

DE
TUINEN
VAN
GENTA







Tuinen van Gento

1

Stads wonen. Parks leven.

Deze Bredase locatie heeft industriële wortels. Hier liet directeur Pieter van Gent zijn sigarenfabriek bouwen. Met een indrukwekkende gevel. En een fabriekstuin, voor het welzijn van zijn arbeiders.

Voortbouwend op het verleden, ontvouwt zich een vernieuwend nieuwbouwproject met 175 uitzonderlijk ruime woningen.

Met dit project krijgt Breda echt iets nieuws. In de wijk Brabantpark, tegen het centrum aan, ontstaat een dierbare buurt waar stads wonen samengaat met parks leven.

**“Ruimte voor jezelf,
ruimte voor elkaar.”**



"Alle mensen zijn anders. Alle plekken zijn anders. Al onze gebouwen dus ook."

Een gesprek met Bert van Breugel,
architect van Tuinen van Genta

Architectenbureau Inbo tekende voor het nieuwbouwproject Tuinen van Genta. Het Rotterdamse bureau staat voor eigentijdse architectuur, die refereert aan de geschiedenis van de bouwlocatie en die positief bijdraagt aan sociale processen. Wat houdt dat in voor Tuinen van Genta? Bert van Breugel is vanaf het eerste uur bij de ontwikkeling betrokken.

Nu valt het op zijn plek

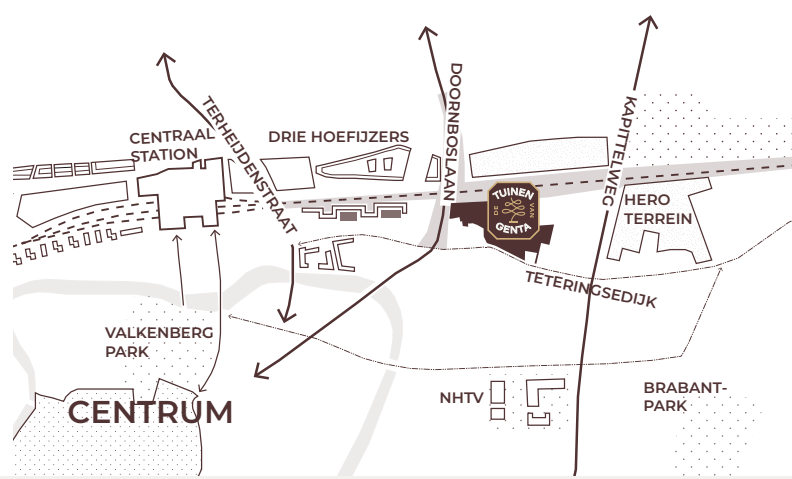
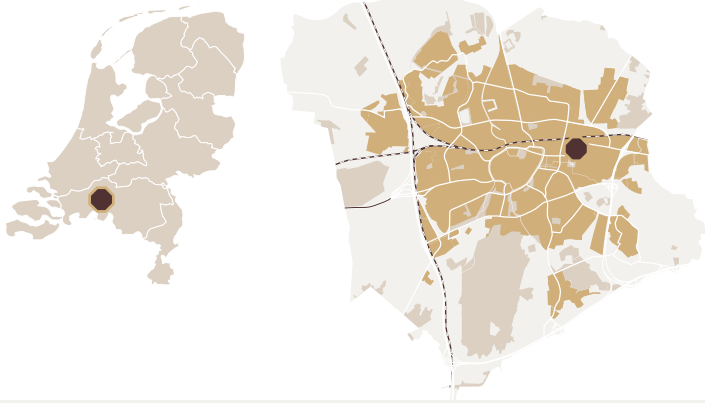
Als je met de trein langs Breda reist, zie je heel veel achterzides van gebouwen. Je krijgt daardoor geen beeld van je bestemming. Je kijkt naar een stad die je blik uit de weg gaat.

Bert van Breugel: "Vanaf het spoor zie je vooral kale gevels. In het Genta-terrein zag de gemeente een grote kans om de stad met een voorkant te richten naar het spoor, om zagezegd de kont te draaien en smoel te tonen. Die wens leeft al een tijdje. Het was wachten op de juiste omstandigheden. Die ontstonden toen de ontwikkelaars Synchron en ERA Contour de locatie overnamen." ▶



"Het was lang zoeken naar de beste invulling voor het Genta-terrein."





Iets nieuws voor deze stad

Het Genta-terrein ligt tegen het centrum aan, op loopafstand van de binnenstad en het centraal station.

“Op veel stedelijke plekken kiezen ontwikkelaars voor verdichting. Grote gebouwen, veel woon-eenheden. Voor deze plek wilden wij – gemeente, ontwikkelaars, architecten – iets anders. Het idee was om een nieuwe visie op stads en groen wonen naar Breda te brengen. Een voorbeeld van waar de stad heen wil groeien.”

“Uit onderzoek blijkt dat 39% van woningbezitters niet meer voldoet aan het standaard plaatje van man, vrouw en 1,7 kind. Wat wij voor ogen hebben is een stedelijke woonbuurt, waar mensen met uiteenlopende achtergronden en levenspatronen zich thuis voelen. Om dat te laten ontstaan is binding met de buurt een basisvoorwaarde.”

“Het tekenen van mooie woningen is eigenlijk bijzaak. Het draait om het creëren van een geliefde buurt.”

4

Stad

Breda is een stad van mooie avonden en heerlijke dagen. Met terrasjes en festivals, historie en erfgoed, bossen en landgoederen. Gunstige infrastructuur geeft Breda economische kracht. Beheerste stedelijke groei is de richting die het stedelijk bestuur kiest. Wonen, werken en ontspannen in balans. Duurzame ecologische oplossingen die samengaan met de nieuwe recreatieve mogelijkheden.

Wijk

Brabantpark is een wijk ontstaan tussen 1950 en 1960. Aan de doorgangswegen in de wijk staan veelal appartementengebouwen. Dieper de wijk in vind je vooral eengezins-woningen. De afgelopen jaren hebben jonge gezinnen Brabantpark ontdekt. De wijk beschikt dan ook over veel basisscholen, speelvoorzieningen en sportmogelijkheden.



Het groen is diep geworteld

Sigarenmaker Pieter van Gent heeft zeker iets moois nagelaten om op verder te bouwen. Om te beginnen staat de oude Genta-fabriek met het gezicht naar het spoor. Precies wat de stad nodig heeft.

Die imposante gevel van zijn sigarenfabriek was er om indruk te maken op de buitenwereld. In het verlengde ervan legde hij een prachtige fabriekstuin aan voor zijn arbeiders. Hij gunde zijn werknemers een fijne en gezonde plek om te pauzeren.

“Een groene opzet was hoe dan ook een voorwaarde voor Tuinen van Genta. Mooi meegenomen is dat we hiermee de historische lijn doortrekken. De fabriekstuin van weleer laten we terugkeren op de oorspronkelijke plek. Daarbij komen nog vier openbare groene ruimtes. De grootste is het Gentahof, een gezamenlijke groene binnenhof van ruim veertig bij honderd meter, die door de kromming nog groter lijkt.”

Eigenheid

Eenheid in vorm en materiaal maakt Tuinen van Genta een buurt met een onmiskenbare uitstraling. De ogen van voorbijgangers worden de wijk ingetrokken. Vanuit de stad langs zichtlijnen over toegangswegen en door poortjes. Vanaf het spoor kijk je over het spoorpark naar de eye-catching gevel van de Genta-fabriek. Deze buurt is onmiskenbaar.

“Vrijwel alle woningen staan in verbinding met groen. We hebben daar ruimte voor gemaakt door het leeuwendeel van de auto's onder het maaiveld te schuiven. Aan de spoorzijde, onder de spoorwoningen, komen twee parkeergarages voor in totaal 122 auto's. Het zal een aangename verrassing zijn om vanuit de stad zo'n autoluwe groene buurt in te lopen.” ▶



“De naam Tuinen van Genta is een belofte die we waarmaken.”

Tuinen van Genta

Parkeren

Om ruimte te houden voor groen en aan te sluiten op de gemeentelijke ambities, is ingezet op een geringer autobezit dan elders in de stad. Toekomstige bewoners zullen zich bewust moeten zijn van hun aandeel hierin. Per woning is voorzien in één parkeerplaats in de parkeergarage, in een parkeerpocket of in de openbare ruimte. Ruimte voor een tweede auto is er niet.

Dankzij de centrale locatie in de stad zijn er volop alternatieven voor autogebruik. Op loop- en fietsafstand zijn volop voorzieningen. Het dichtbijgelegen bus- en treinstation voorziet in stedelijke en landelijke verbindingen. Verder zijn er steeds meer mogelijkheden voor deel-mobiliteit. Meer informatie over het parkeerbeleid in de Tuinen van Genta is terug te vinden op de projectwebsite.



Een mooie woning is leuk. Belangrijker is een fijne buurt. Dat is de visie van de ontwikkelaars en architecten van Tuinen van Genta. Praktisch betekent dat: zoveel mogelijk auto's opgeborgen onder het maaiveld, alle woningen verbonden met groene openbare ruimte, volop plaats voor onderling contact.

Woonbuurt

Hoe ontstaat een geliefde buurt?

"In de laatste dertig jaar zag je in de woningbouw het individualisme van de maatschappij. Typisch zijn de huizen met de keukens aan de straatkant, achter een heel klein raampje. De living was gericht op de eigen achtertuin. Architectuur gericht op privacy, woningen om je in af te sluiten."

"Ik vind de invloed van architectuur op sociale processen enorm interessant. Als ik op reis ben, bezoek ik graag geliefde woonbuurten om te zien wat werkt. Dan zie je dat er toch duidelijk overeenkomsten zijn. Een ruime opzet met openbaar groen. Een herkenbare bouwstijl die de buurt harmonisch maakt en tegelijkertijd een identiteit geeft."

"Belangrijk blijkt ook de verbinding tussen binnen en buiten. Met zicht op de straat, voel je als bewoner verantwoordelijkheid voor wat er in de buurt gebeurt. Mensen op straat gedragen zich beter én voelen zich veiliger tussen gevels met grote raampartijen. Je voelt je nooit ongezien of alleen."

"Een super gewilde woonbuurt, waar woningen zelden te koop komen."

"Een voorbeeld voor Tuinen van Genta vonden we in Haarlem. Daar ligt een woonblok met in het midden een gezamenlijke binnentuin die openbaar toegankelijk is. De omwoners hebben hun eigen achtertuin, die grenst aan die binnentuin, niet afgeschermd. Het voelt alsof je op bezoek bent. Dit is een super gewilde woonbuurt, waar woningen zelden te koop komen."

Het gezicht van Tuinen van Genta

De bebouwing op deze locatie is begonnen als een lint langs de Teteringsdijk, een belangrijke verbinding tussen de stad en het oostelijke buitengebied. Eind 19e eeuw doorsnijdt het treintraject naar Tilburg de akkers. De restjes boerenland aan de zuidkant van het spoor ontwikkelen zich rap tot stedelijk gebied.

6

Bereikbaarheid

Vanuit het nieuwe centraal station Breda vertrekken treinen in alle richtingen, waaronder directe lijnen naar Rotterdam en Schiphol/ Amsterdam. En een HSL via Brussel naar Parijs Gare du Nord. Via de rondweg Nieuwe Kadijk is het 10 minuten rijden naar de A16, A27 of A58.

"Het was tijd voor een nieuw geluid."



De Teteringsedijk is een straat met een zeker cachet. Veel fraaie en grote woningen hier, gebouwd voor kapitaalcrachten aan het begin van de 20e eeuw. Tuinen van Genta sluit op de Teteringsedijk aan wat betreft statigheid.

De architectuur van Tuinen van Genta heeft industriële kenmerken. Rechte volumes met platte daken, opgetrokken met vakmanschap uit ferme materialen. Metselwerk met bakstenen geplaatst in afwisselende oriëntaties en op verschillende dieptes. Betonnen accenten en grote raampartijen, ritmisch verdeeld over de gevels.

Omgeving

“Er is zoveel gebeurd op deze locatie. Er zijn nog enkele boerderijgebouwen aan de Teteringsedijk. Kleine plukjes industrie. Schitterende directeurswoningen ook, hoewel enigszins onttrokken aan het zicht vanaf de straat. Met Tuinen van Genta maakt een industrieel terrein plaats voor een vernieuwend woongebied.”

Drie fabrieken stonden hier: Loda schoonmaakmiddelen, Molenschot weegtechniek en Genta sigaren. De Gentafabriek is de enige die nog overeind staat. Een kunstenaar heeft het enige tijd bewoond gehouden om het te beschermen.

“De gevel van deze fabriek herstellen we in ere. We gebruiken die als leidraad voor de identiteit van het project. Industriële kenmerken trekken we door, bijvoorbeeld met grote kozijnen en strakke ritmiek in accenten en materialen. Daarbij voegen we de grandeur toe van de fraaie historische panden aan de Teteringsedijk: erkers en pergola's, verhoogde entrees en imposante verhoudingen.”

“Wonen in de nabijheid van het spoor hoort bij de stad. Tegelijk roept het altijd vragen op. Het is goed om te benadrukken dat we

Gevels

tegenwoordig volop mogelijkheden hebben om de negatieve aspecten tot het minimale terug te dringen. Met een breed park langs het spoor creëren we afstand om trillingen op te vangen. Bij de woningen aan het spoorpark liggen de woon- en slaapkamers aan de geluidluwe tuinzijde.”

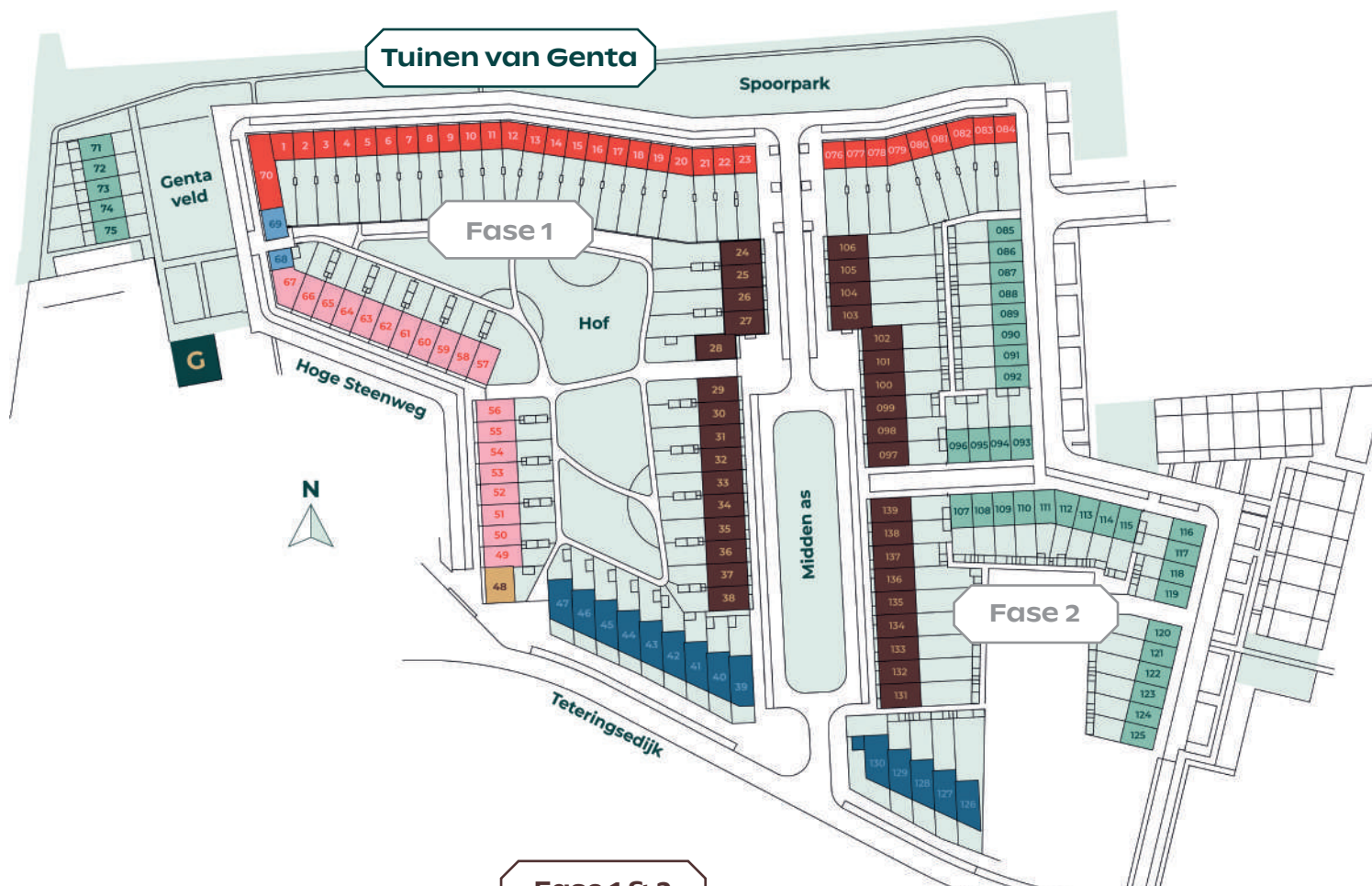
“Het is nieuwbouw, met de kwaliteit en het comfort van vandaag. Echter wel ambachtelijk gebouwd met fraaie elementen. Natuurlijk zijn er variaties per blok en woningtype. Net zoals bewoners allemaal hun eigenheid meebrengen. De buurt als geheel blijft echter onmiskenbaar.”



“Als je hier straks bezoek ontvangt, zeg je: ‘we doen even een rondje’. Omdat je niet alleen op je nieuwe woning trots bent.”



Dit is waar wonen en leven samenkomen



Fase 1 & 2



Spoorwoningen

Slim ingedeelde, lichte woningen met vier slaapkamers en twaalf meter terras.



Herenhuizen achter de Hoge Steenweg

Ruime gezinswoningen met tuin en balkon, drie slaapkamers en een volwaardige zolderverdieping.



Herenhuizen middenas

Statige woningen met diepe woonkamers, drie slaapkamers plus een volwaardige zolderverdieping.



Terraswoningen

Handig ingedeelde woningen, met werkruimte op de begane grond, lichte living en één slaapkamer



Stadsvilla's Teteringsedijk

Wonen op niveau. Drie slaapkamers plus een master bedroom of home office met balkon.



Rijwoningen

Woningen die schikken naar je leven. Een fijne living, heerlijke tuin, tenminste 3 (slaap)kamers en veel ruimte om te groeien.



Loda woning

Stoer en industrieel wonen. Hoge ramen en plafonds op de begane grond. Drie slaapkamers en een bergvlieging.



Gentapand

Nieuwe appartementen en woningen achter de herstelde gevel van de Gentafabriek.



"Dit huis
staat voor
onze manier
van leven."

Groen wonen is aangenaam

Verharde oppervlakken houden warmte vast. Daarom is het in de stad gewoonlijk warmer dan daarbuiten. Dankzij het vele groen blijft het in Tuinen van Genta aangenaam.

Groen koelt door schaduwvorming en door verdamping via de bladeren. De koeling door verdamping helpt vooral in de namiddag, avond en vroege nacht. Dit is van groot belang, want dat betekent dat je beter slaapt.

Schaduw heeft het grootste effect als de zon hoog staat. Op een zomerse dag in de stad is het in het park koeler dan tussen de bebouwing, met verschillen van meer dan 5°C. En de koelte van een park verspreidt zich over de omliggende gebieden.

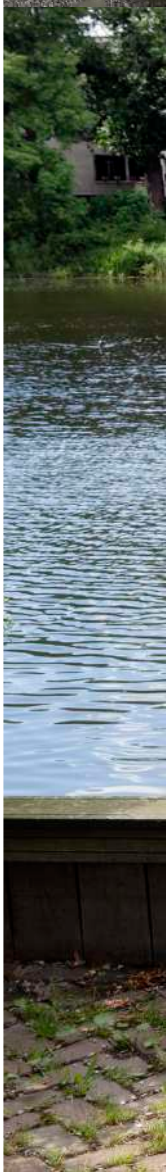
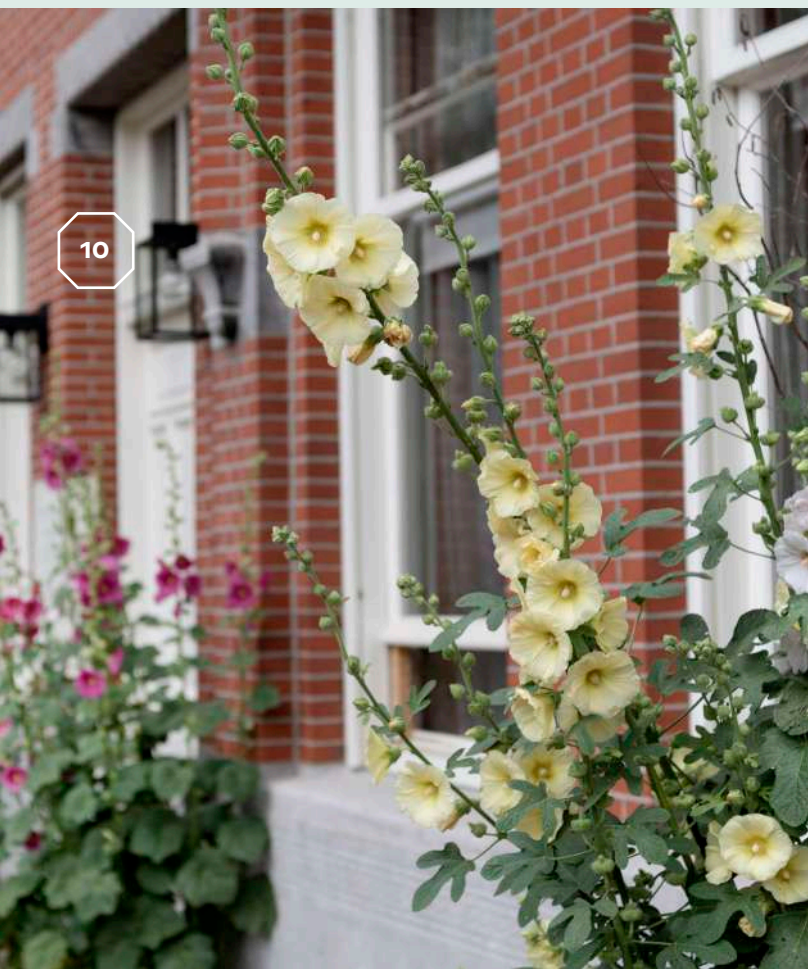


Groen wonen is gezond

Stress is een belangrijke factor bij gezondheidsklachten. Daarom is het belangrijk dat je in elk geval thuis tot ontspanning komt.

Een groene woonomgeving vermindert stressklachten aantoonbaar. Bewoners van een groene buurt herstellen sneller van stress, kunnen zich beter concentreren en staan positiever in het leven.

Alleen al zicht op groen vanuit de woning gaat gepaard met een lager niveau van het stresshormoon cortisol en een hoger gevoel van welzijn. Op Tuinen van Genta is het groen altijd dichtbij.





Groen wonen is verbinding

Een buurt waar bewoners elkaar in de openbare ruimte tegenkomen, herkennen en begroeten wordt ervaren als prettiger en veiliger. Groene openbare ruimtes versterken het gevoel van sociale samenhang en verleiden omwoners om vaker naar buiten te gaan.

Zo ontmoeten ze makkelijker buurtgenoten en voelen ze zich betrokken bij de buurt. Uit onderzoek blijkt dat mensen zich in een groene omgeving socialer gedragen. De cijfers geven dan ook aan dat vergroening en veiligheid hand in hand gaan.

Kinderen die opgroeien in een woonomgeving met groen spelen vaker buiten, ook als je de data corrigeert voor sociale en economische verschillen. Spelen in het groen maakt kinderen creatiever, slimmer, zelfverzekerder en fitter.

"Als je lacht naar de wereld, lacht de wereld terug."

Bronnen: Wageningen University & Research, IVN natuur educatie



Dit is waar je duurzaam woont

Duurzaamheid betekent voor ons het zinvol omgaan met schaarse middelen, zoals energie. Zorg voor het milieu gaat daarbij hand in hand met kostenbesparing en comfort voor onze kopers. Een aangenaam klimaat in je nieuwe woning staat hierbij centraal.

"Een goed thuishkantoor is echt goud waard."



Zuinig comfort

Je woning wordt verwarmd met een lucht-water-warmtepomp. Het systeem onttrekt warmte uit de buitenlucht en verhoogt door druk de temperatuur. De pomp en compressor werken op elektriciteit. Bij duurzame stroomopwekking is dit een bijzonder zuinig systeem voor warmwatervoorziening, verwarming en verkoeling.



Zonnepanelen

Zonnepanelen zetten zonlicht om in elektriciteit. Deze elektriciteit kun je gratis in je woning gebruiken en zorgt voor een lagere totale energierekening. Zo ben je minder afhankelijk van je elektriciteitsleverancier. Wanneer de zonnepanelen meer opwekken dan dat je op dat moment nodig hebt in je woning, wordt deze stroom aan het elektriciteitsnet terug geleverd. Deze stroom kun je vervolgens weer aan het elektriciteitsnet onttrekken wanneer de zon niet schijnt.





Extra isolatie

Extra isolatie werkt als een warme deken om je woning. Daardoor is er minder energie nodig om de woning op temperatuur te houden in de winter. De muren blijven daardoor ook warmer, wat in de winter zorgt voor een aangename binnentemperatuur. Isolatie gaat net zo lang mee als de woning en is daarmee ook op lange termijn een zeer duurzame maatregel.



Nette kierdichting

In veel oude woningen zitten gaten en kieren, waardoor koude lucht in de winter en warme lucht in de zomer eenvoudig de woning binnendringt. Bij de bouw van je nieuwbouwwoning letten wij extra op kierdichting om ongewenste luchtstromen te voorkomen. Door nauwkeurige kierdichting profiteer je optimaal van alle isolatievoorzieningen. Bovendien woon je zowel in de winter als zomer comfortabeler.



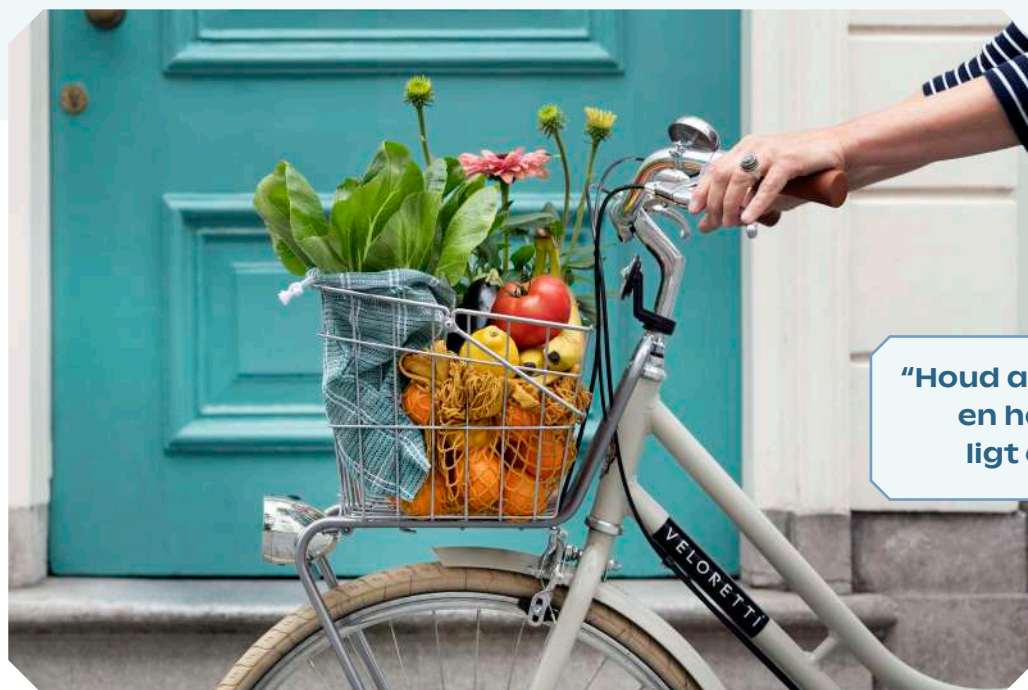
Slimme ventilatie

Voor een goede luchtkwaliteit is jaarrond ventilatie nodig. Een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning vult die voorwaarde slim in. Luchtstromen lopen langs een warmtewisselaar. In de winter wordt de frisse lucht van buiten voorverwarmd door de warme lucht van binnen. In de zomer werkt het andersom. Dit systeem vervangt luchtroosters in kozijnen, wat de geluidsisolatie aanzienlijk verbetert. Om extra te ventileren kun je de ramen naar wens openen.



Efficiënte vloerverwarming

Je woning wordt op comfortabele en ruimtebesparende wijze vanaf de vloer verwarmd. Dankzij het grote verwarmingsoppervlak kan de warmte op een lagere temperatuur verspreid worden. Dit systeem werkt anders dan je gewend bent. Wie zich er even in verdiept, behaalt met laagtemperatuur vloerverwarming hetzelfde comfort voor een fractie van de energiekosten.



“Houd alles dichtbij en het geluk ligt overal.”



**"Nieuwbouw betekent
tijd voor elkaar
– en jezelf."**

De vele voordelen van nieuwbouw

Of je nu koopt of huurt, nieuwbouw heeft veel voordelen. Op het gebied van comfort, waarde, ruimte en milieu. Bouwkundig voldoet je woning minimaal aan de nieuwste wettelijke eisen (Bouwbesluit 2012).

14

Onderhoudsarm

Alles aan een nieuwbouwwoning is nieuw en fris. De eerste vijf jaar heeft je woning nauwelijks onderhoud nodig. De gebruikte materialen zijn van nu, dus van hoge kwaliteit. Mochten er toch gebreken aan het licht komen, worden die voor je opgelost onder de garantieregeling.

Comfortabel

Jouw woning is goed geïsoleerd tegen kou en hitte, en voldoet aan de strengste wettelijke eisen voor geluidsisolatie. Hetzelfde geldt voor de luchtkwaliteit; ook die voldoet aan de strengste normen. Dat alles maakt het binnenklimaat aangenaam en comfortabel.

Duurzaam

Je nieuwe woning is een stuk duurzamer dan oudere woningen; nieuwbouwwoningen belasten het milieu minder en zorgen voor een geringere uitstoot van CO₂. Dat is te danken aan de goede isolatie en het gebruik van duurzame warmte- en energiesystemen.

Binnenruimte

Het laatste Bouwbesluit heeft ervoor gezorgd dat plafonds en deuren hoger zijn geworden, trappen minder steil. Verder gelden minimale afmetingen voor bijvoorbeeld toiletruimten en gangen. De woningen op Tuinen van Genta, uitzonderlijk ruim voor hun klasse, voldoen ruimschoots aan alle eisen.

Maatwerk

Meepraten over de indeling en je woning naar wens maken. De keuken en het sanitair precies zoals jij het prachtig vindt. Een nieuwbouwwoning helemaal naar je zin maken is veel makkelijker dan verbouwen.

Veiligheid

Je nieuwbouwwoning is gebouwd volgens de modernste veiligheidseisen, met bijvoorbeeld inbraakwerend hang- en sluitwerk. Op Tuinen van Genta is ook je woonomgeving ingericht naar de nieuwste inzichten op het gebied van veiligheid en sociale cohesie.

Ontwikkeling

Het bouwplan is tot stand gekomen in samenspraak met omwonenden.

Aan het participatieproces werkten mee: Gemeente Breda, SYNCHROON, ERA Contour, Inbo, Sabine Geurlings en De Wijde Blik (communicatie en organisatie).

Synchroon | projectontwikkeling

Wij worden gedreven door het maken van mooie gebouwen in en bij de stad waarbij zingeving, gebruik en schoonheid elkaar tot in detail versterken. Gebouwen die op positieve wijze impact hebben op mens, natuur en maatschappij en écht het verschil maken.

Met onze creativiteit, kennis en kunde creëren wij mooie gebouwen en omgevingen die een blijvende waarde hebben voor de stad. Waarbij zingeving, gebruik en schoonheid onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

ERA Contour | projectontwikkeling, bouw

ERA Contour creëert ruimte. Samen met onze klanten bedenken en maken wij buurten en wijken. We zitten aan tafel met gemeenten, corporaties, consumenten, beleggers en andere ontwikkelaars om plekken te maken waar mensen

gelukkig en veilig leven. Of het nu gaat om door ons ontwikkelde projecten of projecten voor derden: wij werken nooit alleen, samenwerken is onze kracht!

Inbo | architectuur, stedenbouwkundig advies

Wij maken inspirerende plekken die mensen zich eigen kunnen maken en die met hen mee kunnen veranderen. Woningen waar mensen prettig wonen. Werkplekken waar mensen optimaal leren en presteren. Plekken waar mensen elkaar tegenkomen. Waar mensen bij willen horen, een community vormen. Waar het samen leuker is. Altijd is daar een binding met de plek, met de historie, met herinneringen. Met nieuwe impulsen versterken wij de kracht van het bestaande.

Sabine Geurlings | landschapsarchitectuur

Liefde voor grote lijnen en abstracte structuren, gecombineerd met tastbare, voelbare beelden en maakbare uitwerkingen. In haar ontwerpen zoekt Sabine Geurlings naar eenvoudige en ruimtelijk krachtige ingrepen die inspelen op het karakter van een plek.

Informatie en verkoop

Makelaar

Van de Water
Keizerstraat 91-93
4811 HL Breda
076 524 24 00

Website

tuinenvangenta.nl

Colofon Fotografie: Foto Loet, Loet Koreman
Tekst: OTekst, Paul Stekelenburg, Ontwerp: Yurr studio

Disclaimer Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Synchroon. Aan de artist impressions, illustraties, foto's en teksten kunnen geen rechten worden ontleend.





GENTA

Tuinen van Genta

17

