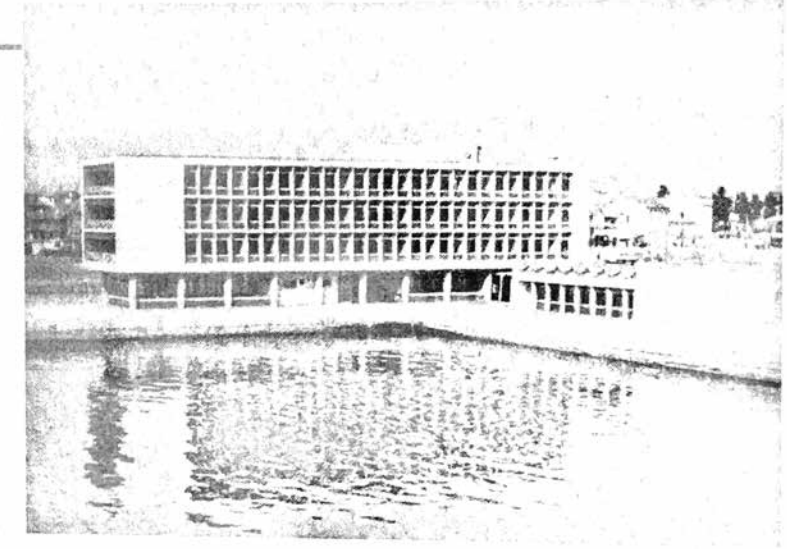
Allengs raakte het bureau steeds breder bij de ontwerpogaven betrokken. In 1965 kregen werkte het bureau mee aan ontwerp en realisatie van Molenwijk in Amsterdam-Noord: een woonwijk van 1.200 woningen op basis van een totaal nieuw stedenbouwkundig concept, geheel autovrij. In de jaren tot ca. 1968 - 1970 werden naar ontwerp van Inbo ca. 3.500 woningen per jaar gebouwd. In deze periode was 75% van een nieuw gerealiseerde woning een appartement in een flat.



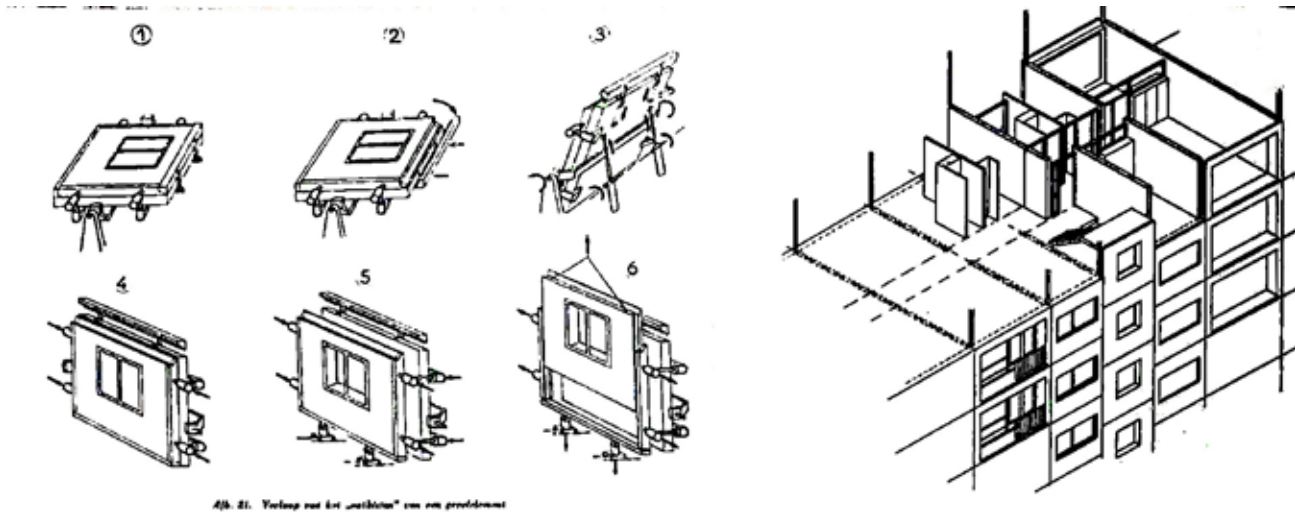
afb. 8 | De DuraCoignet-fabriek op Heijplaat, Rotterdam



afb. 10 | notificatie van de oprichting van Inbo, 1961



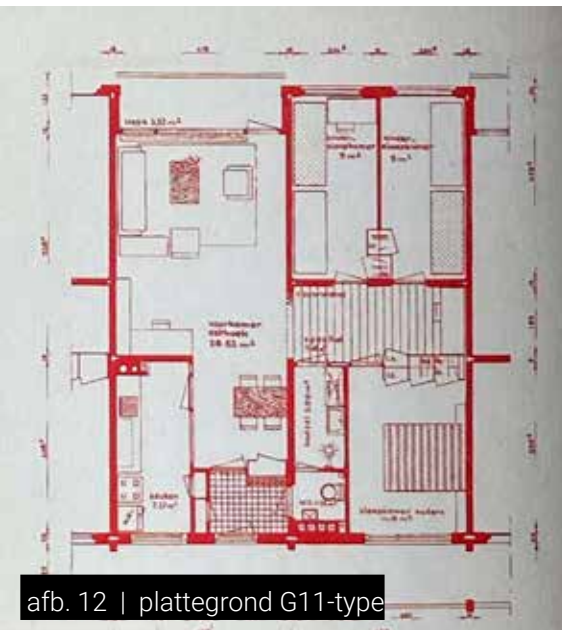
afb. 11 | havenkantoor Turkije, achitect K.Geerts,1959



afb. 9 | productieschema van het DuraCoignet bouwsysteem



afb. 9 | G26-flat van Inbo in Uden, 1966



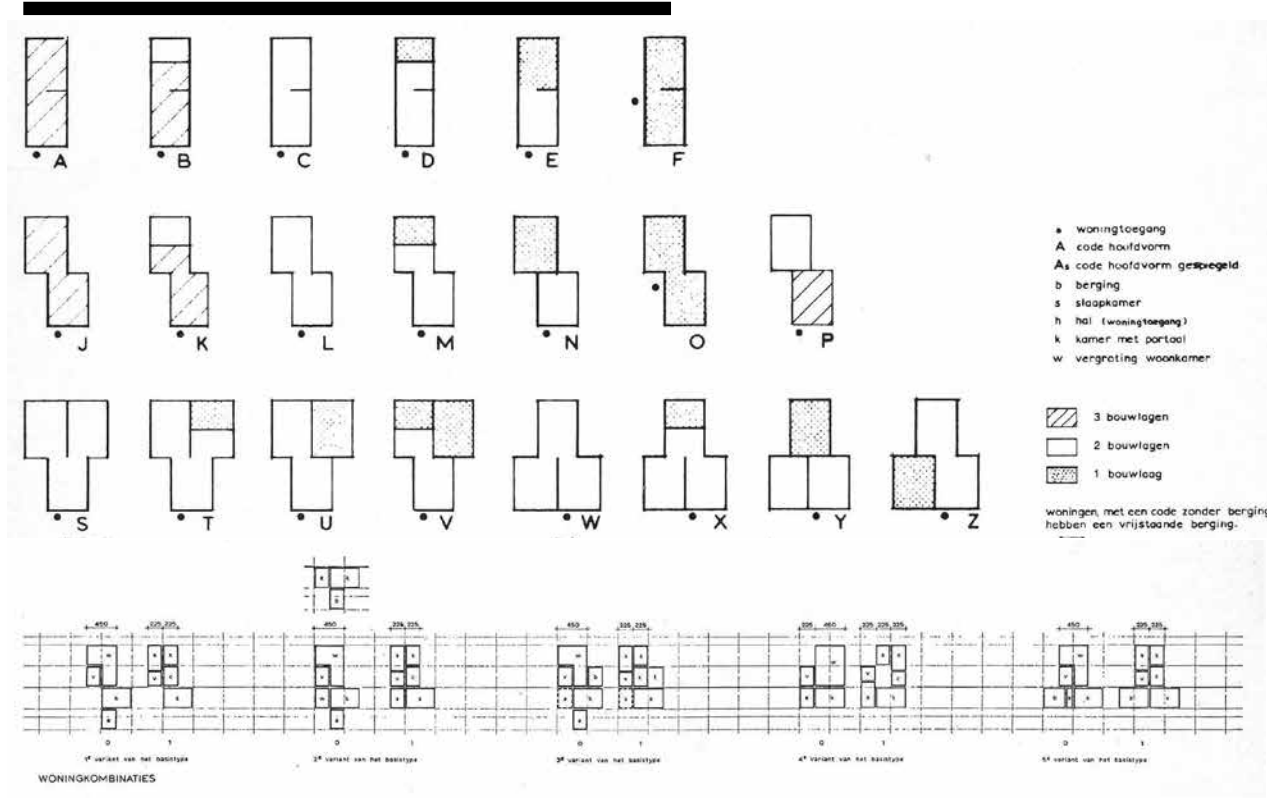
afb. 12 | plattegrond G11-type



afb. 13 | G50 Galerijflat in Krimpen a/d IJssel



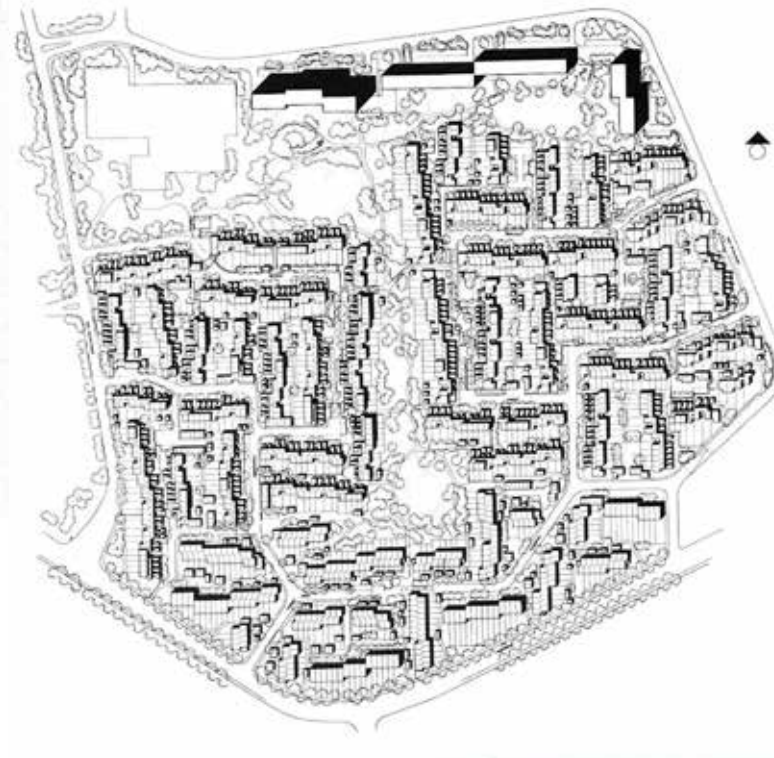
afb. 14 | luchtfoto bouw Molenwijk, Amsterdam-Noord



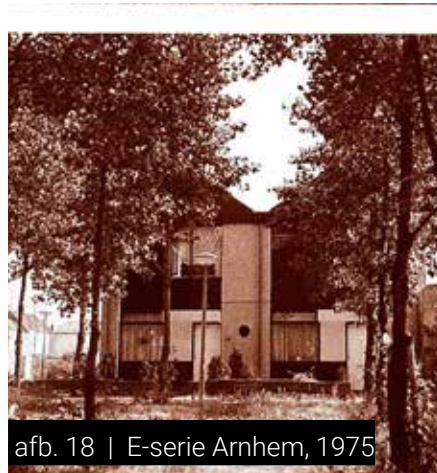
afb. 15 | E100-woningbouwsysteem



afb. 17 | bouw Geestenberg, 1972



afb. 16 | stedenbouwkundig plan Geestenberg, Eindhoven



afb. 18 | E-serie Arnhem, 1975



afb. 19 | Geestenberg na renovatie, 2015

De jaren zeventig

In 1968 werd door de toenmalige minister van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Ir. W. Schut, de Adviescommissie voor Experimentele Woningbouw ingesteld. Daarmee werd ingespeeld op de steeds toenemende belangstelling voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Tot de eerste projecten die van deze adviescommissie het predicaat ‘Experimenteel’ kregen, behoorde het ontwerp van Inbo voor de woningfamilie E100 in samenhang met het ontwerp voor de woonwijk ‘Geestenberg’ in Eindhoven, ontworpen door de stedenbouwkundige dienst.

Omstreeks 1970 werd dit predicaat aan een tweede Inbo-ontwerp toegekend, te weten voor terraswoningen in de woonwijk Coeveringh te Geldrop. Voor deze wijk kreeg Inbo voor het eerst rechtstreeks van de gemeente de opdracht voor het gehele stedenbouwkundig ontwerp.

Het bureau kreeg met deze projecten een brede reputatie door het baanbrekende werk op het gebied van stedenbouwkundige en omgevingsvormgeving en de ontwikkeling van nieuwe woonvormen. Met deze reputatie nam ook het aantal opdrachten toe dat door gemeenten, beleggers, woningbouwverenigingen en projectontwikkelaars rechtstreeks aan Inbo werd toevertrouwd. Hiermee werd ook de tot dan toe exclusieve samenwerking met de grote elementenbouwers gewijzigd. Inbo werd een ‘open’ bureau, dat geheel onafhankelijk z’n eigen opdrachten verwierf en deze met tal van bouwers realiseerde. Het bureau werd ‘Architektenburo Inbo’ en ontwikkelde zich tot een bureau dat een breed

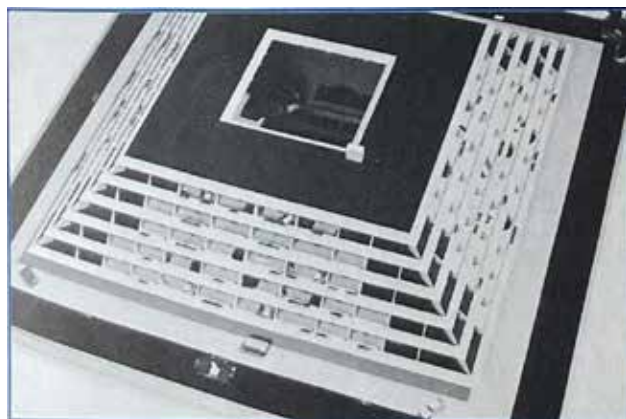
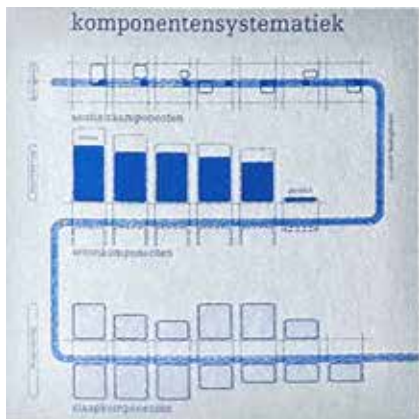
dienstenpakket in de sfeer van advisering op het gebied planvorming, ontwerp en gebouwbeheer aanbied. Ook was het een van de eerste bureaus die zich specialiseerde in CAD, als voortvloeisel uit de methodische op componenten gebaseerde ontwerpsystematiek van het S200 bouwsysteem.

Eind jaren ‘60 bleken de galerijflats niet populair, het rijksbeleid rond het stimuleren van de industrialisatie veranderde, ook door toedoen van Schut en in 1974 sloot de eerste Dura-Coignet fabriek de deuren. Neduco daarentegen bleef nog wel geloven in de systeembouw en was de financier achter de ontwikkeling van de S200-systematiek waarin werd gepoogd om de Dura-Coignet methode te laten aanpassen naar de nieuwe woonwensen van meer differentiatie in woningvorm en bouwmassa, met meer aandacht voor diversiteit, privacy en identiteit in middelhoogbouwflats.

Maar de markt zat tegen, midden jaren ‘70, was nog maar 10% van de nieuwbouw een middelhoogbouwflat. Ook verschoof de method-of-choice van de Nederlandse bouw van systeembouw naar gietbouw met tunnelbekisting. Neduco fuseerde met een Coignet-fabriek uit België, werd Heembeton maar overleefde wel en was in de jaren ‘90 de enige partij in Nederland die volledige woningcasco’s prefab bouwde.

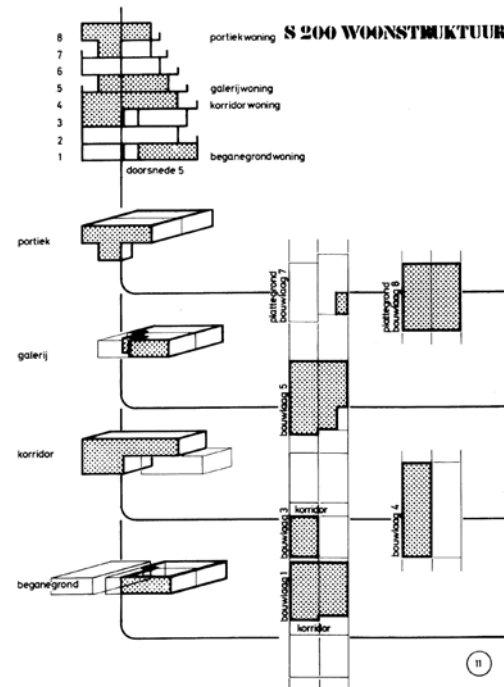
Het S200-bouwsysteem.

Met het S200-bouwsysteem (S staat voor sectie) moesten binnen één woongebouw – met behoud van de rationele opzet – verschillende woning-types en grootten en ontsluitingsprincipes gecombineerd kunnen worden.



afb. 20 | komponentensystematiek S200-serie

afb. 21 | maquette voorbeeldontwerp terrasflat



afb. 24 | combinatie van div. woningtypes binnen 1 woonstructuur, Geldrop

Geerts: "de veranderde markt geeft des te meer de discrepantie aan tussen de behoefte aan variatie van de bewoners en de behoefte aan eenheid van de fabrikant. Dus aan de ene kant variatie, differentiatie in alle mogelijke opzichten, maar daarnaast standaardisatie, normalisatie, eenheid. Dat zijn schijnbaar onoverbrugbare tegenstellingen."

Geerts: "(...) een component is een maatgebied of een wooneenheid (geen woning) naar functie bepaald, in onderdelen omschreven en in gevarieerde schakeling toepasbaar. Is bijvoorbeeld een overspanning gegeven van 4,80 m en kies je een dieptezonering van 1,50 m dan is een component $n \times 1,50 \text{ m} \times 4,80 \text{ m} \times$ de hoogte. Het getal dat je voor n invult hangt dan af van de functie of functies die in die bepaalde component zijn ondergebracht. (...) Productietechnisch, zowel voor de ontwerper als voor de fabriek en de bouwer, heeft het werken met deze componentenmethode een paar belangrijke voordelen. Door eenmaal de zaak goed uit te werken en te formuleren voorkom je een enorme hoeveelheid ontwerpherhalingen. Je hebt dan meer tijd om uit die grote scala van koppel-, draaien schakelmogelijkheden een optimale combinatie te destilleren. (...) Per component eenmaal vastleggen wat wel en niet kan zodat je dat niet steeds weer moet uitrekenen of uittrekken. Je beschrijft elke component zodanig in samenstellende onderdelen dat je die op de computer kunt zetten. Een ideaalbeeld is dienaangaande de situatie waarbij elk onderdeel van het besliskundige proces van conceptie tot oplevering en nacalculatie deel uit maakt van één integraal computerprogramma."

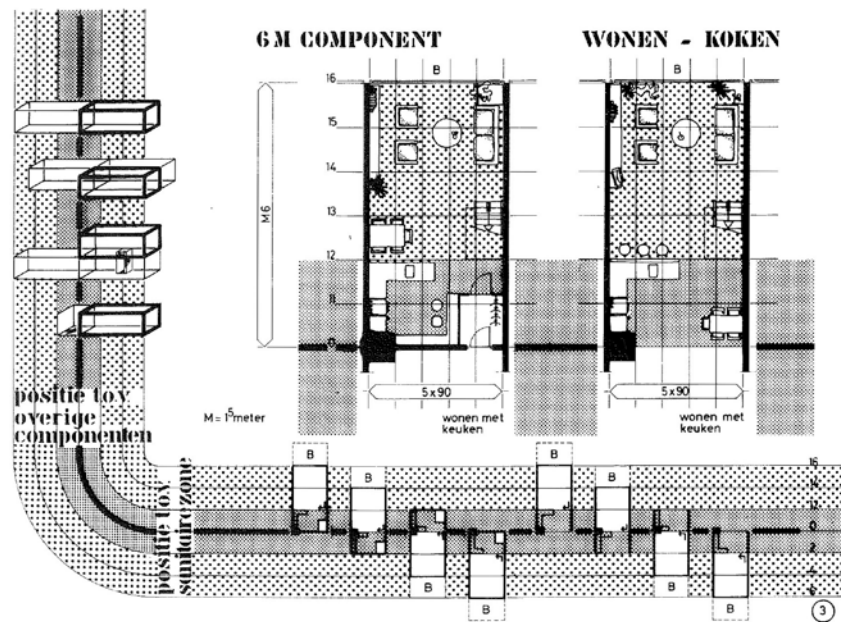
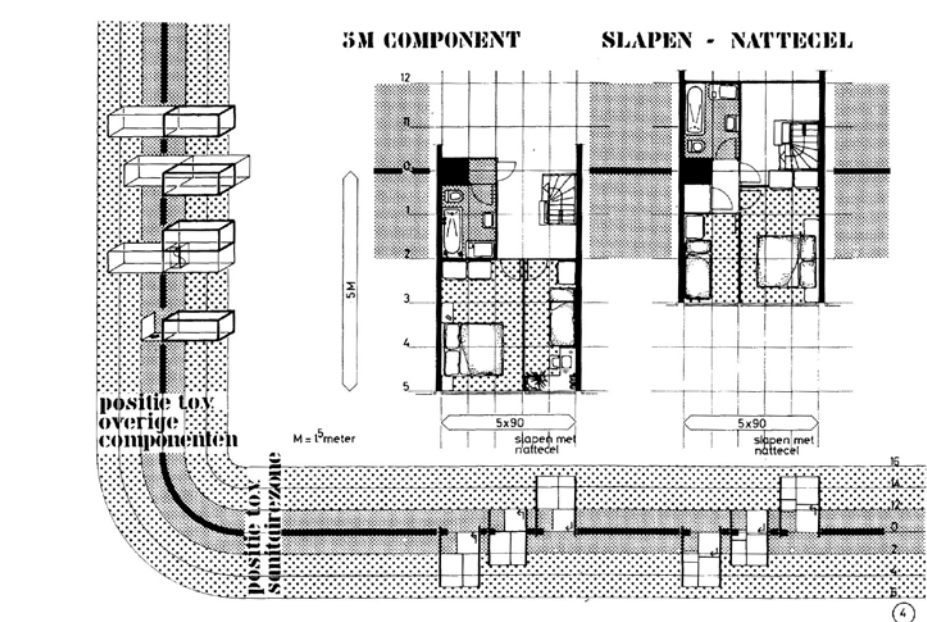
uit een interview met K. Geerts - De architect 10 sep 1974

Het ontwerpsysteem was gebaseerd op het samenstellen van componenten. Een component is een afgeronde wooneenheid, naar functie bepaald, in onderdelen omschreven en in gevarieerde schakeling toepasbaar. Men wilde een component zo ver uitwerken dat deze informatie over functie, maat, relatie, materiaal, prijs en bouwproces. Er waren slaapcomponenten, wooncomponenten, keukencomponenten en sanitaircomponenten. Met deze componenten konden verschillende woningtypes worden samengesteld met verschillende ontsluitingstypen: maisonnettes, portiekwoningen, galerij- en corridorwoningen. De componenten werden samengesteld tot een woning binnen een gezoneerd plattegrondsysteem, gebaseerd op een modulair raster. De componenten werden opgebouwd vanuit de centrale zone, waarin gemeenschappelijke voorzieningen zijn opgenomen, zoals leidingkokers en installaties, gekoppeld aan de zgn. 0-lijn. De sanitaire voorzieningen liggen daarbij dus het dichtst bij het kerngebied. In de breedte is gekozen voor een overspanningsmaat van 480 cm; in de diepte een zonering in veelvouden van 150 cm.

Het S200-systeem kreeg als ideeplan in 1971 het predicaat experimenteel, twee jaar na het predicaat voor het E100 (E staat voor Eengezinswoningen). De Adviescommissie had grote waardering voor de systematische opbouw van deze ontwerpserie en voor het daarmee ontwikkelde proefontwerp voor een woongebouw. Zij achtte toepassing van groot belang en zag gunstige perspectieven voor mogelijke herhaling.

Geldrop

Geldrop is gelegen aan het Eindhovens Kanaal en wordt doorsneden door de Kleine Dommel en de spoorlijn



afb. 22, 23 | toepassing componenten i.r.t de zonering in terrasflats Geldrop



afb. 25 | Geldrop, gebouwen naar bouwperiode



afb. 26 | maquette oorspronkelijke plan Coevering-West



afb. 27 | maquette plan Inbo Coevering-West

Eindhoven - Weert. In 2019 had Geldrop 28.810 inwoners. Geldrop ontstond als een samenvoeging van een aantal groeiende boerengehuchten, door de opkomst van de textielindustrie. Geldrop ontwikkelde zich in de jaren '60 tot een forenzengemeente van Eindhoven, net als Nuenen en Veldhoven. In 2004 fuseerde ze met Mierlo tot Geldrop-Mierlo.

Midden jaren '60 maakte de gemeente plannen voor een grote uitbreidingswijk aan de andere zijde van de Dommel ten zuiden van het als arm bekend staande gehucht Braakhuizen. Die naam duidt waarschijnlijk op een kenmerk van het gebied: laaggelegen, nat land aan de Dommel – huizen in het brak. De eerste fase van de wijk De Coevering (vanaf 1968 gebouwd), het oostelijk deel, was nog in een rationele stempelpervakeling gebouwd. Ook voor de tweede fase, het westelijk deel grenzend aan de Dommel, was een stempelpervakeling voorzien. Maar conform de tijdgeest wilde men het anders aan gaan pakken, met meer aandacht voor meervormigheid in de stedenbouwkundige opzet en meer diversiteit in het woonprogramma. Het gemeentebestuur en de plaatselijke woningcorporatie waren bekend met wat Inbo in het naastgelegen Eindhoven in de oostelijke wijk Geestenberg, bijna grenzend aan Geldrop, van plan was. Dus toog de burgemeester in 1971 naar het bureau van Inbo in Woudenberg. Aan het eind van de middag had Inbo de opdracht voor een wijk met maar liefst 1200 woningen.

Stedenbouwkundig plan De Coevering

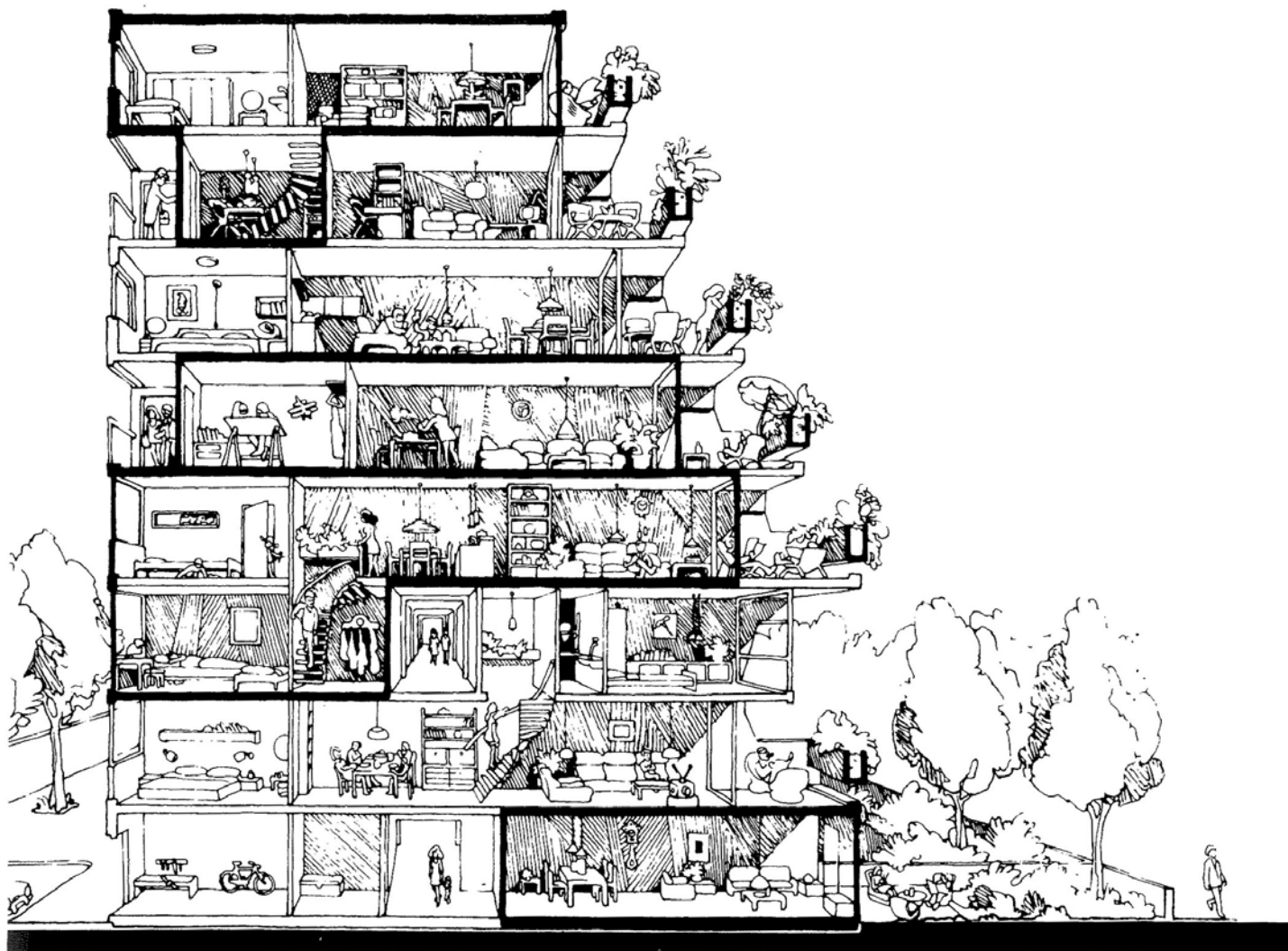
Inbo transformeerde het bestaande stedenbouwkundig plan en liet zien veel opgestoken te hebben van de stedenbouwkundige ontwerpprincipes voor De Geestenberg. De ligging aan de

Dommel werd benut door op twee plekken het groengebied diep het woongebied te laten indringen. De stempelpervakeling werd een meanderende woonerf-ontsluiting, maar er kwamen ook autovrije woonstraatjes. Met behulp van het E100-systeem werd een grote mix van verschillende grondgebonden eengezinswoningtypes gepland. Waaronder tweelaagse bajonetwoningen en drielaagse drive-in woningen. Aan de voet van de terrasflat aan de Roelantlaan zijn nog een 4-tal eenlaagse seniorenwoningen gebouwd. Ook kwamen er aan de noordelijke rand wat kleinere hoogbouw-gebouwen in de bekende Inbo G- (Galerij) typen en grenzend aan het wijkwinkelcentrum één hoge flat van het P- (Portiek) type. Hier kwam ook de school.

De experimentele terrasflats

Een aantal elementen bleef overeind, zoals de doorsnijding door de Laan der Vier Heemskinderen en de situering van een aantal lange hoogbouwvolumes aan de westelijke grens naar de parkzone langs de Dommel. Dit werden de experimentele terrasflats. Voor het ontwerp van de flats werd in 1972 voor een tweede maal, maar nu dus in de uitwerking, het predicaat Experimenteel aangevraagd. De aanvraag en de toekenning betrof alleen de twee flats van de woningbouwvereniging omdat deze binnen de woningwetsystematiek tot stand waren gekomen.

In de toelichting op de predikaatverlening gaf de Adviescommissie aan dat het experimentele van dit ontwerp schuilt in de consequente toepassing van de ontwerp-systematiek, die een verscheidenheid aan woningtypes mogelijk maakte. Hoewel de verscheidenheid van woningtypen



afb. 28 | inpressie ontwerp doorsnede terrasflat Geldrop, 1972



afb. 29 | fundering Adelaartlaan, 1974



afb. 30 | bouw Coevering-West, 1975

in het ontwerp minder groot was in de uitwerking dan volgens de ontwerpstructuur mogelijk zou zijn, hecht de commissie groot belang aan de geboden verscheidenheid, zowel uit een oogpunt van keuzevrijheid voor de bewoners, als vanwege de mogelijkheden van vestiging van huishoudens van verschillend type in één gebouwencomplex.

De commissie had positieve verwachtingen over architectonische verschijningsvorm van de gebouwen; aan de aanleg van de omgeving en de overgang naar de buurt met eengezinshuizen is goed aandacht besteed. Helaas meentde commissie een kritische kanttekening te moeten plaatsen bij de situering van deze hoge bouwblokken aan het riviertje de Dommel: maat en schaal van deze bouw verstoorde naar haar oordeel die van het landschap.

Voor een beschrijving van het ontwerp van de flats, zie pg. 42.

Bouw van de terrasflats

Er traden twee opdrachtgevers op voor de wijk, het wijkdeel ten noorden van de Laan werd gebouwd in opdracht van de R.K. woningbouwvereniging Goed Wonen en het deel ten zuiden van de Laan werd in opdracht van de Bouwbank Stok uit Tilburg gebouwd voor de verzekeraar-belegger Delta Lloyd. De appartementen in de kleine terrasflat werd als particuliere woningen verkocht en kwam in beheer bij een VVE.

In 1973 werd begonnen met de bouw van het noordelijke plandeel voor Goed Wonen. In 1974 kwamen de woningen en flats stapsgewijs gereed. In 1974 werd met de bouw begonnen van het zuidelijke plandeel, met kleine wijzigingen in de

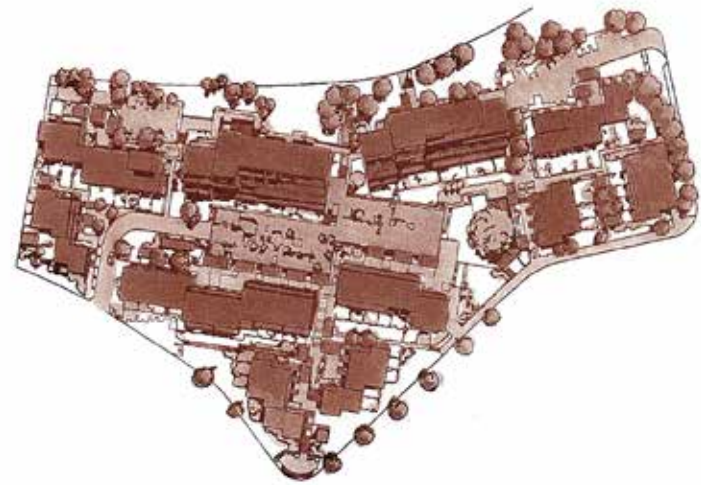
detaillering van enkele onderdelen, zoals bijv. de decoratie van de betonnen gevelementen en de balkonhekken.

In de pers

Er was veel aandacht voor de flats. Onder andere in het NOS-journaal. Dat had tot gevolg dat een aantal personen uit het westen van het land specifiek naar de flats zijn verhuisd. Zie hiervoor onder andere het fragment van het polygoonjournaal.

Ook architectuurjournalist Wim J. van Heuvel is in 1975 bijzonder positief over het plan.¹ Hij schreef over de flats: "Met dit ontwerp heeft Inbo een bijdrage geleverd aan de Nederlandse woningbouw die inderdaad op verschillende punten - waarschijnlijk niet alleen voor ons land! - nieuw genoemd mag worden." Daarmee doelde hij op de elementenbouw en de grote variatie in woningtypen. Hij was in tegenstelling tot de Adviescommissie wel erg te spreken over de landschappelijke inpassing van de flats, maar ook de wijze waarop de betonelementen gedecoreerd waren. Al met al project dat met recht het predicaat 'experimenteel' had verkregen en het had waargemaakt.

Op de voorkant van zijn boek over het programma Experimentele Woningbouw plaatste hij de terrasflats als een van de 7 belangrijkste projecten van het programma, samen met De Kasbah en de kubuswoningen van Piet Blom en het stadsvernieuwingsproject Onder De Bogen van Aldo van Eyck en Theo Bosch.



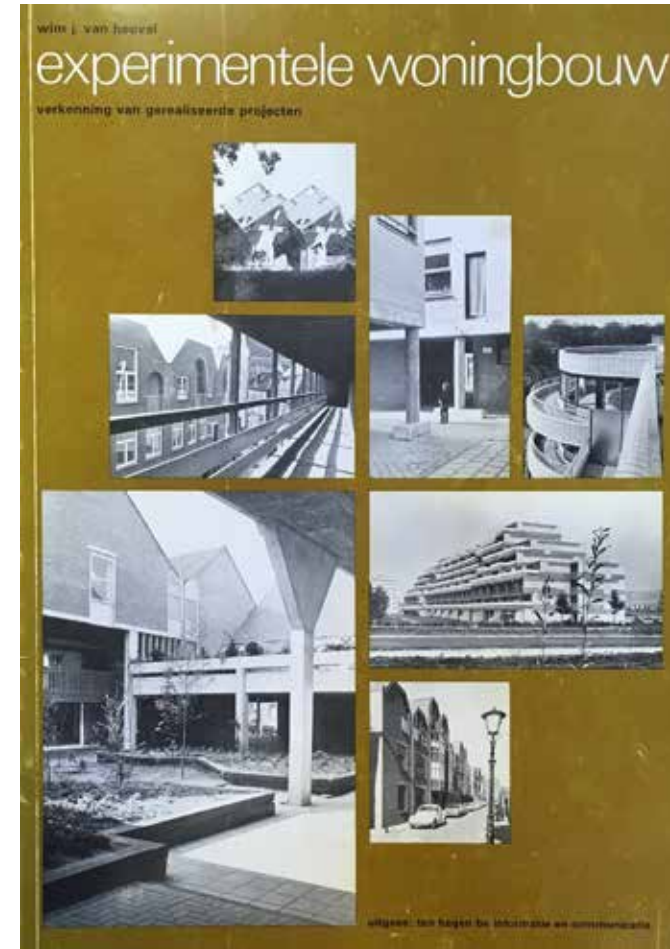
afb. 31 | plan Molkenboer, Oldenzaal



afb. 31, 32 | terrasflat Oldenzaal



afb. 33, 34 | terrasflats Zaandam



afb. 35 | cover boek experimentele woningbouw, 1975

Vervolg

In 1972 werd een heuse tentoonstelling georganiseerd door Inbo over het S200 ontwerpsysteem. Tegelijkertijd met de bouw van de flats in Geldrop, kon Inbo een aantal terrasflats in de Buitenhof, Delft realiseren. Deze waren van een iets eenvoudigere opzet qua type diversiteit en bouwhoogte. In de loop van de jaren '70 heeft Inbo vervolgens nog terrasflats in diverse andere plaatsen gerealiseerd. Daarmee was een belangrijk doel gehaald van de regeling Experimentele Woningbouw: dat experimenten in vervolgprojecten zouden kunnen worden herhaald zonder aanvullende subsidie. Maar de middelhoogbouw had het tij niet mee en steeds minder gemeenten planden hoogbouw in de uitbreidingswijken, die we nu als bloemkoolwijken kennen. Ook de aandacht van Inbo verschoof naar eengezinswoningen, stadsvernieuwing en utilitaire bouwwerken.

Terrasflats in Nederland:

330 woningen in De Coevering, Geldrop

307 woningen aan de Foulkeslaan, Buitenhofdreef, Delft

125 woningen aan de Prins Hendrikstraat, Oldenzaal

650 woningen in Buitenwegh De Leijens, Zoetermeer

ca 9 flats aan de Rijn, Waal en IJssel, in de Kalf, Zaandam

overige S200-flats

Winsterswijk Zuid-Oost



afb. 36-40 | terrasflat #1, Waleweinlaan, 2017

Deze flat is als laatste gereed gekomen. Te zien zijn wijzigingen tov de eerste twee flats: een andere "tekening" in de beton panelen en andere balustrade. Te zien is dat de originele houten kozijnen en puiken zijn vervangen door kunststof en de entree is uitgebouwd.

2.1 de transformatie van de Terrasflats

Na de oplevering hebben de 4 flats elk een eigen geschiedenis en transformatie ondergaan, vanwege de verschillende eigendomssituaties. We weten het meeste van flats 3 & 4, de flats die in opdracht van woningbouwvereniging Goed Wonen² zijn gebouwd. Dit komt mede omdat deze flats officieel het predicaat Experimentele Woningbouw gekregen.

Flat 1- de Waleweinlaan

In de documentatie van de Adviescommissie staat naast de woningbouwvereniging de Bouwbank Stok N.V. te Tilburg³ vermeld als mede-opdrachtgever voor de bouw van de terrasflats. Waarschijnlijk heeft Stok de terrasflats in opdracht van beleggingsmaatschappij Delta Lloyd Vastgoed ontwikkeld. Delta Lloyd was in Coevering-West ook eigenaar van een groot deel van de laagbouw-woningen in het zuidelijk deel aan de Waleweinlaan en Adelaartlaan. Namens Delta Lloyd verzorgde ABC Vastgoed het beheer van de flat. Over de samenstelling van de bewoners en de sfeer in de flat in het begin is weinig bekend. Maar de bewoners raakten ontevreden over de wijze van onderhoud aan de flat, dat ze midden jaren '90 besloten zich te verenigen

in een huurdersbelangenvereniging, die een nieuwe huurwet bewoners als mogelijkheid bood. Er waren onduidelijkheden over de omgang en rechten van bewoners omtrent de huur. En er werd gesjoemeld met informatie in de brieven. De klachten en het achterstallige onderhoud namen toe. De HBV maakte hun klachten aanhangig bij de Huurcommissie, die hen in een zitting in het gelijk stelde.

"In de jaren '90 heerste er binnen de flat een community-gevoel doordat men van dezelfde rangorde was. Er woonden geen gezinnen; het waren voornamelijk stellen of alleenstaanden. Tegenwoordig zijn er wel gezinnen en starters – voornamelijk vanuit Eindhoven - die de flat als tussenoplossing gebruiken in hun zoektocht naar een koopwoning."

In 2003 ontstaat er een brand in de flat. Mede door onregelmatigheden rond vergrendelde branddeuren raken 8 woningen onbewoonbaar. Dit was de aanzet voor een eerste grote vernieuwingsslag, waarbij oa in 2005 alle kozijnen zijn vervangen. Delta Lloyd nam een andere beheerorganisatie in de arm, MVGM. In dezelfde periode verkoopt Delta Lloyd de eengezinswoningen in de wijk. Dit heeft een positief effect op



afb. 41-43 | terrasflat #2, Adelaartlaan, 2017

*Deze flat is nog in zo goed als originele staat.
Te zien zijn de originele houten kozijnen en puien,
de ongewijzigde entree en de collectieve tuin.*



- Men wil en kan hier oud worden
- Jongeren gebruiken de terrasflats als springplank, en dragen weinig bij aan de sociale samenhang
- De diversiteit in de flat neemt de laatste jaren weer toe; zoals ze ook in de begin jaren bedoeld waren.
- De flats bedienen een specifieke maar tegelijk gevarieerde doelgroep die (nog) niet in een eengezinswoning wil of kan wonen.
- Samen sterk - Enkel door zich te organiseren hebben de bewoners van de commerciële huurflat investeringen in de flat kunnen afdwingen.

de wijk. De kopers knappen de woningen op. Dit heeft Delta Lloyd ook op het oog voor de appartementen, maar de verkoop lukt niet volledig. Maar een beperkt deel van de huurders wil kopen, mede door de economische crisis.

In 2015 verkoopt Delta Lloyd haar bezit in de terrasflat een deal met 500 woningen. Het betreft een 'woningportefeuille' met in totaal 85 eengezinswoningen en 422 meergezinswoningen in Bergen op Zoom, Geldrop, Haarlem en Voorschoten. De koper is een particuliere belegger, Stichting BNB DPF. Zij investeren in een nieuwe entreegebouwen.

In 2017 zijn de appartementen weer doorverkocht en bij de huurdersbelangenvereniging is niet bekend wie de huidige eigenaar is. Stichting Hoen is op dit moment belast met het beheer en aanspreekpunt voor de HBV. Het onderhoudsniveau lijkt weer af te zakken.

Op dit moment is er dus sprake van gedeeld eigenaarschap van de flat in een VVE, met particuliere eigenaren en een belegger die appartementen verhuurt.

De HBV functioneert als een voor een deel van de bewoners als een centrale spil van een gemeenschapsleven, met name van de oudere bewoners van de flat. De collectieve ruimten worden gebruikt sinds 2 jaar gebruikt voor een wekelijks koffiemoment. Er is ook een ruilbibliotheek en er wordt jaarlijkse een nieuwjaarsborrel voor alle bewoners georganiseerd.

Flat 2 - Adelaartlaan

Flat 2 is sinds de bouw in bezit van particuliere eigenaren. De constructie van De Vereniging Van Eigenaren is opvallend, want eigenlijk is vrijwel de gehele flat in gezamenlijke handen middels de VvE: van de appartementsmuren tot de postbussen. Enkel het interieur (binnenwanden etc) is 'alleen' eigendom van een koper.

In het begin was er duidelijk sprake van een actief gemeenschapsleven in de flat. Deze eigendomsconstructie was relatief ongebruikelijk en alles op het gebied van onderhoud rustte op de bewoners en de VVE. Er waren diverse commissies voor bijvoorbeeld het onderhoud van de gezamenlijke tuin, met een maandelijks schoffeldag. (Een van) de bewoners trad op als beheerder, en deed veel van het onderhoud in de woningen, maar ook aan de installaties in het gebouw zelf. Daarmee functioneerde het bestuur van de VVE ook als een bepalende sociale schakel in het gebouw.

De oorspronkelijke kopers waren voornamelijk mensen die geen behoefte hadden aan een woning met een tuin, voornamelijk ouderen, maar ook jonge werkenden. Zij konden de flat als springplank gebruiken. De doorloop was zeer gering, door het hoge aantal ouderen die bij het uit huis gaan van de kinderen kleiner gingen wonen en hier tot het overlijden bleef wonen. Wat levensloopbestendigheid hebben de appartementen zich wat betreft de bewoners dus bewezen. De inwendige trap van de maisonnettes wordt niet als een obstakel ervaren - een traplift is goed te plaatsen.

Na 45 jaar komt dat regelmatig voor, waardoor er weer wat



afb. 44 | terrasflat #1, Reinoutlaan 1974



afb. 45 | terrasflat #1, Roelantlaan 2017

De grootste wijzigingen zijn de geïsoleerde kopgevels, kunststof kozijnen en een andere entree.

verjonging optreedt. De appartementen die de afgelopen jaren zijn vrijgekomen worden gekocht door starters – wel zonder kinderen.

Sinds een paar jaar is het beheer van de flat uitbesteed aan een professionele partij. Zij ondersteunen het bestuur van de VVE in het beheer, oa met een digitale applicatie TWINQ. Door het vasthouden aan het huishoudelijke reglement uit 1975 zijn er geen grote renovaties en/of aanpassingen geweest aan de flat. Het waren eerder kleine oplappingen met goedkope materialen. Oude generaties houden vast aan de instandhouding van de originele staat van de flat. Terwijl de nieuwe jonge generaties die de laatste jaren appartementen hebben gekocht willen vernieuwen. Een tweede reden is dat de financieringsmogelijkheden van een VVE in het verleden zeer beperkt waren.

In 45 jaar tijd is het dak één keer vernieuwd, de liftinstallatie vervangen en een centrale verwarming. Maar nu is de flat toe aan vernieuwing. Zo is bijvoorbeeld 80% enkelglas en is er veel lekkage. In oktober 2020 is onder begeleiding van een duurzaamheidsadviesbureau een grote transformatie in voorbereiding. Binnen het budget van 2 miljoen worden de buitengevel vervangen, de galerij overkapt, een warmtepomp geïntegreerd, ramen- en convectoren vervangen, en een nieuwe Cv-installatie aangebracht. Dit zal 70 tot 80% energie besparen. Voor de bewoners zelf zal dit impact hebben op de servicekosten. Om dit te realiseren is een subsidie aangevraagd bij Het Nationaal Warmtefonds. Zie pagina 59 van dit rapport voor meer toelichting op de verduurzamingsmogelijkheden.

Flat 3 en 4 - Roelantlaan en Reinoutlaan

Na oplevering hebben een aantal woningen geruime tijd leeg gestaan. Dit waren met name de maisonnettewoningen. Reden was het ruime aanbod op dat moment in Geldrop, de onwennigheid met het woningtype en de relatief hoge huren. Dit maakte dat mensen die wel interesse hadden snel de woning konden betrekken en ook keuze hadden.

Bewonersevaluatie 1978

In 1978 werd een bewonersevaluatierapport gepubliceerd door de Adviescommissie ExWon. Dit onderzoek in de twee flats van de woningbouwvereniging werd gehouden om te beoordelen of het project een geslaagd experiment betrof, en voor herhaling moest worden aanbevolen.

De belangrijkste conclusies:

- Het waren goede woningen. Men waardeerde de woningen met een gemiddelde van 7,78, een tamelijk goede score. Met name waren er voor woningen in die tijd ongebruikelijk weinig klachten over gehorigheid.
- De mix van woningtypen sloeg aan bij de bewoners. De helft van de allereerste bewoners had ook geen behoefte aan een tuin of eengezinswoning. Het wonen aan een corridor werd als positief ervaren.
- De maisonnettewoningen bleken het minst populair. Positief werden benoemd door bewoners: het lijkt op een eengezinswoning, het geeft meer privacy en de kinderen slapen rustiger. In de mening van de meerderheid combineerde een maisonnette juist de nadelen van een flatwoning (geen tuin) met de nadelen van een eengezinswoning (een trap)



afb. 46 | terrasflat #1, Reinoutlaan 1974

De grootste wijzigingen zijn de geïsoleerde kopgevels, kunststof kozijnen, andere terrasschermen en de twee maal gewijzigde balkonafdeling.



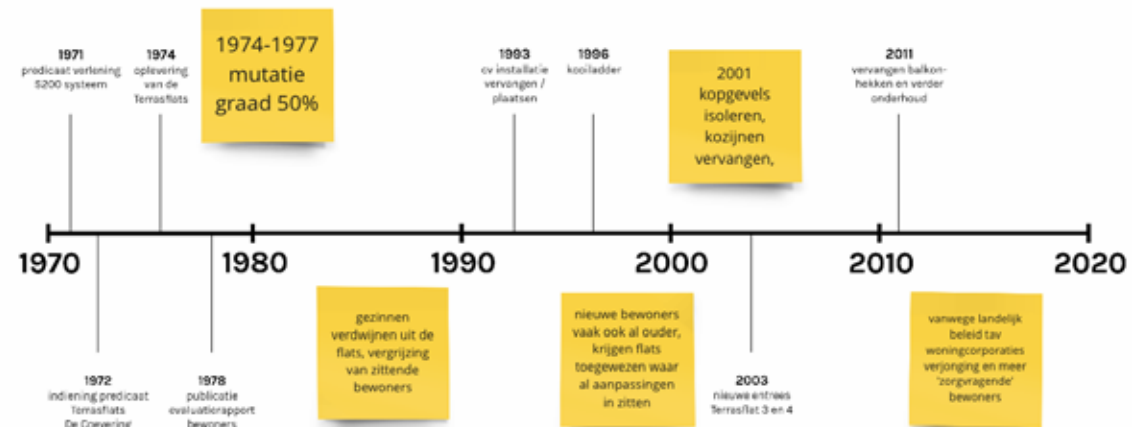
afb. 47 | terrasflat #1, Reinoutlaan 2011



afb. 48 | terrasflat #1, Reinoutlaan 2017



afb. 48-50 | de balkonhekken 1974, 2011, 2020



afb. 51 | de tijdlijn met de grootste wijzigingen

- Bij de toewijzing was gepoogd een heterogene bewonerssamenstelling in de flats te verkrijgen. Dat was in het begin zeker gelukt. Na een aantal jaar trokken vooral de gezinnen met jonge kinderen weer weg uit de flat en de terrasflats bleken een aantrekkingskracht te hebben op die bewonersgroepen die niet graag in een eengezinswoning wonen. Ouderen, alleenstaanden uit keuze of na een scheiding, LGBT-stellen, mensen die om andere redenen geen koopwoning willen. De eerste bewoners waren over het algemeen genomen iets hoger opgeleid. Er woonden oa. artsen, docenten, mensen actief in de plaatselijke politiek. In 1975 heeft in een van beide flats ook tijdelijk de nieuwe burgemeester van Geldrop gewoond tot zijn ambtswoning klaar was.
- De flats (en de nieuwe wijk waarschijnlijk) trokken duidelijk nieuwe bewoners naar Geldrop. Slechts een kwart van de huishoudens woonde voorheen in Geldrop. 40% kwam elders uit Brabant en de rest uit overige delen van Nederland.
- In het begin hebben zich veel mutaties in de flat voorgedaan. In 2,5 jaar na oplevering verhuisde meer dan de helft van de bewoners⁴. Daarna stabiliseerde het zich en bleken mensen juist heel lang te blijven wonen.
- Het gebruik van de gemeenschappelijke hallen bleek zeer beperkt. Er was in de 2,5 jaar na oplevering maar een paar keer een feest georganiseerd en in eentje werd af en toe getafeltennist. Er was geen vaste bewonersorganisatie die dit organiseerde. Dat ze niet werden gebruikt weten de bewoners vooral aan de karige inrichting, maar ook omdat de helft van de bewoners er geen behoefte aan had. Desondanks vond men wel dat zulke ruimtes in

vervolgprojecten zouden moeten worden opgenomen. De onderzoekers van het rapport adviseerde de woningbouwvereniging om te stimuleren dat er een bewonersorganisatie zou komen om die ruimtes te programmeren.

- Geslaagd experiment: 94% van de bewoners vond de terrasflats de moeite waard om elders opnieuw te realiseren.

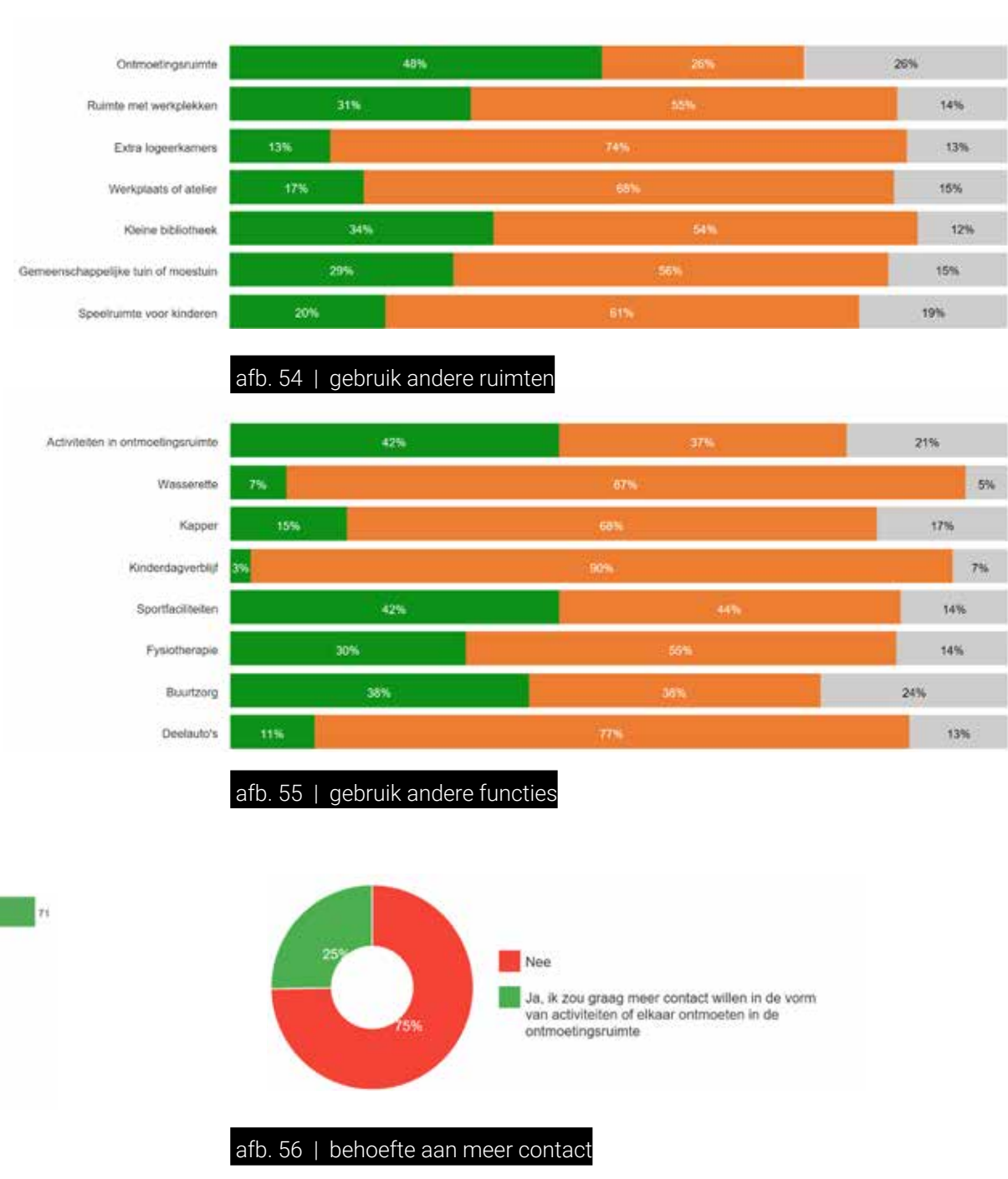
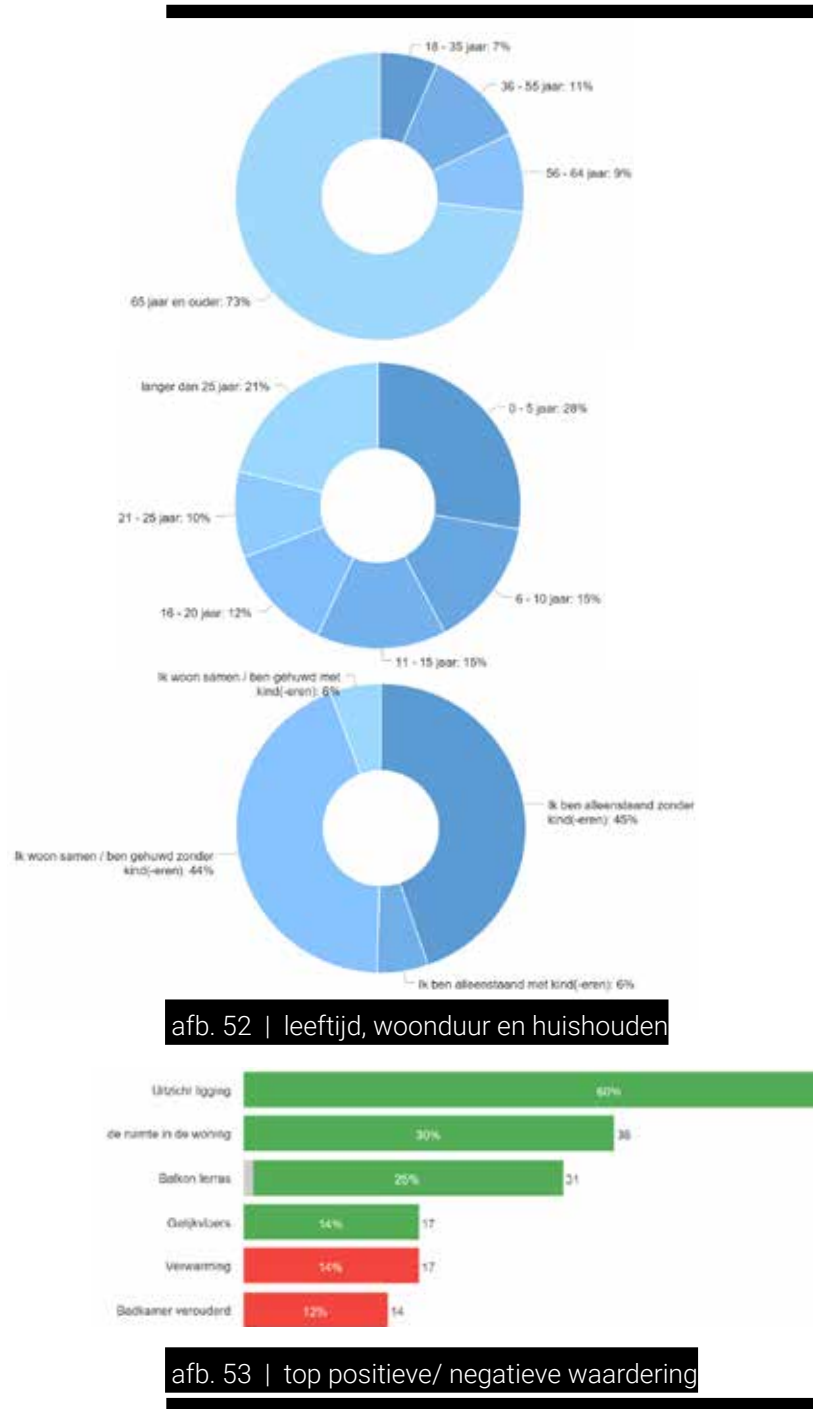
Transformatie

Door de jaren heen heeft de woningcorporatie Goed Wonen en de opvolgers SBS en Woonbedrijf zich als goede hoeders van de flats betoond. Zeker als je dat vergelijkt met de onderhoudshistorie van flat 1 en 2. Zie de tijdlijn voor de belangrijkste aanpassingen. Een jaar na oplevering werden de balkonhekken aangepakt en het dichte deel vervangen door spijlen hekwerken, nadat bewoners klaagden dat dit het zicht op de Dommel belemmerde.

Bewonersinterviews 2004-2020

Vanwege het hoge woongenot is de doorloop van de bewoners altijd gering geweest. Vanaf eind jaren negentig betekende dat, dat de flat richting een seniorenflat opschoof. Er kwamen trapliften in de diverse appartementen. Op een gegeven moment is de woningbouwvereniging Senioren voorrang gaan verlenen bij de toewijzing van de appartementen in de flat.

Er waren in het begin veel onderlinge contacten op informele basis, zoals dat in de jaren '70 in nieuwbouwwijken en -flats algemeen gebruikelijk was. Die onderlinge contacten hebben lang stand gehouden. Die hebben meermalen tot diverse



initiatieven rond het gebruik van de collectieve ruimten geleid, maar dat is nooit structureel van de grond gekomen, of bewust gestimuleerd door de woningcorporatie. Uit interviews komt naar voren dat juist de steeds strenger wordende huishoudelijke regels van Woonbedrijf in combinatie met toenemende brandveiligheidseisen een aantal jaar geleden juist de bewonersinitiatieven voor de inrichting van deze ruimtes hebben gefrustreerd.

Bewonersonderzoek 2020

In oktober en november 2020 heeft Woonbedrijf wederom onder haar bewoners een tevredenheids inventarisatie gehouden, in het kader van de haalbaarheidsstudie naar de transformatie-opties. Een aantal vragen zijn opgenomen ten behoeve van dit onderzoek.

Er was een respons van 70%, wat hoog was. De belangrijkste conclusies uit de enquête komen ook overeen met het beeld dat uit interviews met de bewoners was ontstaan:

- De bevolking van de terrasflats is behoorlijk vergrijsd: 73% boven de 65 jaar, en slechts 7% 18-35.
- Gem rapportcijfer van 7,4. Dat is uitzonderlijk hoog, in vergelijking met andere complexen van de woningcorporatie. Locatie en uitzicht, de ruimte in de woningen en de ruime terrassen zijn de belangrijkste factoren die genoemd worden.
- De woningen zijn in technisch goede staat en er is nauwelijks sprake van geluids- of stankoverlast, lekkages of schimmel.

- Men vindt het rustig fijn wonen, maar heeft wel bedenkingen bij de uitstraling van de flats. Ook de uitstraling van de entrees, corridors en galerijen kunnen worden verbeterd
- De klachten die wel genoemd worden kunnen worden toegeschreven aan de ouderdom van de woning, achterstallig onderhoud en isolatie/ verwarming. Die elementen worden genoemd om aangepakt te worden.
- Opvallend is dat een ruime meerderheid van de bewoners positief staat tegenover verduurzamingsmaatregelen.
- Collectieve ruimten: De helft van de bewoners vindt de mogelijkheden voor contact met anderen in het gebouw goed. Maar daar staat tegenover dat ook de wens wordt geuit om de grote ruimtes op de 3e verdieping meer te gebruiken. De helft van de bewoners geeft aan dat ze gebruik zou willen maken van ontmoetingsruimtes en 42% zou aan georganiseerde activiteiten in die ruimtes willen meedoen.
- Er blijkt ook een duidelijke behoefte aan ruimtes met een andere functie te zijn bij een significant deel van de bewoners. Ondanks dat driekwart van de bewoners met pensioen zal zijn, geeft 31% aan gebruik te willen maken van een ruimte met werkplekken. 20% wil speelruimte voor kinderen. 30% zou gebruik maken van een gemeenschappelijke tuin of moestuin. 42% van de bewoners zou gebruiken maken van sportfaciliteiten. Een derde van de bewoners geeft aan ook wel behoefte te hebben aan voorzieningen op het gebied van zorg, als buurtzorg en fysiotherapie.



afb. 57 | groene long, 2014



afb. 58 | grasveld Reinoutlaan, 1974



afb. 59 | carnavalsoptocht, jaren '80



afb. 60 | speelplaats, jaren '80



afb. 61 | Reinoutlaan, 2014



afb. 62 | Roelantlaan, 2014

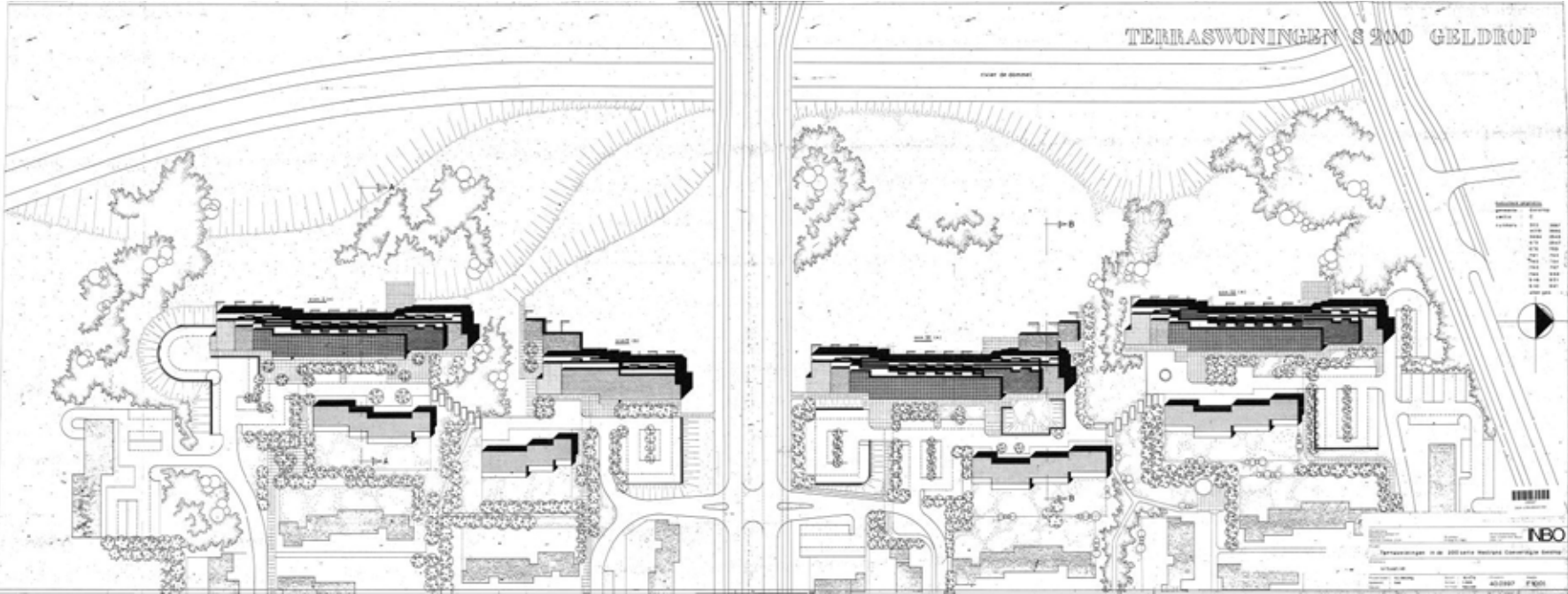
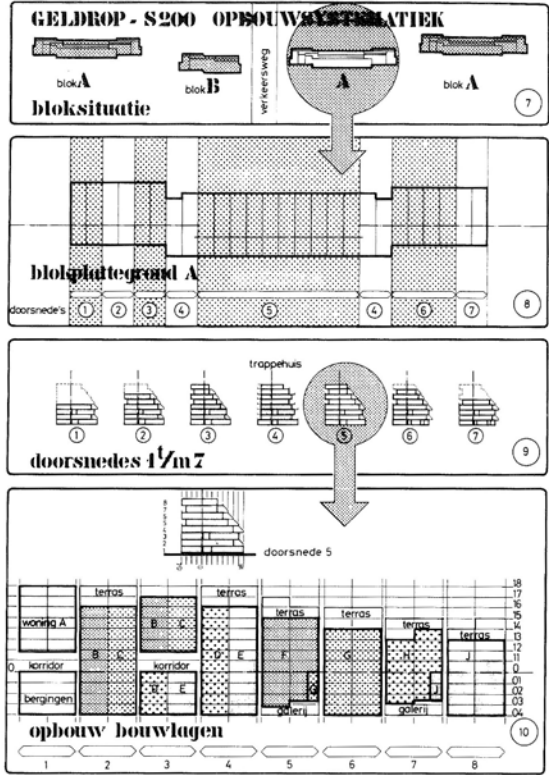


afb. 63 | Waleweinlaan, 2014

Coevering "de wijk"

De wijk De Coevering heeft enigszins een negatieve naam in Geldrop. Dat heeft zijn oorzaak in het feit dat de wijk in de beginjaren veel mensen van buiten Geldrop aantrok en daarmee voor de oorspronkelijke bewoners van Geldrop aan de andere zijde van de Dommel bleef. Een tweede oorzaak is gelegen in het feit dat een groot deel van de wijk jarenlang uit (sociale) huurwoningen bestond. Dat was in de jaren '70 nog geen 'probleem', maar de recessie van de jaren '80 bracht - zoals in veel van dit type wijken - ook sociale problemen en vormen van overlast met zich mee.

Zo'n 15-20 jaar geleden heeft de woningbouwvereniging met de gemeente een omvangrijk vernieuwingsprogramma geïnitieerd. Niet alleen de terrasflats werden verbeterd, ook de eengezinswoningen werden door verschillende architecten gerenoveerd in de periode 2005-2006. Maar ook sloop-nieuwbouw van een aantal galerijflats plaats gevonden. In dezelfde periode heeft Delta Lloyd haar eengezinswoningen verkocht. Dit alles heeft geleid tot een duidelijke verbetering van de veiligheid in de wijk. De Coevering heeft op dit moment geen bijzondere aandacht bij de gemeente. De woningbouwvereniging merkt wel toenemende overlast bij de hoogbouw aan de oostrand van de wijk als gevolg van de beperkingen die hen is opgelegd wat betreft de te huisvesten doelgroepen met de bezuinigingen op de GGZ na 2015.



De woningen en de stedenbouwkundige opzet van de wijk zijn in ruimtelijke en functionele kaarten geanalyseerd.

werkwijze

De onderlegger van de analyse-tekeningen is een sketchup 3D model dat is getekend op basis van de originele werktekeningen van het project, uit het archief van Woonbedrijf en digitale tekeningen van kdv architecten, de ontwerpers van de nieuwe entrees uit 2004..

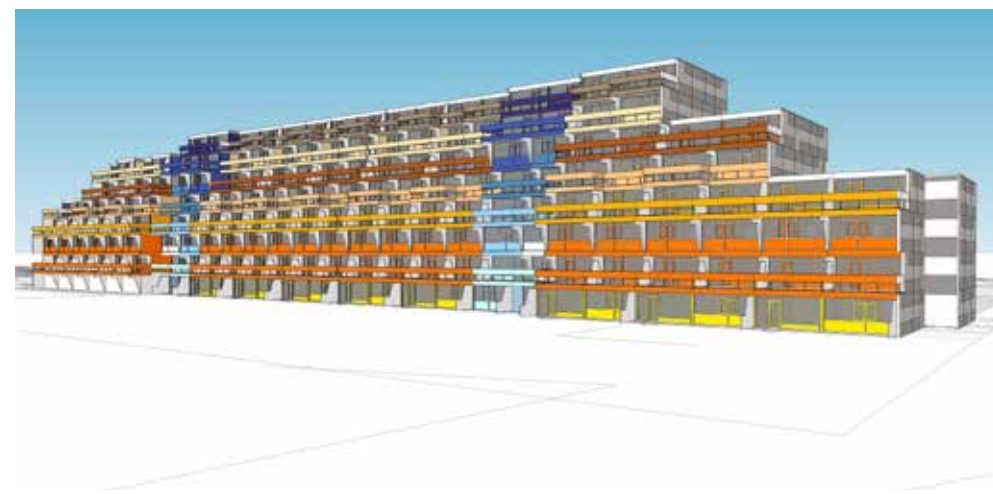
Beschrijving Terrasflats

Er zijn 4 terrasflats gerealiseerd, van zuiden naar het noorden flat 1,2,3 en 4 genummerd. Het zijn 3 grote types en 1 klein type.

In de grote flats zijn 94 appartementen in 14 woningtypes gerealiseerd, in grootte variërend van 1 tot 4-slaapkamers. In flat #2, de Adelaartlaan zijn 41 appartementen gerealiseerd.

Beschrijving opbouw

- De basisdoorsnede in het midden van de flat bestaat uit:
- een gelijkvloers tweebeukig appartement met tuin op het westen aan de corridor. Aan de andere zijde van de corridor liggen bergingen.
 - Op de eerste, tweede en derde verdieping daarboven bevinden



zich twee bajonet-vormige maisonnettes, één beuk breed, die worden ontsloten door een corridor op de tweede verdieping. De maisonnettes beslaan de hele diepte van het bouwvolume van gevel tot gevel op de eerste en derde verdieping. Hier bevinden zich de woonkamer, keuken en extra slaapkamer. De halfdiepe volumes grenzend aan de corridor bevatten naast de entree slaapkamers en de badkamer.

- Op de vierde verdieping en vijfde verdieping bevinden zich twee-beukige gelijkvloerse appartementen, beiden ontsloten via een galerij op de vierde verdieping. De woning op de vijfde verdieping is in feite een maisonnette maar heeft enkel een trapopgang vanaf de galerij en beslaat op de vijfde verdieping de hele diepte van het bouwvolume.
- De woningen op de zesde en zevende verdieping worden op een zelfde manier ontsloten en zijn in feite een afgeleide van de onderliggende types maar dan 3m minder diep.

De doorsnede ter plaatse van de lift- en trappenhuisen is afwijkend opgebouwd. Deze doorsnede is feitelijk twee beuken breed. De lift en de trap, met de entree op de begane grond, zijn gelegen aan de oostzijde van het volume, de parkeerzijde. De andere helft van de doorsnede, ruggelings tegen de lift en trappenhuis aan, bevat woningen en twee collectieve ruimten. Deze laatste bevinden zich op de begane grond en de tweede verdieping, gekoppeld aan de toegang tot de corridor. Op de begane grond is er vanuit deze ruimte toegang naar buiten naar de tuinzijde. De collectieve ruimtes zijn één beuk breed en bieden toegang naar een maisonnettewoning in de naastgelegen beuk. Deze maisonnettewoning beslaat op de bovengelegen verdieping weer twee beuken, met de woonkamer en keuken. Op de eerste cq derde verdieping

bevindt zich vanuit het lift- en trappenhuis geen doorgang naar de achterliggende woning, maar is de toegangszone een extra bergingsmogelijkheid. Op de vierde, vijfde en zesde verdieping bevinden zich wederom twee maisonnettes. Deze hebben een twee-beukige woonlaag op de vierde resp. zesde verdieping met de entree vanuit het lifthuis grenzend aan de galerij op deze verdieping. Op de tussengelegen vijfde verdieping hebben allebei de maisonnettes en een enkele beuk met bad- en slaapkamers, met wederom geen koppeling naar het trappenhuis. Op de bovenste laag bevindt zich een kleine studiowoning die alleen via het trappenhuis toegankelijk is, want de liftmachine kamer bevindt zich op deze laag.

Aan de uiteinden van de flats bouwt deze stapsgewijs in hoogte af. Hier komen twee afwijkende appartementstypes voor, aan de galerij gelegen, maar zonder een bovengelegen woning. De ruimte met de trapopgang is als berging bij deze woning betrokken. Aan de koppen van de flat bevinden zich twee noodtrappenhuisen, die een halve beuk breed zijn. Er heeft zich een ontwikkeling in het gevelontwerp van de oostelijke gevel, parkeerzijde voorgedaan. In de eerste ontwerpen waren er afwisselend volledige gevelbetonelementen met raamopeningen afgewisseld met houtenpuien. In de gebouwde versie zijn er betonnen borstweringelementen met raamstroken gekomen.

Aan de terraszijde was de gebouwde terrasafscheiding een hekwerk met de onderste helft een open en de bovenste helft een dicht deel met een plantenbak. Dit belemmerde het uitzicht wanneer men zat en dit is in de andere twee flats zonder plantenbak en dicht deel gewijzigd uitgevoerd.



AB 12-01: appartement begane-grond, 2-beukig, corridor-ontsluiting, 2sk.



CB 15-01: maisonnette 1e-2e verdieping, 1-beukig, corridor-ontsluiting, entree-west, wk beneden, 4 sk



CA 14-01: maisonnette 2e-3e verdieping, 1-beukig, corridor-ontsluiting, entree-oost, wk boven, 3sk



GA 16-01: appartement 4e verdieping, 2-beukig, galerij-ontsluiting, entree-west, gelijkvl, 3 sk icm FA 16-01



FA 16-01: appartement 5e verdieping, 1/3e- + 2-beukig, galerij-ontsluiting, entree-west, ben, app boven, 4 sk



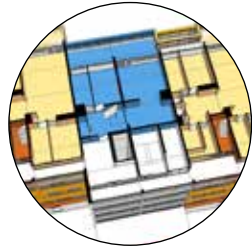
GA 13-01: appartement 6e verdieping, 2-beukig, galerij-ontsluiting, entree-west, gelijkvl, 2sk icm FA 14-01



FA 14-01: appartement 7e verdieping, 1/3e- + 2-beukig, galerij-ontsluiting, entree-west, ben, app boven, 3 sk

GA 16-03: als GA 16-01, maar met berging op positie van 2e entree, nl geen app erboven

GA 13-03: als GA 13-01, maar met berging op positie van 2e entree, nl geen app erboven



CC 18-03: maisonnette bg-1e verdieping, 1-beukig + 2-beukig, corridor/ entree-ontsluiting rechts, entree-west, wk boven, 4 sk
CC 18-01: gespiegeld



CC 17-02: maisonnette 2e-3e verdieping, 1-beukig + 2-beukig, corridor/ coll.ruimte-ontsluiting rechts, entree-west, wk boven, 4 sk
CC 17-01: gespiegeld



CB 16-01: maisonnette 4e-5e verdieping, 2-beukig+1beukig, lifthal/ galerij-ontsluiting links, entree west, wk gelijkvl, slapen boven, 4 sk
CB 16-02: gespiegeld



CC 16-04: maisonnette 5e-6e verdieping, 1-beukig+2-beukig, lifthal/galerij-ontsluiting links, entree-west, vv gelijkvl, slapen beneden, 3 sk
CC 16-05: gespiegeld



GA 11-02: appartement 7e verdieping, 2-beukig, galerij-ontsluiting, entree-west, gelijkvl, 1sk

CB 16-01 setje met CC 16-04, CB 16-02 setje met CC 16-05



overige kentallen en gegevens

moduulmaat: breedte 4,80 m (5*900+300 wanden) diepte veelvouden van 1500mm

afmetingen

flattype A (3x): Type A is 130m lang (26*4,80 + 2x 2,40 + 0,22

dilatatie) en 18m80diep (12x 1m50 + 2x 400mm)

flattype B (1x) 14*4,80 + 2x 2,40

Verdiepingshoogte 2m80 met een totale hoogte van 22m50.

vloerdikte 190mm

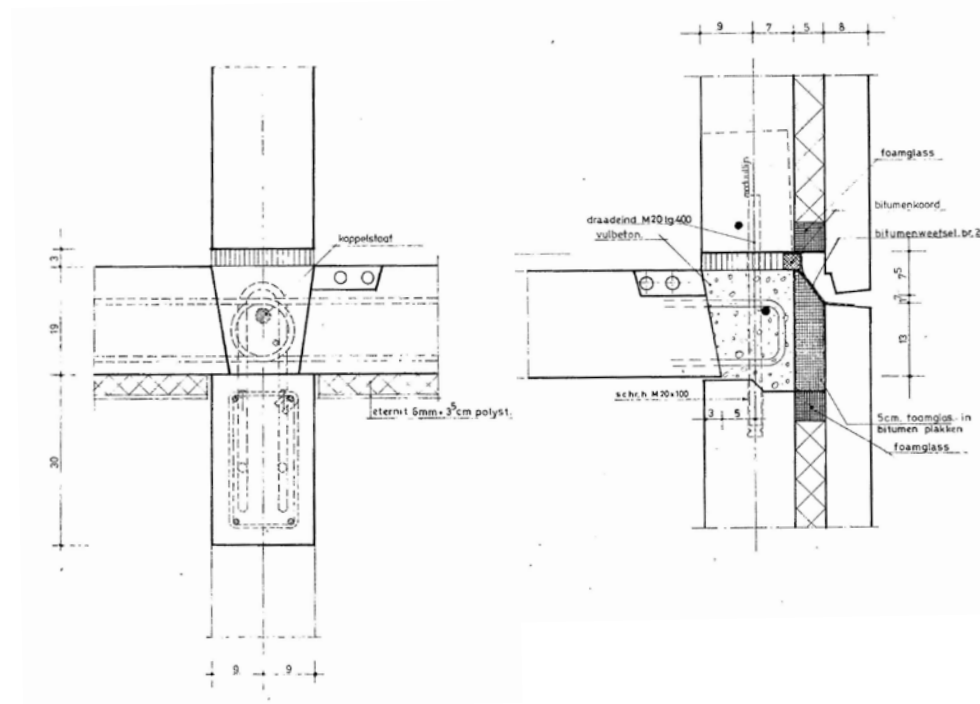
betonelementen 180mm dik, maximaal 6m lang

vloerelementen waren 3m x 4m80 of 1m50 x 4m80

De knopen werden gestort, waarbij de takelhaken als stekeinden werden ingestort.

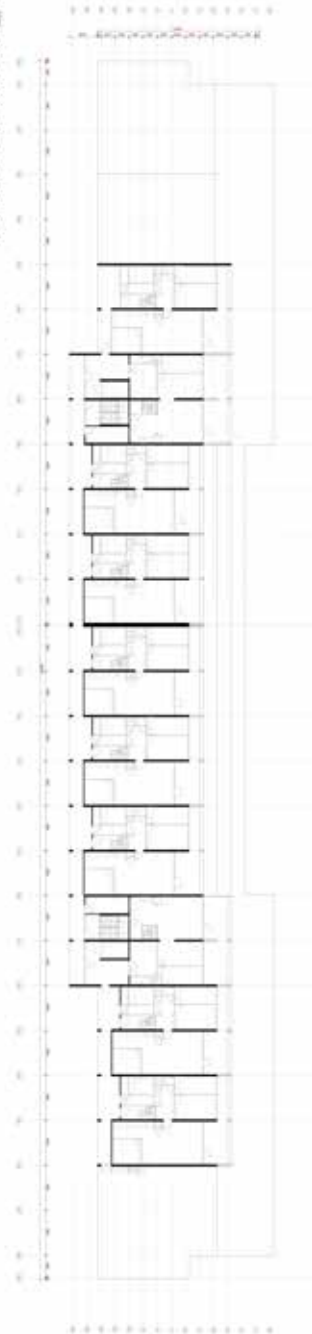
de 0-lijn zit asymmetrisch in de doorsnede, met 4 assen aan de ene zijde en 8 assen aan de andere zijde. De 0-lijn verspringt drie meter in de vleugels aan de uiteinden

Rond de 0 as zaten de leidingkokers, waaraan de natte 'modules' gegroepeerd waren

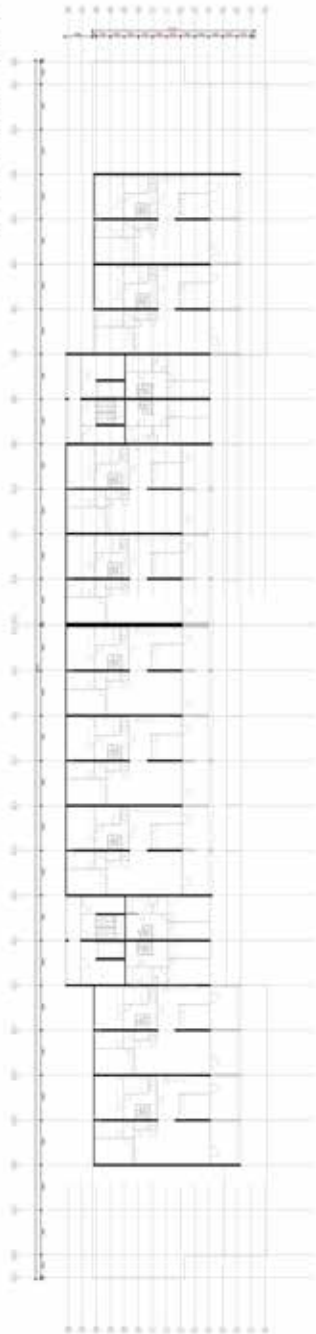




ZEVENDE VERDIEPING



ZESDE VERDIEPING



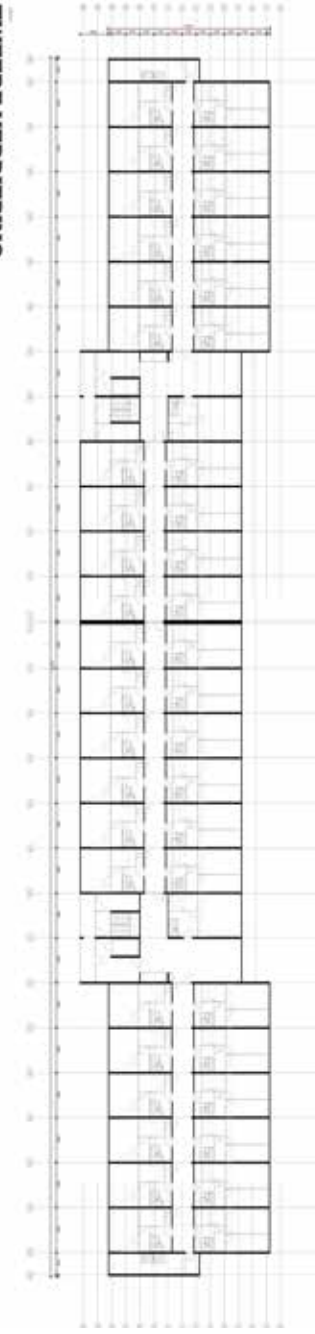
VIJFDE VERDIEPING



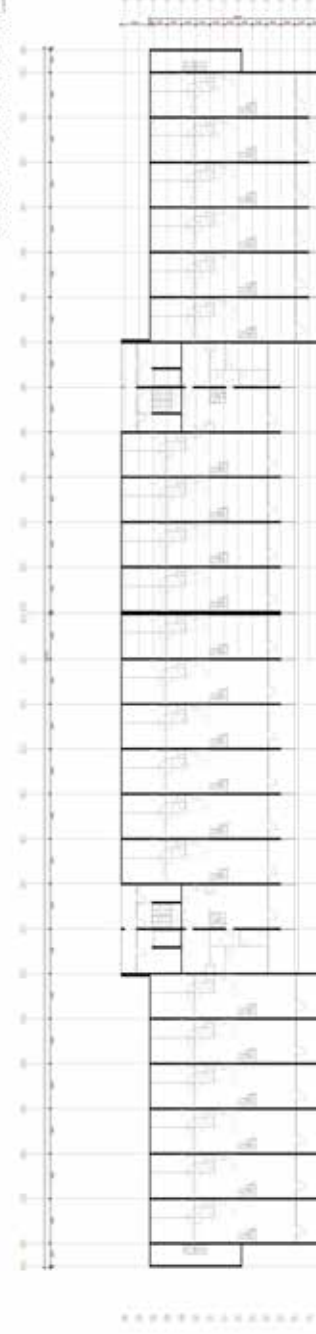
VIERDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING



BEGANE GROND



3.1 Inleiding en werkwijze

In dit deel gaan we in op de vraag hoe er in de toekomst kan worden omgegaan met de bijzondere terrasflats in de Coevering. In dit tijdperspectief wordt vastgehouden aan de 4 thema's van waaruit ook verleden (H1) en transformaties (H2) tot heden zijn onderzocht:

- modulaire ontwerpsystematiek gericht op diversiteit voor wonen in middelhoogbouw & aanpassingsvermogen
- bewonersdiversiteit en programmering in middelhoogbouw
- Collectiviteit en financiering in middelhoogbouw
- Verduurzaming binnen verschillende eigendomssituaties

Als input voor de verkenning tot toekomstperspectieven is een

0-meting uitgevoerd. Deze omvat een analyse van de huidige situatie (vanuit tijdperspectief 'tot heden'), de resultaten van interviews (zie Deel 2) en de belangen en uitgangspunten vanuit Woonbedrijf en de gemeente. Er is voor gekozen om de toekomstverkenning middels een participatief proces te laten verlopen en hier externe expertise bij te betrekken. De corporatie en onderzoekers zochten in de toekomstverkenning naar onverwachte en innovatieve ideeën. Om die reden is er een workshop georganiseerd waarmee inbreng van buitenaf kon worden geborgd en deze tegelijkertijd kon worden afgestemd met deskundigen vanuit de gemeente.

Beschrijving methode: workshop

Er is een workshop georganiseerd met deelnemers vanuit woningcorporatie Woonbedrijf, de gemeente Geldrop-



Mierlo, medewerkers van adviesbureau Bouwhulp en diverse deskundigen vanuit architectenbureau Inbo. Op 19 november 2020 heeft deze workshop plaatsgevonden, onder leiding van onderzoekers Marcel Barzilay en Ruben Ferwerda. Omdat deze workshop ten tijde van de COVID-19 pandemie plaatsvond, kon een fysieke bijeenkomst niet plaatsvinden en is gekozen voor een online workshop om de casestudy toch te kunnen voortzetten. Als online omgeving is een webpagina ingericht (www.experimentelewoningbouw.nl/decoevering) en een Miro-bord (online whitebord) klaargemaakt waar tijdens een Zoom-sessie (video conferencing) op samengewerkt kon worden door de deelnemers. Ter introductie op de workshop is een inleidend mini-college op video opgenomen en is in plaats van een fysieke rondgang door de wijk een videorondleiding opgenomen.

Scenario's: openbare ruimte en woonprogramma

Als middel in de workshop, om gesprekken en discussie te stimuleren, werd er door de experts en de gemeente gewerkt aan scenario's voor het woonprogramma.

Workshop werkwijze

Voorafgaand aan de workshop konden deelnemers zich voorbereiden door middel van de informatie op de webpagina. Hiermee werden alle deelnemers van eenzelfde set aan achtergrondinformatie en een beschrijving van de opgave voorzien. Ook konden eerste ideeën al op het online Miro-bord worden geplaatst. Door deze werkwijze kon de digitale bijeenkomst qua tijdsduur beperkt worden tot 2,5 uur. Vervolgens is met de deelnemers een verkenning gedaan naar de eerdergenoemde scenario's. Tijdens de workshop zijn alle

opbrengsten verzameld en gedocumenteerd op het Miro-bord, resulterend in input voor de uiteindelijke gebundelde toekomstscenario's.

Deelnemers workshops

Gemeente Geldrop-Mierlo | Afdeling Ruimte
Linda te Raa-Glas team Strategie en Beleid Ruimte
Erica Derijke Adviseur Duurzaamheid en
Klimaatbeleid

stichting Woonbedrijf SWS
Marion van de Mortel projectleider renovatie
Yvon van Rozendaal assetmanager

Bouwhulpgroep
Pieter Deijkers architect en projectmanager
Karleun Liu architect

Inbo
Manon Poliste ontwerper en adviseur
Frank Zewald architect
Fabian van Aerschot architect
Rutger Oolbekkink adviseur



3.2 Conclusies

Het woningbouw-experiment van de terrasflats had als onderwerp het ontwerpen van een nieuw bouwsysteem waarmee een grote diversiteit van woningtypen in één woongebouw kon worden gerealiseerd. Die wens was gestoeld in het ideaal van een samenleving waarin de diversiteit van mensen tot zijn recht kon komen. Geen eenheidsworst voor mensen die verschillend zijn. Maar mensen met verschillende leefstijlen en leefvormen in één gebouw, waar ze elkaar kunnen ontmoeten en een gemeenschap vormen. Die diversiteit wilde men ook in een afwisselende vormgeving uitdrukken.

Er is onderzoek naar de flats gedaan middels bronnenonderzoek, bewonersinterviews, bewoners-enquête en een workshop met deskundigen. Er zijn daarbij opvallende overeenkomsten tussen de enquêtes uit 1978 en 2020.

De belangrijkste conclusies over het functioneren van deze living labs na 40 jaar:

- De waardering van de flats is na 40 jaar onveranderd uitzonderlijk hoog.
- De bouw kwaliteit van de flats is uitstekend
- De toepassing van brede en diepe terrassen met appartements-brede glazen puien komt bijzonder tot zijn recht op deze locatie aan de Dommel
- Er is een grote diversiteit van appartementen bereikt – 14 verschillende in totaal -, maar het onderscheid betreft vooral de wijze van interne en externe ontsluiting. Qua grootte is er een veel minder groot onderscheid.
- De gerealiseerde collectieve ruimten functioneren niet in de grote flats.

- De bevolking van de flats is minder divers dan bedoeld. De bevolking is ouder dan vroeger. Er wonen (bijna) geen gezinnen met jonge kinderen. Toch huisvesten de flats wel een doelgroep die niet in een grondgebonden eengezinswoning kan of wil wonen. En doet dat naar wens.

Hieronder wordt op enkele deelaspecten verder ingegaan.

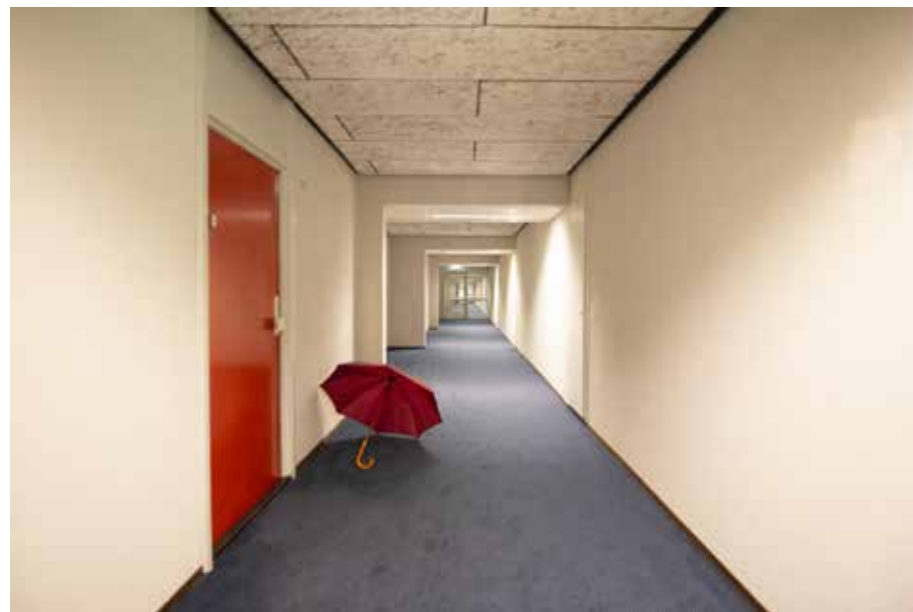
Gebouw algemeen

Het gebouw is uiterst functioneel voor de toekomst. Een parel met diversiteit, die je niet op kort termijn en mogelijk in de toekomst helemaal niet meer gaat herbouwen. De terrasflats bieden een kans – mede door de ligging – om bij te dragen aan de interne- en externe sociale cohesie. Om de toekomstbestendigheid te optimaliseren is het noodzakelijk om te verduurzamen en bepaalde appartementen in het complex aan te pakken om daadwerkelijk levensloopbestendig te zijn.

De relatie van de flats met de omgeving kent twee kanten. Het gebouw is toch voornamelijk (uitstekend) georiënteerd op de westzijde naar de Dommel. De uitstraling van het gebouw aan de oostzijde is niet-aantrekkelijk. De plint op de begane grond is gesloten

Bewoner samenstelling

Op dit moment is het vrij verouderd. Om de Terrasflats levensloopbestendig te houden en ook de zorg voor elkaar te kunnen dragen is het van belang dat er ook verjonging in de flat aanwezig is. De appartementen zijn aanwezig en hebben in zichzelf ook deze mix. Het advies is dan ook om die kwaliteit te behouden en vooral te versterken. Woonbedrijf is zelf degene



die hierin een sleutelrol kan spelen, namelijk door mensen specifiek aan een appartement toe te wijzen.

Advies

Behoudt en streef naar de gemixte samenstelling. Niet alleen oude mensen of alleen jonge starters. De mix om zorg te dragen en zorg te nemen is een kracht. Hierin kan Woonbedrijf ook een rol spelen: doorstromen/ voorrang bij doorschuiven. Vergrijzing is een kans in plaats van bedreiging. Het gebouw is ideaal en daarmee ook maatschappelijk- en sociaal bewust.

Appartementen

De mix aan appartementen is uniek. De appartementen zijn groot. Dat zal in de toekomst door grondprijzen niet meer gebouwd worden. Het voordeel aan de appartementen is dat er een grote overmaat aanwezig is. Het casco is aan te passen.

De appartementen worden als zeer positief ervaren: de ruime opzet, aantal slaapkamers en de privé terrassen. Echter zijn er enkele nadelen, met name voor ouderen: de badkamer, dorpels en kleine draaicirkel m.b.t. de badkamer/toilet. Door kleine ingrepen kan dit verholpen worden.

Advies

Kijk nog eens naar de woningplattegronden, die geschikt worden voor ouderen. Verbindt de hoofdslaapkamer aan de badkamer en gelijkvloers. Tevens het toevoegen van Domotica. Voor de appartementen is er nu op sommige plekken veel overmaat. Kan dit nog anders ingezet worden door vloeren door te breken of juist extra muren te plaatsen om de ruimtes aan gemeenschappelijke voorzieningen te geven?

Collectieve Ruimte

In de grote flats is na 40 jaar dezelfde conclusie nog steeds waar als in 1978, nl dat de collectieve ruimtes niet optimaal functioneren (niet zoals bedoeld). Er is toen en ook nu weer wel aangetoond dat er behoefte aan is. Ook is duidelijk dat ze kunnen functioneren onder bepaalde voorwaarden. Zoals in de VVE-flat is aangetoond. Op dit moment werken verschillende acties en beleidsmaatregelen genomen door Woonbedrijf en de brandweer belemmerend.

Advies

De onderzoekers van de bewonersenquête uit 1978 deden de volgende observaties en aanbevelingen over het gebruik van de collectieve ruimtes:

Ten gevolge van de ruimtelijke indeling van de flatgebouwen, is niet helemaal duidelijk wie bij welke hal hoort. Mede hierdoor kan de groepsvorming rond zo'n hal maar moeilijk plaatsvinden. Een andere factor die dit waarschijnlijk ook tegengaat, is de open ligging van de hallen, vooral bij de ingangen van het gebouw. Hierdoor kan geen besloten sfeer ontstaan, wordt door het gebruik nog meer geluidsoverlast veroorzaakt en staat de eventueel aangebrachte inrichting bloot aan risico's van diefstal en vernieling. Omdat de hallen ook toegang moeten verschaffen tot enkele woningen, en omdat die op de benedenverdieping bovendien dienst doen als nooduitgang, is een verandering van die situatie niet mogelijk. Bij herhaling van het project zou ons inziens gestreefd moeten worden naar meer afgesloten hallen, zodanig gelegen dat ze voor de bewoners van een bepaalde etage of bepaald deel herkenbaar zijn als hun eigen hal, en zodanig gebouwd en gelegen dat de geluidsoverlast beperkt is.



Verder kan ook de aanwezigheid van een bewonersorganisatie het functioneren van dergelijke hallen bevorderen. Dit laatste is voor het ontstaan van een actiever sociaal klimaat van meer belang dan de heterogeniteit van de bewonerssamenstelling die beoogd werd door het bouwen van diverse woningtypen in één project.

Overigens blijkt dat de gemeenschappelijke ruimtes in de kleinere flat van de VVE wél regelmatig wordt gebruikt, en dat dat al vanaf het begin, zo is geweest. Uit onderzoek van Heren5 architecten naar collectiviteit in CPO-projecten kwamen ze uit op op het aantal van 25 woningen rond een gemeenschappelijke ruimte of collectieve hof om tot een functionerende gemeenschap te leiden. Een groot genoeg aantal woningen dat je niet gedwongen wordt tot ontmoeting, maar een klein genoeg aantal woningen om iedereen te kunnen leren kennen.

Verduurzaming

De VVE wil verduurzamen met behulp van een lening van het Warmtefonds. Daarvoor heeft ze duurzaamheidsadviseurs ingeschakeld die een plan maken, investeringsadvies uitvoeren en begrotingen opstellen. Daarbij hebben ze veel tegenslag.

Het eerste doel was om de flats (bijna-) Nul-op-de-meter te krijgen. Dat is een voorwaarde om een lening van € 2 miljoen voor 30jr met gunstige voorwaarden bij het Warmtefonds te kunnen krijgen. Dat bleek te duur, met name vanwege de hoge kosten voor het isoleren van de onderkant van de vloeren van de appartementen ter plaatsen van de bergingen. Het

leidingswerk uit de verticale standleidingen loopt tpv van deze bergingen tegen het plafond richting de technische ruimten en zou hiervoor volledig moeten worden vervangen.

Andere maatregelen die in dit scenario zijn onderzocht zijn oa. het volledig isoleren van de buitengevels door het buitenste betonblad te vervangen door isolatie met steenstrips.

Daarom is men afgestapt van deze ambitie, maar dat betekent wel dat men nu maar € 1 miljoen voor 20 jr kan lenen bij het Warmtefonds.

De maatregelen die nu worden onderzocht richten zich voornamelijk op het isoleren van het dak en de balkons, het vervangen van de kozijnen door dubbelglas, intelligente ventilatoren incl. wtw en zonnepanelen op het dak. De verwachting is dat de VVE in juli 2021 hier een beslissing opneemt.



3.3 Inleiding scenario's

Er zijn vanuit de voorgaande studie en workshop 2 scenario's samengesteld die tezamen een keuzepalet vormen van kansen en mogelijkheden. Ze zijn van waarde bij het verkennen van mogelijke toekomst van de woonbuurt. De scenario's liggen in het verlengde van de oorspronkelijke kwaliteiten of kenmerken van het ontwerp en de wijzigingen die de buurt tot op heden heeft doorgemaakt. Met behulp van de scenario's wordt de ontwikkelpotentie van de terrasflats getoond. Het is voor de onderzoekers en stakeholders niet de bedoeling om een keuze te maken voor één van de scenario's en daarmee gepaard gaande voorstellen. Doel is om de scenario's als denkrichtingen te hanteren, waarbij verschillende combinaties van ideeën en voorstellen, maar ook andere invullingen en interpretaties mogelijk zijn.

De 2 scenario's:

1 Samen levenslang wonen

2 Terrasflats Re-imagined

Elk scenario wordt ingeleid met een korte samenvatting en aanknopingspunten, gevolgd door voorstellen en ideeën. Deze zijn onderverdeeld aan de hand van de onderwerpen van waaruit de workshop was ingestoken.



Scenario 1 Samen levenslang wonen - Optimaliseren voor gegroeide doelgroep

Samenvatting

In de loop van de tijd is het gebouw aantrekkelijk gebleken voor bepaalde doelgroepen en bleken de flats niet aan de wensen van gezinnen met (jonge) kinderen te voldoen. Dit scenario neemt de ontstane mix van bewoners als uitgangspunt en wil in het verlengde van die trend het gebouw doordenken en optimaliseren. In dit scenario wordt het gebouw aangepast om optimaal ruimte te bieden voor het samenleven en de woonbehoefte van ouderen en alleenstaanden c.q. kleine huishoudens.

Waarom is dit kansrijk? De aanknopingspunten

Het gebouw is niet alleen gericht op krasse knarren. Om de voorwaarden voor een levendige gemeenschap te scheppen die onderlinge (mantel)zorg kan bieden huisvest het gebouw minimaal 30% zorg-biedende/ jonge huishoudens.

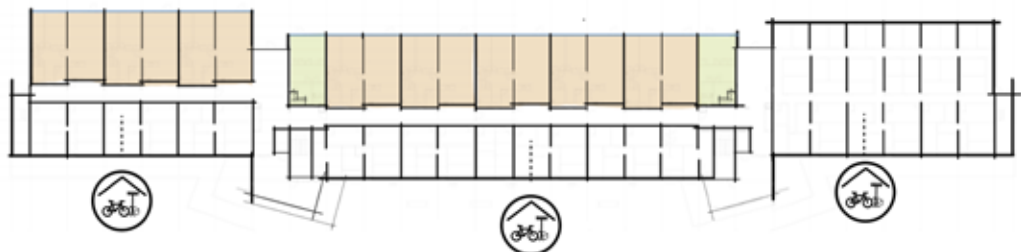
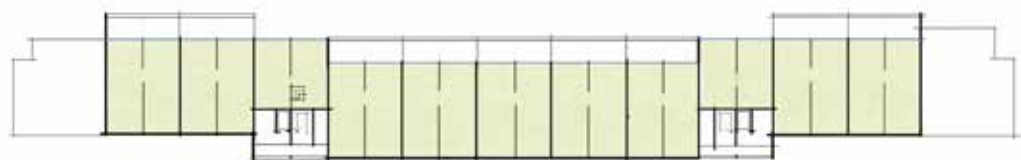
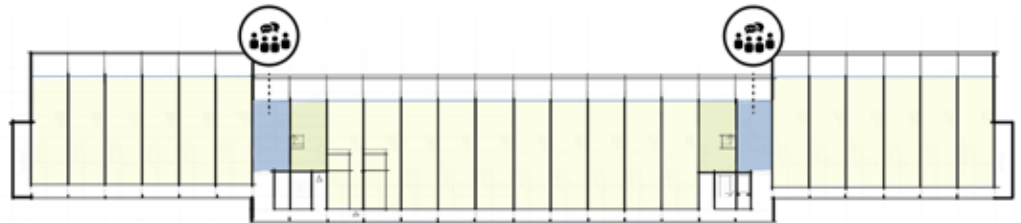
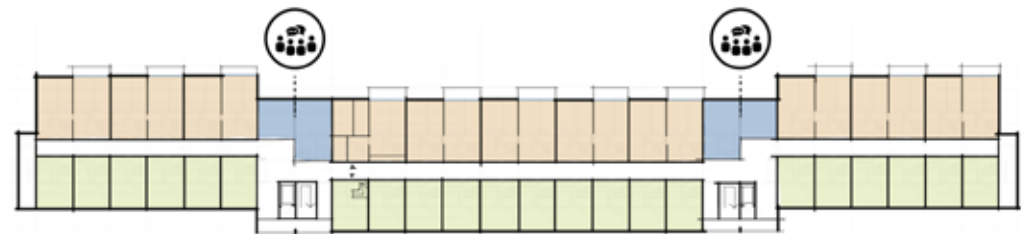
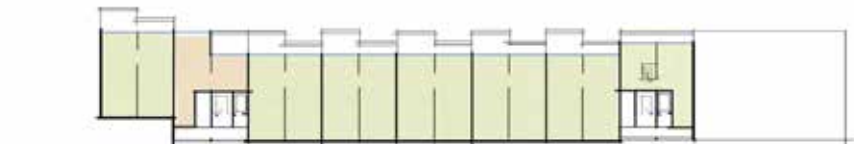
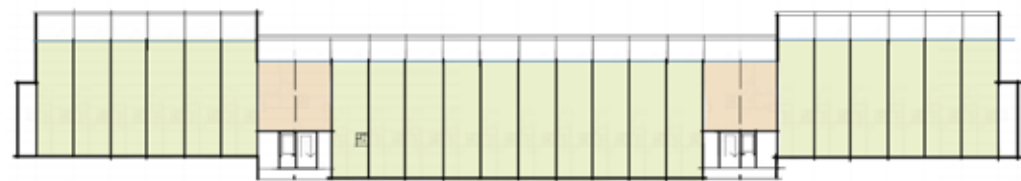
Het ontwerp is gebouwd op interne ontmoetingen. Maar dat is niet uit de verf gekomen c.q. verwaterd, maar de behoefte bleef onder een significant deel van de bewoners. In dit scenario zijn er meer kleine collectieve ruimten voor ontmoeting die beter door het gebouw liggen verspreid. Dit verbetert de (horizontale)

relatie tussen appartementen en collectieve ruimten. Op deze wijze ontstaan er buurtjes van ca 20 appartementen die bediend worden door één collectieve ruimte. Ook zijn de collectieve ruimte beter ingedeeld, afsluitbaar, maar ook meer uitnodigend.

In dit scenario wordt ingezet om een grotere diversiteit in appartement-typen te realiseren dan oorspronkelijk is gebouwd. In het bestaande gebouw zijn veel 3- en 4 slaapkamer appartementen van ca 100m², zij het met verschillende ontsluitingsprincipes. Er zijn met name kleinere appartementen met 1 en 2 slaapkamers toegevoegd.

Daarnaast zijn er in dit scenario in het gebouw meer gelijkvloerse appartementen gerealiseerd, die nog beter levensloopbestendig zijn.

In dit scenario ondersteunt de woningcorporatie een bewonersvereniging die de ruimtes onderhoudt. In dit scenario is een deel van de openbare ruimte in de groenzone die in het bezit is van Woonbedrijf als collectieve tuin voor de bewoners ingezet.



Voorstellen en ideeën

De wijzigingen in het casco:

- de corridor-woningen die op de 1e en 2e verdieping liggen splitsen in een 1-beukig galerijtype en een 2-beukig appartement aan de corridor.
- Op de derde verdieping zijn de appartementen achter het trappenhuis geen maisonnettes meer, maar gelijkvloerse appartementen direct toegankelijk vanaf de lift/ trappenhuis op die verdieping

Andere wijzigingen in het programma

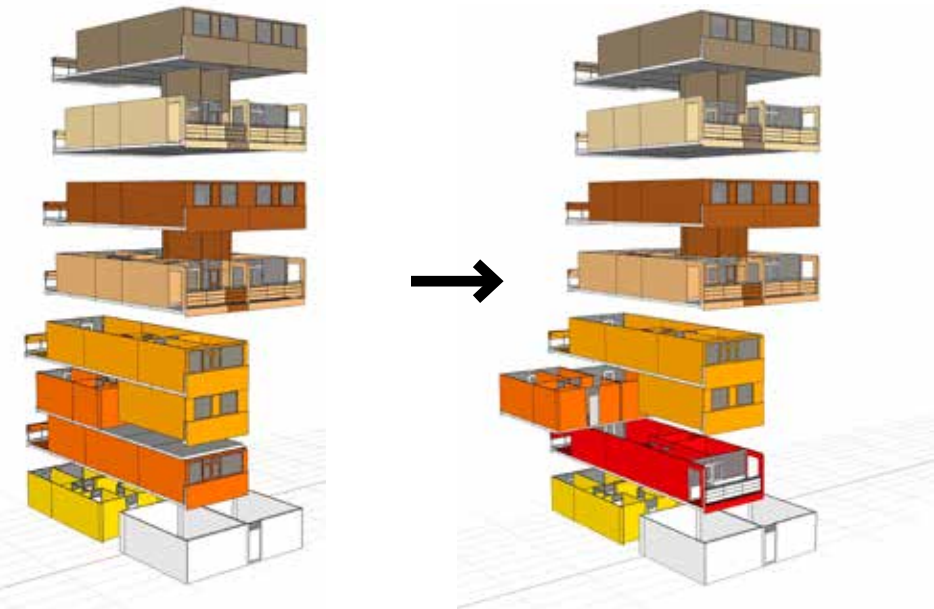
- Toevoegen van collectieve ruimte op verdieping 1, 4 en 6
- De appartementen rond de liften die naast een collectieve

ruimte liggen, worden niet meer ontsloten via deze ruimte, maar via de oude ruimtes voor de stortkokers, d.w.z. de zone naast de trappenhuisen. Hierdoor ontstaan afsluitbare collectieve ruimten die niet meer onderdeel zijn van de vluchtroutes.

Andere maatregelen om het gebouw voor knarren te optimaliseren

- het aanwijzen van nieuwe plekken voor scootmobilen en elektrische fietsen.
- een kantoorruimte op de begane grond voor een Buurtzorg – verpleegkundige.

Scenario 1 woningtype overzicht				
	type	aantal	m2	levens
begane grond	2-beukig 2 slaapkamers	8	88	ja
	1-beukig maisonnette	2	89	
	totaal aantal voordeuren	10		
eerste verdieping	1-beukig galerij	22	67	ja
	1-beukig maisonnette	2		
	totaal aantal voordeuren	22		
tweede verdieping	2-beukig 2 slaapkamers	11	72	ja
	1-beukig maisonnette	22	101	
	totaal aantal voordeuren	33		
derde verdieping	2-beukig 2 slaapkamers	2	89	ja
	1-beukig maisonnette	22		
	totaal aantal voordeuren	2		
vierde verdieping	2 beukig 3-slaapkamer	10	110	ja
	1-beukig studio	2	47	ja
	2 beukig 3-slaapkamer maisonnette	9	127	
	totaal aantal voordeuren	21		
vijfde verdieping	2-beukig 2-slaapkamer	2	88	ja
	2 beukig 3-slaapkamer maisonnette	9		
	totaal aantal voordeuren	2		
zesde verdieping	2 beukig 3-slaapkamer	9	89,75	ja
	2-beukig maisonnette	1	114	
	2 beukig 3-slaapkamer maisonnette	6	112	
	totaal aantal voordeuren	16		
zevende verdieping	2 beukig 3-slaapkamer maisonnette	6		
	2-beukig 2 slaapkamers	1	74	ja
	2-beukig maisonnette	1		
	totaal aantal voordeuren	1		
	totaal aantal woningen	107		





Scenario 2 De Terrasflats Re-imagined - Het onbenutte potentieel ontsluiten

Samenvatting

Dit scenario beoogt het oorspronkelijke ideaal van een verticale stad voor iedereen naar deze tijd halen.

Dit scenario wil een aantal onvolkomenheden in het oorspronkelijke ontwerp herstellen om een in een tweede poging het oorspronkelijke ideaal, wat nu nog steeds actueel is, nieuw leven in te blazen.

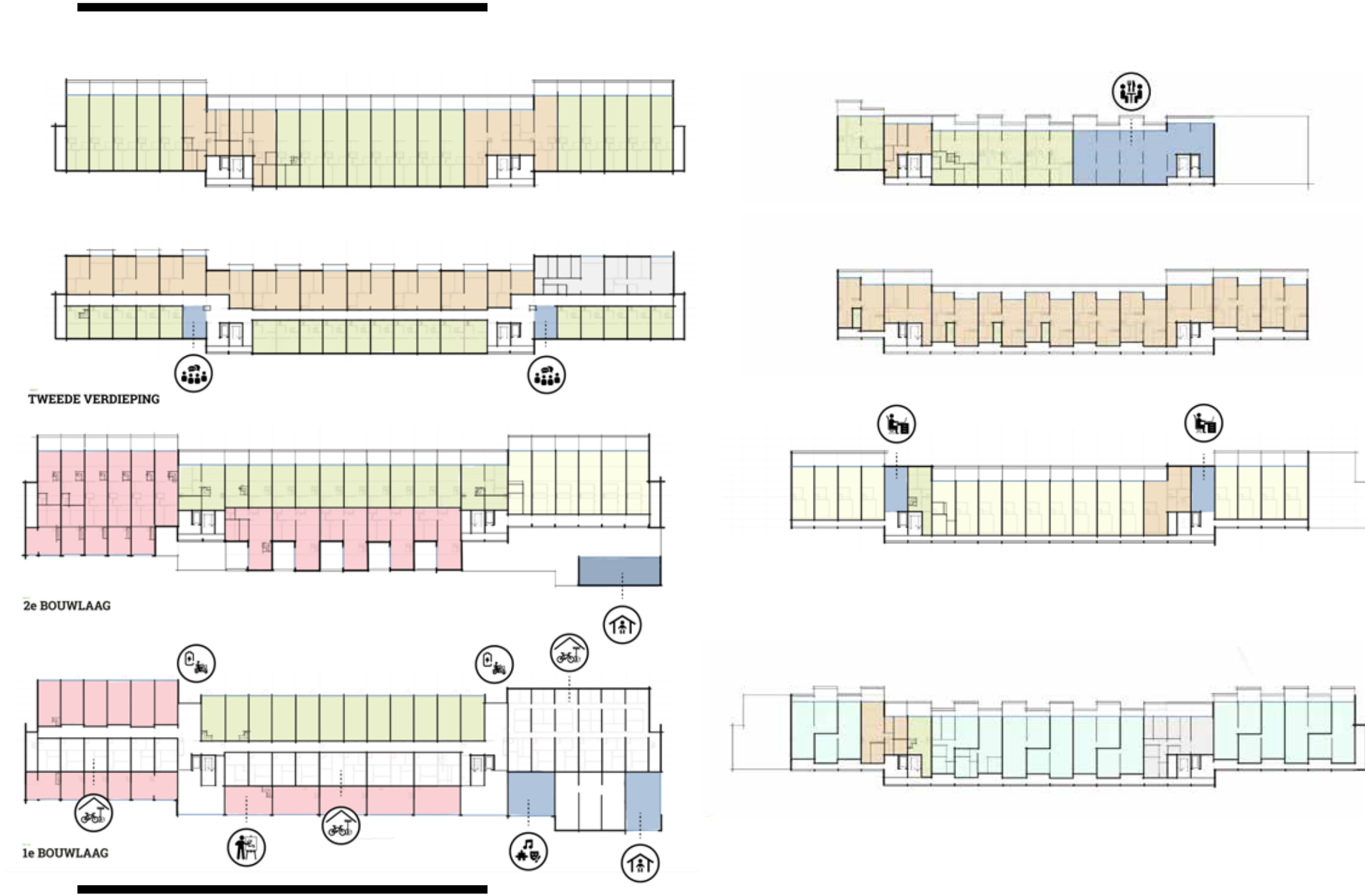
In dit scenario is de terrasflat een gebouw dat ruimte biedt voor wonen, werken, ontspannen en ontmoeten, met een op de wijk gericht nevenprogramma.

Waarom is dit kansrijk? De aanknopingspunten

Er is in dit scenario een veel grotere diversiteit in appartement-typen dan oorspronkelijk gerealiseerd. In het bestaande gebouw zijn veel 3- en 4 slaapkamer appartementen van ca 100m². Er zijn met name veel kleinere appartementen met 1 en 2 slaapkamers toegevoegd, maar juist ook een aantal grote 5-slaapkamerappartementen en appartementen met een nevenruimte voor werk of hobby.

In dit scenario krijgt het gebouw ook meer betekenis voor de wijk. Er zijn meer woon- en gemeenschapsondersteunende functies in het gebouw, te gebruiken door de flatgemeenschap en de wijk. De wijk zou moeten worden betrokken bij de juiste invulling. In dit scenario is dat ingevuld met een kinderdagverblijf en een restaurant met uitzicht.

De gesloten, op de wijk-gerichte plint op de begane grond wordt geopend met een transparante smalle strook voor de bestaande bergingen langs. De collectieve ontmoetingsruimten zijn vooral op de begane grond gelegen, en ook iets groter voor een grotere diversiteit aan gebruiksmogelijkheden. Het kinderdagverblijf ligt in deze strook aan de noordzijde van het gebouw, gelegen aan de groene lob de wijk in.



Voorstellen en ideeën

De wijzigingen in het casco

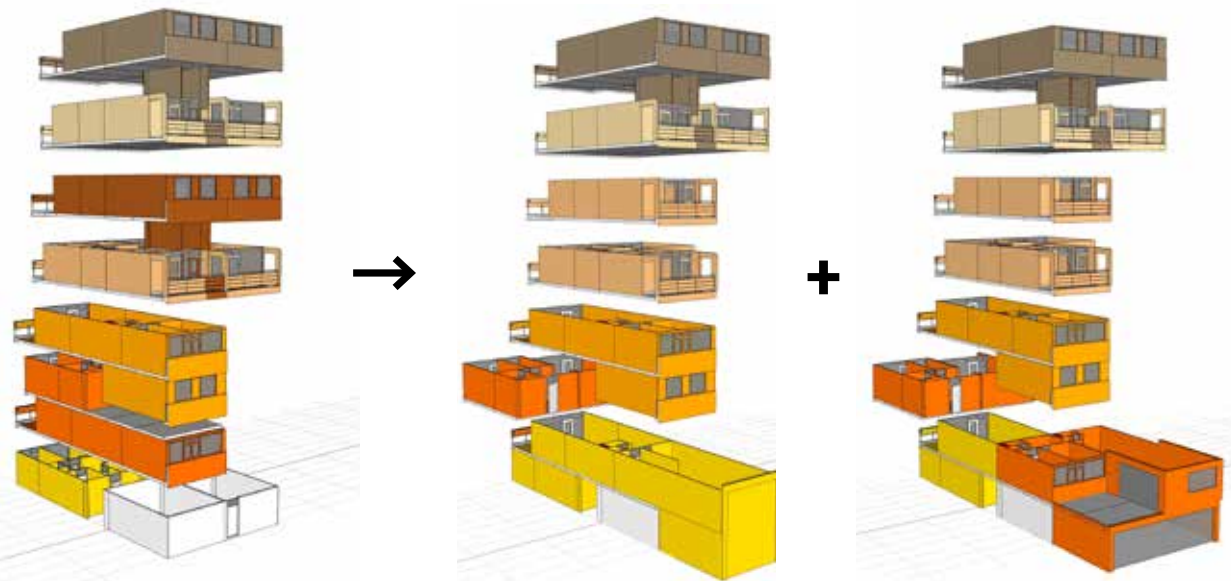
- een zone van ca 4m tot ca 12m wordt voor de gesloten gevel van de bergingen aan de oostzijde van het gebouw toegevoegd op de begane grond en deels op de verdieping
- in de 4m diepe zone liggen 2 type woon/werk (atelier) grondgebonden appartementen:
 - A Een dubbelhoog atelier is via de eerste verdieping over de bergingen heen verbonden met een appartement met tuin
 - B Een breed atelier op de begane grond met daarboven een patio-vormig appartement dat zo een woonkamer op het zuiden heeft.

- in de noordelijke 12m diepe zone is ruimte voor een multifunctionele collectieve ruimte van ca 50 m2, ruimte voor de extra bergingen ivm de extra appartementen en een kinderopvang over twee lagen met dakterras
- 2-laagse cascoappartementen met tuin

Andere wijzigingen in het programma

- meer gelijkvloerse appartementen
- L-vormige appartementen met 2 slaapkamers
- 3 appartementen voor grote huishoudens of eventueel een woongroep
- kleine appartementen van ca. 50 m2 met collectieve ruimte voor werken aan huis.
- ruimte met werkplekken op 5e verdieping
- restaurant/ mensa op bovenste verdieping.

Scenario 2				
woningtype overzicht				
	type	aantal	m2	werk
begane grond	atelierwoning 1	6	173	
	atelierwoning 2	5	115	
	casco-maisonnette	10	86	
	2-beukig maisonnette	2	86	
	totaal aantal voordooren	23		
eerste verdieping	atelierwoning 1	6		
	atelierwoning 2	5		
	casco-maisonnette	10		
	2-beukig maisonnette	2		
	1-beukig galerij	6	60	ja
tweede verdieping	2-beukig 2 slaapkamers	8	72	ja
	2-beukig 1 slaapkamer	2	58	ja
	1-beukig maisonnette	18	101	
	3-beukig 4 slaapkamers	2	108	ja
	totaal aantal voordooren	30		
derde verdieping	2-beukig 4 slaapkamers	4	108	ja
	1-beukig maisonnette	18		
	totaal aantal voordooren	4		
vierde verdieping	1,5-beukig 2 slaapkamers	12	86	ja
	2-beukig 3 slaapkamers	1	94	ja
	3-beukig 4 slaapkamers	1	130	ja
	1-beukig maisonnette	1	72	
vijfde verdieping	1-beukig galerij	17	50	ja
	2-beukig 3 slaapkamers	1	94	ja
	1-beukig maisonnette	1		
	totaal aantal voordooren	18		
zesde verdieping	2-beukig 3 slaapkamer	10	ruw en ja	
	2-beukig maisonnette	4	101	
	totaal aantal voordooren	14		
zevende verdieping	2-beukig maisonnette	4		
	2-beukig 2 slaapkamers	1	60	ja
	totaal aantal voordooren	1		
totaal aantal voordooren		111		





afb. 1 | Luchtfoto Geldrop: kleine Dommel en de Coevering

Samenvatting

De terrasflats zijn 4 flats gelegen aan de rand van het park rond de kleine Dommel als rand van de wijk De Coevering-West te Geldrop. De flats en de achtergelegen wijk zijn als een ensemble ontworpen door het architectenbureau Inbo begin jaren '70. De 4 flats kennen drie vormen van eigenaarschap.

De flats zijn binnen een betonbouwsysteem ontworpen en gebouwd, met als doel een grote diversiteit van woningen en bewoners te realiseren. Dit bouwsysteem is een voortzetting en afgeleide van het bekende DURA-Coignet systeem, dat ontwikkeld werd in de strijd tegen de woningnood tijdens de wederopbouwperiode.

In de afgelopen 40 jaar bleken de flats inderdaad in trek bij een diverse doelgroep, met als gemeenschappelijk kenmerk dat ze geen eengezinswoning met tuin wilden. De woningen waren zo goed dat de mutatiegraad laag bleef en de diverse bewonersgroep als vanzelf vergrijsde. Nu is er een zekere verjonging op gang gekomen.

Uit het onderzoek is gebleken dat deze ontwikkeling onder bewoners over de 4 flats grosso modo gelijk is verlopen. De onderhoudshistorie van de vier flats is echter heel verschillend. Dit is een gevolg van de verschillende vormen van eigenaarschap en de per vorm verschillende belangen en mogelijkheden van de belanghebbenden.

Conclusies

De terrasflats in De Coevering blijken flats met een bijzondere woonkwaliteit te zijn. Dat vindt zijn oorzaak in de stedenbouwkundige locatie, de mogelijkheden van het ontwerp om die locatie te beleven, de grootte en diversiteit van de appartementen en de bouwkwaliteit van het S200-bouwsysteem,

De flats blijken daarnaats een bijzondere cultuurhistorische waarde te kennen met een bijzondere plaats in de tijdlijn van de ontwikkelingen binnen de architectuurperiode die we nu Post65-noemen.

De flats zijn monumentwaardig, om meerdere redenen:

- gezien het narratief van de flats dat een kenmerkend voorbeeld is van de ontwikkelingen in de Nederlandse woningbouw in deze periode
- gezien de plaats die ze innemen in het oeuvre van architectenbureau Inbo, een belangrijk Nederlands bureau
- en gezien de gave staat van met name flat #2

De terrasflat-typologie die begin jaren '70 nog zeker vernieuwend was, heeft zich bewezen in de tijd en de buitengewoon positieve bewonerswaardering in de enquetes van 1975 en 2021 zijn daarvan een duidelijk bewijs.

Het frame van het S200-bouwsysteem is flexibel gebleken en aanpasbaar aan de huidige woonbehoeften

Elk woningbouwexperiment uit de jaren '70, ook geslaagde, kent minder goed gelukte elementen. Zo zijn een aantal intenties uit het ontwerp niet volledig uit de verf gekomen. Het is mogelijk om deze fouten in de uitwerkingen van het oorspronkelijke concept aan te passen. Het is mogelijk om een grotere diversiteit te realiseren en betere mogelijkheden voor collectiviteit en verbinding met de buurt.

Woningcorporaties blijken in dit onderzoek de beste gebouwbeheerders. Vergeleken met de commerciële partijen of de VVE hebben ze vaker groot onderhoud uitgevoerd en de flats beter aangepast aan de huidige standaarden wat betreft duurzaamheid en toegankelijkheid.



Bronnen en Eindnoten

Publicaties

- Hovens Greve, H.J.A., min v VRO, **Ontwerpen met predikaat, 1971-1972**, serie A1, ministerie v VRO, 1976
- Prinssen, J.C.C., Kropman, J.A., **Bewonersonderzoek Coevering Geldrop**, Serie D15s, Ministerie van VRO, 1978
- van Heuvel; Wim J.; **Experimentele Woningbouw, verkenning van gerealiseerde projecten**, Ten Hagen bv., 1976
- Vletter, M. de; **De kritiese jaren zeventig**, Nai Uitgevers/ Publishers, 2004
- Geerts, K., **Brieven aan Joris**, gebeurtenissen tussen 1932-2000 uit het leven van Klaas Geerts verteld aan kleinzoon Joris, in eigen beheer, Amerongen, 2001
- Pothoven, B en Dicke, M, **Een verrekt mooi leven, Loek Nelissen 1916-2006**, Stad en Bedrijf, 2016
- Dicke, M en Smulders, E., **Dura Vermeer, 150 jaar ondernemen in de bouw**, Stad en Bedrijf, 2005
- Wester, P. en Dijk, J. van, **Inbo, de metamorfose van een bedrijf**, Inbo, 2004
- Inbo Beeld, Interne Inbo Informatie, 1985
- Inbo Beeld, jaarverslag 1986
- Inbo Beeld, 30 jaar bureauontwikkeling, 1992

artikelen

- BOUW, 1978, 33, 25, 17
- Cement, 1974, XXVI, 12, 518 ev.
- De Architect 1974, Zwinkels, C. 10 september, <https://www.dearchitect.nl/projecten/terraswoning-geldrop-door-inbo-1974>
- De Architect, 1979, 10, 1, 26-29
- Rouw, J., Kansen voor alternatieve flats, NRC Handelsblad, 28-06-1974

websites

- http://wiki.bk.tudelft.nl/mw_bk-wiki/images/4/4d/BC_Documentatie_systeemwoning-1395931244.pdf
- <http://www.bestaandewoningbouw.nl/coignet-systeem-beton-als-bouwmetaal/>
- oud beeldmetaal
- Polygoonjournaal 1974 <https://www.youtube.com/watch?v=Z1c2kK05Vo8>
- foto's bouw ed. <http://www.geldrop-foto.nl/NewSeries/Oude%20Foto%27s/Coevering/Coevering%20West/index.htm>
- terug naar de fabriek (fragment) <https://vimeo.com/71883121>
- Alle vogels hebben nesten (fragment) <https://www.youtube.com/watch?v=GjrQ5ZRmW8U>
-

1 In een bespreking van het plan in het boek 'experimentele woningbouw - verkenning van gerealiseerde projecten, waarin alle tot dan toe gerealiseerde projecten met het predicaat werden besproken.

2 Goed Wonen fuseerde in 2002 met de Sociale Woningstichting (SWS) uit Eindhoven, en na een fusie in 2005 met de voormalige woningstichting van Philips werd dit woningcorporatie Woonbedrijf.

3 Dit was een poot van een van de eerste en grootste projectontwikkelaars voor woningen in Nederland in een periode dat 90% van de woningbouw door de overheid in de sociale huursector werd ontwikkeld. Stok is in 1981 failliet gegaan tijdens de economische recessie na de tweede oliecrisis.

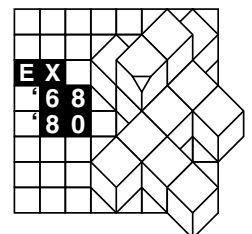
Volgens een bewoner die van midden jaren '90 in de flat woonde, was Delta Lloyd Vastgoed de eigenaar van de flat vanaf het begin. Waarschijnlijk heeft Stok dan de terrasflats in opdracht van Delta Lloyd ontwikkeld of heeft Delta Lloyd de flat overgenomen uit de boedel van Stok na het faillissement.

4 De meeste bewoners gingen naar een eengezinswoning met tuin of het waren mensen die geen keuzemogelijkheid hadden voor de type woning, toen ze er kwamen wonen

**stimuleringsfonds
creatieve industrie**



inbo



© Barzilay+Ferwerda, 2021

www.barzilayferwerda.nl
www.experimentelewoningbouw.nl
