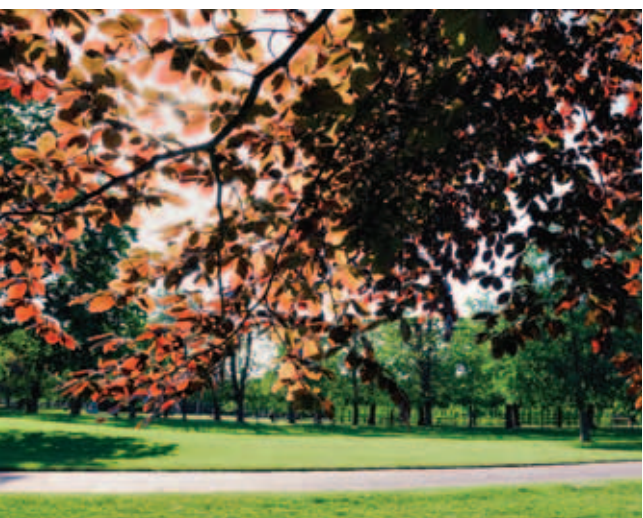


# Goudsmit Hoff

*Wonen in nostalgie*



18 Patiobungalows | 16 Twee-onder-een-kapwoningen  
3 Vrijstaande woningen | 2 Vrijstaand geschakelde woningen



- 3 Goudsmit-Hoff
- 4 Een dynamische gemeente in het groen
- 6 Van oude fabriek naar nieuwe woonbeleving
- 9 Wonen in nostalgie
- 10 Patiobungalows - Type C
- 14 Vrijstaande woningen - Type D
- 18 Twee-onder-een-kapwoningen - Type E1
- 24 Vrijstaand geschakelde woningen - Type E2



## Omgeven door nostalgische architectuur

### Goudsmit-Hoff

Enkele jaren geleden ademde het terrein van Rath & Doodeheefver in Rijen nog volop bedrijvigheid uit. De geluiden - afkomstig uit de fabriek voor behangselpapier - zijn nu verstomd. Binnenkort sluit de poort naar een industrieel tijdperk definitief. Het oude, vertrouwde fabrieksterrein ondergaat een gedaantewisseling. Steen voor steen ontstaat een nieuw woongebied dat luistert naar de naam 'Goudsmit-Hoff'. Dit woongebied bestaat straks uit appartementen, starterswoningen, herenhuizen, patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen, stadswoningen en vrijstaande woningen. Met deze variatie heeft het voor elke doelgroep een woning in gedachten. Het plan is geïnspireerd op de nostalgische architectuur van de eerste helft van de twintigste eeuw. Bij veel mensen klinkt de naam 'Goudsmit-Hoff' bekend in de oren. Het is niet alleen de naam van de oude behangfabriek. Ook één van de meest succesvolle wielerploegen die ons land gekend heeft, droeg de naam op zijn shirts. Op meerdere fronten geldt dus: **Goudsmit-Hoff – wonen in nostalgie!**



## Een dynamische gemeente in het groen

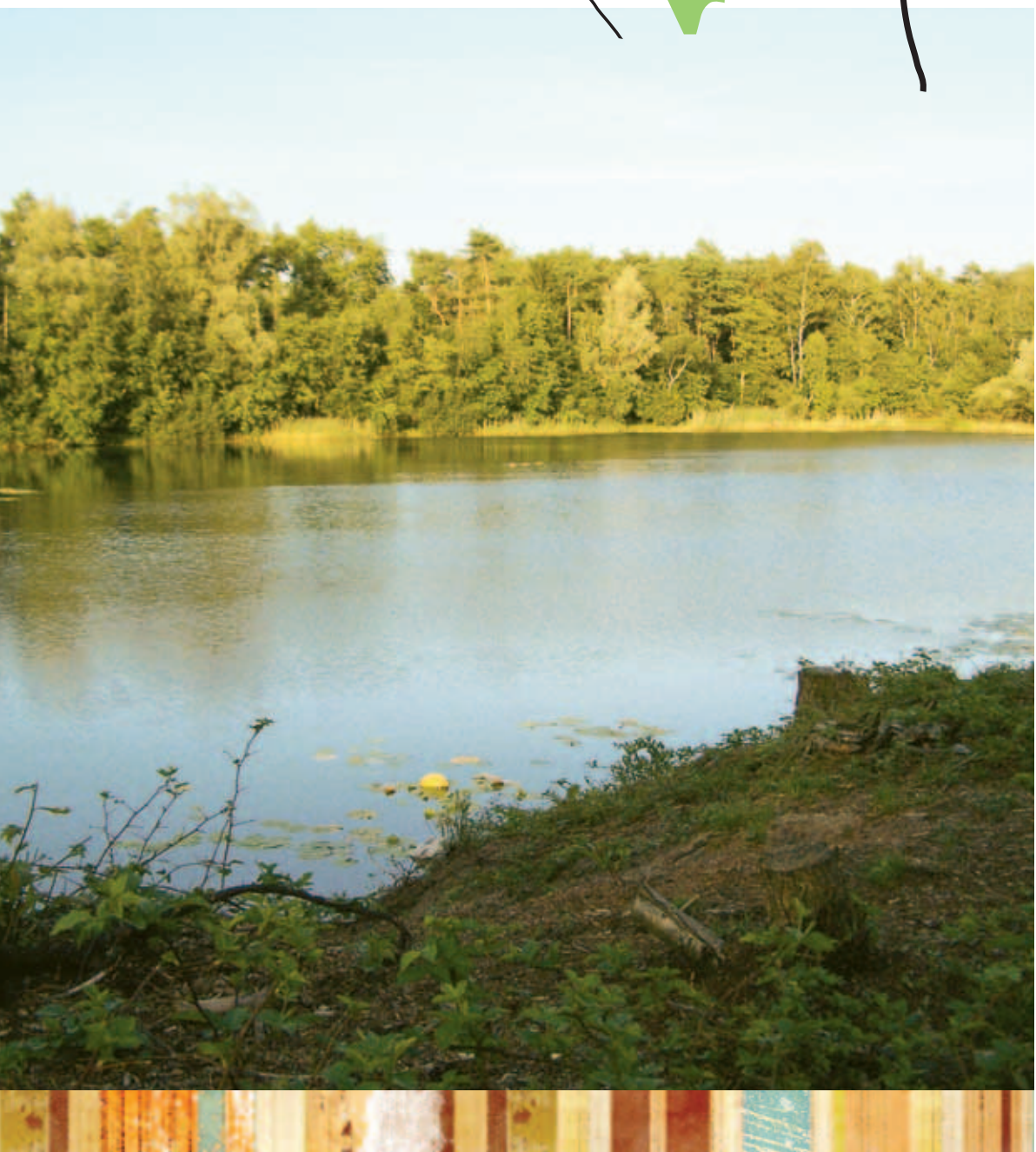
De Brabantse gemeente Gilze en Rijen omvat de kernen Gilze, Rijen, Molenschot en Hulten. De gemeente ligt tussen grote steden als Breda en Tilburg. In de nabijheid bevinden zich grote attractieparken, zoals de Efteling en de Beekse Bergen, alsmede de Biesbosch en meerdere fraaie golfbanen.

In de kernen vindt u prachtige cultuurhistorische panden die karakteristiek zijn voor de geschiedenis van Gilze en Rijen. Zo is een prachtig gerestaureerde schoorsteen de blikvanger van het nieuwe winkelcentrum van Rijen. Ook op het terrein van Goudsmit-Hoff prijkt straks zo'n herinnering aan de voormalige leer- en behangfabriek. De leerindustrie stond aan de basis van de verdere economische groei van de kern Rijen. De leer-, lederwaren- en schoennijverheid was vroeger de belangrijkste industriële tak. Later vormt een gemixte vorm van bedrijvigheid de economische kracht van de gemeente.

Aan de oostzijde van de kern Rijen ligt een uitgestrekt landbouw- en weidegebied. Het complex van de staatsboswachterij Dorst – inclusief natuurgebied Surae - bestrijkt de westzijde. Gilze en Rijen is uitgegroeid tot een dynamische, moderne en actieve gemeente met goede voorzieningen en vele mogelijkheden op het gebied van sport, cultuur en horeca.



# Rijen is een dynamische, moderne en actieve gemeente met goede voorzieningen





## Van oude fabriek naar nieuwe woonbeleving

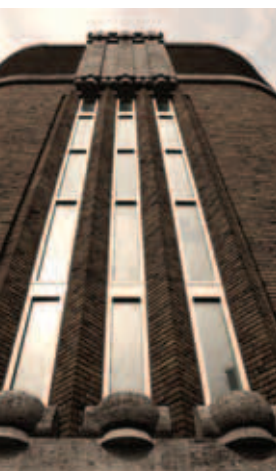
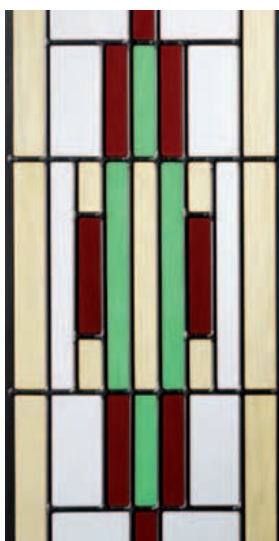
### De nieuwe woonbeleving

De voormalige behangfabriek van Rath & Doodeheefver vormt de entree van de wijk. Het huidige gebouw is helaas niet geschikt voor appartementen. Daarom wordt het bestaande pand opnieuw opgebouwd. Compleet met een nieuw en robuust casco dat aan alle eisen van deze tijd voldoet. Uit nostalgische overwegingen keren de huidige verschijningsvorm en materiaaltoepassingen zoveel mogelijk terug. Hierbij kunt u denken aan de fraaie gevels met authentieke elementen, zoals de grote overstekken, beglazing

met roede-indeling, de grote ronde ramen in de kopgevels en de opgaande dakranden. Verder worden ook de watertoren en schoorsteen in oude glorie hersteld.

Zowel 'de oude fabriek' als de woningen krijgen straks een fraaie detaillering. Wie goed kijkt, ziet in één oogopslag de 'knipoog' naar de glorietijd van de oude fabriek. De ene woning krijgt een subtiele luifel, de andere een groot

rond fabrieksraam of een opgaande dakrand. Op deze manier vormen de bouwstijlen van de woningen en de 'de oude fabriek' een harmonisch geheel. De strakke, licht roodbruine stenen geven 'de oude fabriek' een eigen karakter. Ook de woningen krijgen een eigen identiteit, dankzij de donkerrode, handgevormde stenen. Alle woningen zijn uiteraard voorzien een robuust casco dat aan alle eisen van deze tijd voldoet en ze beschikken allen over een energiezuinige cv-ketel met een geïntegreerde luchtwarmtepomp. Deze gebruikt restwarmte uit de binnenlucht van uw woning om warmte en warm water te maken. Zo behaalt deze cv-ketel niet alleen een hoger rendement, ook uw energiekosten vallen straks lager uit dan met een traditioneel systeem. Het systeem zorgt tijdens de warme maanden van het jaar bovendien voor extra koeling, doordat het koel water in de leidingen van de vloerverwarming pompt.





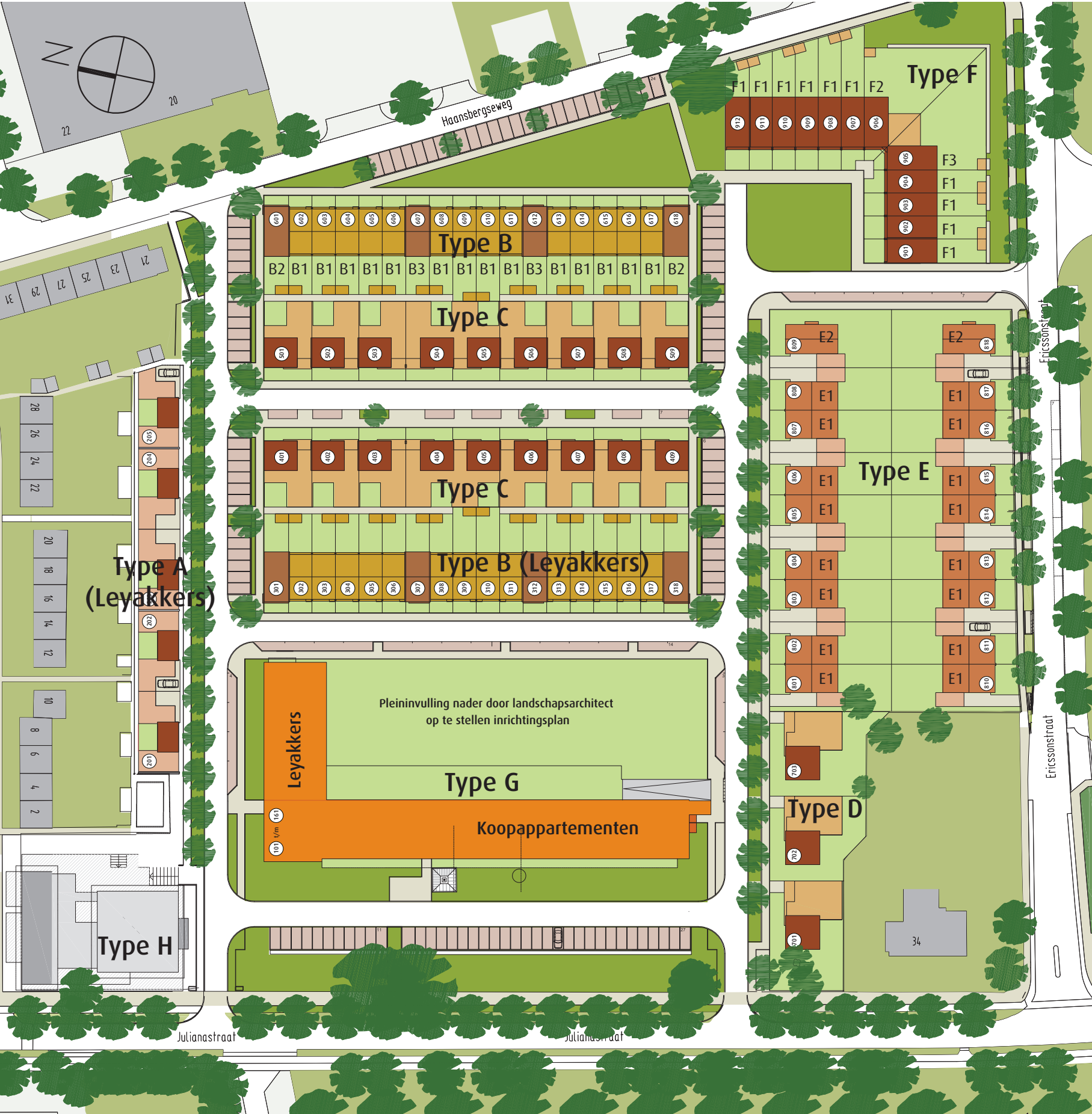
### De geschiedenis van een fabrieksterrein

Op 11 januari 1910 stichten de heren Uytendaal sr. en Van Bijsterveldt de N.V. Lederfabriek 'Noord-Brabant'. Anderhalf jaar later opent de nieuwe fabriek haar toegangspoort. De bekende architect P. Aarts uit Rijen tekent voor het ontwerp van de vier bouwlagen, machinekamer/ketelhuis en portierswoning. Spoedig volgen op de locatie van het huidige gebouw een villa met koetshuis, een directeurswoning, een watertoren, een hoogspanningsruimte en diverse stallen.

Op 3 september 1944 wordt het gehele complex getroffen door een bombardement en brandt het nagenoeg geheel uit. In 1947 begint de herbouw van N.V. Lederfabriek 'Noord-Brabant' volgens een ontwerp van architect ir. Rood uit Wassenaar. Van het oorspronkelijke gebouw blijven alleen de schoorsteen, de watertoren en een deel van de fundering behouden. In 1956 stort de leermarkt in en vraagt de fabriek faillissement aan. De heer Verbunt, een leerlooier uit Dongen, koopt de fabriek, maar ook hij kan de fabriek niet meer redden. In juni 1959 sluit de fabriek definitief haar poorten.

Een fabrikant in behangselpapier, de heer Cohen uit Rotterdam, koopt de fabriek. Hij breidt het complex uit met een tweede ketelhuis en een aantal grote opslagruimten. In 1971 krijgt de fabriek een nieuwe naam: Goudsmit-Hoff. Dezelfde naam prijkt als sponsornaam op de shirts van een van de meest succesvolle wielerveden die Nederland ooit kende. In 1980 neemt concurrent Rath & Doodeheefver de fabriek over. Onder deze naam gaat de productie van behangselpapier door tot en met 1998.





## Wonen in nostalgie

LSL Architecten ontwierpen samen met Slagter en Van Niedeck Architecten zowel de woningen als de woonomgeving. Uit het ontwerp spreekt niet alleen veel respect voor de geschiedenis van het gebied. Het houdt ook volop rekening met de toekomstige bewoners. De wijk biedt alles wat wonen aantrekkelijk maakt. Als bewoner geniet u straks met volle teugen van rust, ruimte, veel groen en een (milieu)vriendelijk karakter. De voormalige behangfabriek met watertoren en schoorsteen als karakteristieke kenmerken is en blijft beeldbepalend. Het plan biedt u de keuze uit appartementen, starterswoningen, herenhuizen, patiowoningen, twee-onder-een-kapwoningen, stadswoningen en vrijstaande woningen. De rustige straten, pleinen en hoven vormen één geheel met de traditionele architectuur van de woningen en appartementen. Kortom: Goudsmit-Hoff biedt u als toekomstig bewoner een evenwichtige woonomgeving die naadloos aansluit bij de dorpskern van Rijen.

### De woningen

Achttien patiobungalows vormen het hart van Goudsmit-Hoff. Aan de zuidzijde omarmd door riant opgezette twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De helft van de twee-onder-één-kapwoningen ligt aan de bestaande Ericssonstraat. Opvallende blikvanger in deze straat is de fraaie rij met oude zomereiken die grotendeels behouden blijft.

### Parkeren in Goudsmit-Hoff

Voldoende parkeer ruimte was één van de uitgangspunten bij het ontwerpen van het Goudsmit-Hoff zonder dat de geparkeerde auto's van alle bewoners direct in het oog springen. Groenvoorzieningen in de vorm van lage hagen verdringen uw geparkeerde auto naar de achtergrond. Bijkomend voordeel is dat u vanuit uw woning bijna altijd een groen uitzicht heeft.

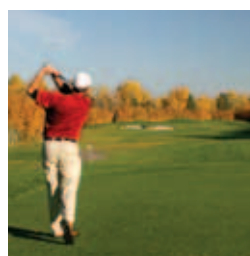
### Materiaalgebruik

De woningen in Goudsmit-Hoff zijn stuk voor stuk eigentijdse ontwerpen zonder de historie van het voormalige fabrieksterrein uit het oog te verliezen. Elke woning is vanzelfsprekend afgewerkt met hoogwaardige materialen. Zonodig zijn ze voorzien van betimmerde goten en een genuanceerde, donkerrode, handgevormde steen. Op diverse plaatsen treft u leuke accenten aan in de vorm van rollagen, staand uitgevoerd metselwerk of geschilderde gevels. Alle gevelkozijnen zijn vervaardigd uit hardhout, voorzien van hoge rendementsbeglazing en geschilderd in een lichte kleur.

### Kenmerken van 'Goudsmit-Hoff'

- Voorzieningen zoals winkels, NS station, wandelbos, diverse horeca gelegenheden en sportclubs binnen handbereik.
- Ruimtelijke opzet van het plan met voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.
- Diverse pleinen, speelvoorzieningen en veel groen in het plan.

ten evenwichtige woonomgeving die naadloos aansluit bij de dorpskern van Rijen



|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Type A       | Patiobungalows                  |
| Type B1      | Starterswoningen                |
| Type B2   B3 | Herenhuizen                     |
| Type C       | Patiobungalows                  |
| Type D       | Vrijstaande woningen            |
| Type E1      | Twee-onder-een-kapwoningen      |
| Type E2      | Vrijstaand geschakelde woningen |
| Type F       | Stadswoningen                   |
| Type G       | Appartementen                   |
| Type H       | Residentiële appartementen      |

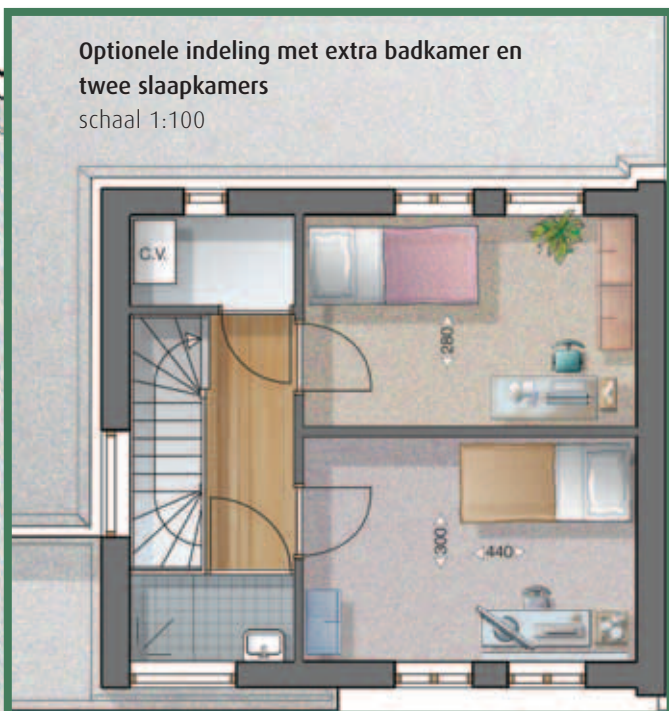
## 18 Patiobungalows | Type C

De achttien patiobungalows zijn riant met een woonoppervlakte van ruim 140 m<sup>2</sup>, een inhoud van circa 520 m<sup>3</sup> en een ruime patio van 25 m<sup>2</sup>. Op de begane grond bevindt zich niet alleen een ruime woonkamer/keuken van 44 m<sup>2</sup>. Ook treft u hier een slaapkamer van 15 m<sup>2</sup> en een riante badkamer met bad, douche, toilet en wastafel aan. Via de keuken heeft u toegang tot de garage met aparte berging. De installaties voor verwarming en ventilatie zijn op de eerste verdieping ondergebracht. Hier is een ruimte aanwezig waar deze worden geplaatst. De rest van deze verdieping kunt u desgewenst in overleg met onze aannemer zelf indelen. Bijvoorbeeld met een extra slaapkamer, een badkamer of een hobbyruimte. Aan u de keuze!





Optionele indeling met extra badkamer en  
twee slaapkamers  
schaal 1:100



Let op:  
Zijgevels zijn per woning afwijkend.



# Gevelaanzichten type C

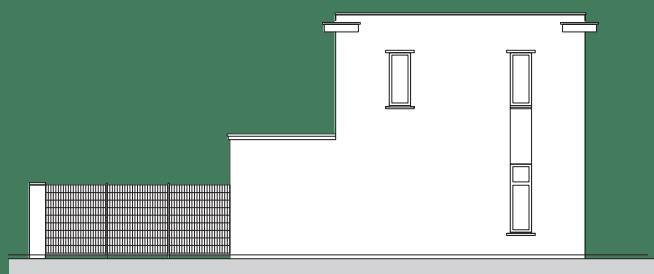
Voorgevel



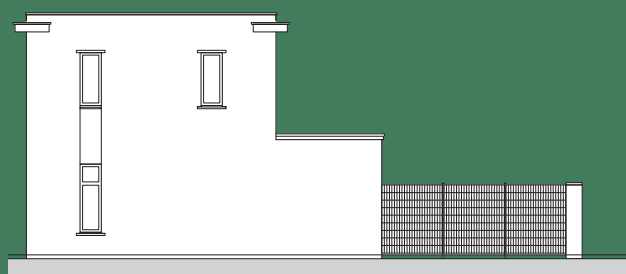
Achtergevel



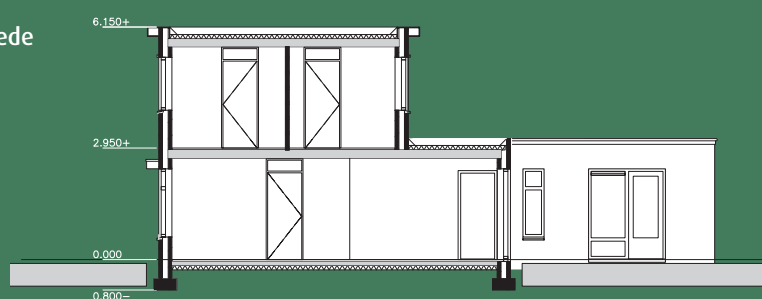
Zijgevel rechts



Zijgevel links



Doorsnede



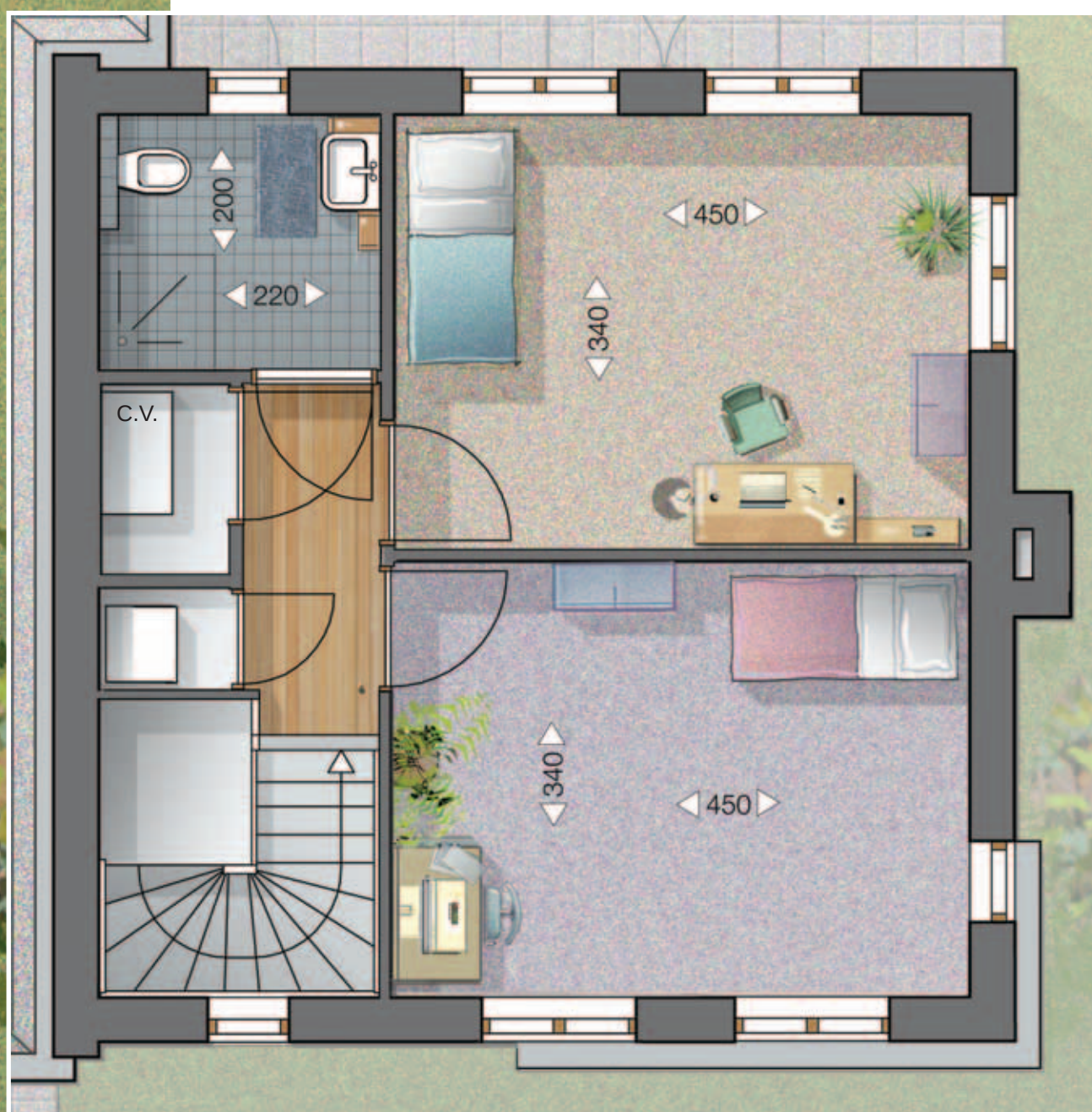
LET OP:  
De draaiende delen zijn opgenomen op de  
verkooptekeningen die u van de makelaar  
ontvangt.

### 3 Vrijstaande woningen | Type D

Drie vrijstaande woningen markeren één van de twee hoofdtoegangswegen van de wijk. Deze woningen van formaat - met een woonoppervlakte van bijna 160 m<sup>2</sup> en een inhoud van 620 m<sup>3</sup> - zijn van alle gemakken voorzien. Vanuit de royale entree met apart toilet bereikt u de woonkamer/keuken van ruim 55 m<sup>2</sup>. Via een portaal opent u de deur van de hoofdslaapkamer met een oppervlakte van maar liefst 19 m<sup>2</sup>. Deze kamer beschikt over een ruime badkamer met bad, douche, toilet en wastafel. Via het portaal heeft u ook direct toegang tot de garage en de tuin. Ook de eerste verdieping biedt met twee slaapkamers van ruim 15 m<sup>2</sup> volop ruimte. Hier bevindt zich tevens de tweede badkamer met douche, toilet en wastafel. Heeft u andere indelingswensen? Geheel vrijblijvend bespreken we met u de mogelijkheden voor deze woning.







# Gevelaanzichten type D

Voorgevel



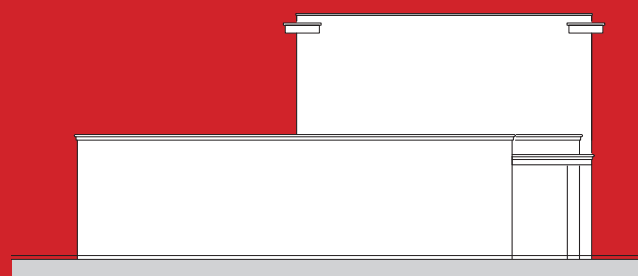
Achtergevel



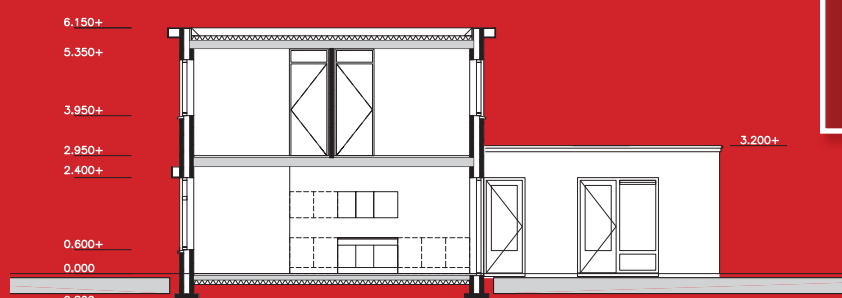
Zijgevel rechts



Zijgevel links



Doorsnede



## LET OP:

De draaiende delen zijn opgenomen op de verkooptekeningen die u van de makelaar ontvangt.

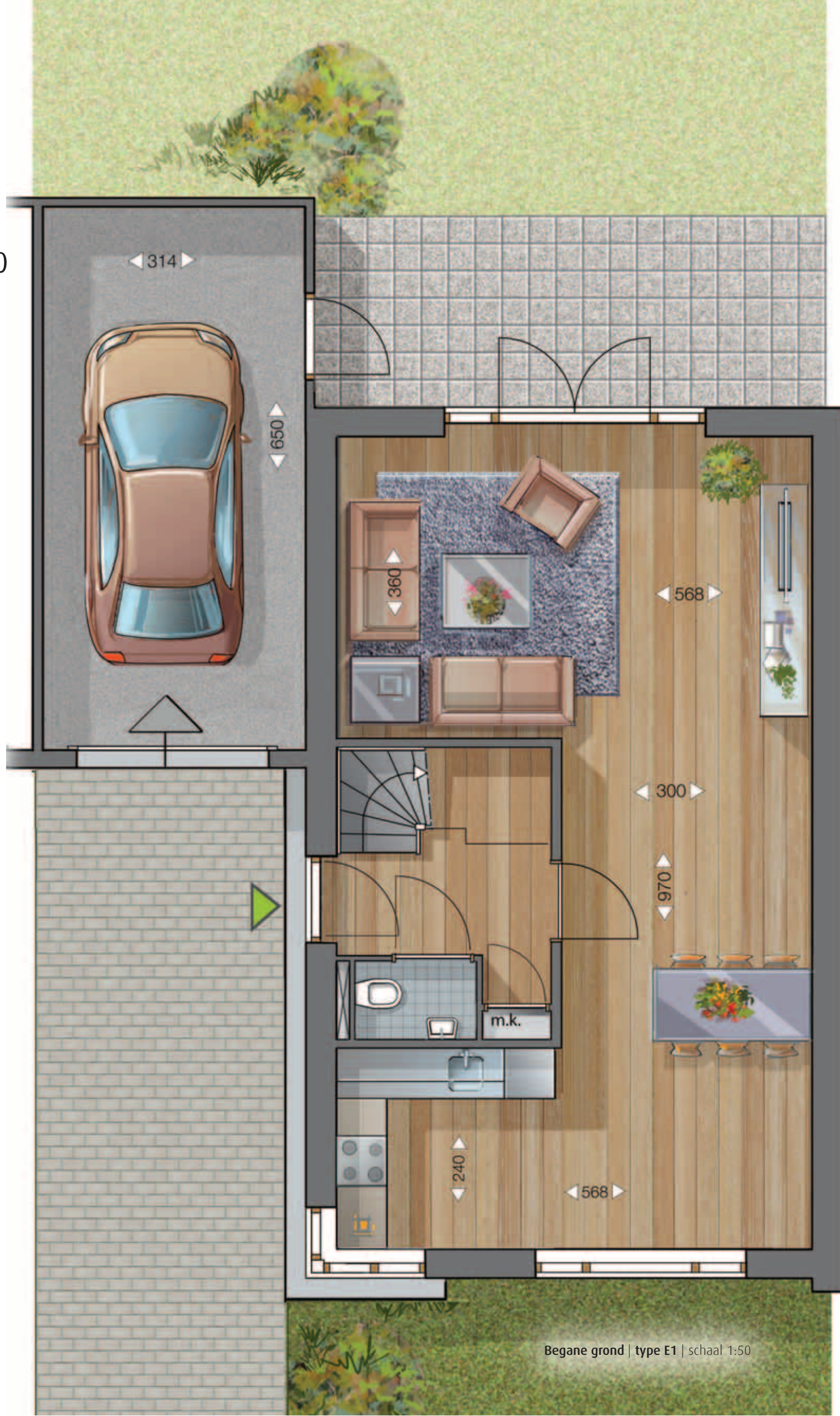
## 16 twee-onder-één-kapwoningen | Type E1 2 vrijstaand geschakelde woningen | Type E2

De zestien twee-onder-één-kapwoningen (E1) en de twee vrijstaand geschakelde woningen (E2) zijn qua indeling grotendeels hetzelfde. De hoofdbouw van type E2 is echter vrijstaand, de zijgevel is voorzien van een uitbouw en het dak is een kwartslag gedraaid. De woningen hebben een woonoppervlakte van minimaal 158 m<sup>2</sup> (E1) en 168 m<sup>2</sup> (E2) en een inhoud van circa 575 m<sup>3</sup> (E1) en 610 m<sup>3</sup> (E2). De woonkamer/keuken op de begane grond heeft een oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>. De zithoek aan de achterzijde bestrijkt de gehele breedte van de woning. Desgewenst kunt u deze zithoek gratis aan de voorgevel laten plaatsen. Geef uw wensen vóór de start van de bouw door.



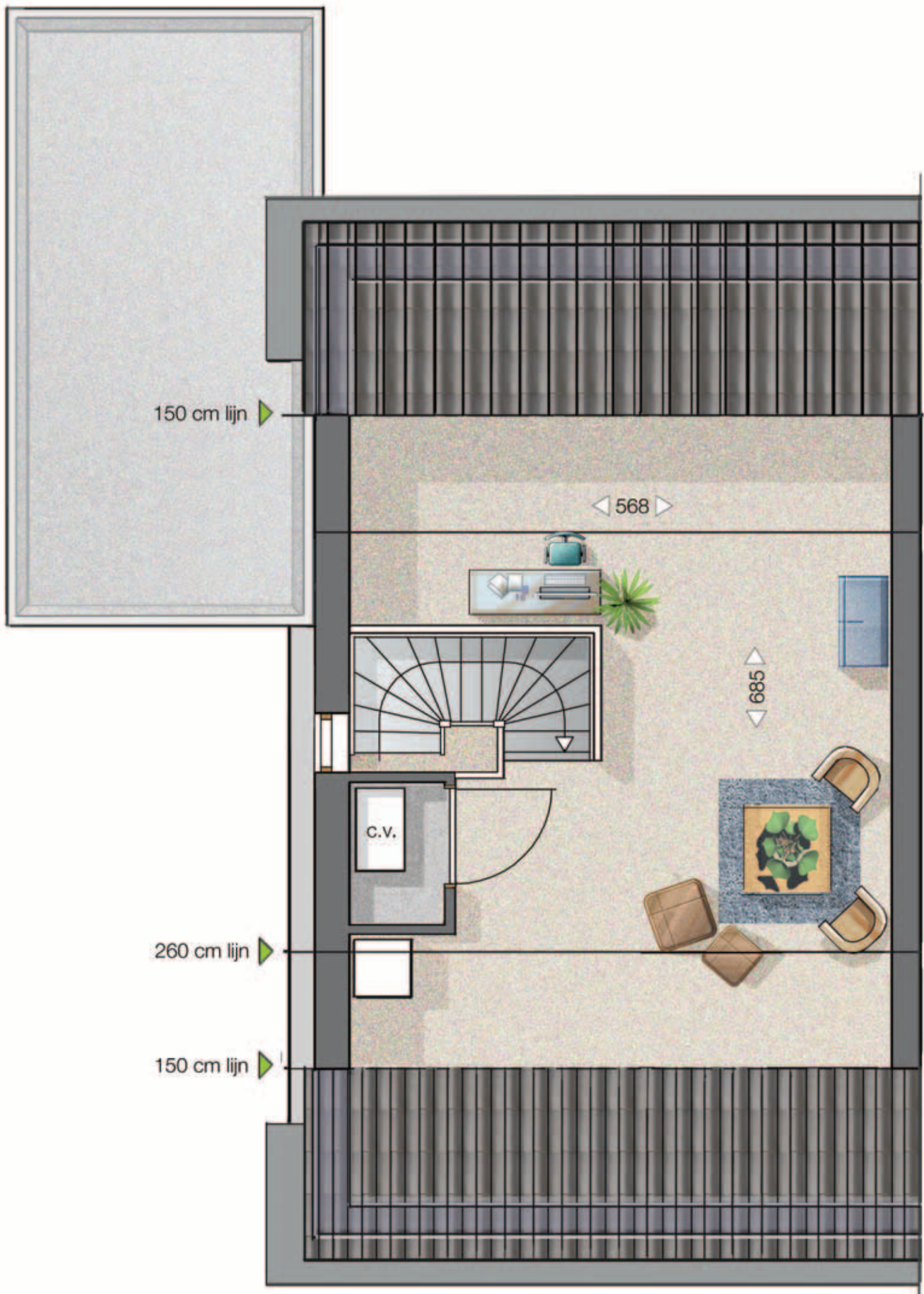
Naast de woning bevindt zich de garage, die bereikbaar is via een kanteldeur aan de voorzijde en via een loopdeur in de achtertuin. Op de eerste verdieping treft u drie slaapkamers van circa 19, 10 en 9 m<sup>2</sup>. Bovendien heeft u hier de beschikking over een royale badkamer met bad, douche, toilet en wastafel. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping waar de installaties voor verwarming en ventilatie zich bevinden. De rest van deze verdieping leent zich prima voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer of hobbyruimte. Interesse? De aannemer informeert u graag over de mogelijkheden.







1e verdieping | type E1 | schaal 1:50

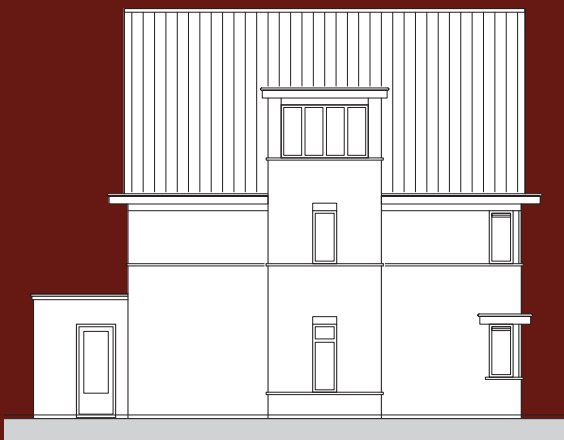


# Gevelaanzichten type E

Voorgevel



Zijgevel kavel 809 - 818

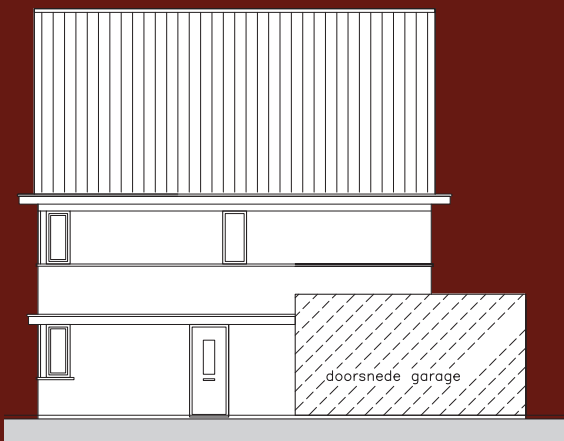


23

Achtergevel



Zijgevel kavel 809 - 818

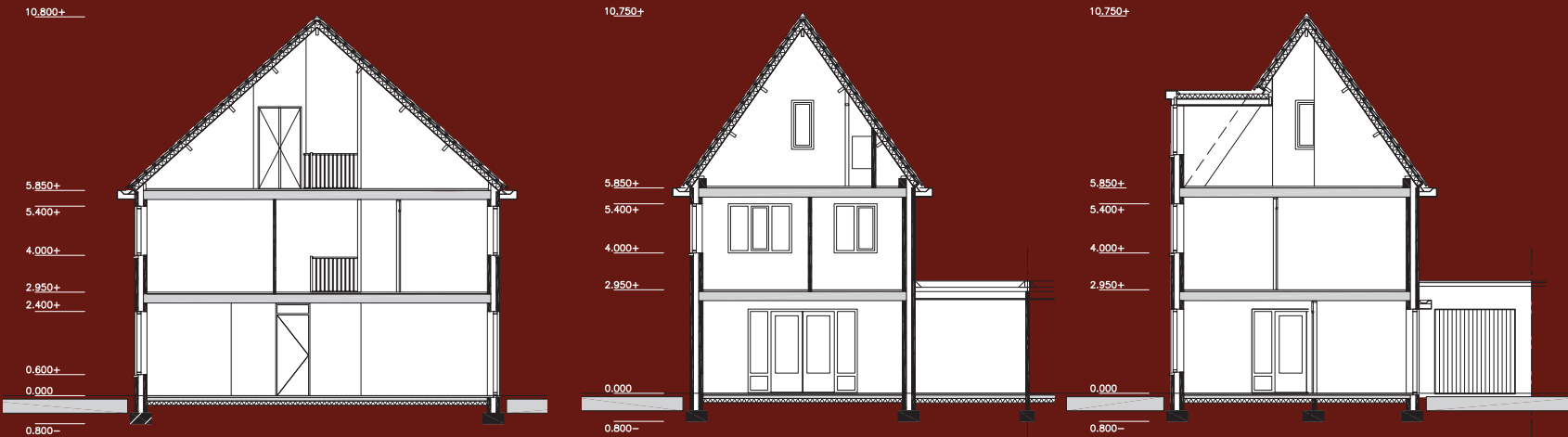


Zijgevel tussenkavels



LET OP:  
De draaiende delen zijn opgenomen op de  
verkooptekeningen die u van de makelaar  
ontvangt.

Doorsnedes









### **Afwerking**

De aangegeven afwerkingen en inrichtingen van de woningen en tuinen geven slechts een indicatie van wat mogelijk is. De werkelijke door ons te leveren zaken treft u aan op de verkooptekeningen en in de technische omschrijving.

### **Kleine wijzigingen voorbehouden**

Deze brochure is met zorg samengesteld, evenals de bij deze brochure behorende technische omschrijving. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen c.q. afwijkingen die kunnen voorkomen uit nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven.

Diverse types hebben soms kleine afwijkingen die wij niet allemaal hier hebben kunnen afbeelden. De uiteindelijke tekeningen zijn bij de makelaar in te zien. Ook kleurstellingen en tinten zijn met zorg gekozen, maar kunnen in deze brochure anders overkomen dan in werkelijkheid.

Tevens behouden wij ons het recht voor om tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzaak bij de verdere uitwerking van het plan blijkt. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven op verrekening van meerdere of mindere kosten. Deze wijzigingen zullen steeds middels de periodieke kopersinformatie aan de kopers worden medegedeeld.

### **Meer informatie**

Tijdens het eerste verkoopgesprek bij de makelaar ontvangen kandidaten een compleet verkoopdossier. Deze bevat meerdere en verder uitgewerkte tekeningen inclusief een complete technische omschrijving.

**brabanthuis bv**  
project ontwikkeling



projectontwikkeling

**Brabanthuis BV**

Locht 27 | 5504 KA Veldhoven | T 040 253 18 18  
info@brabanthuiskopen.nl | www.brabanthuiskopen.nl



aannemer

**Bouwbedrijf W. van Santvoort BV**

Locht 27 | 5504 KA Veldhoven | T 040 253 18 18  
info@wvansantvoort.nl | www.wvansantvoort.nl



architect

**LSL Architecten**

Dorpstraat 16d | 5504 HH Veldhoven | T 040 254 53 12  
info@lslarchitecten.nl | www.lslarchitecten.nl



architect

**Slagter en Van Niekde Architecten BV**

Voorterweg 6 | 5611 TS Eindhoven | T 040 212 42 76  
svn@slagterenvanniekde.nl | www.slagterenvanniekde.nl



Notaris

**Daamen Notarissen**

Vestiging Gilze en Rijen

Mary Zeldenrustlaan 30 | 5122 CE Rijen | T 0161 455 851  
info@daamennotarissen.nl | www.daamennotarissen.nl



Verkoop en informatie

**Kin ERA Makelaars**

Kantoor Rijen | Hoofdstraat 23 | 5121 JA Rijen  
T 0161 244 844 | F 0161 244 845  
rijen@kinmakelaars.nl | www.kinmakelaars.nl



Verkoop en informatie

**Van de Water Groep**

Kantoor Tilburg | Bredaseweg 368 | 5037 LG Tilburg  
T 013 5 952 952 | F 013 5 952 950  
nieuwbouw@vandewatergroep.nl  
www.vandewatergroep.nl

Ontwerp & realisatie: Orange Design | Asten



[www.brabanthuiskopen.nl](http://www.brabanthuiskopen.nl)