



acht tien 81

Het verleden
en een prachtige
toekomst
smelten samen

Bijzonder wonen in het groen
op het JAL-terrein in Dongen

acht tien 81

Het verleden en een prachtige toekomst smelten samen

Voor je ligt de brochure van achttien industriële lofts op het JAL-terrein in Dongen. In het authentieke industrie pand bij natuurgebied De Bergen kun je heerlijk wonen.

Bijzonder wonen in het groen
op het JAL-terrein in Dongen

Aan de Sint Josephstraat in Dongen komt alles samen. Hier ben jij straks thuis. Verscholen achter de doorgaande weg staat de rijksmonumentale JAL-fabriek trots tussen de bomen en tegen het glooiend groen en stuifzand van natuurgebied De Bergen. In de oude fabriek komen achttien industriële loftwoningen en tegen het natuurgebied worden achttien twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd.

Van 1881 naar Achttien81

Op de plek waar sinds 1881 jaar na jaar de kinderen van de werknemers van de fabriek zich vermaakten met takken en op de zandvlakte in het nabijgelegen natuurgebied, rennen straks de buurtkinderen naar buiten om hutten te bouwen. Zelf stap je vanuit je industriële loft ook zo het groen in. Binnenkort wordt dit weer een levendige buurt, met dezelfde waarde die het toen had, maar dan in een ander jasje.

Welkom in Achtien81





acht
tien
81

Het verleden en een
prachtige toekomst
smelten samen

Maak kennis met rijksmonumentaal
wonen op een bijzondere locatie

Rijksmonumentaal fabrieksgebouw in ere hersteld

Het rijksmonumentale pand in art-decostijl is een mooi bewaard voorbeeld van een modern fabrieksgebouw uit de eerste kwart van de vorige eeuw. Johannes Antonie Ligtenberg liet het gebouw met twee bouwlagen ontwerpen door architect Huib Frankefort. Het betonskelet, dat in die tijd zeer vooruitstrevend was, maakte de grote ramen en grote overspanningen mogelijk wat bijdroeg aan de werkomstandigheden van de arbeiders.

Omdat het nu een rijksmonument is, streven we erna om het interieur en exterieur zoveel mogelijk te behouden en in ere te herstellen. De originele elementen zoals de kozijnen, betonnen kolommen, balken en vloeren blijven waar mogelijk behouden. De moderne toevoegingen, zoals de kabelgoten en de luchtkanalen blijven in het zicht en benadrukken de industriële sfeer van de lofts.

“De monumentale waarden en uitstraling van het gebouw wordt hersteld, waarbij de rauwheid en verfijndheid van de architectuur behouden blijven. Denk hierbij aan de kenmerkende stalen kozijnen, de betonnen kolomstructuur en de mooi verweerde bakstenen muren, die in zowel het exterieur als het interieur zoveel mogelijk in het zicht blijven.”

Ferdy Holtkamp, architect



Monumentale trap met smeedijzeren balustrade en houten leuning.



De hoge ramen in stalen kozijnen en met roederverdeling zijn gevat in betonnen omlijstingen. Vroeger zorgden de riante raampartijen voor meer dan genoeg daglicht in de fabriek, nu verlichten ze je woning.



De sanitaire ruimtes bij de zuidgevel, bij bouwnummers 12 en 18, bevatten nog onderdelen uit de bouwtijd, zoals de art-decotegels en -deuren.

Het middendeel met de hoofdingang is trapsgewijs hoger opgetrokken waardoor de gevel zijn typerende art deco uitstraling krijgt.

Geschiedenis JAL-schoenfabriek

Tussen De Bergen en de Sint Josephstraat startte de ambitieuze Johannes Antonie Ligtenberg in 1881 met het maken van zeelaarzen, vetlederen werkschoenen en pantoffels in de JAL-schoenfabriek.

Al snel kwamen hier luxe herenschoenen, jongenslaarzen en fietsschoenen bij. Om aan de levering te kunnen voldoen breidde hij in 1924 het bedrijf uit met het industriepand, het huidige rijksmonument. In de jaren die volgden werden het bedrijfspand en de collectie steeds verder uitgebreid. Het bedrijf heeft het 100-jarig bestaan net niet kunnen vieren en moest in 1980 de deuren sluiten. Anno 2022 blazen we het JAL-terrein nieuw leven in, met de liefde voor het verleden en voor de groene omgeving als gemeenschappelijke deler.

Een zeldzame zandverstuiving

Groener dan in Achttien81 kan je bijna niet wonen. Natuurgebied De Bergen is een zandverstuiving midden in Dongen en een uitloper van de verderop gelegen Loonse en Drunense Duinen. Het is de enige overgebleven zandverstuiving in Nederland die binnen de bebouwde kom ligt en is daarmee uniek.

Een **unieke**
plek waar
woonwensen
uitkomen

Sla je voordeur achter je dicht en **stap de natuur in**

Vroeger was het geen uitzondering dat zowel vader als moeder in de schoenfabriek werkte, terwijl de kinderen in de omliggende natuur speelden. In diezelfde natuur maak jij je hoofd leeg na een drukke werkdag met een fijne wandeling, of zoek je de rust op om te genieten van een goed boek. Binnenkort kun je het hele jaar door volop van de natuur genieten.

De voormalige JAL-schoenfabriek en het omliggende terrein lagen er lang verlaten bij. Binnenkort kan je op deze historische plek prachtig wonen.



Achttien81 in Dongen alles binnen bereik

Dongen is verrassend veelzijdig en heeft een gezellige dorpskern met veel winkels, horeca en cultuur. Binnen een paar minuten fietsen ben je er. De gemeente heeft mooie kerken, een zeldzame kerkruiïne, monumenten, villa's, herenhuizen en tal van leerlooierijcomplexen die de geschiedenis van het leerlooiersdorp Dongen weergeven.

Nationaal Park De Biesbosch



DE LIGGING

Achttien81 ligt niet alleen tegen natuurgebied de Bergen, maar ook ben je zo in de dorpskern van Dongen en zit je vlak bij de steden Breda en Tilburg. Ook vlakbij zijn de Efteling, de Loonse en Drunense Duinen, Safari-park Beekse Bergen en De Biesbosch. Met de auto rij je binnen enkele minuten de N260 (ring van Tilburg) of de A27 op. En in tien minuten rij je naar het station in Gilze en Rijen om met de trein verder te reizen. Achttien81 heeft de ingrediënten in zich om op alle mogelijke manieren te kunnen genieten. **Alles is binnen bereik.**



Het JAL-monument
gezien vanuit de
Sint Josephstraat

DONGEN

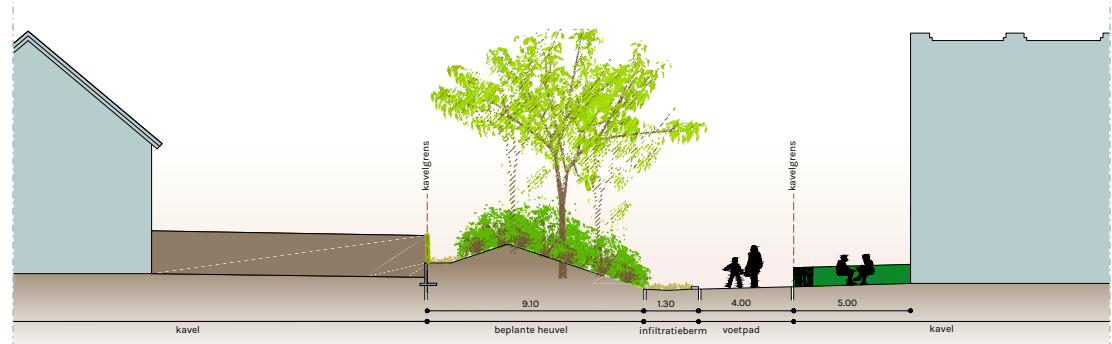
In het buitengebied van Dongen vind je boerderijwinkels, waar je heerlijke streekproducten kunt kopen. Het plaatselijke verenigingsleven is actief, zowel voor sport als voor de meest uiteenlopende hobby's, en het afwisselende theater- en podiumprogramma van De Cammeleur biedt voor ieder wat wils. Direct ten zuidoosten van De Bergen bevinden zich een zwembad, een recreatieterrein en een trimbaan.



Eén met de natuur

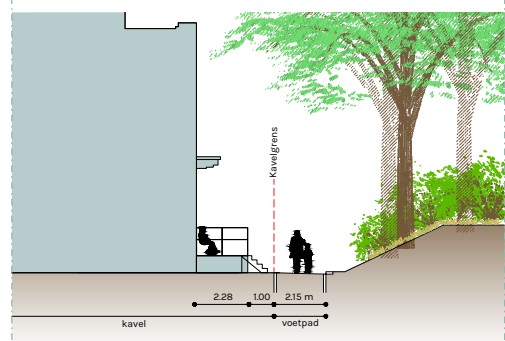
Het JAL-terrein is uniek. De historie van de oude schoenfabriek smelt hier samen met de pracht van de natuur van De Bergen. Een rijksmonumentale voormalige schoenfabriek met bijzondere woningen en fraaie twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd in een volwassen, boomrijke woonomgeving. Alsof het altijd al zo bedoeld is. Hier ga je groen wonen.

De natuur blijft leidend in het gebied en de natuur tussen de woningen breiden we zelfs uit. Duurzame oplossingen zorgen hierbij dat je in en met de natuur woont.



Profiel 1

Door het creëren van een groene grondwal tussen het rijksmonument en de achtertuinen van de twee-onder-een-kapwoningen ontstaat niet alleen privacy voor de diverse tuinen, maar blijft ook de aanwezige vliegrouwe voor de vleermuizenpopulatie van het gebied in stand.



Profiel 2

Voor de bouw van de fabriek is destijds een stuk van de zandduinen afgegraven. De wal die nu zorgt voor privacy met de burens is een overblijfsel van die zandduin.



AUTOLUW WONEN

De auto staat in Achttien81 op de tweede plek. Door de autobewegingen zoveel mogelijk te beperken tot bestemmingsverkeer creëren we een rustige woonomgeving. Met de auto kan je bij de entree van je woning komen voor bijvoorbeeld het uitleiden van je boodschappen. Daarna parkeer je de auto op een van de nabijgelegen parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen in de wijk zijn ook bedoeld voor bezoekers. Het pad voor de tuinen van de loftappartementen is bedoeld voor wandelaars en fietsers. Als het nodig is kan je via dit pad met de auto bij de ingang van de algemene berging komen. De bewoners van de nieuwbouwwoningen parkeren zoveel mogelijk op hun eigen terrein.





Overzicht van de gevels van het **rijksmonument.**





De scheidingswand diende vroeger als splitsing tussen de mannen- en vrouwenafdeling. Om dit bijzondere stukje geschiedenis te behouden, krijgt dit decoratieve element een nieuwe plek in de trappenhuisen op de eerste verdieping.

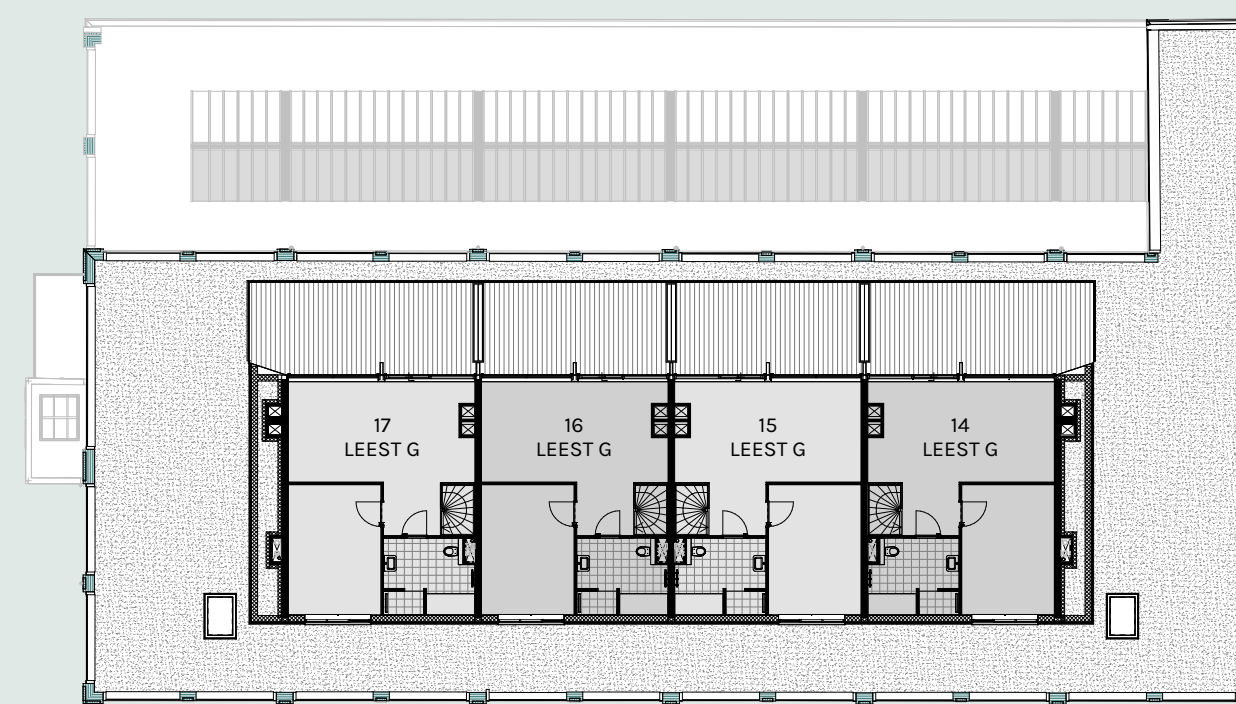


De trap of de lift: kies maar

Via de prachtige monumentale trap kom je op de eerste verdieping. Wanneer dat nodig is, gebruik je de fraaie glazen lift. Via de galerij met de grote oude fabrieksramen en bakstenen gevel, die zoveel mogelijk intact blijven, bereik je de voordeur van jouw woning.

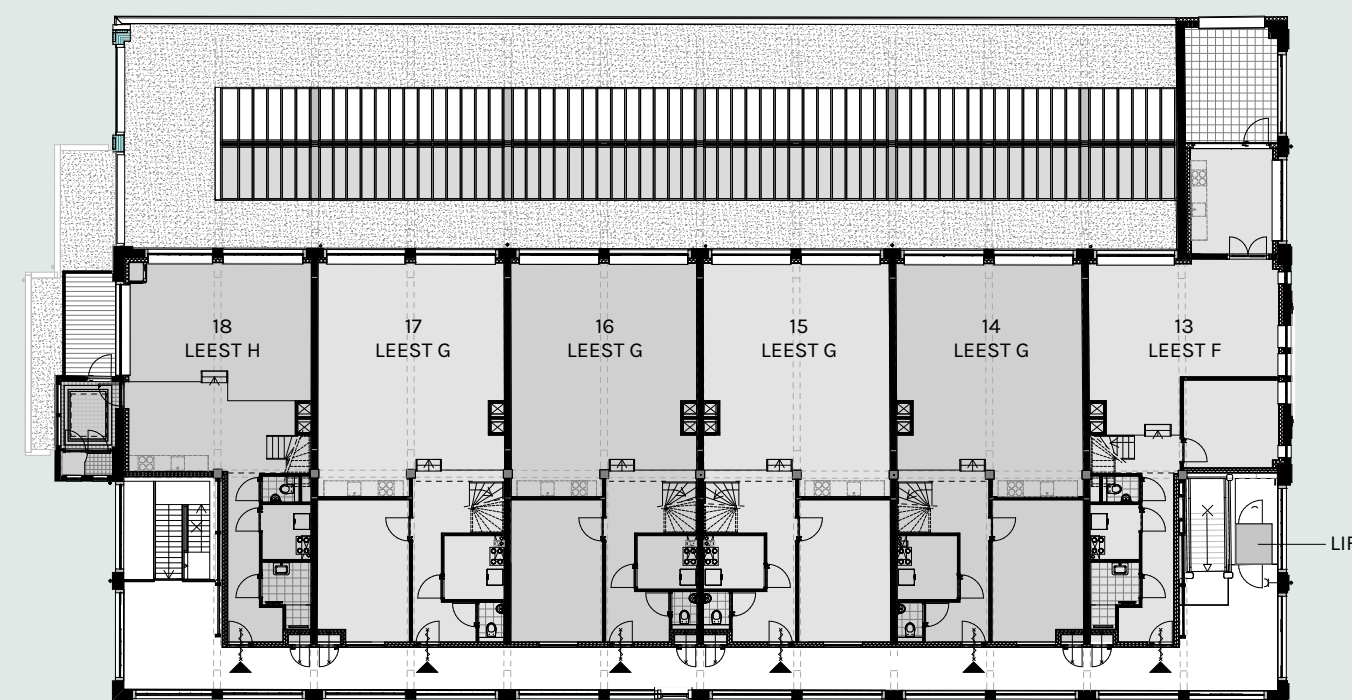


Welke Leest past bij jou?



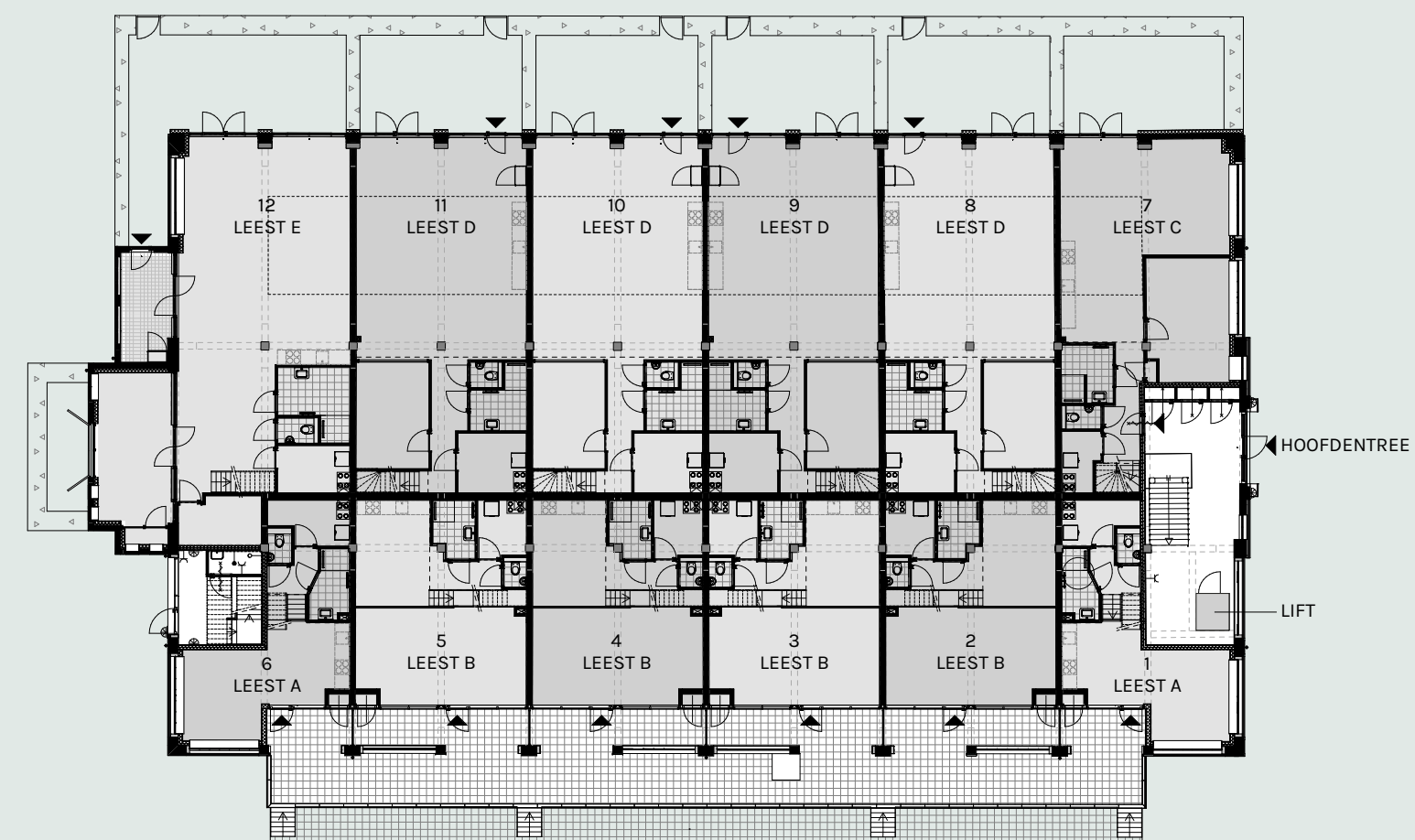
TWEDE VERDIEPING

10



EERSTE VERDIEPING

LIFT



BEGANE GROND

HOOFDENTREE

LIFT

WAAR VIND JE JOUW LEEST IN DE BROCHURE

- Leest | A pag. 19
- Leest | B pag. 21
- Leest | C pag. 25
- Leest | D pag. 27
- Leest | E pag. 29
- Leest | F pag. 33
- Leest | G pag. 37
- Leest | H pag. 39

18

industriële lofts in de
voormalige JAL-schoenfabriek

In dit industriële rijksmonument woon je anders dan standaard. Het hele pand beschikt over verrassend mooie, originele details. Zo kunnen de plafondhoogtes in de woonkamers oplopen tot wel bijna vijf meter en krijgt de monumentale trap een prominente plek bij de hoofdentree.

De stalen kozijnen, de betonnen pilaren en de betonnen balken in de plafonds zijn in alle lofts terug te zien. In een van de loftappartementen bevindt zich zelfs nog het originele schoenenliftje. Maar ook de originele scheidingswand tussen het mannen- en vrouwengedeelte krijgt weer een mooie plek in dit voormalige fabriekspand.

De speelse indeling van de loftwoningen wordt gekenmerkt door niveauverschillen en entresols en zorgt voor een bijzondere dynamiek en maximaal gebruik van de ruimte. De nieuwe kabelgoten en de aan te leggen luchtkanalen blijven in het zicht en benadrukken de industriële sfeer van de lofts. Via de lift of de monumentale trap bereik je de woningen op de eerste verdieping. Vanzelfsprekend zijn de woningen gasloos en voorzien van modern comfort.

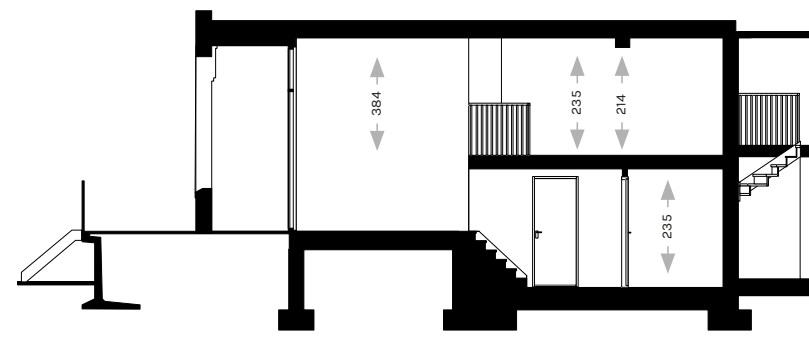


Op je eigen balkon of terras of in je eigen tuin geniet je van de prachtige omgeving. Door de verschillende typen woningen is er voor ieder wat wils.

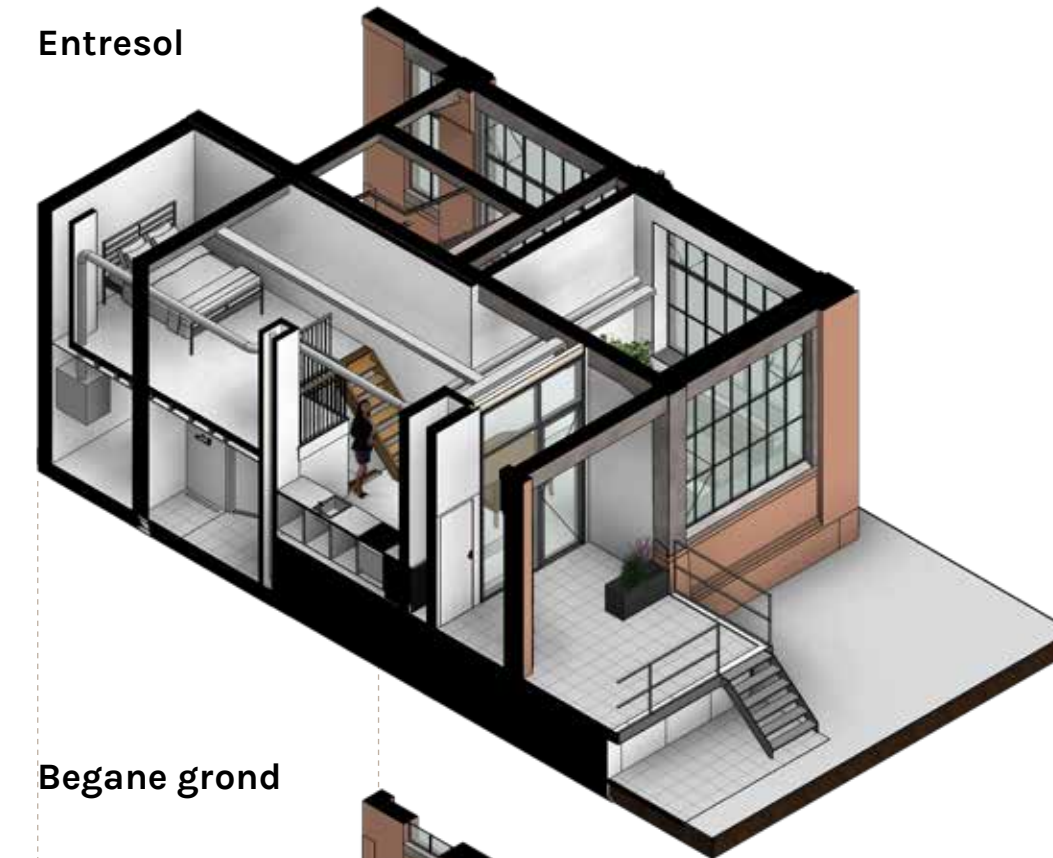
Leest | A

Bouwnummers 1 + 6

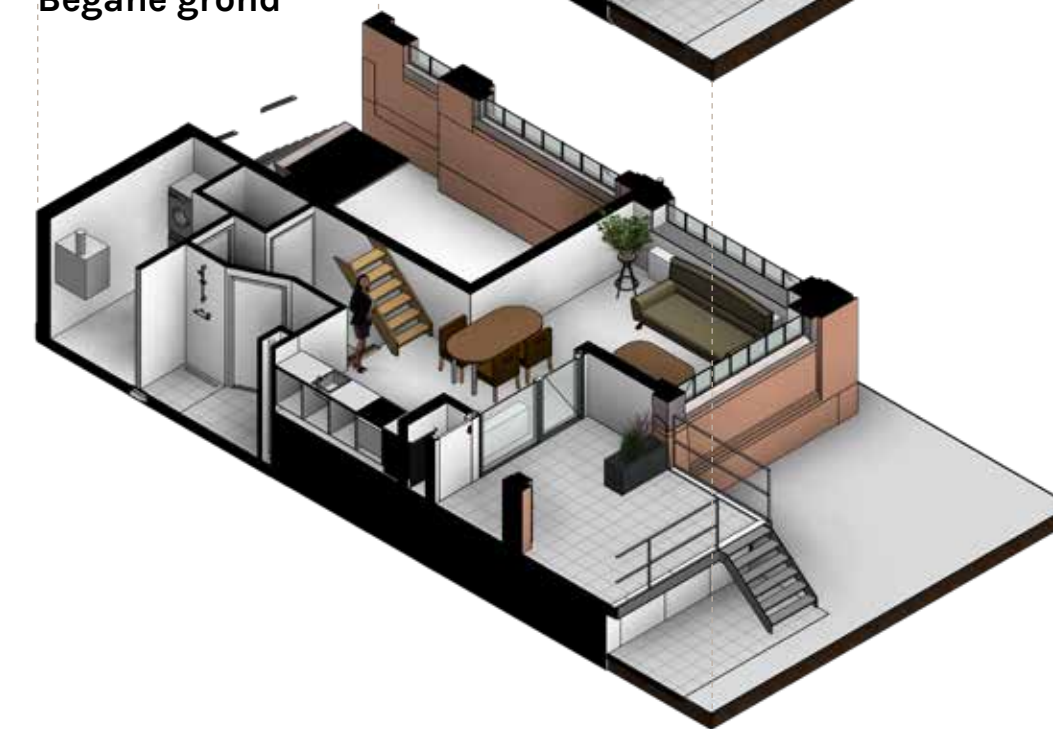
Doorsnede



Entresol



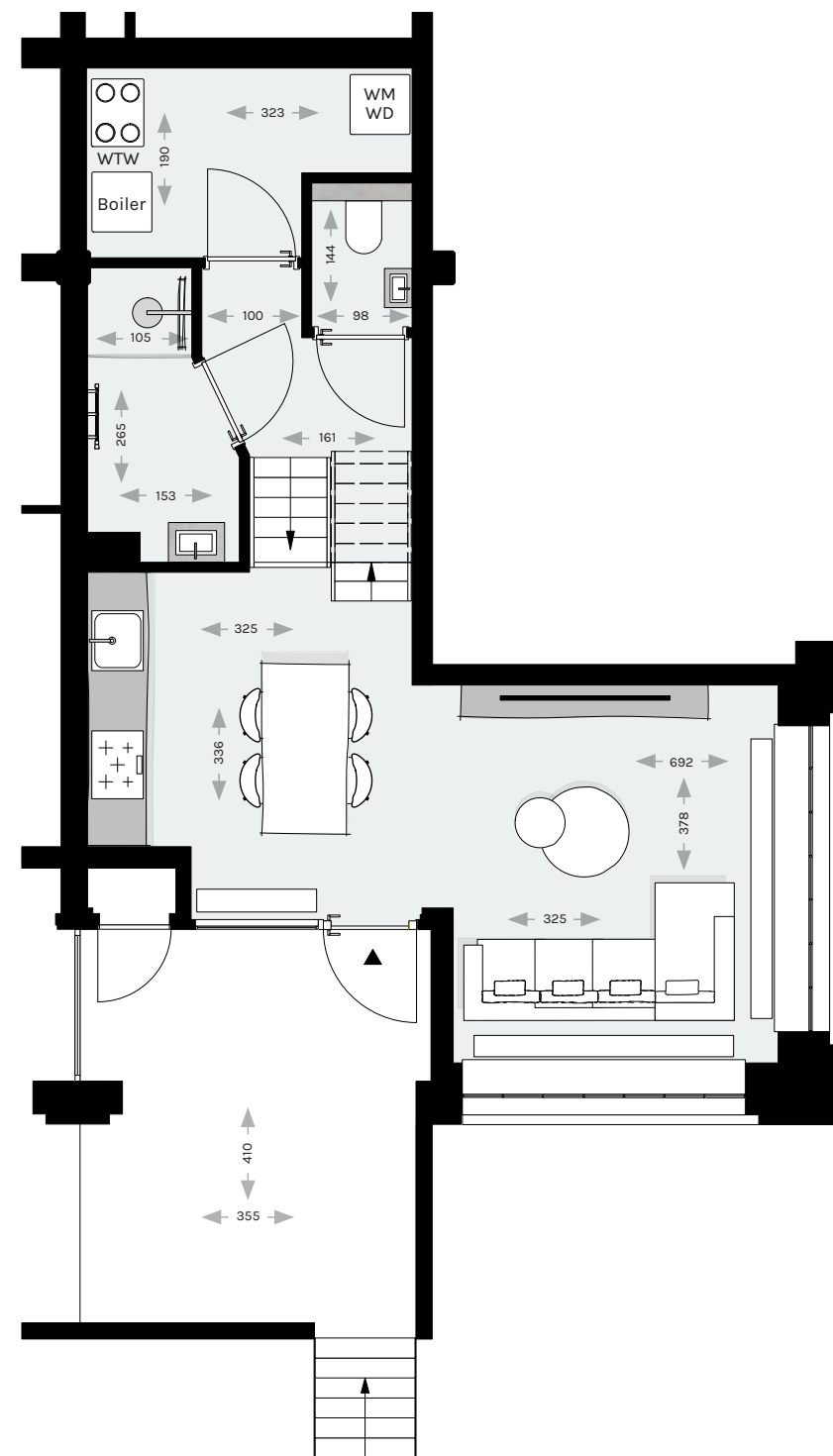
Begane grond



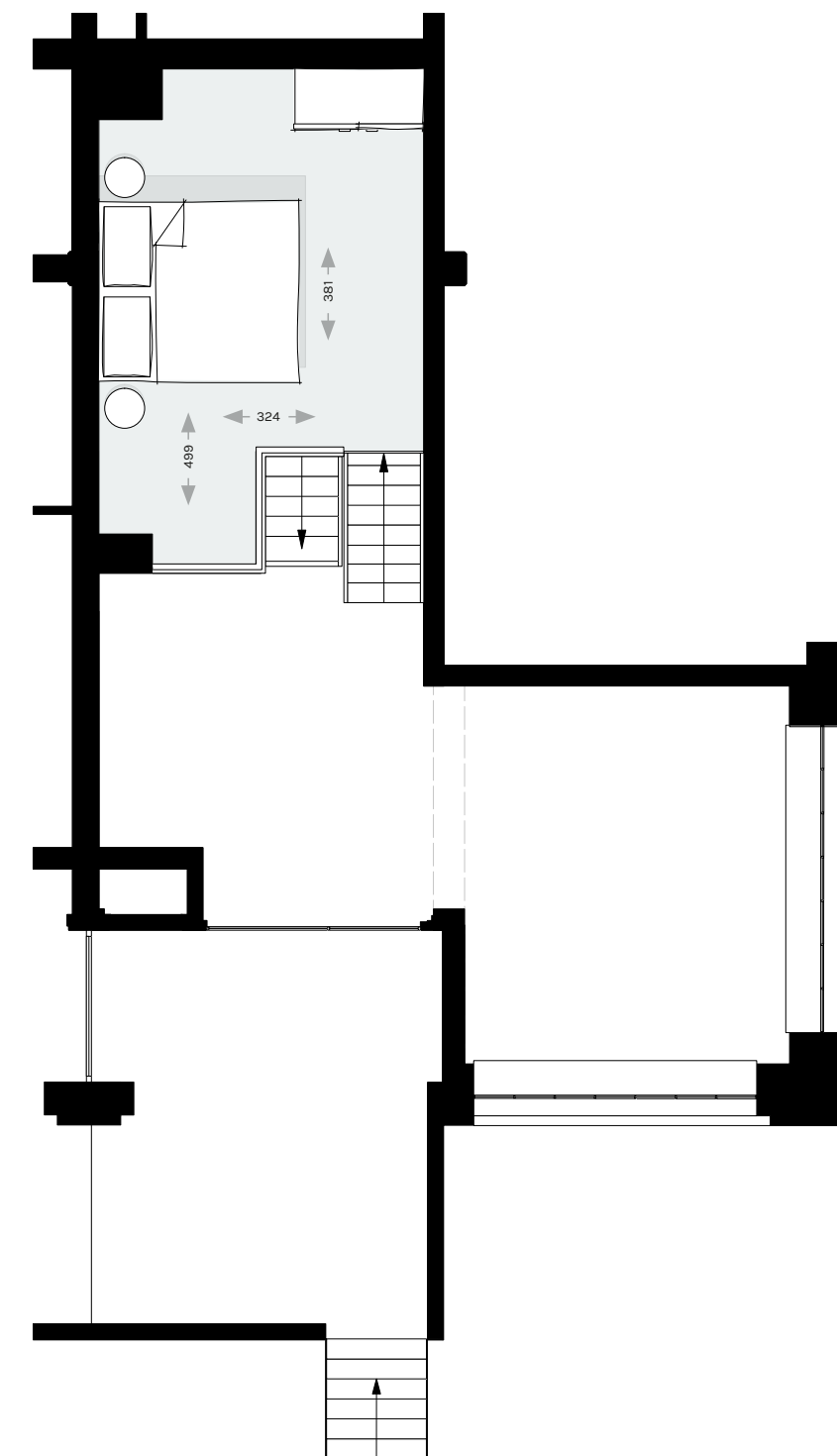
Doorsnede



Begane grond



Entresol



6 LOFTSTUDIO'S, LEEST | A EN B

De loftstudio's bevinden zich op de begane grond van de oude fabriek. Op de plek waar vroeger aan de productie van schoenen werd gewerkt, komen nu slim ingerichte studio's. Deze hebben allemaal een privéterras op het oosten, waar je heerlijk kan genieten van het groen en het ochtendzonnetje. De grote originele raampartijen en de betonnen balken benadrukken de industriële sfeer. Houd je van een speelse indeling, een industriële uitstraling en een bijzondere buitenruimte? Dan past een van deze loftstudio's je vast als gegoten.

WONINGKENMERKEN LEEST | A

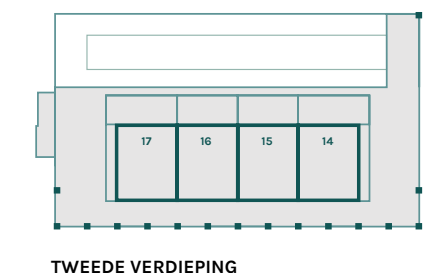
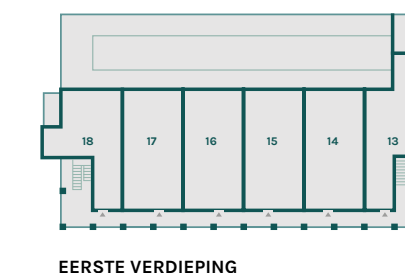
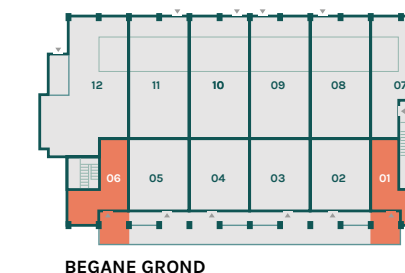
Gebruiksoppervlak: 57 m² (incl. entresol)
Terras: 12 m² op het zuidoosten

Plafondhoogte

Begane grond woonkamer: 3,84 m
Begane grond onder entresol: 2,35 m
Entresol (tussen de balken): 2,35 m

- Hoekappartement met fraaie lichtinval door de grote raampartij in de zijgevel
- De slaapkamer bevindt zich op de entresol
- Het terras is deels overdekt waardoor je al snel lekker buiten kan zitten
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stallen van je fiets

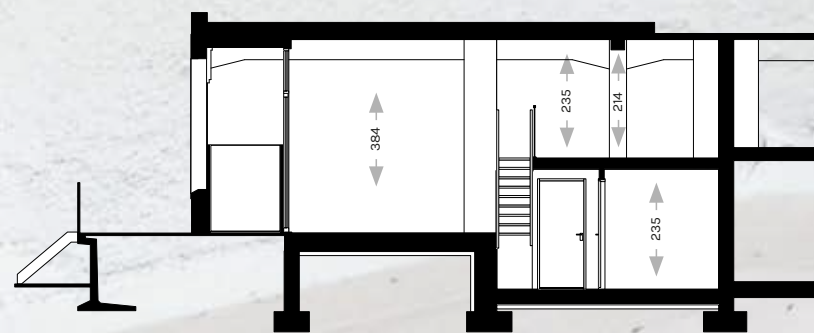
Plattegrond van bouwnr. 6 is in spiegelbeeld
Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.



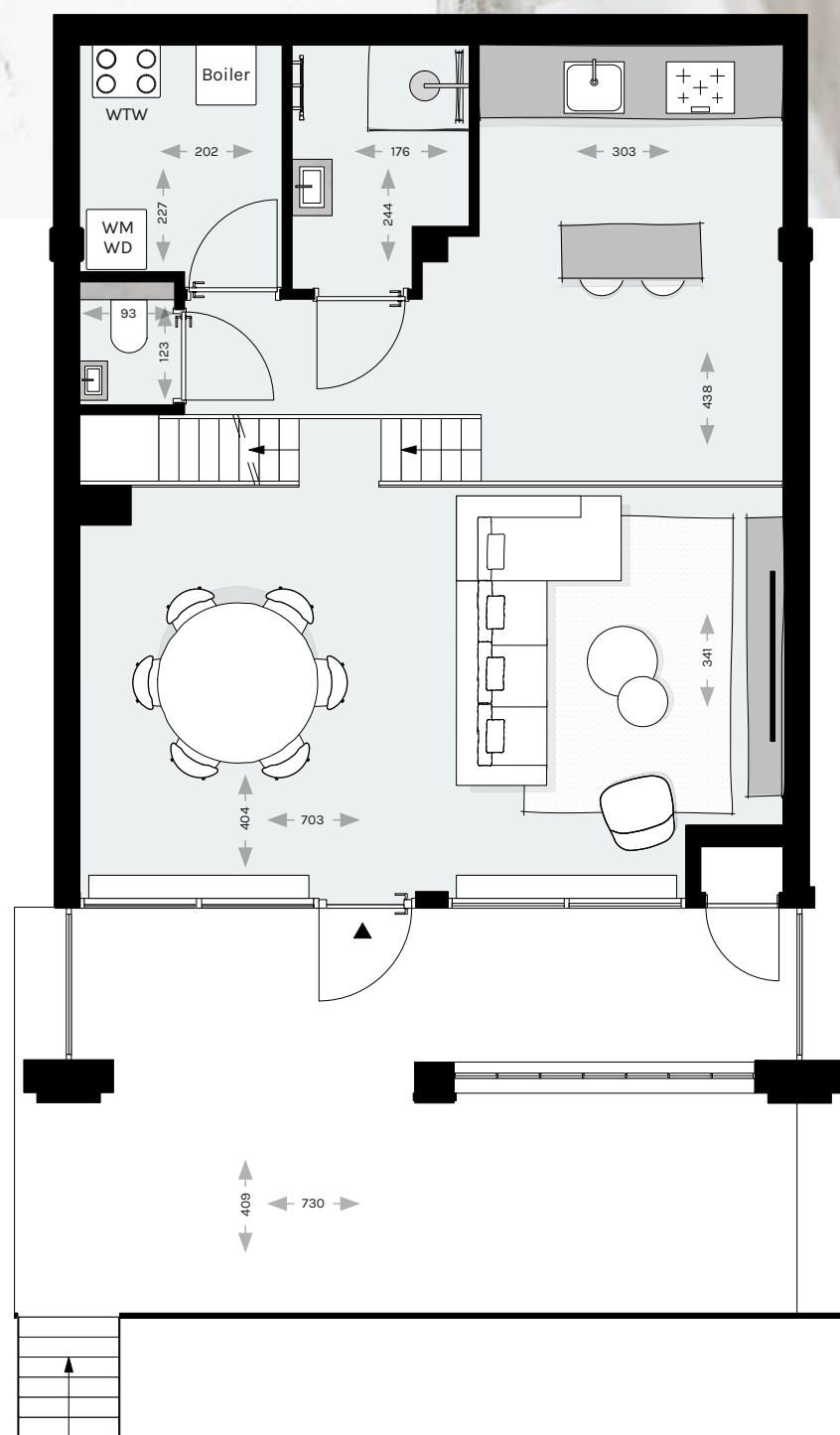
Leest | B

Bouwnummers: 2 + 3 + 4 + 5

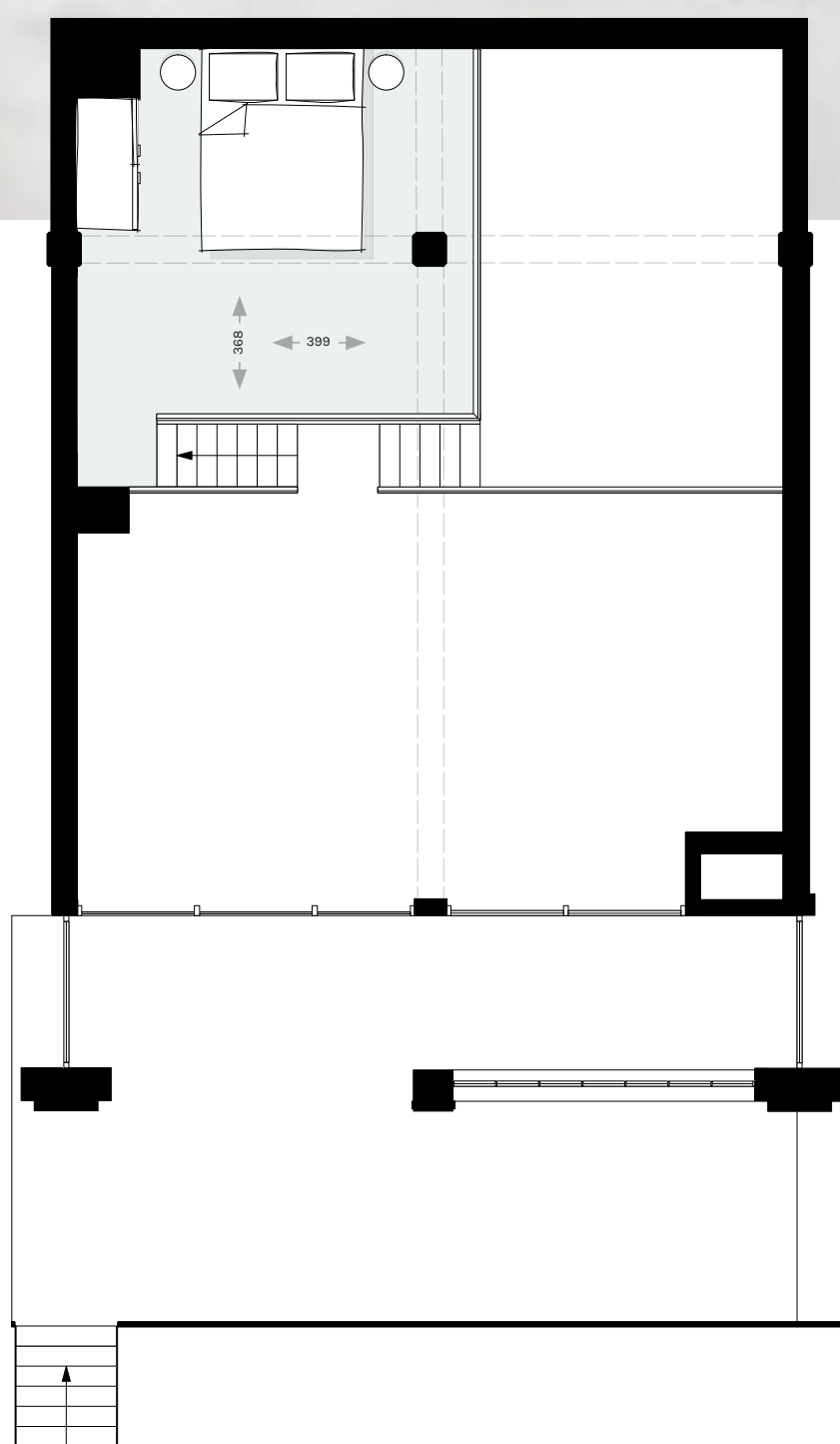
Doorsnede



Begane grond



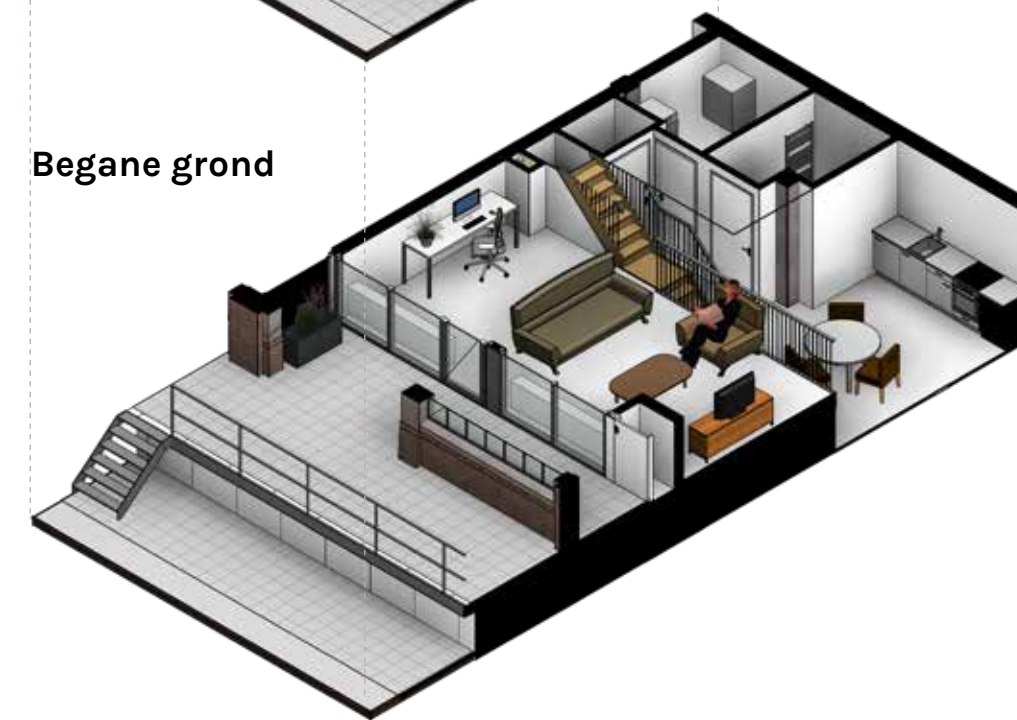
Entresol



Entresol



Begane grond



Doorsnede



WONINGKENMERKEN LEEST | B

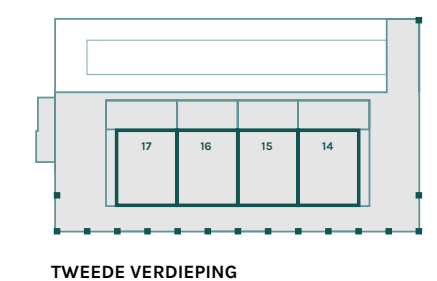
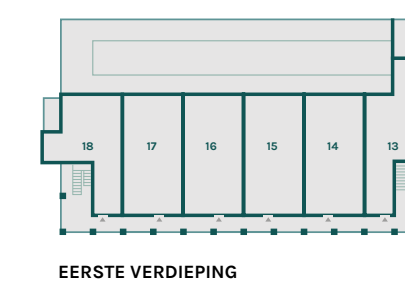
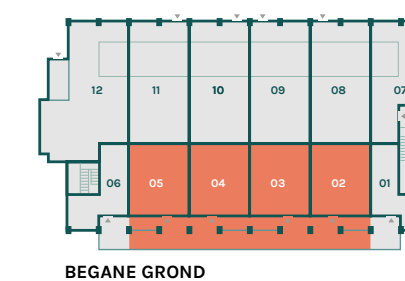
Gebruiksoppervlak: 76 m² (incl. entresol)
Terras: 26 m² op het zuidoosten

Plafondhoogte

Begane grond woonkamer: 3,84 m
Begane grond onder entresol: 2,35 m
Entresol (tussen de balken): 2,35 m

- De woonkamer heeft over de gehele breedte een kamerhoge raampartij
- De slaapkamer bevindt zich op de entresol
- Het terras is deels overdekt waardoor je al vroeg in het voorjaar lekker buiten kan zitten
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stallen van je fiets

Plattegrond van bouwnr. 4 en 5 is in spiegelbeeld
Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.



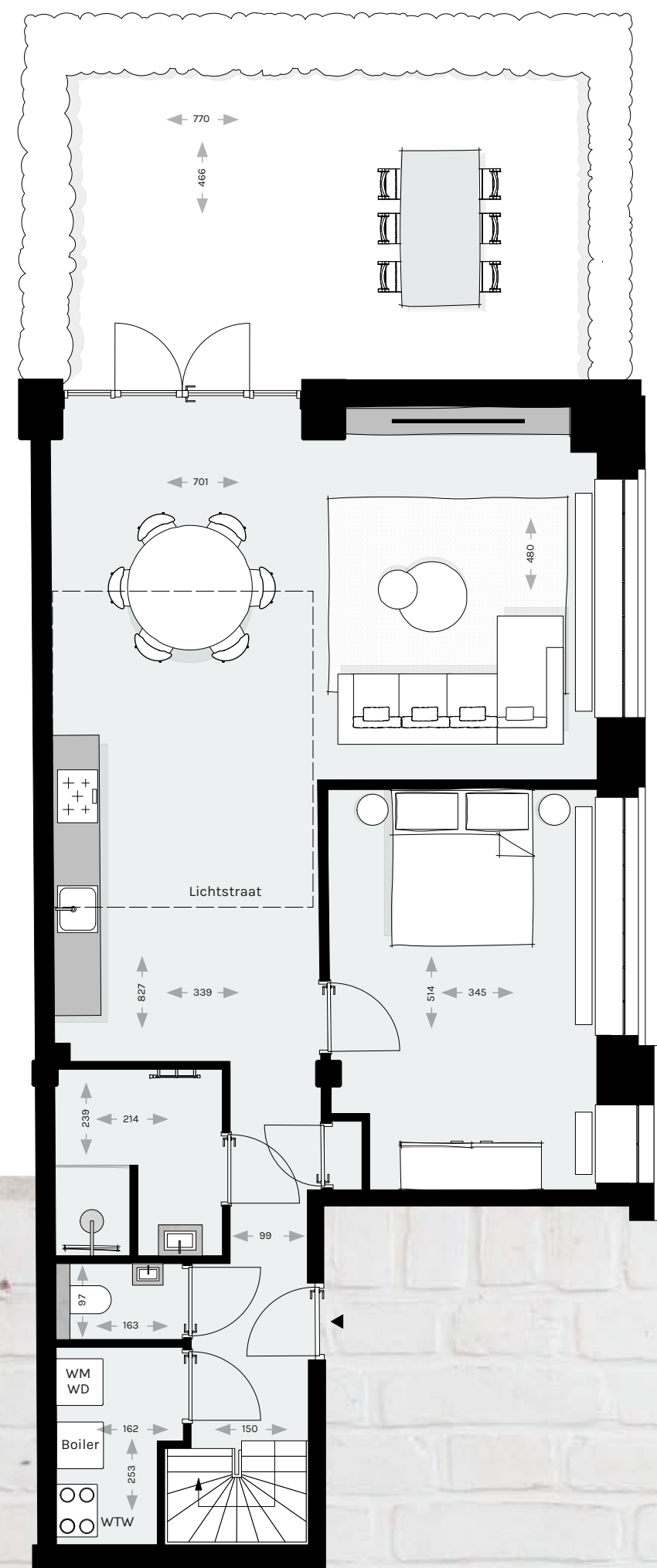


Het perron grenzend aan de loftstudio's is bereikbaar met een trapje. Zo heb je een terras op hetzelfde niveau als je woonkamer. Doordat het terras deels overdekt is, kun je al snel lekker buiten zitten.

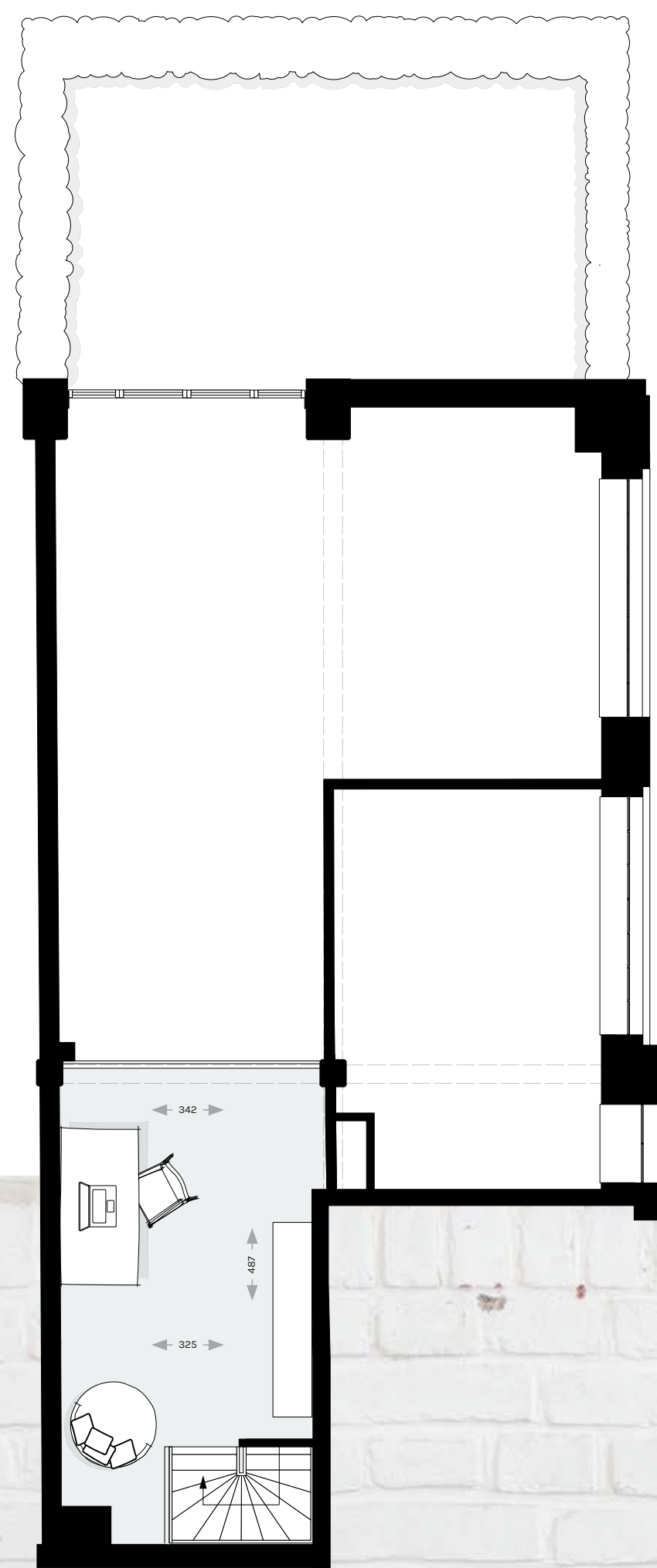
Leest | C

Bouwnummer: 7

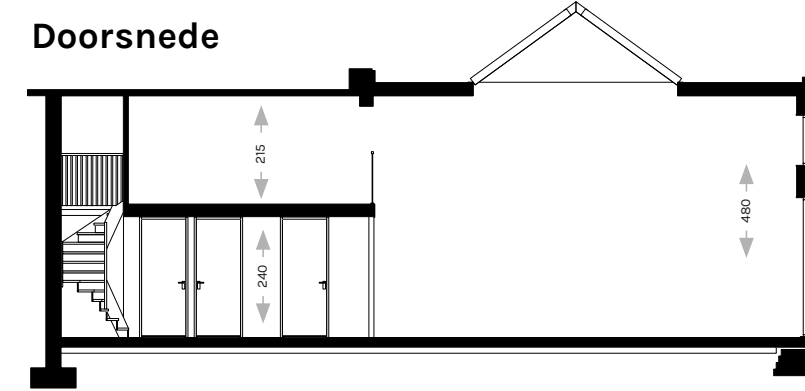
Begane grond



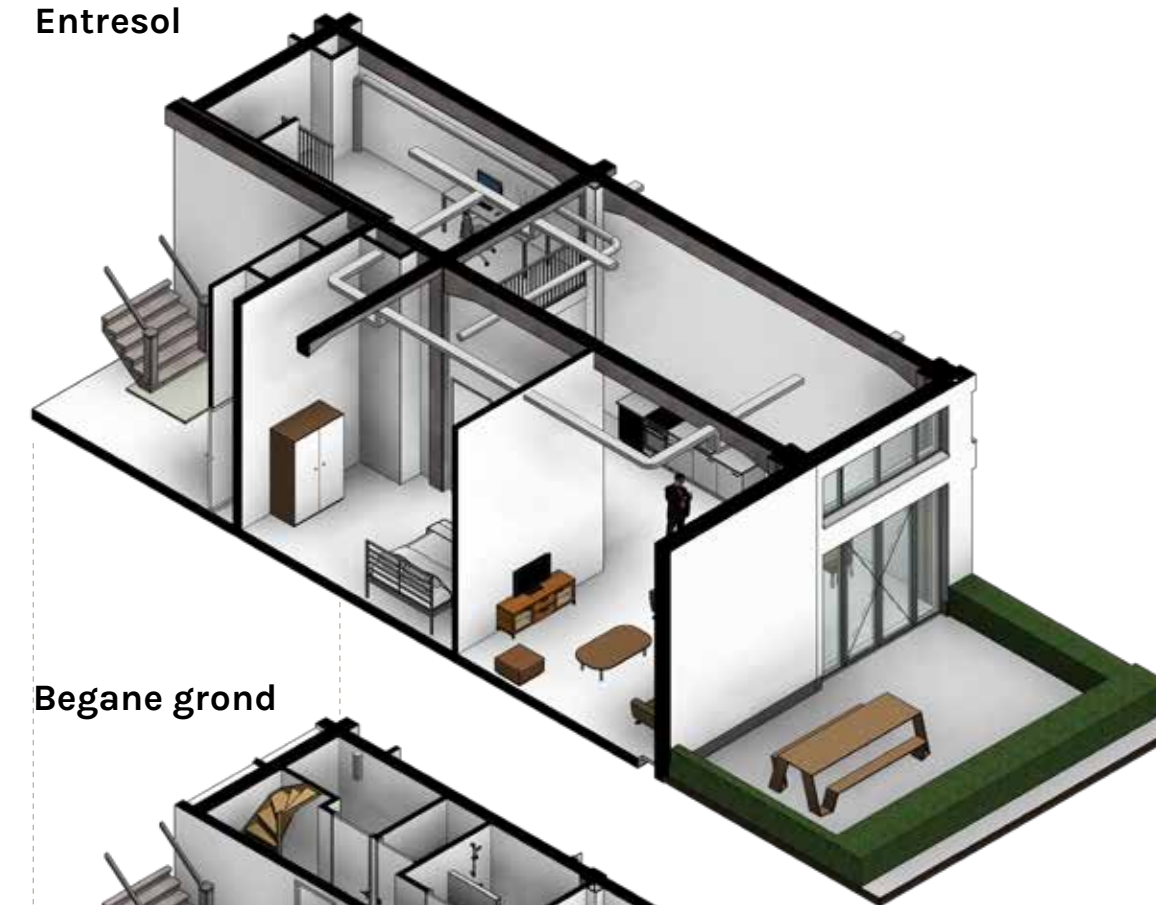
Entresol



Doorsnede



Entresol



Begane grond



Doorsnede



6 LOFTAPPARTEMENTEN OP DE BEGANE GROND, LEEST | C, D EN E

De loftappartementen zijn met uitzondering van de entresol gelijkvloers. De originele lichtstraat aan deze zijde van het monument is in ere hersteld en zorgt voor een fijne lichtinval. Al deze appartementen hebben direct grenzend aan de woonkamer een tuin waar je lekker kan genieten van de middagzon.

WONINGKENMERKEN LEEST | C

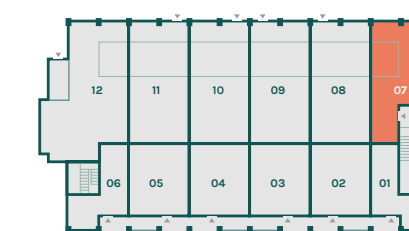
Gebruiksoppervlak: 104 m² (incl. entresol)
Tuin: 36 m² op het noordwesten

Plafondhoogte

Begane grond woonkamer: 4,80 m
Begane grond onder entresol: 2,40 m
Entresol: 2,15 m

- Uniek hoekappartement met fraaie raampartijen in de zijgevel
- Je bereikt de entree van je woning via de hoofdingang van het monument
- In je eigen tuin geniet je heerlijk van de middagzon
- De lichtstraat loopt over een deel van de woonkamer en zorgt voor extra daglicht
- De entresol is te gebruiken als werk- of logeerkamer
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stalen van je fiets

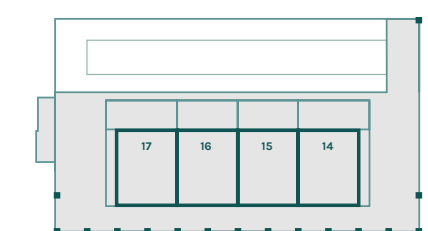
Schaal 1:75 | Maten in platteground in cm.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING

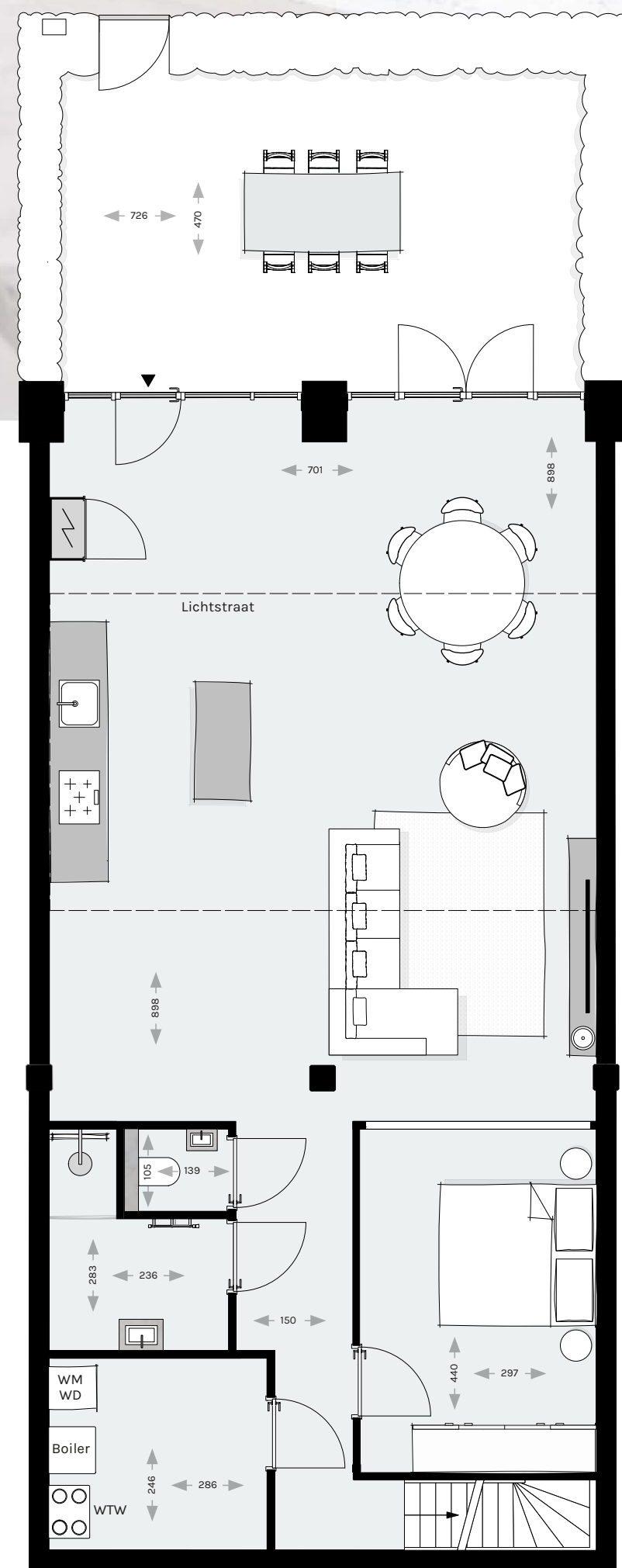


TWEDE VERDIEPING

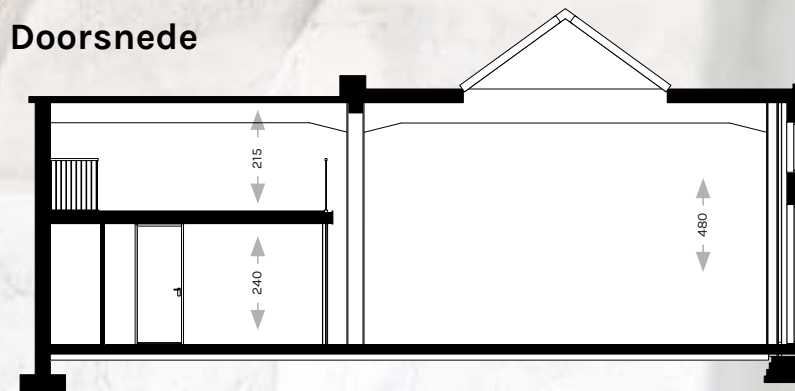
Leest | D

Bouwnummers: 8 + 9 + 10 + 11

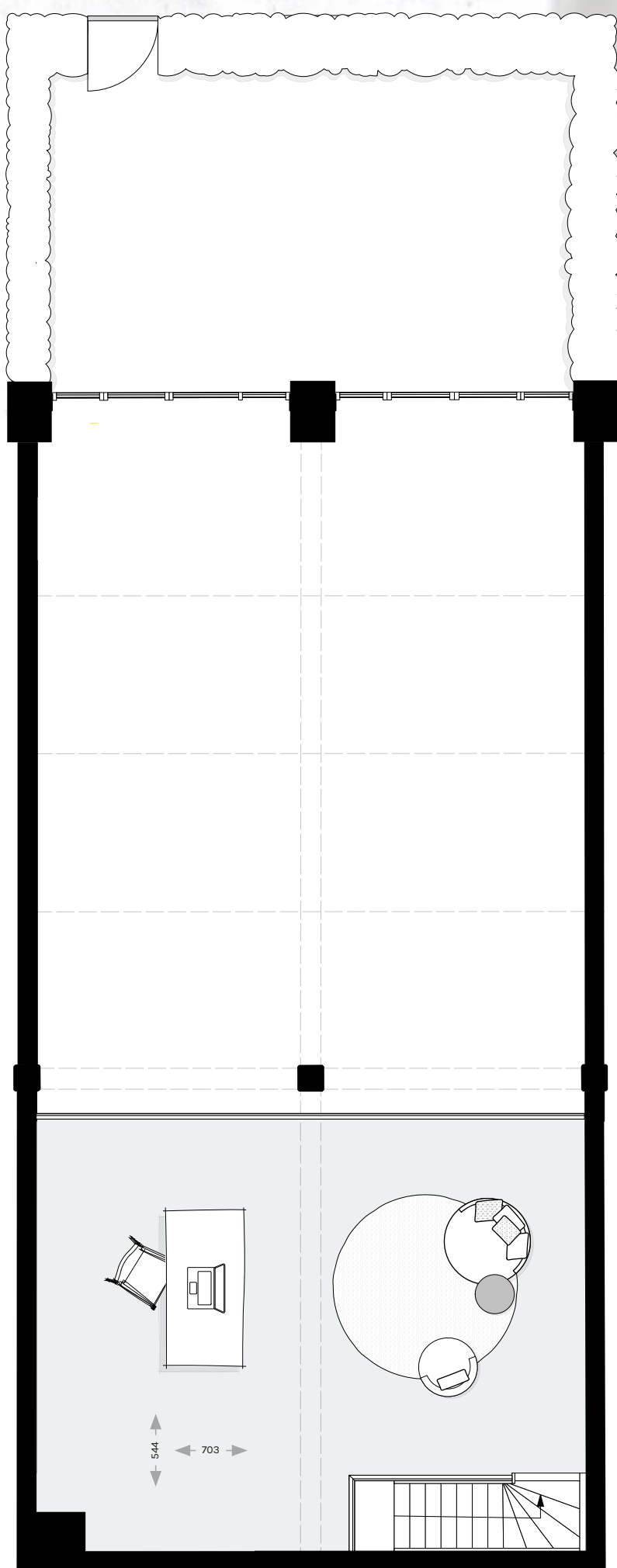
Begane grond



Doorsnede



Entresol



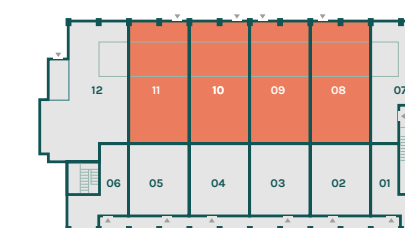
Entresol



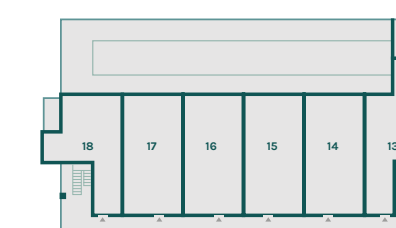
Begane grond



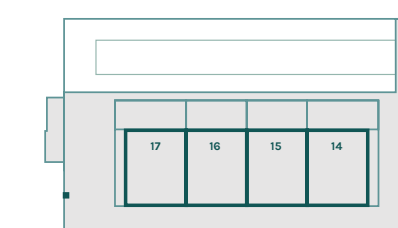
Doorsnede



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

WONINGKENMERKEN LEEST | D

Gebruiksoppervlak: 141 m² (incl. entresol)
 Tuin: 34 m² op het noordwesten

Plafondhoogte

Begane grond woonkamer: 4,80 m
 Begane grond onder entresol: 2,40 m
 Entresol: 2,15 m

- Je bereikt je woning via de privé-entree door de tuin
- In je eigen tuin geniet je heerlijk van de middagzon
- De lichtstraat geeft fraai extra daglicht in de woonkamer
- De entresol over de gehele breedte van de woning is te gebruiken als werkkamer, atelier of logeerkamer
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stallen van je fiets

Plattegrond van bouwnr. 10 en 11 is in spiegelbeeld
 Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.

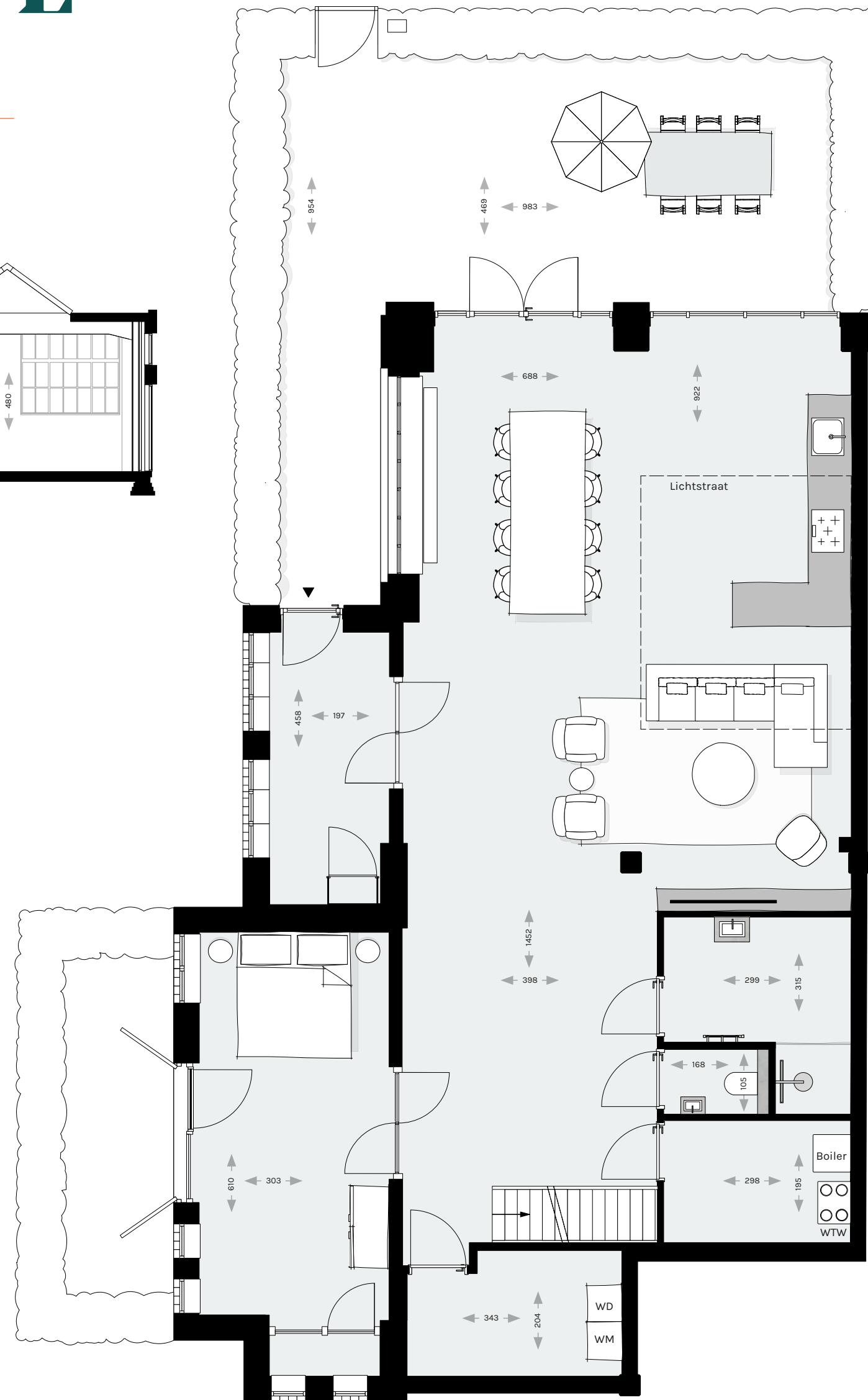
Leest | E

Bouwnummer: 12

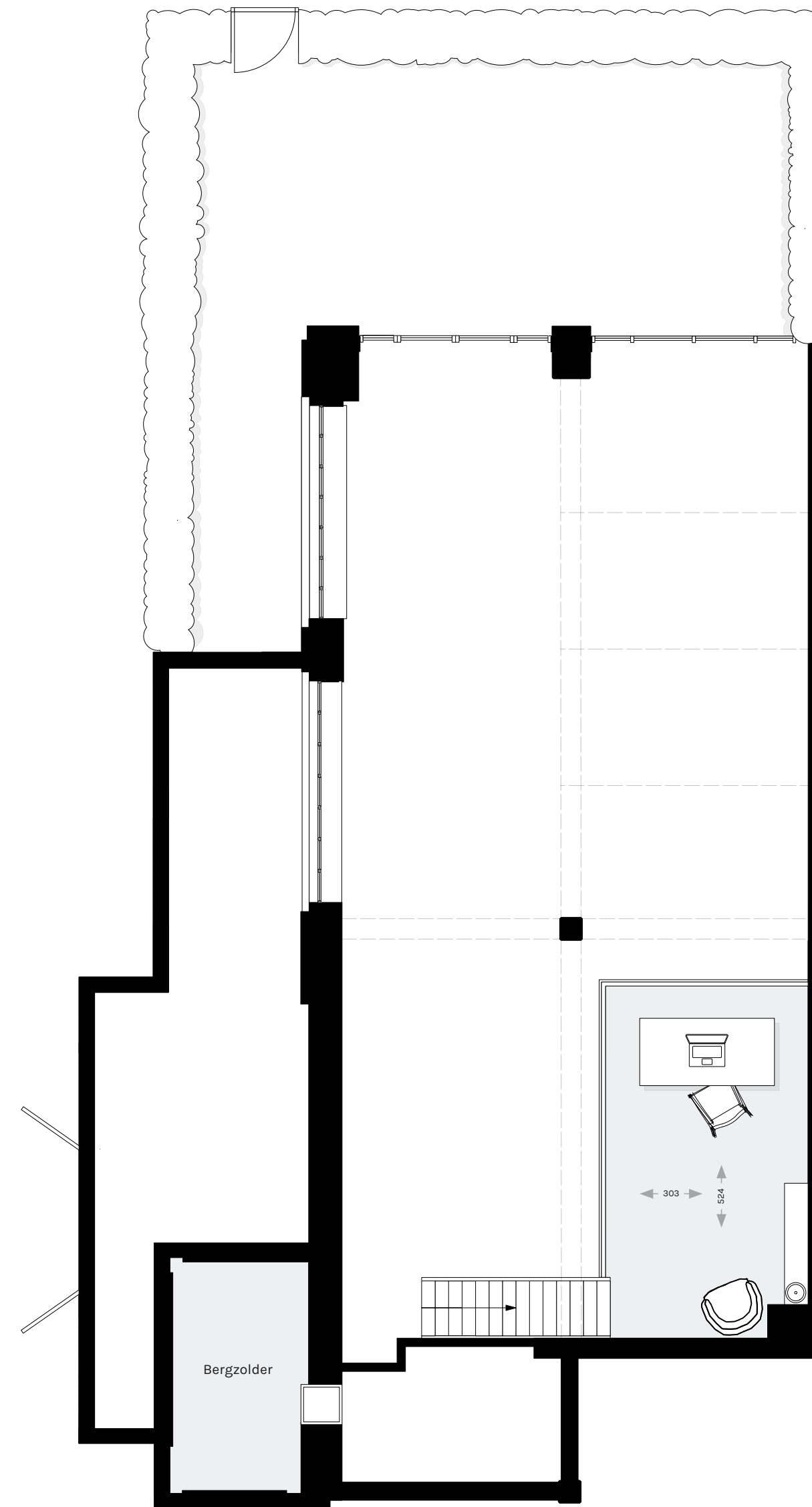
Doorsnede



Begane grond



Entresol



WONINGKENMERKEN LEEST | E

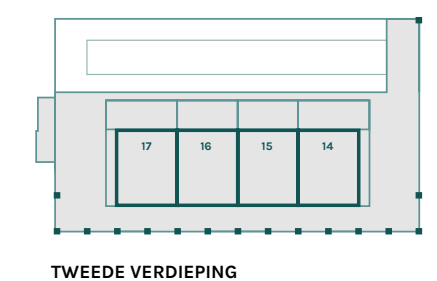
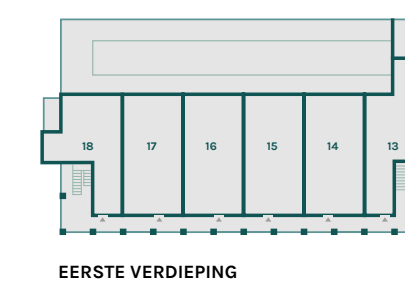
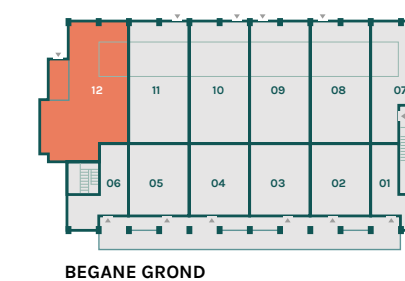
Gebruiksoppervlak: 165 m² (incl. entresol)
 Tuin: 17 m² en 56 m² op het zuidwesten

Plafondhoogte

Begane grond woonkamer: 4,80 m
 Begane grond onder entresol: 2,40 m
 Entresol: 2,15 m
 Begane grond slaapkamer: 3,16 m

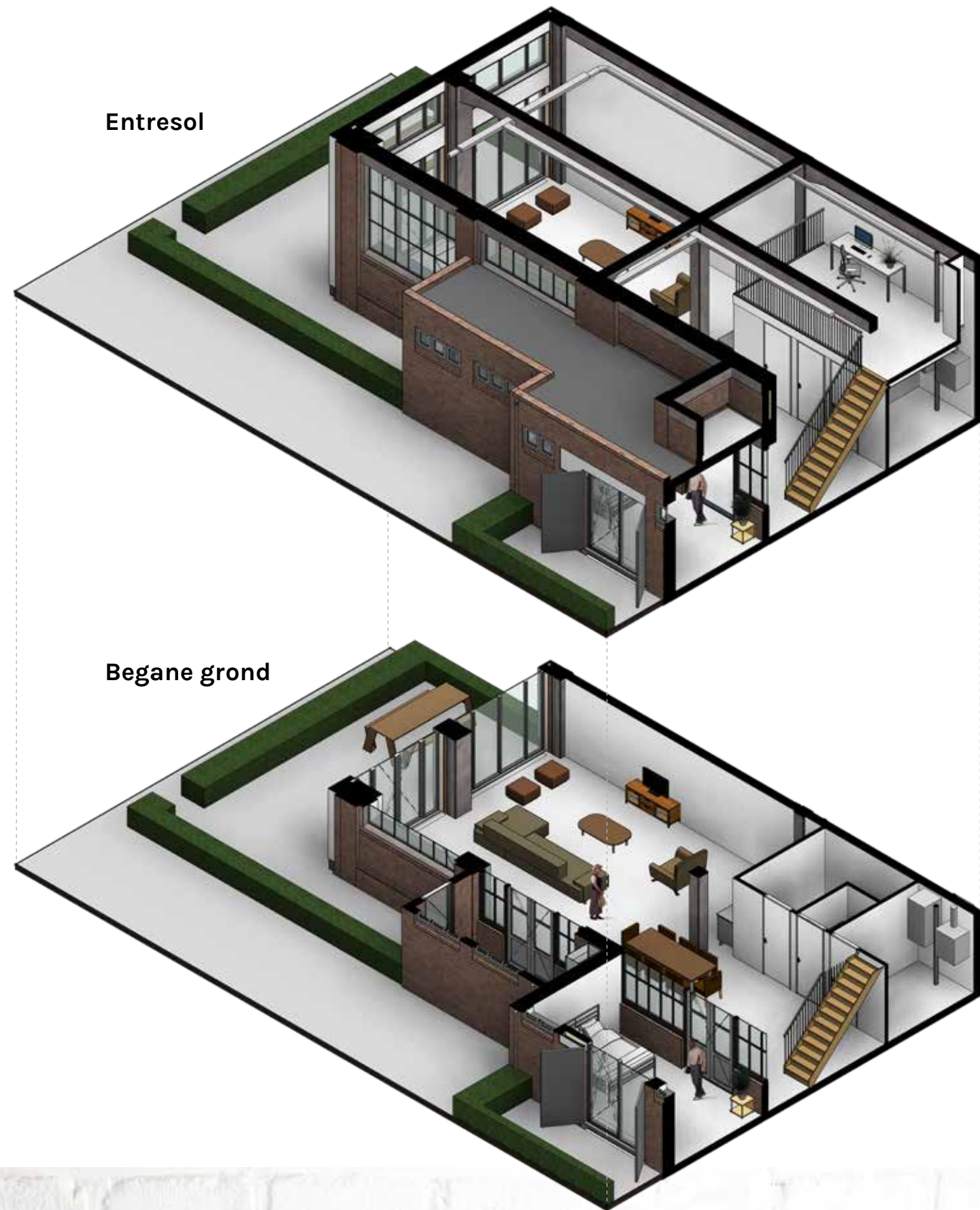
- Uniek en zeer ruim hoekappartement met een privé-entree aan de zijkant van het gebouw
- De bijzonder fraaie raampartijen in de zijgevel benadrukken de industriële sfeer en het tegelwerk van de wasruimte is hier mooi bewaard gebleven
- De lichtstraat bevindt zich over een gedeelte van de woonkamer en zorgt voor extra daglicht in de woonkamer
- In je eigen tuin op het zuidwesten geniet je heerlijk van de middagzon en je hebt zelfs een tuintje bij de slaapkamer
- De entresol is te gebruiken als werkkamer, atelier of logeerkamer
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stalen van je fiets

Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.



Leest | E

Bouwnummer: 12



Entresol

Begane grond

Doorsnede



Tussendoor maak je in het omliggende gebied een wandeling met de hond of met een vriendin, om even bij te kletsen. Vanaf nu leef je voor het grootste gedeelte buiten.

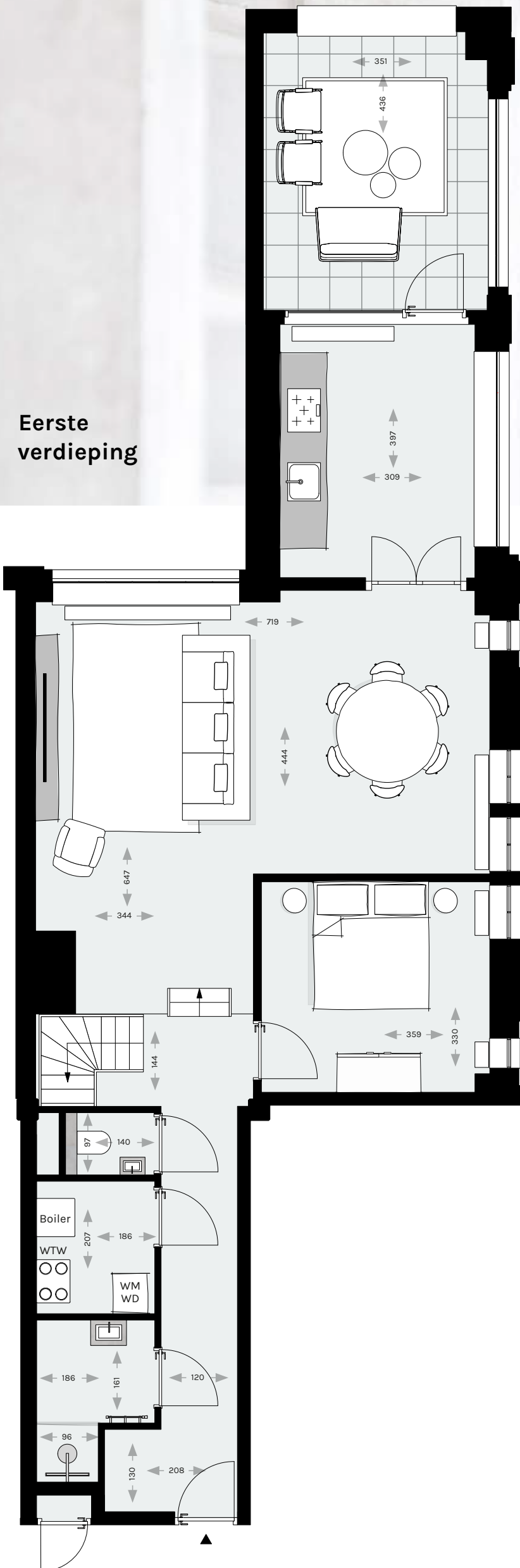


Loop vanuit je industriële loft zo natuurgebied De Bergen in

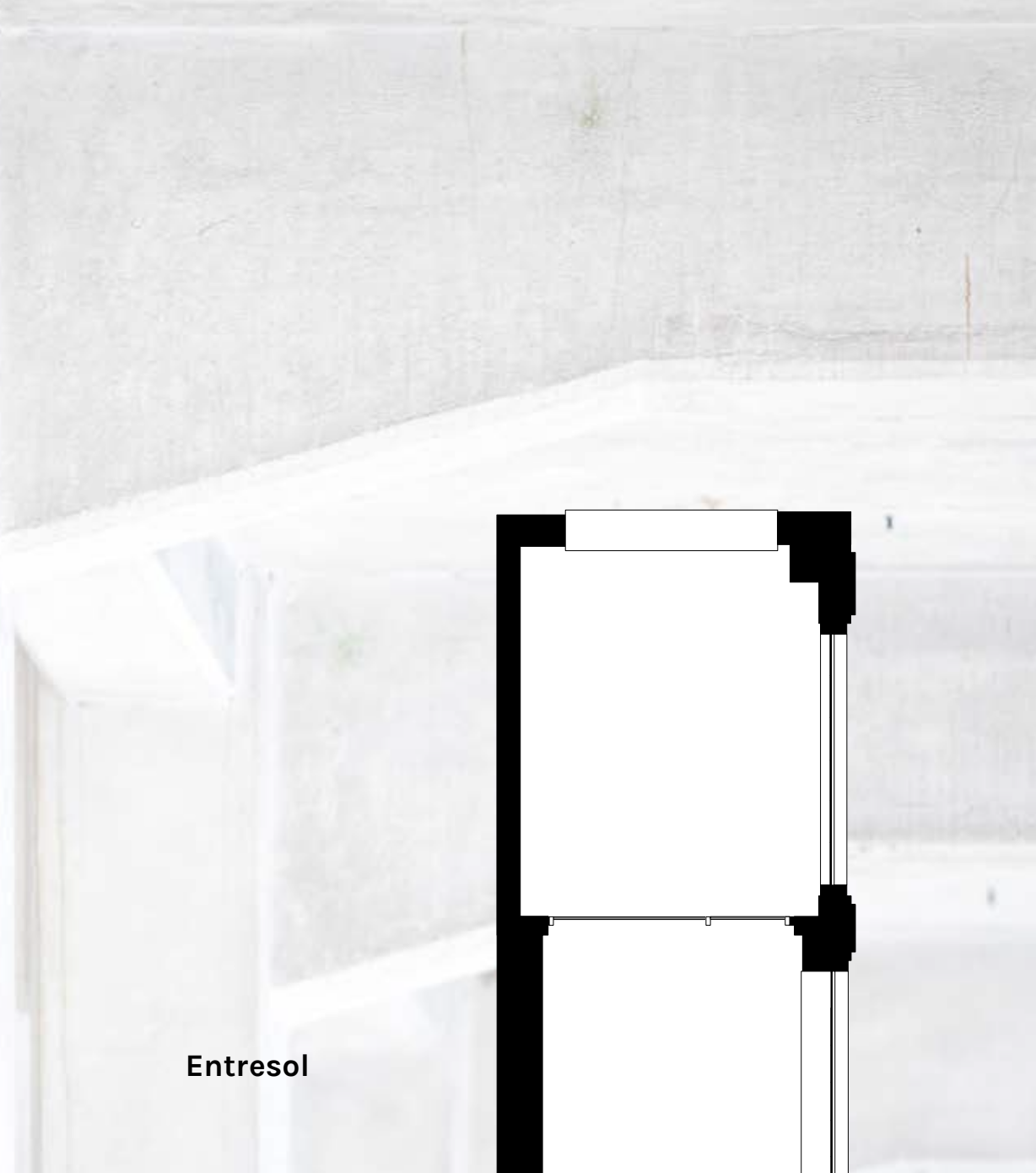


Leest | F

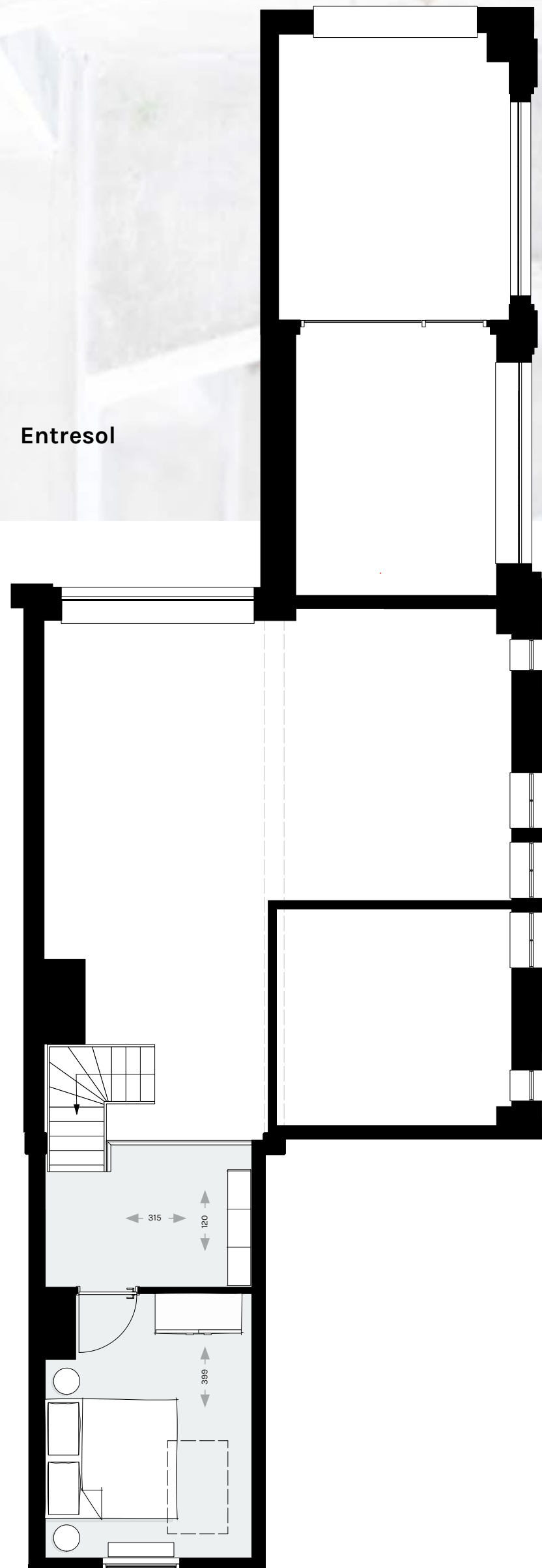
Bouwnummer: 13



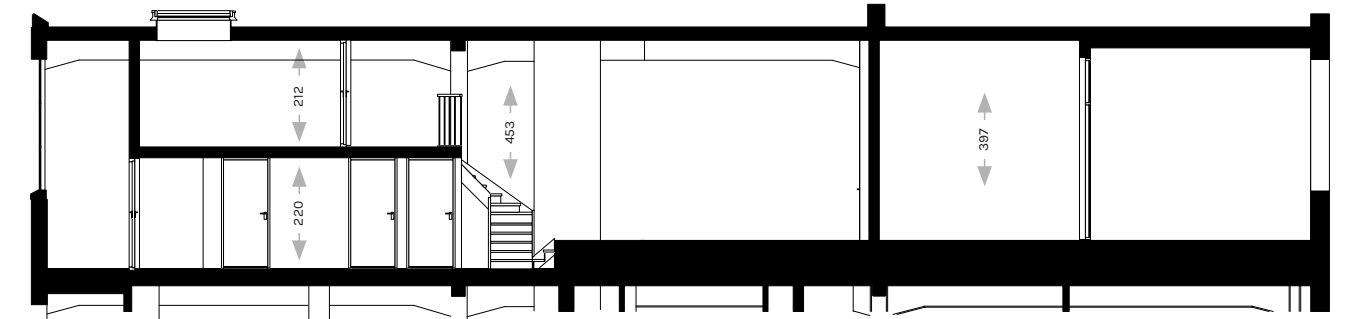
Eerste verdieping



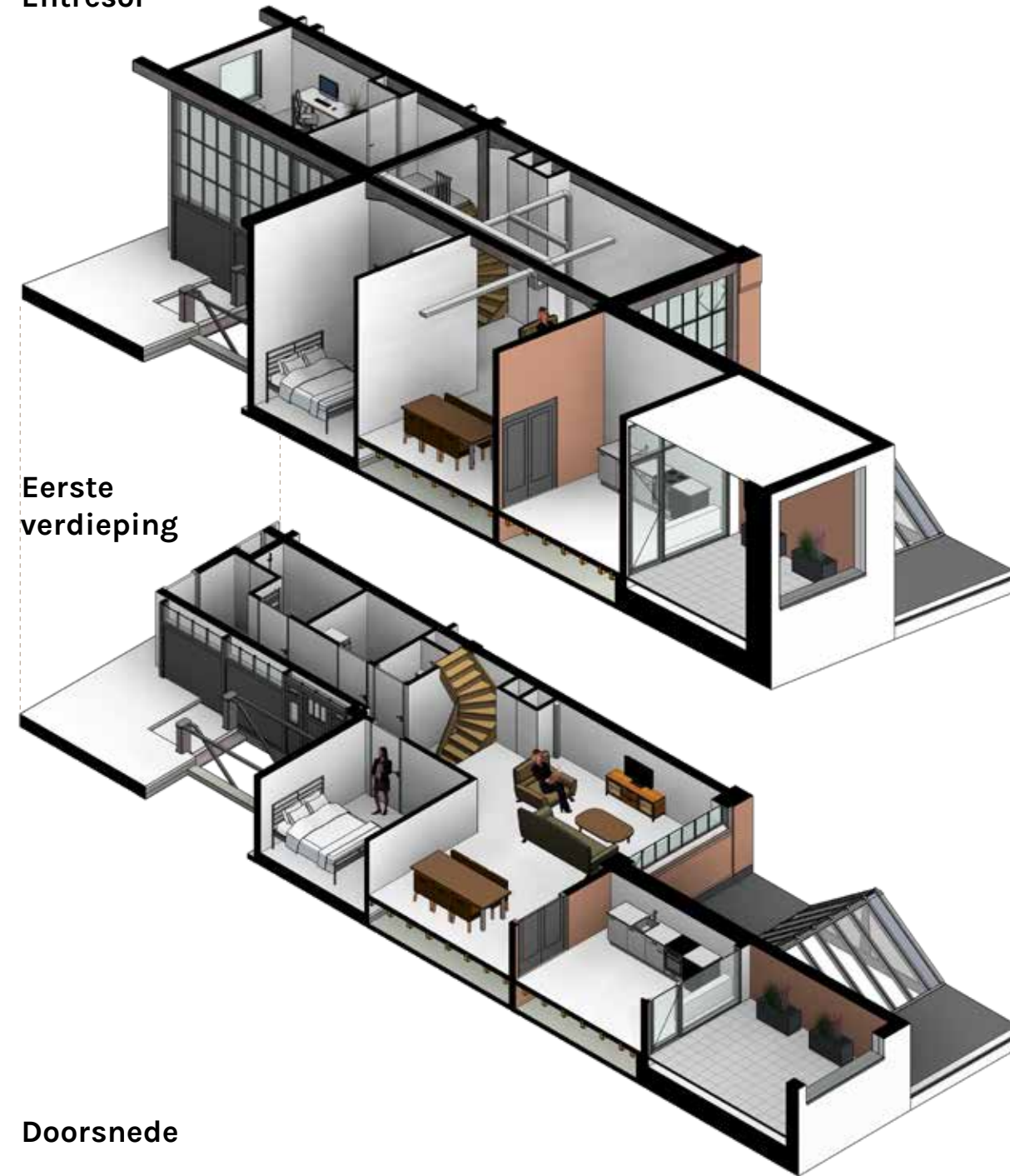
Entresol



Doorsnede



Entresol



Eerste verdieping

Doorsnede



LOFTAPPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING

Via de prachtige monumentale trap kom je op de eerste verdieping. Wanneer dat nodig is, gebruik je de fraaie glazen lift. Via de galerij met de grote oude fabrieksramen en bakstenen gevel, die zoveel mogelijk intact blijven, bereik je de voordeur van jouw woning.

WONINGKENMERKEN LEEST | F

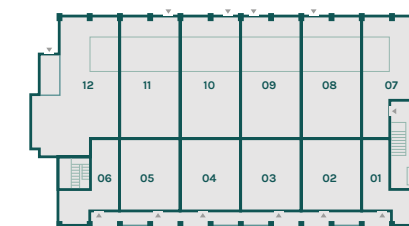
Gebruiksoppervlak: 109 m² (incl. entresol)
Overdekt terras: 15 m² op het noordwesten

Plafondhoogte

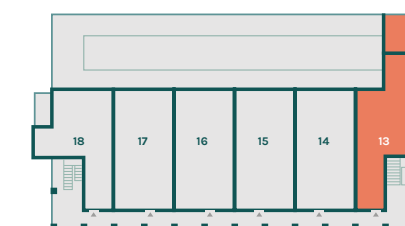
1e verdieping woonkamer en keuken: 3,97 m
1e verdieping onder entresol: 2,20 m
Entresol: 2,12 m

- Bijzonder speels ingedeeld, karakteristiek hoekappartement met fraaie raampartijen in de zijgevel
- De originele houten deuren gaven in de fabriek toegang tot de lift, nu leiden ze naar de keuken en de buitenruimte
- De afgesloten entresol is zeer geschikt als werkkamer en/of logeerkamer
- Op de overdekte buitenruimte zit je lekker beschut, deze heeft een grote raampartij op het noorden en is open aan de westzijde
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stallen van je fiets

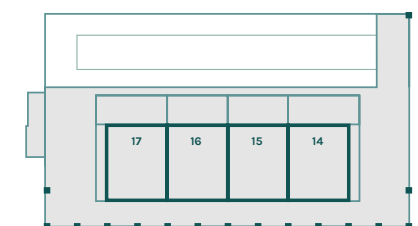
Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

acht tien 81

Wonen in
een uniek
rijksmonument
met eigentijds
comfort



Leest | G

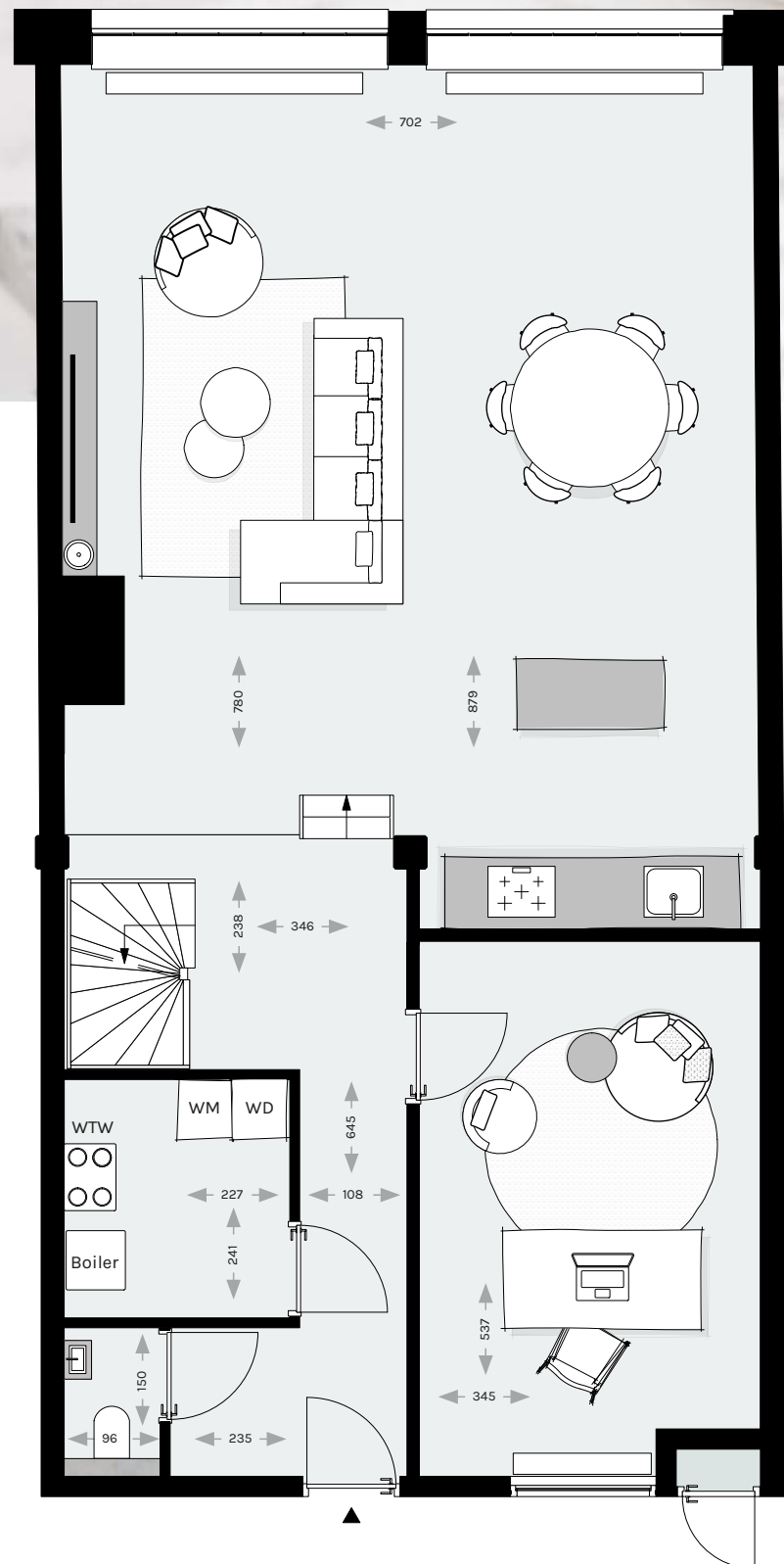
Bouwnummers: 14 + 15 + 16 + 17

LOFTWONINGEN OP DE EERSTE VERDIEPING

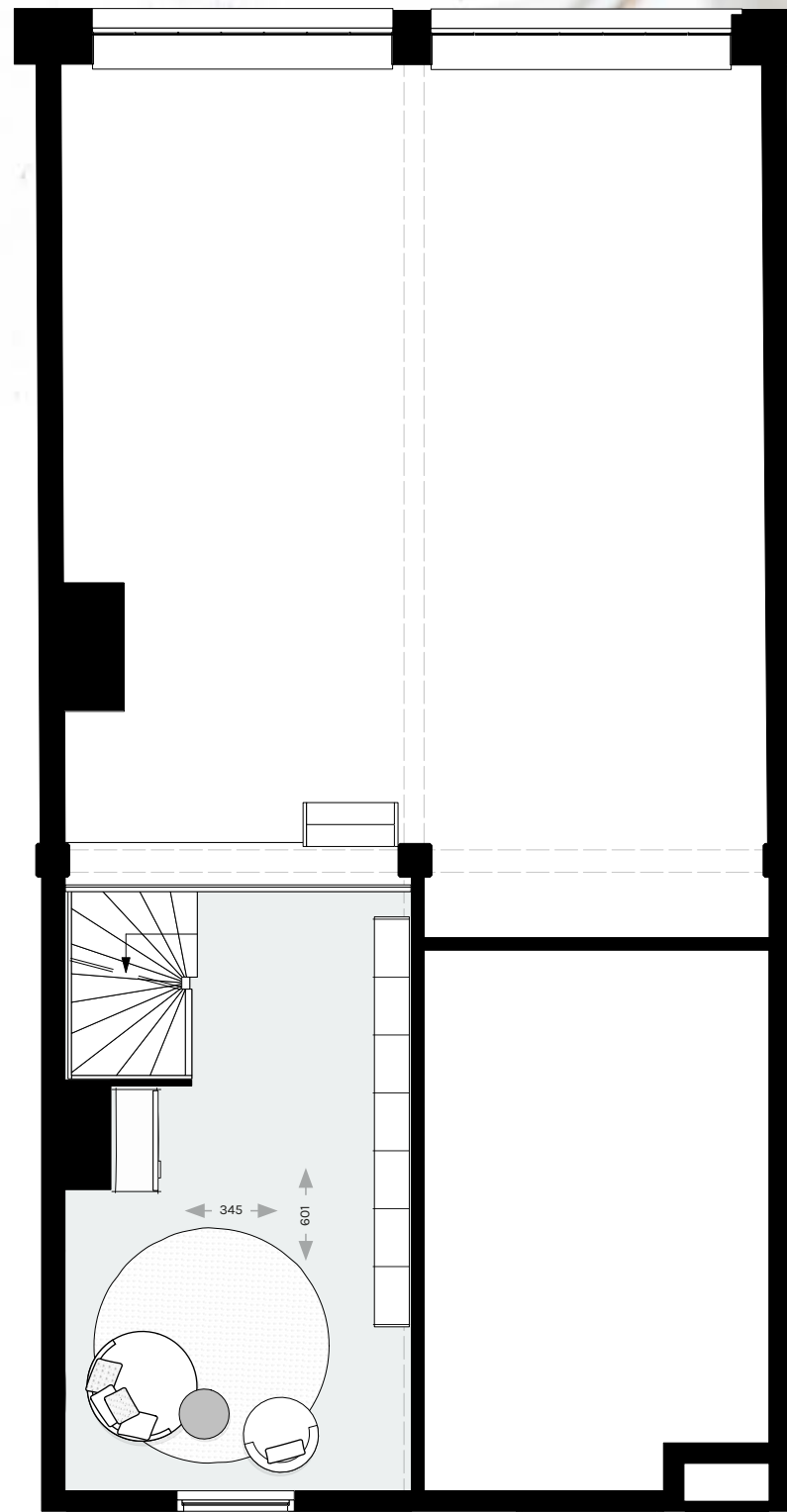
Via de prachtige monumentale trap kom je op de eerste verdieping. Wanneer dat nodig is, gebruik je de fraaie glazen lift. Via de galerij met de grote oude fabrieksramen en bakstenen gevel, die zoveel mogelijk intact blijven, bereik je de voordeur van jouw woning.

De combinatie van de authentieke eerste verdieping en een nieuwe dakopbouw maakt deze woningen echt bijzonder. Hier heb je de mogelijkheid om de woning van jouw voorkeur te realiseren.

Eerste verdieping



Entresol



WONINGKENMERKEN LEEST | G

Gebruiksoppervlak: 178 m²
Dakterras 14 + 17 op het noordwesten: 30 m²
Dakterras 15 + 16 op het noordwesten: 26 m²

Plafondhoogte

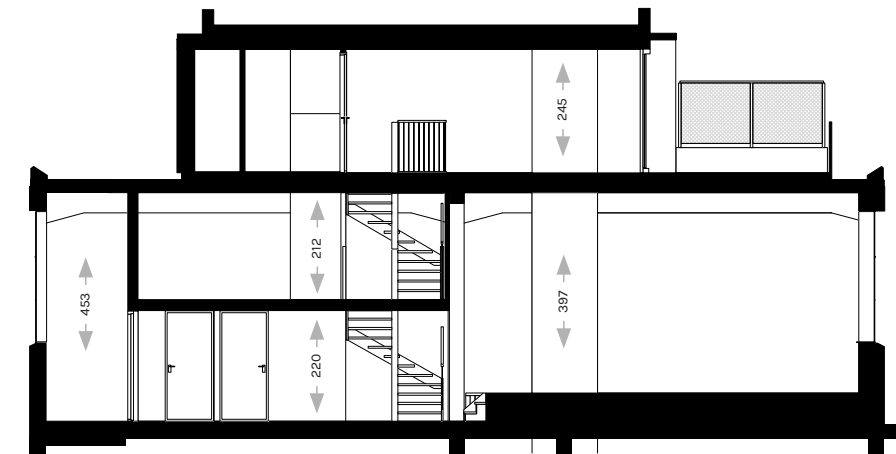
1e verdieping woonkamer: 3,97 m
1e verdieping onder entresol: 2,20 m
Entresol: 2,12 m
2e verdieping: 2,45 m

- Bijzondere woning door de combinatie van een authentiek deel en nieuwbouw
- Naast de vier kamers heb je nog een riante ruimte, met toegang tot het dakterras, om vrienden te ontvangen of heerlijk privé van de natuur te genieten
- Laat je inspireren door de ruimtes en bedenk alvast hoe de indeling van jouw woning eruit zal zien
- Fantastisch dakterras waar je geniet van de middagzon met uitzicht over De Bergen, het voelt als een penthouse
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stallen van je fiets

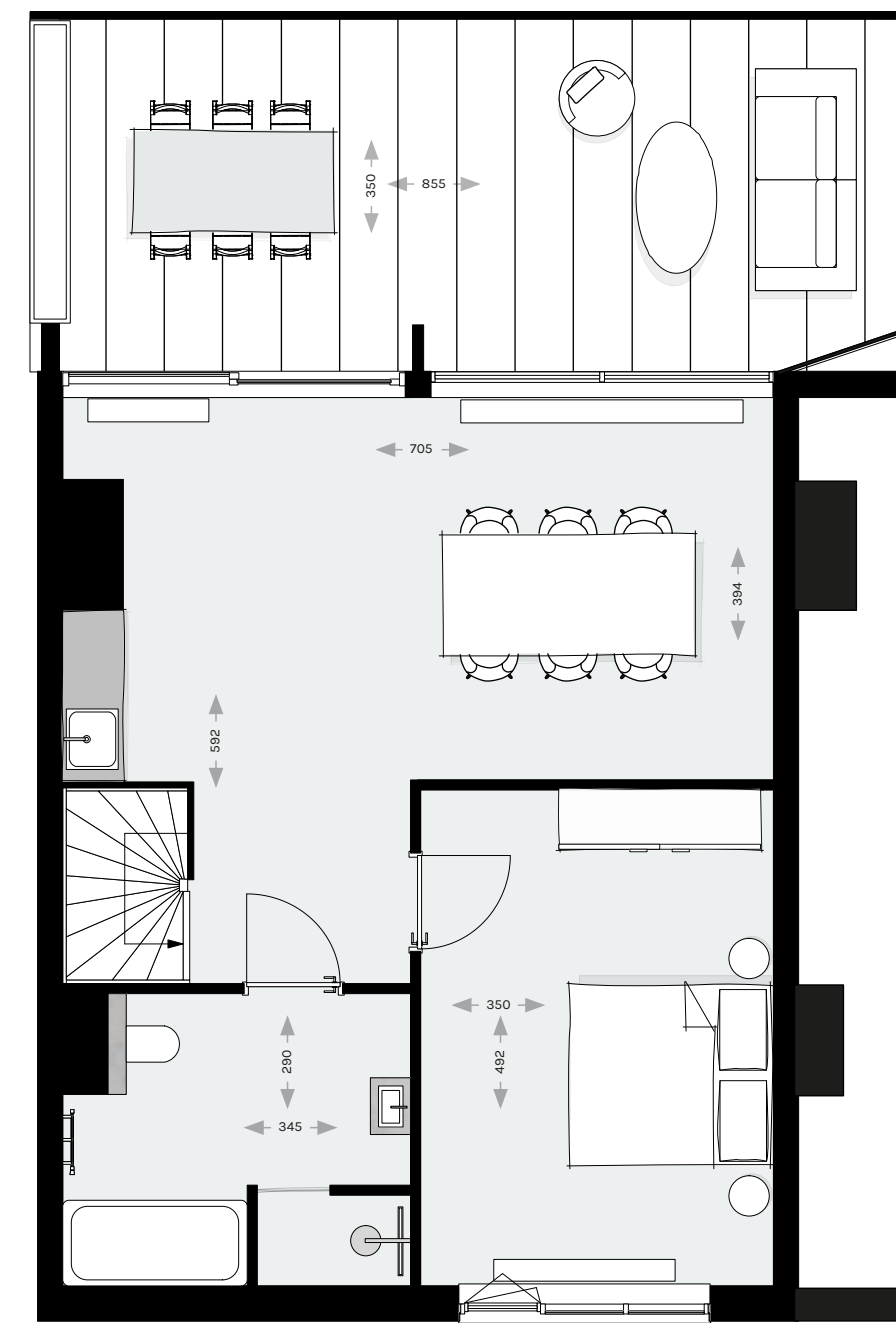
Plattegrond van bouwnr. 16 en 17 is in spiegelbeeld
Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.



Doorsnede



Tweede verdieping dakopbouw



Tweede verdieping dakopbouw



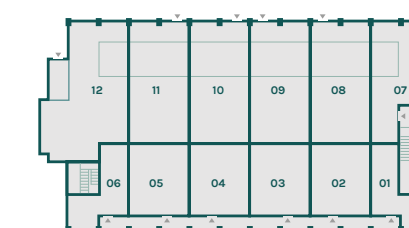
Entresol



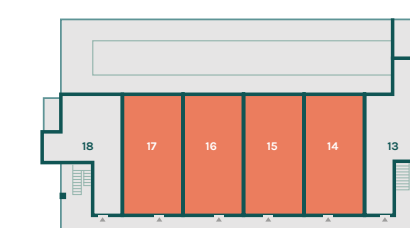
Eerste verdieping



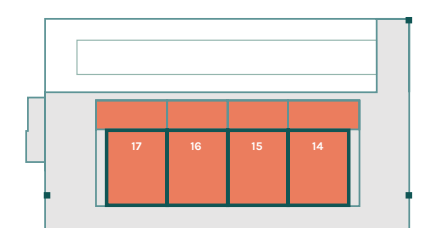
Doorsnede



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

Leest | H

Bouwnummer: 18



Entresol



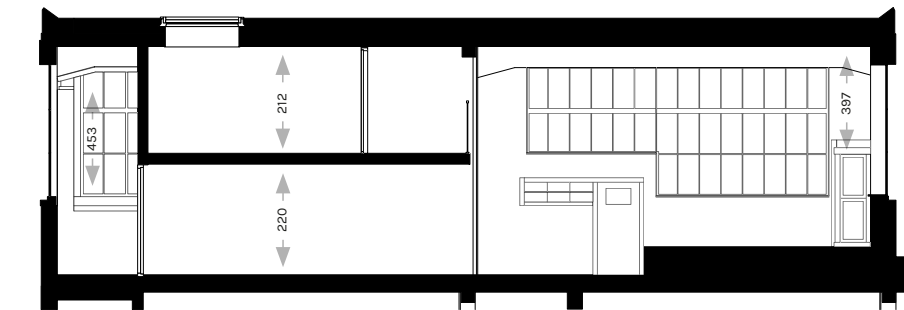
Eerste verdieping



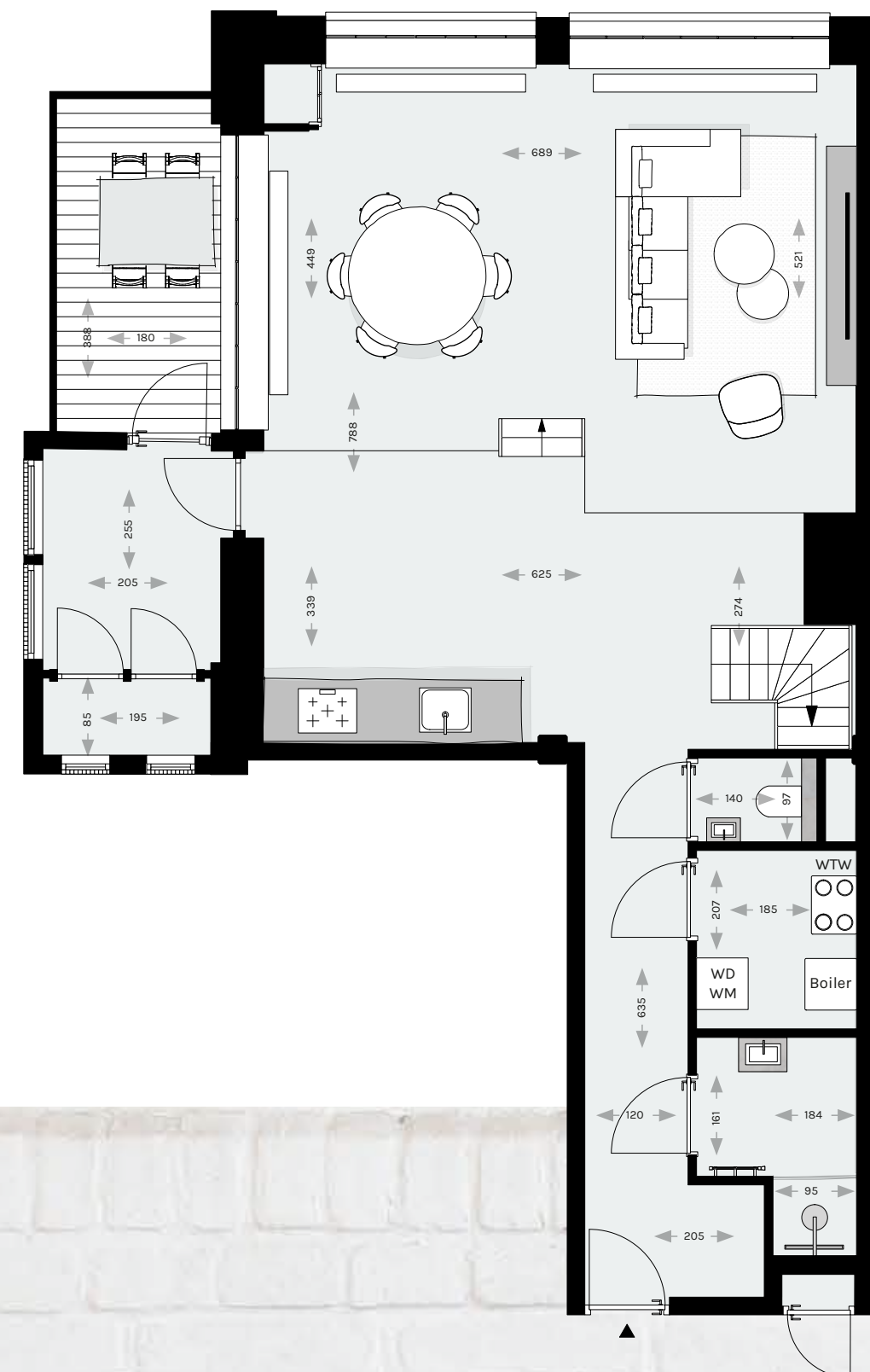
Doorsnede



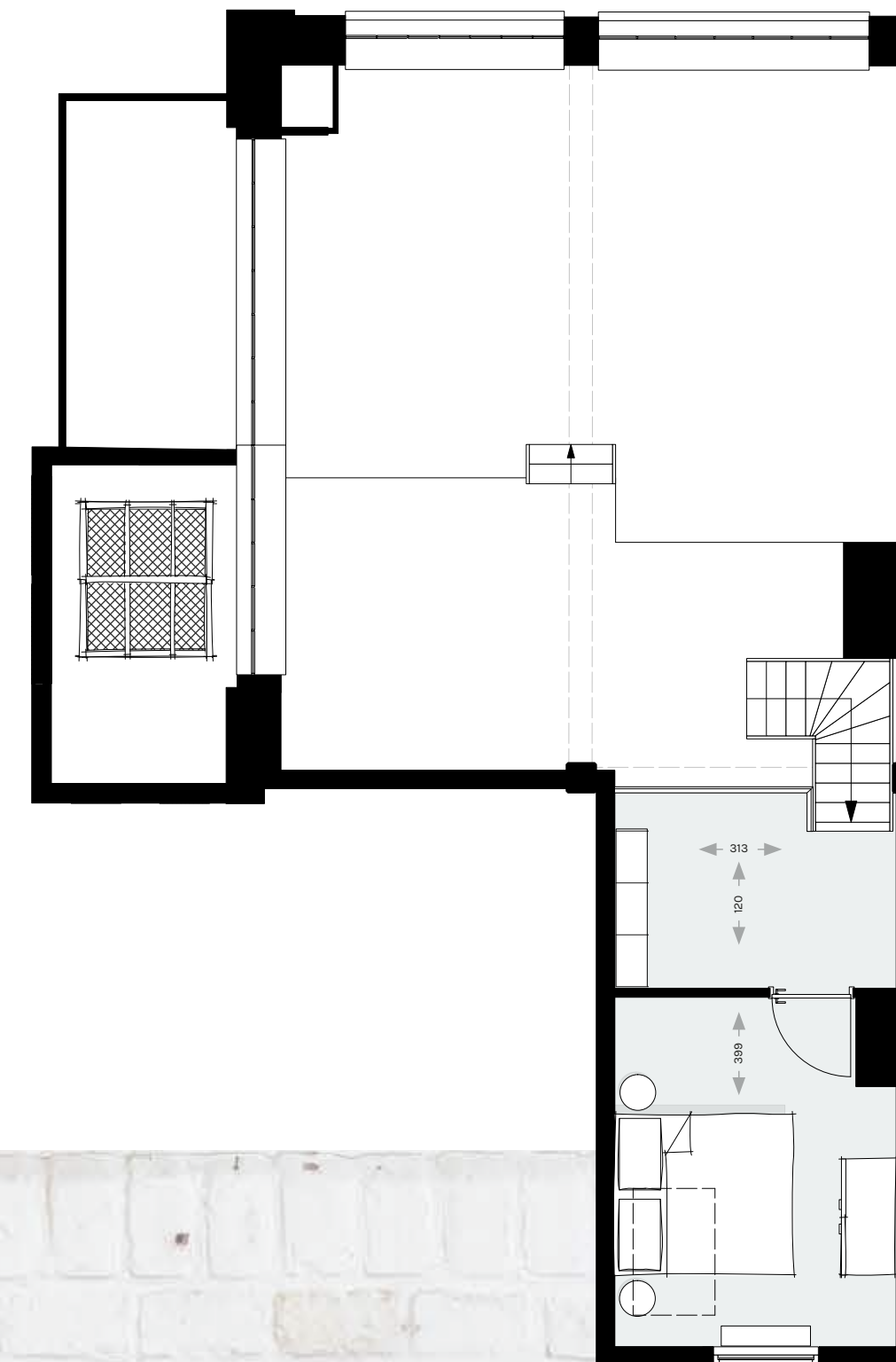
Doorsnede



Eerste verdieping



Entresol



LOFTAPPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING

Via de prachtige monumentale trap kom je op de eerste verdieping. Wanneer dat nodig is, gebruik je de fraaie glazen lift. Via de galerij met de grote oude fabrieksramen en bakstenen gevel, die zoveel mogelijk intact blijven, bereik je de voordeur van jouw woning.

WONINGKENMERKEN LEEST | H

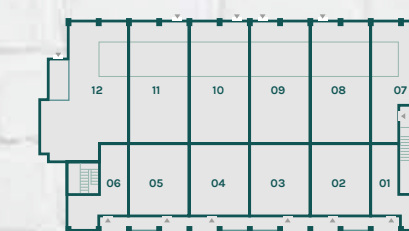
Gebruiksoppervlak: 103 m² (incl. entresol)
Balkon: 8 m² op het zuidwesten

Plafondhoogte

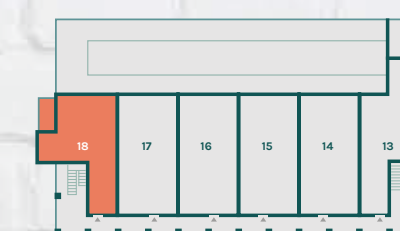
1e verdieping woonkamer: 3,97 m
1e verdieping onder entresol: 2,20 m
Entresol: 2,12 m

- Bijzonder speels ingedeeld, karakteristiek hoekappartement met fraaie raampartijen in de zijgevel
- De originele details zoals een schoenenliftje, de deuren en het tegelwerk van de voormalige wasruimte maken dit appartement zeer bijzonder
- De afgesloten entresol is zeer geschikt als werkruimte en/of logeerkamer en heeft een dakraam
- Vanaf het beschutte balkon heb je een fraai uitzicht over het groen van De Bergen
- In de algemene berging heb je een privéberging voor o.a. het stallen van fietsen

Schaal 1:75 | Maten in plattegrond in cm.



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEDE VERDIEPING

Natuurinclusief wonen

Het veranderende klimaat zorgt ervoor dat we vaker te maken krijgen met extreme weersomstandigheden, zoals zware regenbuien, lange periodes van droogte, hitte en hoge waterstanden. Daarom besteden we bij Achttien81 veel aandacht aan een natuurinclusief ontwerp.

De openbare ruimte van Achttien81 is zo ingericht dat het neerslagwater ter plekke wordt behouden en zo bijdraagt aan een plek waar planten en bomen goed gedijen. In het plan is daarom zo veel mogelijk halfopen bestrating toegepast, bijvoorbeeld bij de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Doordat water hier gemakkelijk in de bodem infiltreert, levert dit een positieve bijdrage aan de waterhuishouding, de biodiversiteit en de hitteregulatie in het plangebied. Doordat de doorlatendheid van de bodem zeer goed is, levert dit geen problemen op voor de woningen in het plan. Het op straat vallende regenwater stroomt via natuurlijk verloop af naar de centrale "goot" in het midden van de weg, die ook een halfopen bestrating krijgt. Hieronder zitten voorzieningen om het water in de grond te laten infiltreren.

AANTREKKELIJK WONEN VOOR MENS EN DIER

Al het ontwerpwerk resulteert in een gezonde, aantrekkelijke plek en een voor alle gebruikers prettige leefomgeving. Investeren in groene kwaliteit levert veel meer op dan alleen maar een mooi plaatje. Het zorgt voor verkoeling in de zomerhitte, zuivert de lucht en zorgt voor een goed groeiklimaat voor de beplanting. Ook aan de dieren in het plangebied is gedacht. In de zijgevels van diverse woningen worden kasten ingemetseld voor huismussen, gierzwaluwen en/of de gewone dwergvleermuis. Tussen het monument en de woningen komt een groene grondwal waardoor we privacy creëren voor de verschillende tuinen en we ook de aanwezige vliegrouwe voor de vleermuispopulatie van het gebied in stand houden.

SEIZOENSBELEVING EN BIODIVERSITEIT

Een groot deel van de bestaande bomen en het reliëf in het terrein blijven behouden. Nieuwe beplanting bestaat zoveel mogelijk uit inheems plantmateriaal, waarbij de nadruk ligt op seizoensbeleving en biodiversiteit. Om de biodiversiteit verder te versterken zal de gemeente het openbare groen straks extensief maaien, zodat planten en dieren hier het hele jaar rond hun plek kunnen hebben. De schanskorven in de voortuinen van de woningen dragen ook bij aan de biodiversiteit. Ze zullen door de vulling met poreuze lavasteen gaan groeien en zo onderdak bieden aan verschillende planten en diersoorten.

ZUINIG MET REGENWATER

Na een regenbui staat er een kleine laag water op het dak van het monument om te verdampen. Op deze manier levert het gebouw een bijdrage aan het tegengaan van hittestress en verdroging. Een bijkomend voordeel is dat het bij extreme regenbuien zorgt voor het ontlasten van de bestaande riolering in de Sint Josephstraat. Het sedumdak van de gemeenschappelijke berging houdt ook het regenwater vast. Overtollig regenwater voeren we, via het normale systeem van hemelwaterafvoeren, af naar de wadi's naast de gemeenschappelijke berging. In deze wadi verzamelt het regenwater zich en infiltreert het in de bodem.

LOKALE MATERIALEN

Wat betreft de materialen die we gebruiken in het plan is nadrukkelijk gekeken naar de milieubelasting ervan. De herkomst van de materialen is hierbij erg belangrijk vanwege het transport. We kiezen in dit plan daarom zo veel mogelijk voor lokale of Europese producten. Ook de keuze voor de dunnere gebakken klinker in plaats van de reguliere betonstraatstenen is een keuze vanuit duurzaamheidsoverwegingen.



Duurzaamheid

De lofts van Achttien81 zijn gasloos en voorzien van laagtemperatuurverwarming, hoogwaardige isolatie en een warmtepomp. Om dit mogelijk te maken worden de schil van het monument en de oude ramen volledig geïsoleerd.

De ramen worden volledig gerestaureerd en voorzien van dun dubbelglas (monumentenglas) met een isolatiewaarde vergelijkbaar met die van normaal dubbelglas. De wanden worden geïsoleerd door middel van voorzetwanden. De vloeren en de daken voorzien we van hoogwaardig isolatiemateriaal. In vergelijking met bestaande bouw zijn deze woningen zo een stuk zuiniger in energiegebruik.

VERWARMING

De woningen voorzien we standaard van een laagtemperatuurverwarmingssysteem waarbij vloerverwarming is gecombineerd met radiatoren. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor een meer constante temperatuur, wat resulteert in een lagere energierekening. Een laagtemperatuurverwarmingssysteem verwarmt jouw woning langzamer op, maar is uiteindelijk zuiniger in energieverbruik. Het is bij vloerverwarming mogelijk om alle soorten van vloerafwerkingen

toe te passen. Wel geldt als eis dat de maximale warmteweerstand niet te hoog mag zijn. Steen, plavuizen, vinyl, marmoleum en bepaalde soorten tapijt zijn het meest geschikt om te gebruiken, maar ook samengestelde houten vloeren zijn tegenwoordig mogelijk. Vraag je leverancier altijd om advies.

LUCHT-WATERWARMTEPOMP

De woningen zijn standaard voorzien van een lucht-waterwarmtepomp. De buitenlucht is een gratis energiebron die het hele jaar door beschikbaar is. Deze warmtepomp gebruikt lucht als duurzame warmtebron voor verwarming en warm tapwater. Zelfs bij ijzige temperaturen werkt hij nog efficiënt en zuinig. De warmtepomp is voorzien van een voorraadboiler, waarmee de warmtevoorziening energiezuinig gewaarborgd is. De warmtepomp en voorraadboiler plaatsen we in een aparte installatiekast. De lofts in dit plan zijn natuurlijk gasloos.

Kies je voor een industriële loft in Achttien81, dan kies je voor een duurzame loft met een fantastisch wooncomfort!



Van koffie tot kokkerellen: kies je eigen droomkeuken

De keuken is dé plek om je ochtend op te starten en waar je de gebeurtenissen van de afgelopen dag bespreekt, vrienden ontvangt, lekker kookt en met elkaar geniet. Dit maakt het een belangrijke plek die veel aandacht verdient. De woningen binnen Achttien81 worden zonder keukens opgeleverd, om je alle vrijheid te geven om jouw eigen droomkeuken te realiseren. De keukenopstelling bestaat uit afgedopte aansluitpunten voor de apparatuur en het leidingwerk. De keukenleverancier kan direct na oplevering van je woning starten met het plaatsen van de keukens.



Verfrissende luxe: een geheel afgewerkte badkamer

De badkamer speelt een steeds grotere rol in ons wooncomfort. Het is de plek waar je de dag fris en energiek begint. Comfort en kwaliteit zijn daarom belangrijk. In Achttien81 geniet je standaard van sanitair van Villeroy & Boch in de kleur wit, witte wandtegels met een formaat van 25 x 33 cm en grijze vloertegels van 30 x 30 cm. Uiteraard krijg je als koper de ruimte om de afwerking te kiezen die past bij jouw smaak. We denken daarin graag met je mee.



Geniet van de voordelen van een nieuwbouwwoning

Hieronder hebben we er een aantal overzichtelijk weergegeven.

RUIMTE VOOR JE EIGEN WENSEN

Bij de aankoop van een industriële loft in het rijksmonument heb je invloed op de afwerking van de woning. De woning wordt naar jouw wens opgeleverd. Wij helpen je graag bij het maken van de juiste keuzes passend bij jouw woonwensen, met persoonlijke begeleiding door onze woonadviseur. Je hebt dus één aanspreekpunt voor al je vragen, tijdens het gehele proces van tekening tot oplevering.

En mochten er in de eerste jaren bouwkundige gebreken aan het licht komen, dan worden die dankzij de garantieregeling voor je opgelost.

GEEN EXTRA AANKOOPKOSTEN

Een nieuwe woning koop je 'vrij op naam'. Dat betekent dat je, in tegenstelling tot een bestaande woning, geen bijkomende kosten hoeft af te rekenen.

KOPEN MET 100% SWK-ZEKERHEID

Als je een woning in het rijksmonument in Achttien81 koopt, kun je rekenen op 100% SWK-zekerheid. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen zorgt ervoor dat de woning wordt afgebouwd.

ONDERHOUDSVRIENDELIJK

De eerste vijf jaar heeft je woning nauwelijks of geen onderhoud nodig. Dit gemak is mede te danken aan de gebruikte duurzame, moderne materialen. Je bespaart op je onderhoudskosten.

Ontwikkeling en bouw

Ieder mens verdient een fijne plek om te wonen, te werken en te ontspannen. Een plek waar je je prettig voelt om het beste uit jezelf en iedere dag te halen. En: ieder mens is anders. Dus hoe de ideale woon-, werk- en leefomgeving eruit ziet verschilt voor iedereen. Het kiezen van de plek, dat doe jij, het waar- maken van jouw droom dat doen wij. Samen kijken we naar de best passende mix van waarden voor de beste plek voor ieder mens. Van woning tot wijk. Van concept tot realisatie. Want als ontwikkelende bouwer, zijn we de bedenkers en makers van waardevolle plekken.



acht tien 81

INFORMATIE EN VERKOOP

VAN DE WATER.

Van de Water Makelaars
Keiweg 24, Oosterhout
0162 447 447
nieuwbouw@vandewatergroep.nl

KIN MAKELAARS

Kin Makelaars
Hoge Ham 93, Dongen
0162 726 926
dongen@kinmakelaars.nl

ONTWIKKELING EN BOUW



www.achtien81.nl

VOORBEHOUD VERKOOPDOCUMENTATIE

Deze verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze brochure bekend waren. De brochure is bedoeld om geïnteresseerden een indruk te geven van de aangeboden woningen en is puur informatief. De opgenomen gevelaanzichten en sfeerbeelden zijn impressies. Aan deze documentatie kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.



**acht
tien
81**

www.achttien81.nl

