

# Tuinen van Genta, Breda

juli 2019

Beeldkwaliteitsplan



**SYNCHROON**  
ontwikkelaars

 era contour | TBI

**inbo**



Sabine Geerlings landschapsarchitectuur



Gemeente Breda

juli 2019  
**Tuinen van Genta**  
Beeldkwaliteitsplan

**INLEIDING**

Tuinen van Genta

**I. ANALYSE**

Karakteristieken architectuur omgeving

**II. VISIE**

Planessenties beeldkwaliteit

**III. OPENBARE RUIMTE & ARCHITECTUUR**

Openbare ruimte

Overgangen openbaar - privé

Architectonische elementen

**IV. PLASTICITEIT, MATERIAAL & KLEUR**

**V. PLANDELEN**

Teteringsedijk

Spoorlandschap

Middenas

Achter de Hoge Steenweg

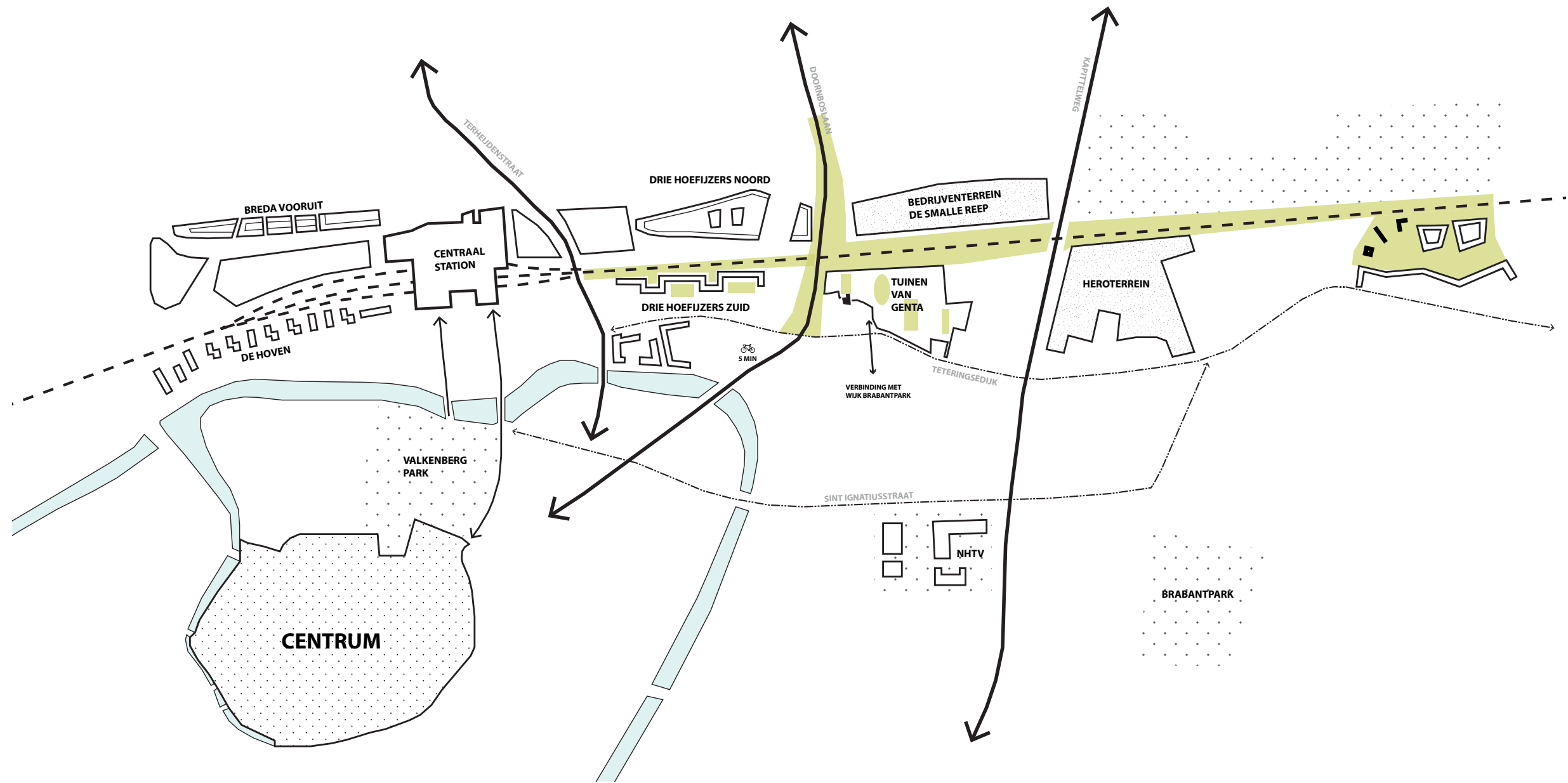
Hof

Gentaveld

Oostrand: rijwoningen

Oostrand: appartementen

inroep



Tuinen van Genta: positie in de stad Breda

# Inleiding

## Beeldkwaliteitsplan Tuinen van Genta - Breda

Dit beeldkwaliteitsplan heeft als doel te inspireren en enthousiasmeren om project Tuinen van Genta tot een nieuwe en unieke woonbuurt nabij het centrum van Breda te transformeren.

Het stedenbouwkundig plan Tuinen van Genta van april 2019 (referentie: BOE10304-20190325-Tuinen van Genta\_Stedenbouwkundig Plan) laat de ontwikkelingsrichting zien van het plangebied aan de Teteringsedijk / Hoge Steenweg en Doornboslaan en toont de ambitie van de betrokken partijen. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op het stedenbouwkundig plan en beschrijft in woord en beeld aan de hand van drie planessenties de beeldkwaliteit van openbare ruimte en gebouwen.

De beoogde stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische kwaliteiten van de locatie worden toegelicht en de ruimtelijke kaders worden beschreven. Binnen de kaders is voldoende flexibiliteit bij de uitwerking op bouwplanniveau.

Voor de gemeente Breda is dit document van belang als borging van de kwaliteit van de toekomstige ontwikkeling. Samen met het bestemmingsplan, het stedenbouwkundige plan en de anterieure overeenkomst vormt het het toetsende kader.

### Ligging

Het plangebied ligt net buiten de singels die de binnenstad van Breda omringen.

De spoorlijn Breda-Tilburg, de Doornboslaan en de Hoge Steenweg/Teteringsedijk vormen respectievelijk de noordelijke, westelijke en zuidelijke begrenzingen van het plangebied. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een gemengd bedrijventerrein met bebouwing van recente datum. De Doornboslaan en in het verlengde daarvan de Nieuwe Boschstraat vormen een rechtstreekse route naar de binnenstad.

### Opgave

Tuinen van Genta is onderdeel van een reeks van ingrijpende transformaties van de gebieden in de spoorzone van Breda. Deze locaties worden hoofdzakelijk omgevormd van industrie naar woongebied.

Het plangebied vormt een relatief besloten enclave. Voorheen was het een fabrieksterrein met loodsen en overslag naar het spoor. Inmiddels zijn de panden met uitzondering van de voormalige sigarenfabriek Genta gesloopt en ligt het terrein al enkele jaren braak.

Terwijl de bedrijfsmatige functies zich vooral afkeerden van het spoor, heeft de Gemeente Breda als uitgangspunt gesteld dat de nieuwe stedelijke ontwikkelingen zich met voorkanten richten op het spoor en onderdeel uitmaken van het te ontwikkelen spoorlandschap. Bij de transformatie wordt ingezet op het tot stand brengen van een landschappelijke zone langs het spoor, die op stedelijk niveau een groene, ecologische verbinding tussen station en buitengebied vormt en op locatieniveau mogelijkheden biedt voor waterretentie en -infiltratie en extensieve recreatie.

Naast de ontwikkeling van een spoorlandschap is aanheling en kwaliteitsverbetering van het lint van de Teteringsedijk dringend nodig. Het tussenliggende gebied heeft de potentie zich te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, stedelijk en tegelijk rustig woongebied dicht bij het centrum. Daarbij moet de buitenruimte gaan bijdragen aan een betekenis die het niveau van de locatie ontstijgt.

### Totstandkoming

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Synchron en Era Contour opgesteld door Inbo in samenwerking met Sabine Geerlings landschapsarchitectuur.

### Leeswijzer

In hoofdstuk I wordt een analyse van de architectuur in de omgeving gemaakt. In hoofdstuk II wordt in drie planessenties de visie voor de beeldkwaliteit geschetst.

Hoofdstuk III beschrijft kort het karakter van de verschillende openbare ruimtes en de elementen in de vormgeving van de woonblokken. Hoofdstuk IV kijkt naar het kleinste schaalniveau: het materiaal, de kleursfeer en de details.

In hoofdstuk V volgt een toelichting van de verschillende plandelen met duiding van welke elementen uit hoofdstuk III en IV worden toegepast.





Schetsontwerp buitenruimte



## Tuinen van Genta

De hoofdopzet van Tuinen van Genta bestaat uit drie structuren tussen spoor en Teteringsedijk. Centraal ligt de middenas, gepositioneerd tegenover de monumentale villa Teteringsedijk 56. De as vormt een rechtstreekse verbinding tussen Teteringsedijk en spoorzone. Dit is de formele entree van de wijk – ruimtelijk en verkeerskundig - met een representatieve buitenruimte, aan weerszijden geflankeerd door bebouwing. Ten oosten en westen van de middenlaan zijn geknikte lijnen tussen Teteringsedijk en spoor. De westelijke geknikte lijn legt tevens verbinding met Genta.

Tussen deze drie lijnen liggen gesloten bouwblokken. Tussen de middenas en de oostelijke lijn liggen twee blokken, van elkaar gescheiden door een woonpad. Het westelijke bouwblok omsluit een groot, semi-openbaar en groen hof. Vier toegangen en een informeel netwerk van paden zorgen ervoor dat het hof een belangrijk groen element vormt voor het plangebied en de omliggende woonbuurten. De hoofdtoegang tot het hof ligt aan de Teteringsedijk. Midden door het groene hof loopt een pad. Dit pad is met poorten verbonden met de middenas, het Gentaveld en de woonstraat achter de Hoge Steenweg. Daarnaast legt een pad via een toegang in de noordwesthoek van het hof verbinding met het Gentaveld en de Doornboslaan.

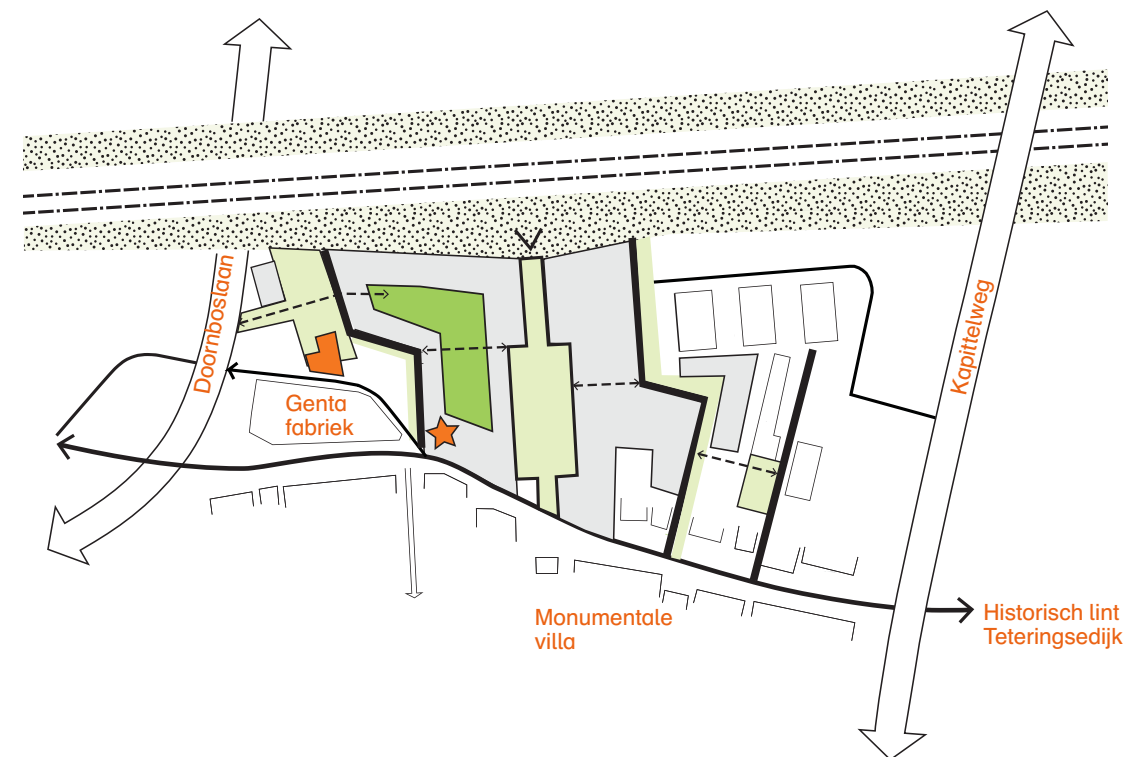
De buitenranden van de buurt spelen in op de omgeving en zijn daarmee alle verschillend. Tussen de Genta-fabriek en het spoor ligt een grote open ruimte, het Veld van Genta. Aan de westzijde van het veld, aan de parkway Doornboslaan, staat een compact blokje met stadswoningen, dat aan drie zijden wordt omspoeld door groene ruimte. De noordrand bestaat uit ecologisch spoorlandschap, waarop de bebouwing zich richt. Dit deel heeft een relatief stedelijk karakter met lange gerende bebouwingswanden, zodat de spoorzone verwijdt richting de middenas.

De bebouwing aan de spoorzone heeft een geluidswerende functie voor de bestaande woningen en nieuwe woonbuurt erachter. Dit vraagt om een specifiek woningtype met voldoende hoogte dat wel een duidelijke oriëntatie op het spoorlandschap heeft, maar waarbij de verblijfskwaliteit voornamelijk is gelegen in het gebied daarachter.

De bebouwing aan de Teteringsedijk bouwt voort op bestaande statige bebouwing met voortuinen in dit lint. De ordening in de maat van afzonderlijke panden, die soms verspringen ten opzichte van de rooilijn, en voortuinen met stalen hekken zijn elementen die terugkomen in de nieuwe bebouwing. Aan de oostzijde van het plangebied vormt een groenstrook met parkeren en het appartementengebouw de overgang naar het bedrijventerrein en het geplande studentencomplex.

De middenentree vormt ruimtelijk de hoofdentree van de wijk en is de enige entree voor auto's. Vanaf de middenas is toegang tot twee grote parkeergarages, gelegen onder de spoorwoningen. Daarmee zal het autoverkeer voor het grootste deel beperkt zijn tot de middenas en krijgt de openbare ruimte een heel luw karakter. De parkeergarage biedt één parkeerplaats per woning van het betreffend bouwblok. Parkeren aan de straten is ook mogelijk, gewoonlijk als langsparkeren aan één zijde en aan de oostrand in de vorm van haaksparkeren. Aan de zijde van de grote groene ruimtes bij de middenas, Genta en de spoorzone wordt niet geparkeerd. Zo komt de groene kwaliteit van de wijk optimaal tot zijn recht.

De gehele wijk vormt qua architectuur en buitenruimte één sterk geheel. Bebouwing en buitenruimtes worden in samenhang vormgegeven. De kloeke architectuur van de voormalige fabrieksgebouwen vormt de inspiratie voor de gewenste beeldkwaliteit van de nieuwe woningen in het plangebied. De bebouwing aan de Teteringsedijk vormt hierbinnen een onderscheidende rand.



Ruimtelijk concept

# I. Omgeving Teteringsedijk

## Karakteristieke architectuur omgeving

### Elementen

Tuinen van Genta ligt in de Bredase wijk Brabantpark, die als oostelijke uitbreiding van de stad in de jaren 50 van de vorige eeuw is gebouwd.

De ontwikkeling van de Teteringsedijk en de Tuinbouwlaan gaat verder terug. Vanaf eind negentiende en begin twintigste eeuw ontstond woonbebouwing en industrie langs het historische lint Teteringsedijk.

De omliggende bebouwing van Tuinen van Genta is grotendeels in die periode gebouwd. Dit toont zich in de gevels, met diverse metselwerkverbanden en een rijkheid aan toendertijd eigentijdse ornamentiek.

Klassieke elementen als **erkers**, **terugliggende entrees**, **doorlopende dakranden** en **statige voortuinen** zijn kenmerkend voor het beeld en de architectuur.

### erkers



### voorzones



### tuinmuur



### entrees





## Plasticiteit, materiaal & kleur

De gevels van de bestaande bebouwing bestaan bijna geheel uit metselwerk. In de omgeving is een rijkheid aan metselwerkverbanden en patronen te vinden; ook bij schijnbaar simpele woningen is hier veel aandacht aan besteed.

Buiten de panden aan de Teteringsedijk, die roomwitte ornamenten hebben, zijn ornamenten of verbijzonderingen overwegend in dezelfde toon metselwerk. Hierdoor ontstaat een grote diversiteit aan metselwerkverbanden in één gevel zonder dat het beeld onsamenhangend of druk wordt.

Nagenoeg alle panden in de omgeving hebben een rode kleur, op het industriële "Drie Hoefijzers" pand aan de Ceresstraat na. De geelgroene baksteen die in dit pand en in andere industriële gebieden is toegepast kan een inspiratie zijn voor het versterken van het industriële karakter van Tuinen van Genta.

In de naastgelegen "Brouwtoren" worden in de plint verschillende materialen in één kleurtoon toegepast. Dit geeft een interessant beeld, dat ondanks de verschillen veel samenhang heeft.

### metselwerkverbanden / plasticiteit



verscheidenheid metselwerkverbanden en spekbanden



plasticiteit in metselwerk



rijke metselwerkpatronen

### bijzonder metselwerk



patchwork metselwerk



gekantelde stenen vormen band



gedecoreerde penanten, monumentale horizontale band

### kleurtoon metselwerk



overwegend rood metselwerk in woningbouw in omgeving



metselwerk "Drie Hoefijzers"

### verschillende materialen, één kleur



verschillende materialen in zelfde kleurtoon, plint met tegels reageert op hoogteverschillen/andere elementen



## II. Visie

### Planessenties beeldkwaliteit

Het gebied presenteert zich als **één plan** naar zijn omgeving, met verschillen en nuances per deelgebied.

De **industriële historie** krijgt een vertaling in de architectuur: kloeke blokken in robuust metselwerk met royale kozijnen. De daken zijn in principe plat.

In materialisering en detaillering wordt **samenhang en kwaliteit** beoogd. Dit komt tot uitdrukking door de overwegend eenduidige kleurtoon van het metselwerk.

Door het toepassen van reliëf en verschillende metselwerkverbanden komt het ambachtelijke historische karakter van de buurt tot uiting.

De architectuur vormt een **eenheid** door een nagenoeg gelijke hoogte in het gehele gebied, maar reageert in **schaal, geleding, materiaal en massa** op de verschillen tussen de openbare ruimtes.

**Bouwblokken** zijn leesbaar als **geheel**; woningen zijn in de gevel niet vormgegeven als individuele panden.

Naast nieuwe bebouwing wordt veel groen toegevoegd. Verschillende groene openbare ruimtes staan met elkaar en met de omliggende buurt in verbinding. De overgang van de bebouwing naar openbare ruimte wordt vormgegeven met vriendelijke groene overgangszones en aan de teteringsedijk met tuinen.

Hiermee krijgt Tuinen van Genta een unieke groene identiteit.



#### Industrie

##### Verleden maakindustrie

Het verleden van de locatie wordt door het toepassen van herkenbare **industriële elementen en vormtaal** tot expressie gebracht. De vormtaal kenmerkt zich door robuuste gebouwen, een vanzelfsprekende hiërarchie met een combinatie van gesloten gevelvlakken en grote kozijnopeningen.

Het hoofdmateriaal is baksteen. Het plan krijgt **één basiskleur**, waar binnen gevarieerd wordt met nuanciering in de baksteen en accentkleuren voor ornamentiek. Verfijning in kleur kan verder worden aangebracht door variatie in kleur en diepte van de voeg.

Ter ondersteuning van de vlakverdeling en geleding van de gevel, verticaal of horizontaal, wordt gevarieerd met **metselwerkpatronen en reliëf**.



#### Groen

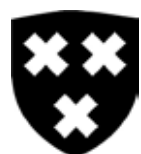
##### Voor iedereen

De openbare ruimte biedt groen voor nieuwe en bestaande bewoners en kenmerkt zich door een kleinschalig netwerk van groene plekken en vriendelijke straten.

De verschillende groene ruimtes hebben ieder een eigen **karakter** en reageren op de omgeving. Deze ruimtes zijn met elkaar **verbonden** door **poorten en lanen**, die te allen tijde openbaar toegankelijk zijn. De poorten zijn echter wel zo vormgegeven dat voorbijgangers ervaren dat ze een **meer besloten** gebied betreden.

Tussen de woningen en de straten zijn **overgangszones** opgenomen. Deze voorzones reageren in vormgeving en gebruik op hun **ligging** en op de **omliggende openbare ruimten**.





## Identiteit

### Herkenbare buurt in Breda

De woningen zijn **overwegend 3 bouwlagen, aan het spoor 4 bouwlagen** en incidenteel 2 bouwlagen, met een plat dak. Door de gelijkmatige hoogte is het plan herkenbaar als geheel. Dit wordt verder versterkt door het vormgeven van meerdere woningen leesbaar als één blok, in tegenstelling tot het maken van pandjes.

Om onderscheid te maken tussen de deelgebieden wordt gevarieerd met elementen als erkers, terugliggende voordeuren, pergola's en luifels, en het wel of niet spiegelen van woningen. Deze schaalprongen resulteren in een levendig en tegelijk samenhangend gevelbeeld van een bouwblok. De blokwerking wordt extra geaccentueerd op de **hoeken**.

Terugkerende elementen of ornamenten, geproduceerd met moderne (lokale) technieken en materialen, benadrukken en versterken de identiteit van deze plek in Breda. Aansluitend op een rijk verleden en met een eigentijds, lokaal en duurzaam karakter.



Groenstructuur



# III. Openbare ruimte & architectuur

## Openbare ruimte

### Spoorlandschap

Het spoorlandschap is een brede ecologische zone tussen spoor en spoorwoningen. De inrichting heeft een natuurlijk karakter met gras, kruiden, struvelen en bomen. Deze ruimte leent zich voor extensief recreatief gebruik. Door het groen loopt een smal, halfverhard paadje. De ruimte verwijdt zich rond de middenas.



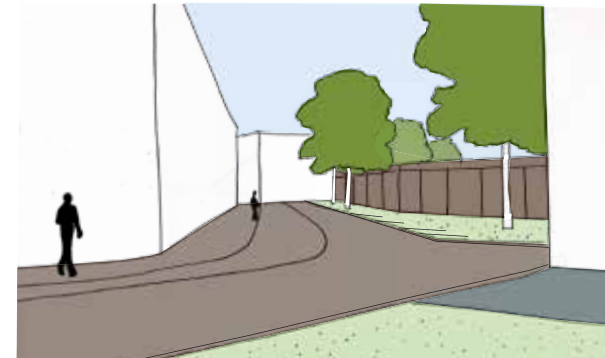
### Middenas

De middenas is de centrale, formele structuur en hoofdreeks van de buurt. De as ligt in lijn met de monumentale historische villa aan de zuidzijde van de Teteringsedijk. De entreeruimte bestaat uit een brede, hol liggende grasbaan met twee bomenrijen. De holte heeft betekenis als wadi. Het noordelijk deel van de middenas heeft een smaller, meer stenig profiel. Op de kop versterken bomen de vernauwing en daarmee de overgang naar het wijde spoorlandschap.



### Achter de Hoge Steenweg

Het geknikte verloop en de hoge tuinmuur van de bestaande woningen aan de Hoge Steenweg bepalen het karakter van de straat Achter de Hoge Steenweg. De oude muur met rijk metselwerk zal - na reiniging - een mooie wand vormen tegenover de nieuwe woningen. Een groenstrook voor de tuinmuur versterkt de rustige sfeer van deze straat.



### Gentaveld

Het Gentaveld is een groot gazon, opgespannen tussen Genta en spoor. De ruimte is open zodat het zicht op het Gentapand vanaf het spoor in stand blijft. Het noordelijk deel van het veld leent zich bij uitstek voor sport en spel. Het zuidelijk deel kan meer als verblijfsplek voor bewoners van het Gentapand gaan functioneren. Gemetselde tuin- en keermutjes aan de randen van het veld maken de ruimte tot een bijzondere plek, verbonden aan Genta.





## Hof

Het hof manifesteert zich als een groene binnenwereld met een informeel, tuinachtig karakter. Daarmee vormt het een contrast met de stenige buitenranden van de blokken en het extraverte karakter van de andere belangrijke buitenruimtes in de buurt. Rondom liggen privé-tuinen met een haag als erfgrens. De beplanting heeft een rijk, romantisch beeld, bestaande uit boomgroepen van verschillende soorten, gras en heesters. Paden zijn gemaakt van halfverharding. In het gras staan picknicktafels. Vanwege de beslotenheid leent de tuin zich goed voor kleine kinderen om te spelen en voor verblijf.



## Woonpad

Het woonpad is de verbinding tussen de middenas en de oostrand. Als autovrije ruimte is het tegelijkertijd een prettige verblijfsruimte voor aanwonenden. Zitjes en planten zullen de ruimte gaan verrijken.



## Oostrand

De oostrand kenmerkt zich, net als de straat Achter de Hoge Steenweg, door een geknikt verloop en asymmetrische inrichting. De oostrand vormt de overgang van bedrijventerrein respectievelijk studentencolplex naar de kleinschalige woonbuurt Tuinen van Genta. Aan de oostzijde ligt een brede groenstrook, gecombineerd met haaksparkeren. Aan de westzijde versterkt een haag in het trottoir de overgang naar het kleinschalig woonmilieu.





## Overgangen openbaar - prive

### Voorzones

**Overgangszones** tussen de woningen en het omliggend groen en de straat worden zorgvuldig vormgegeven in samenhang met de aangrenzende openbare ruimte.

Aan de voorzijde vormen geveltuinen en haagjes de overgang tussen woningen en stoep.

Aan de spoorzijde zijn de voorzones minimaal. In de vorm van een geveltuin of potzone kan levendigheid op maaiveldniveau gecreëerd worden.

Bij de middenas worden de voorzones als Delfts stoepje vormgegeven; afhankelijk van de oriëntatie is deze zone 0,5 tot 2 meter breed. De stenige uitstraling past bij deze stedelijke openbare ruimtes.

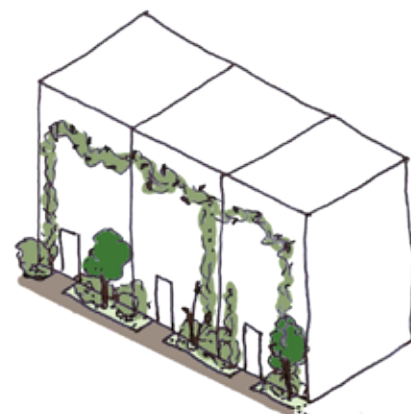
Bij de appartementen is een voortuintje van 2 meter voorzien. Hiermee vormt de voorzone een soepele overgang van de groenstrook naar de bebouwing.

Aan de Teteringsedijk komen ruime voortuinen gemaakt passend bij het statige karakter van de omliggende bebouwing.

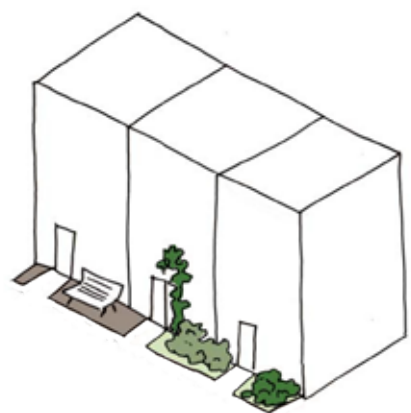
Op een aantal plekken dient een **hoogteverschil** te worden overbrugd tussen het peil van de woning en het nieuwe maaiveldniveau.

Om het vriendelijke karakter van de buurt te benadrukken zijn deze voorzones wel iets verhoogd aangelegd maar niet begrensd door een hekwerk of hoge tuinmuur.

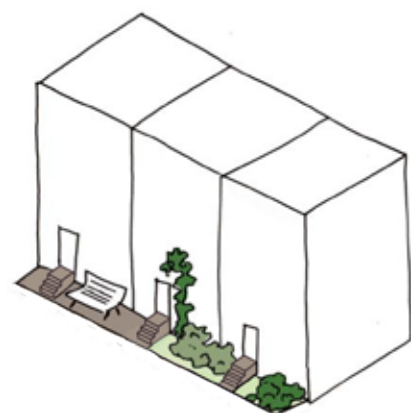
Trappen met een beperkt aantal treden maken de overgang tussen straatniveau en voordeur.



**geveltuin / potzone 0,5 meter**



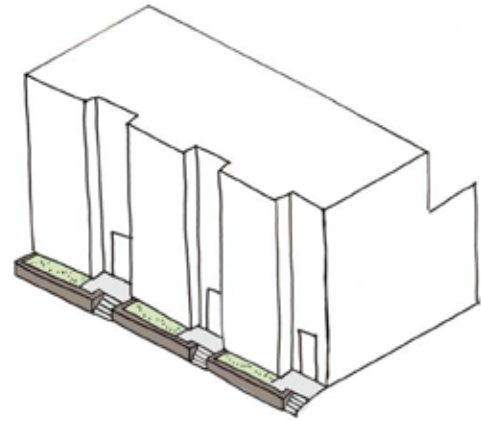
**Delftse stoep 1 meter**



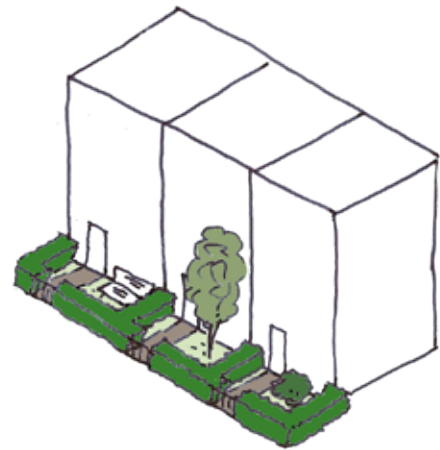
**Delftse stoep 1 meter met trapje als los element**



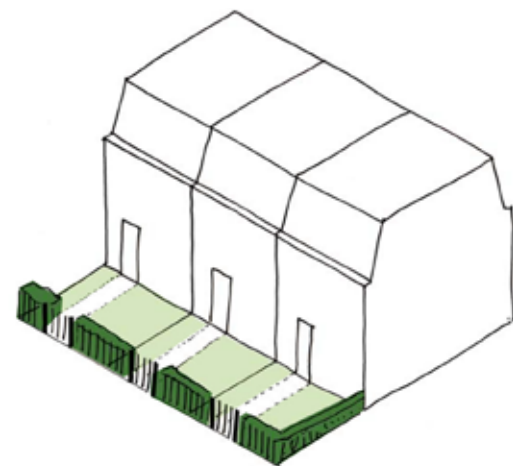




verhoogd plateau met trapje 1 meter



voortuintje met haag +/- 2 meter



voortuin met hek en haag +/- 3.5 meter





# Architectonische elementen

## Blokontwerp

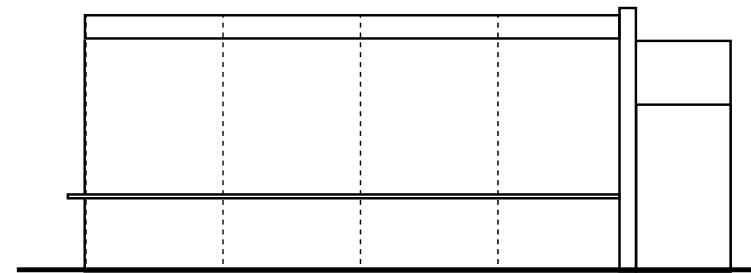
De woningen zijn **overwegend 3 bouwlagen**, incidenteel 2 bouwlagen, met een plat dak. Uitzondering is de spoorzone. Daar vormt het **bouwblok met 4 bouwlagen een wand die als geluidswering fungeert voor de rest van het gebied.**

De gelijkmatige hoogte versterkt de herkenbaarheid als samenhangend plan. Dit komt ook terug in het gevelontwerp: woningen zijn vormgegeven als onderdeel van het blok, in tegenstelling tot het maken van pandjes.

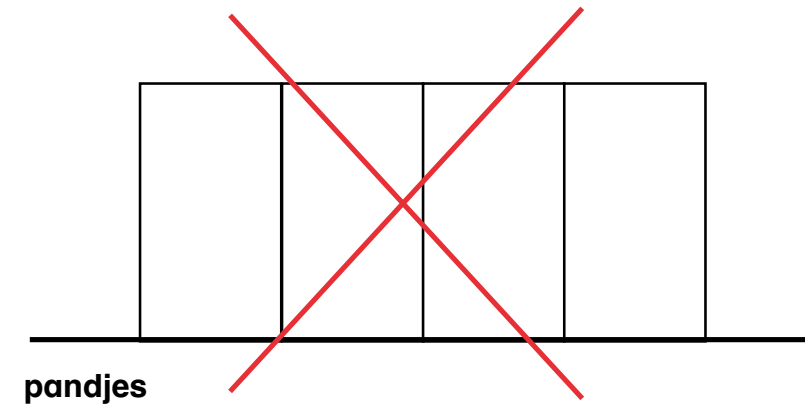
Ter plaatse van hoeken en poorten kunnen hoogte- en laagte accenten toegepast worden. Deze versterken de plasticiteit van het blok.

Door vrij gebruik van terugkerende elementen als pergola's, erkers en ornamenten voor specifieke oriëntering en gebruik achterliggende ruimten, wordt het gevelontwerp functioneel en leesbaar zonder zijn samenhang te verliezen.

Doorlopende elementen over de lengte van het blok, zoals begroeiing, dakranden, horizontale banden benadrukken de expressie als blok.



**blokontwerp**



**pandjes**

**herkenbaar blok met hoogte-laagte accenten**



**vrij gebruik van terugkerende elementen**



**doorlopende dakrand en begroeiing**



**spel tussen verticaal en horizontaal**



**zowel modern als klassiek**



## **Hoeken**

Hoeken accentueren de blokwerking. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een afschuining, een laagteaccent met pergola, of een erker.

De kopgevels zijn geen blinde gevels. Met voordeuren of extra gevelopeningen is het beeld als een voorgevel.

Daar waar er op een hoek een tuin is, wordt het blokontwerp voortgezet in de vorm van een tuinmuur. De muur is iets lager dan verdiepingshoog en heeft waar gewenst openingen. Hier groeit bij voorkeur groen tegenaan of overheen.

Ter plaatse van de parkeergarage is de tuinmuur voorzien van open metselwerk t.b.v. ventilatie.

**afgeschuinde hoek**



**hoekaccent**



**geprogrammeerde kopgevel**



**tuinmuur**



**tuinmuur tpv parkeergarage**





## Poorten

In het blok met het collectieve hof komen diverse poorten voor. Aan de Teteringsedijk is de meest publieke entree naar het collectieve hof; hier is de poort twee verdiepingen hoog en vormgegeven als gemetselde pergola om open en toegankelijk te ogen. De andere poorten zijn juist lager en als 'gat in de massa' vormgegeven om een geborgen gevoel te creëren. Ze worden geaccentueerd in het blokontwerp door een hoogte- of laagteaccent.

hoofdentree: poort als pergola



poort als gat in massa



terugliggende poort



## Erkers

Om onderscheid te maken tussen de deelgebieden wordt gevarieerd gebruik gemaakt van **gevelsprongen**, **erkers** (over meerdere verdiepingen) en **setbacks**.

Erkers worden ingezet aan de middenas om een formele en tegelijk vriendelijke uitstraling te creëren en om bij geluidsbelaste gevels een geluidsluwe zone te creëren.

Erkers worden afwisselend als open en gesloten element ingezet over 1 of 2 verdiepingen. Afhankelijk van het woonmilieu zijn de erkers monumentaler of informeler.

dubbelhoge erker



samengevoegde erker



daken als gevelsprongen



erker over één verdieping





## Pergola's

Pergola's kunnen als minder massief element ingezet worden in het blokontwerp. Dit kan op maaiveldniveau in de overgangszone of op een setback als beschutte buitenruimte.

Pergola's kunnen in metselwerk of ander stenig materiaal uitgevoerd worden als continuering van het blok, of in metaal als verwijzing naar de industriële geschiedenis van de locatie. Gebruik van klimbegroeiing versterkt de stedelijke maar informele uitstraling.

**pergola op maaiveldniveau**



**stalen / houten pergola op dak / boven poort**



**stenige pergola als continuëring blok**



## Entrees

Op sommige plaatsen markeren luifels de entree van de woningen. Deze kunnen, afhankelijk van de beoogde schaal, individueel of samengevoegd met de naastgelegen woning zijn. De luifel kan ook doorlopen over meerdere woningen om als element het blok samen te binden. Wanneer een woning zich op de hoek bevindt, kan de blokwerking extra aangezet worden door een overhoekse luifel.

Aan de Teteringsedijk liggen de entree verbijzonderd en iets terugliggend in het volume, in samenhang met de bestaande bebouwing. Dit geeft deze woningen een statige uitstraling, passend bij de architectuur van de Teteringsedijk.

Een buitentrapje overbrugt het hoogteverschil ter plaatse van de entree van de hoger gelegen woningen. De trap wordt met een verhoogde voorzone geïntegreerd, of, wanneer er een voortuin is, als los element bij de voordeur vormgegeven. Bovenaan het trapje is altijd voldoende voorruimte om comfortabel voor de voordeur te kunnen staan.

**samengevoegde luifel**



**doorlopende overhoekse luifel**



**statige terugliggende entree**





## Bergingen

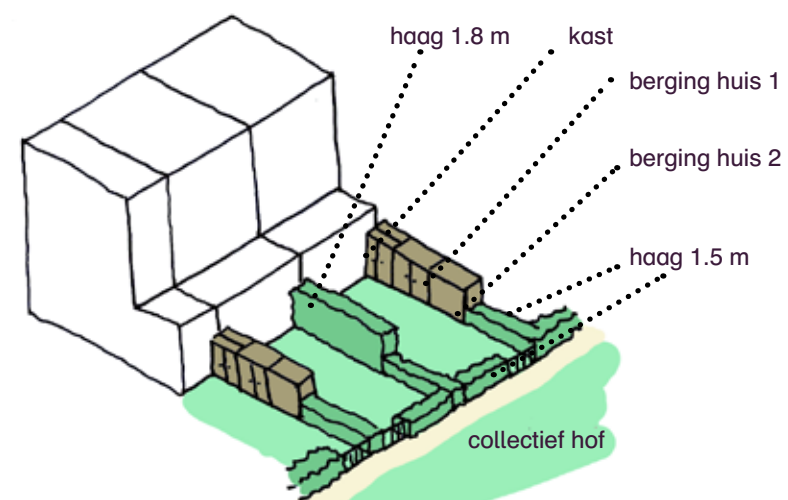
De bergingen worden aan de achterzijde van de woningen gerealiseerd of in de parkeergarage. Een uitzondering zijn de woningen aan het Veld van Genta. Hier wordt de berging in de woning opgenomen.

In het collectieve hof zijn de bergingen gekoppeld per twee woningen in de vorm van een tweezijdige aanbouw, waarin een kast en een fietsenberging opgenomen zijn. Deze vormt gelijk de erfafscheiding, die daarna als lage haag doorgezet wordt. Aan de andere zijde is eerst een hogere haag, die naar het collectieve hof lager wordt.

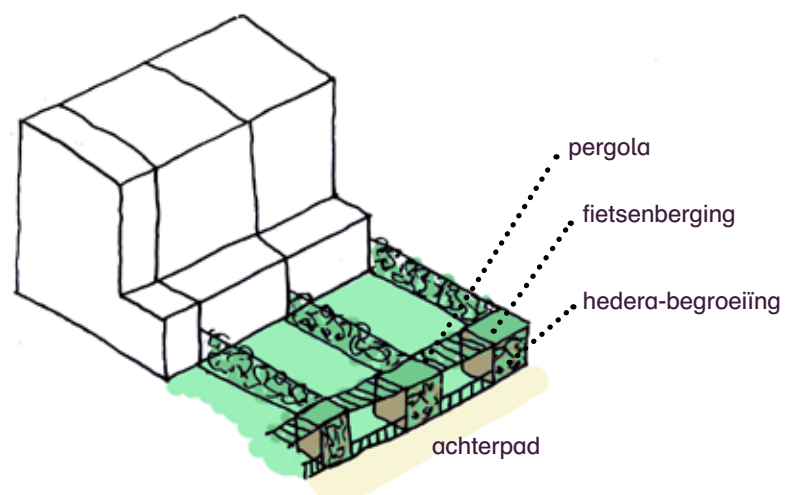
De woningen in het oostelijke blok hebben een achterpad, waaraan hun bergingen liggen. Langs het achterpad loopt de erfafscheiding met een begroeid hek door, waardoor het pad een groene uitstraling krijgt. Deze vormt, samen met een pergola, de afscheiding van de tuin naar het achterpad.

Waar het niet mogelijk is de bergingen aan de achterzijde te realiseren, is een zorgvuldige integratie van de berging in de gevel voorgeschreven. Dit kan bijvoorbeeld door de berging door te laten lopen in een tuinmuur.

### bergingen aan collectief hof



### bergingen achtertuinen



# IV. Plasticiteit, materiaal & kleur

## Plasticiteit metselwerk

De industriële gebouwen rondom en op de planlocatie en de omliggende bebouwing kennen een rijke metselwerkarchitectuur. In het plan zal dit ook tot uiting komen in de vorm van metselwerkvlakken, kaders en penanten.

Verder kan het gevelbeeld verrijkt worden met reliëf en een eigentijdse mix van metselwerkverbanden als verwijzing naar het verleden van de maakindustrie.

### metselwerkvlakken



### reliëf en mix van verbanden





## Gevelopeningen

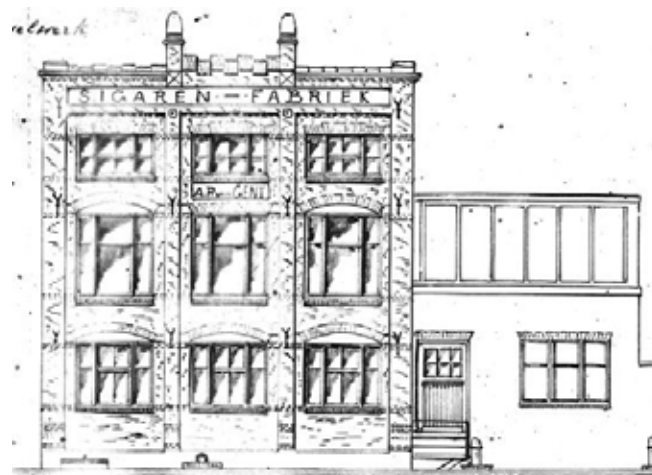
De gevelopeningen kenmerken zich door een industriële uitstraling. Dit vertaalt zich in grote openingen met een raamverdeling die verwijst naar het industrieel verleden zoals bijvoorbeeld het Gentapand.

Aan de Teteringsedijk en de middenas is vanwege de formele stedenbouwkundige situatie ook een klassieke ordening van gevelopeningen denkbaar.

### grote industriële openingen



### raamverdeling



Achtergevel in 1916. GAB: bouwvergunningen 2067B-698

### klassieke ordening van gevelopeningen





## Eigentijdse ornamentiek

De geschiedenis van de maakindustrie kan in de vorm van eigentijdse ornamentiek in de gevels terugkomen. Hiervoor kan gekeken worden naar hedendaagse ontwikkelingen in de maakindustrie, zoals 3D-printen, CNC-milling etc. Ornamentiek kan verwijzen naar de producten uit de voormalige fabrieken (Genta - sigaren, Molenschot - weegschalen, Loda - schoonmaakartikelen).

Om de identiteit van de nieuwe buurt Tuinen van Genta te versterken, is toepassing van een terugkerend symbool / embleem in de gevel wenselijk. Dit zou het historisch gebruik kunnen verbinden met het toekomstige.

### nieuwe maakindustrie



### terugkerend symbool / embleem



### verwijzing naar oude industrie locatie (Molenkwartier)





## **Kleur**

Om het beeld van een herkenbare nieuwe buurt te versterken, wordt in het gehele plan dezelfde metselwerktoon toegepast. Gebruik van en genuanceerde steen geniet de voorkeur omdat dat per blok of plandeel mogelijkheden biedt voor subtiele accenten in kleur.

De kleur van de kozijnen is donker en refereert aan industriële stalen kozijnen: hierbinnen kan nog gevarieerd worden in stand, antraciet en zwart.

Groen is nadrukkelijk onderdeel van de materialisatie: klimroosters of -draden maken begroeiing van de gevel mogelijk en geeft de bebouwing van Tuinen van Genta de stedelijk informele sfeer die past bij de groene openbare ruimten en voorzones.

### **één type metselwerk met verschillende tonen: geel/groen**



### **kleur kozijnen: groen, grijs, zwart**



### **groen: begroeiing gevels**



# V. Plandelen

## Uitgangspunten per deelgebied

### 1. Teteringsedijk

De bebouwing aan de Teteringsedijk voegt zich tussen de bestaande bebouwing. De monumentale panden aan de Teteringsedijk zijn rijk gedecoreerd en hebben hoge beganegrondverdiepingen. Eenzelfde statige uitstraling is voor de nieuwe woningen voorgeschreven.

### 2. Spoorlandschap

Aan de spoorlandschap richten de woningen zich op het spoor, waardoor er een levendige gevel ontstaat. Het aangrenzende spoorpark heeft een informele groene invulling, die weerspiegeld wordt in de begroeiing op de spoorgevel die vanaf de geveltuinen omhoog groeit. De snelheid van passerende treinen wordt gesymboliseerd door het ritme in de gevel.

### 3. Middenas

De middenas vormt de hoofdentree tot de nieuwe buurt Tuinen van Genta. In samenhang met de monumentale bomenrijen in het groene middengebied, is de gevel hier iets formeler en rijker. Tussen de oost- en westzijde van de as ontstaat een interessant spel van gelijkenis en diversiteit, doordat gevelelementen reageren op de oriëntatie en het gebruik van de woning en de buitenruimte.

### 4. Achter de Hoge Steenweg

De woningen achter de Hoge Steenweg kennen dezelfde statige opzet als die aan de middenas. Het informelere karakter van de gebogen straat vertaalt zich in een iets minder geprononceerd blokontwerp.

### 5. Gentaveld

Deze industrieel vormgegeven openbare ruimte wordt begrensd door de gerestaureerde Gentafabriek, een compact blokje woningen aan de westzijde en het grote blok met collectieve binnentuin aan de oostzijde. Aan het Gentaveld woont men voornamelijk op de eerste verdieping; dit is ook leesbaar in de gevel door een geaccentueerde opening of frans balkon aan de woonruimte.

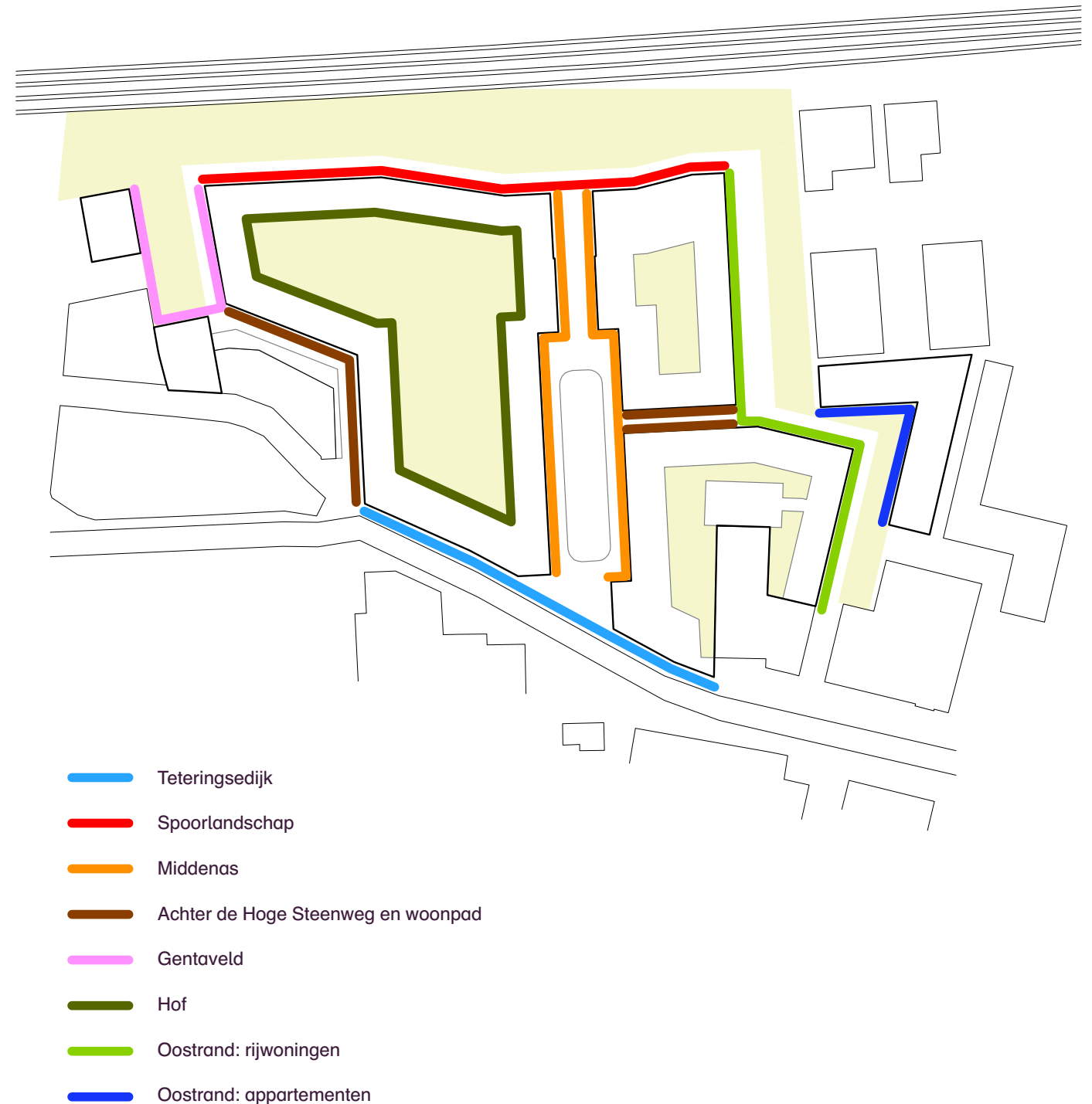
### 6. Hof

Het collectieve hof is zowel achterkant als voorkant. Het gevelbeeld is minder gedecoreerd dan de voorzijde maar heeft wel dezelfde ordeningsprincipes voor kozijnen en metselwerk.

### 7. Oostrand

De oostzijde van Tuinen van Genta wordt gekenmerkt door een rustige woonstraat. Een heg in de stoep voor de woning zorgt hier voor een prettige overgang naar de wat grootschaliger ingerichte oostzijde van het profiel, dat de intermediar vormt naar het bedrijventerrein en studentcomplex.

De rijwoningen aan de oostrand kenmerkt zich door kleinschaligheid: de schaal van de individuele woning is leesbaar in de gevel. Aan de andere kant van de straat staat een 3-laags appartementengebouw dat zich voegt in schaal van de rest van het gebied. Op de begane grond vormen voortuintjes met hagen de overgang naar de straat.





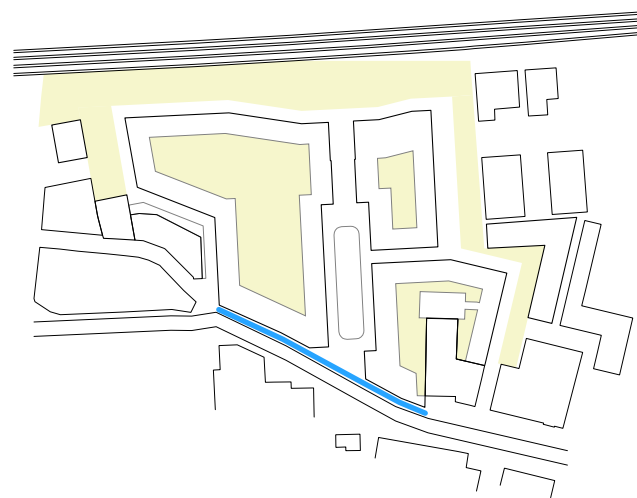
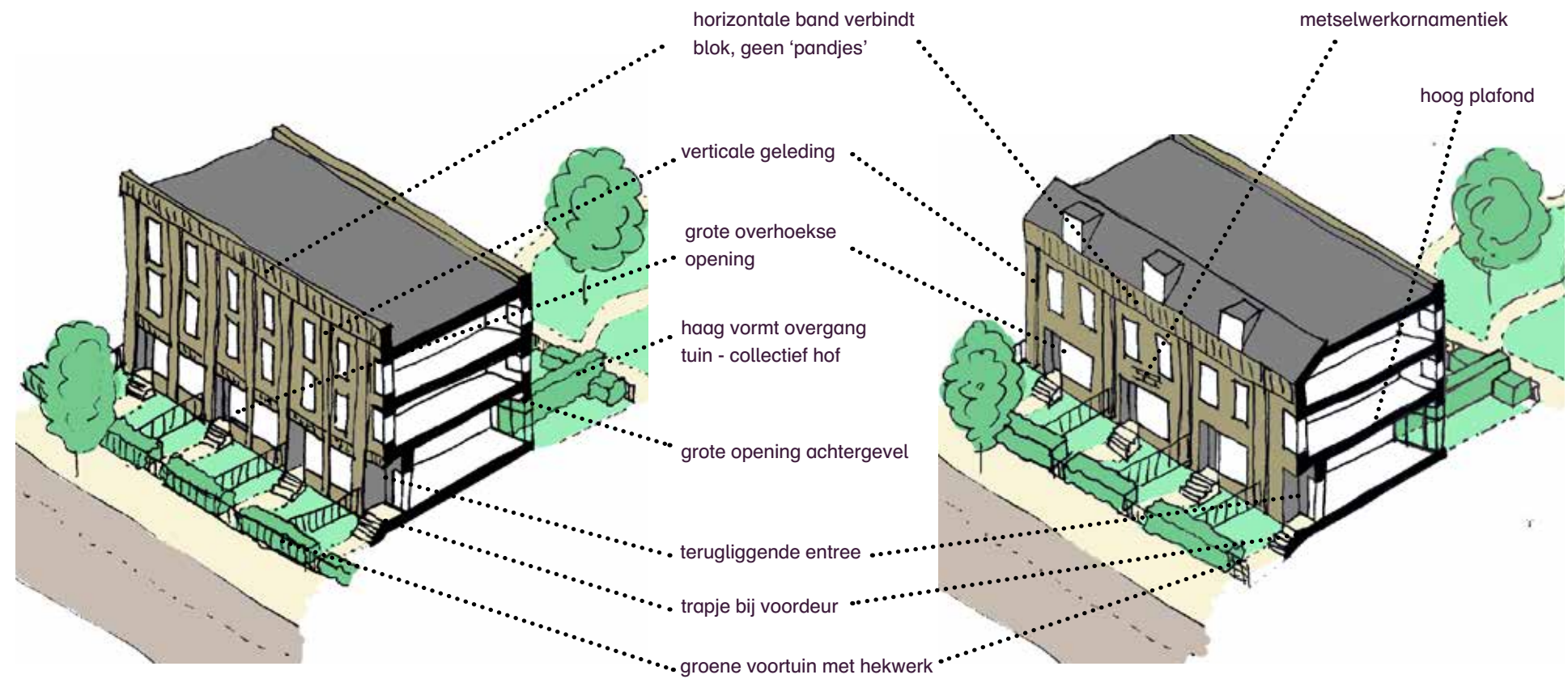
## Teteringsedijk

Er wordt aansluiting gezocht bij de **kenmerken** van de Teteringsedijk, in schaal, ritmering, stedenbouwkundige korrel, overgang prive-openbaar (voortuinen) en materiaal.

Het **hoekaccent** op de plek van het Lodagebouw vormt de overgang tussen het lint en het gebied daar achter Achter de Hoge Steenweg en het collectieve hof.

Naast het oude Lodagebouw stond een kantoorpand met een **industriële karakter** en een sterke **verticale geleding**, dat nu gesloopt is. In de architectuur van de woningen aan de Teteringsedijk komen kenmerken van dit gebouw, zoals een verticale geleding, op **eigentijdse** manier terug.

De overgang naar de middenas is niet slechts een doorgang, maar een zorgvuldig vormgegeven **entreegebied**. De twee woningen aan de Teteringsedijk aan weerszijde van deze entree hebben als accenten de woningentree en erkers in de kopgevel.



groene voortuin met hekwerk



verticale geleding en grote openingen



moderne kap



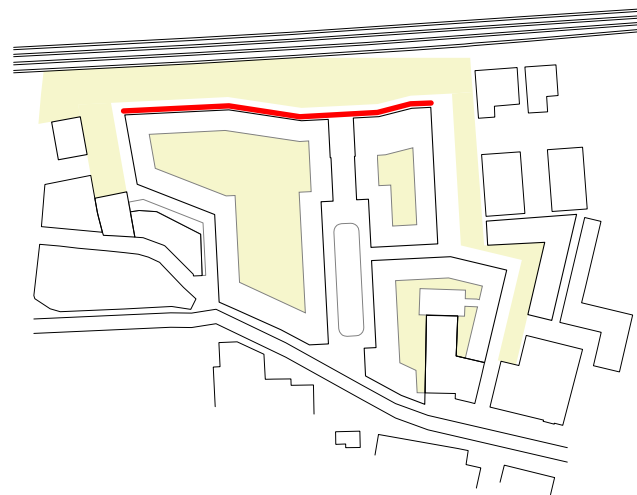
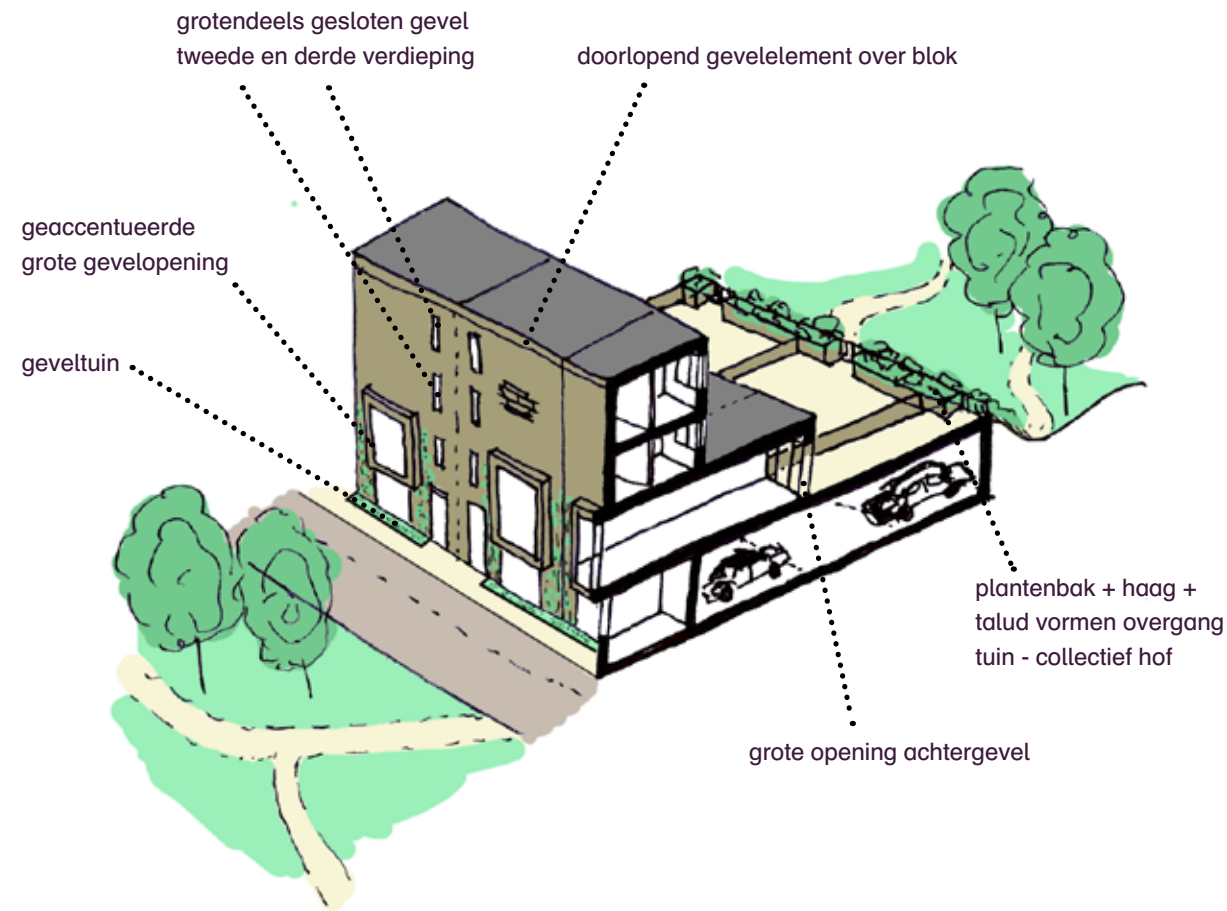
terugliggende entree en overhoekse opening



## Spoorlandschap

De bebouwing aan de spoorlandschap vormt het **gezicht naar het spoor** en het keert zich juist niet af. De bebouwing zélf vormt het geluidsscherm voor het gebied daarachter. Door het **knikken** van de bebouwing verbreedt het spoorlandschap zich ter plaatse van de middenas. In zijn plastic en ritmiek is de bebouwingswand wat **horizontaler** geleed, waarbij het verticale ritme zich relateert aan de snelheid waarmee de trein voorbij gaat.

Een geaccentueerde grote gevelopening opent de woning naar het spoor toe en geeft voldoende daglicht en uitzicht aan het woongedeelte op de eerste verdieping. De bovenste verdiepingen zijn relatief gesloten naar het spoor vanwege de geluidslast. Aan de achterzijde opent het woongedeelte zich naar de verhoogde achtertuin door wederom een grote opening. Hier glooit het collectieve hof omhoog naar de achtertuin, waarbij het hoogteverschil door een trapje overbrugd wordt.



spoorzijde: geaccentueerde grote gevelopening



grote opening achtergevel



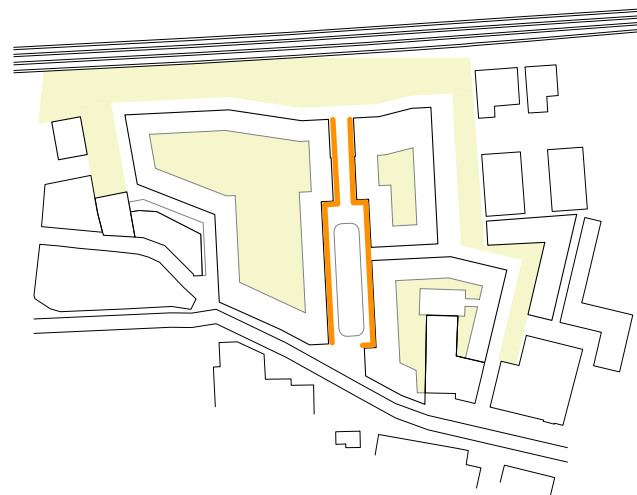
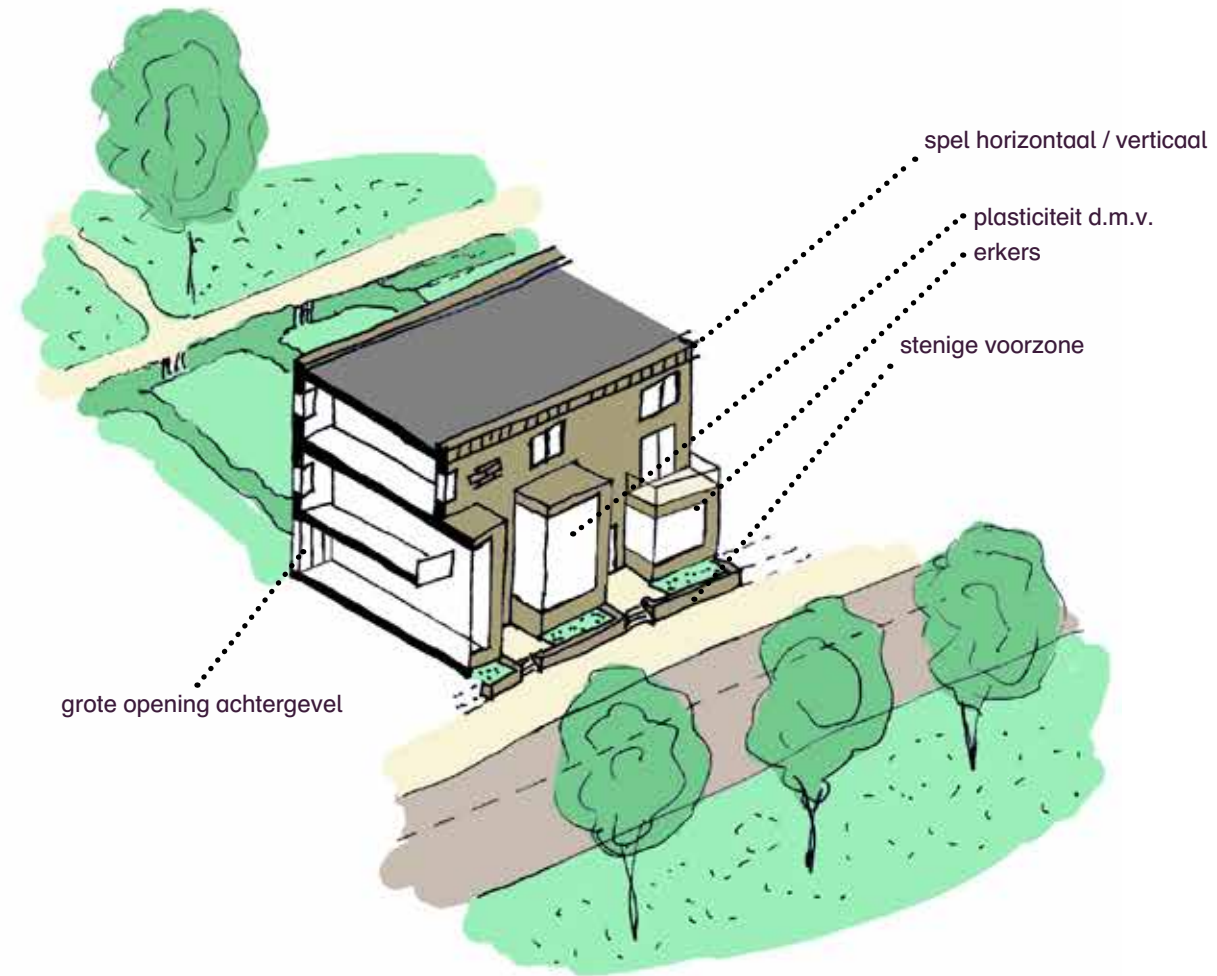
grotendeels gesloten gevel tweede en derde verdieping



## Middenas

De middenas is een representatieve, extraverte ruimte. Verspringingen in de gevel zorgen voor een spannende ruimtereeks met een zeer brede, royale hoofdruimte en vernauwde overgangen naar de Teteringsedijk en het spoorlandschap. Een strak **ritme** van verticaal gelede woningen wordt afgewisseld met **accenten** in de straatwanden.

De middenas kenmerkt zich door de metselwerk erkers. De erkers vormen een prettige tussenruimte tussen de woning en de straat. Door erkers aan weerszijden toe te passen, vormt de middenas een samenhangend geheel.



erkers



gevelsprongen



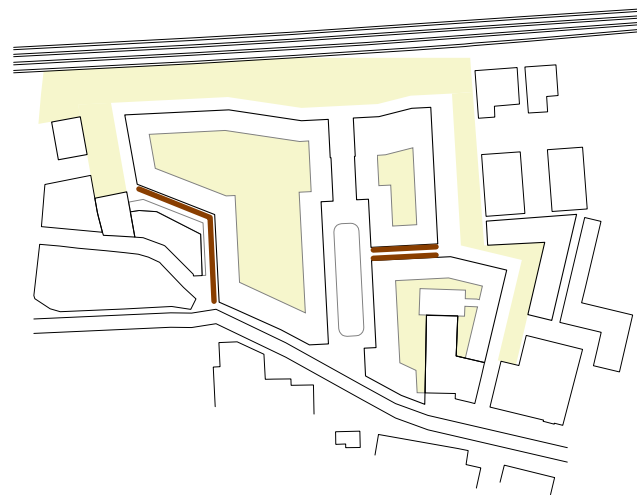
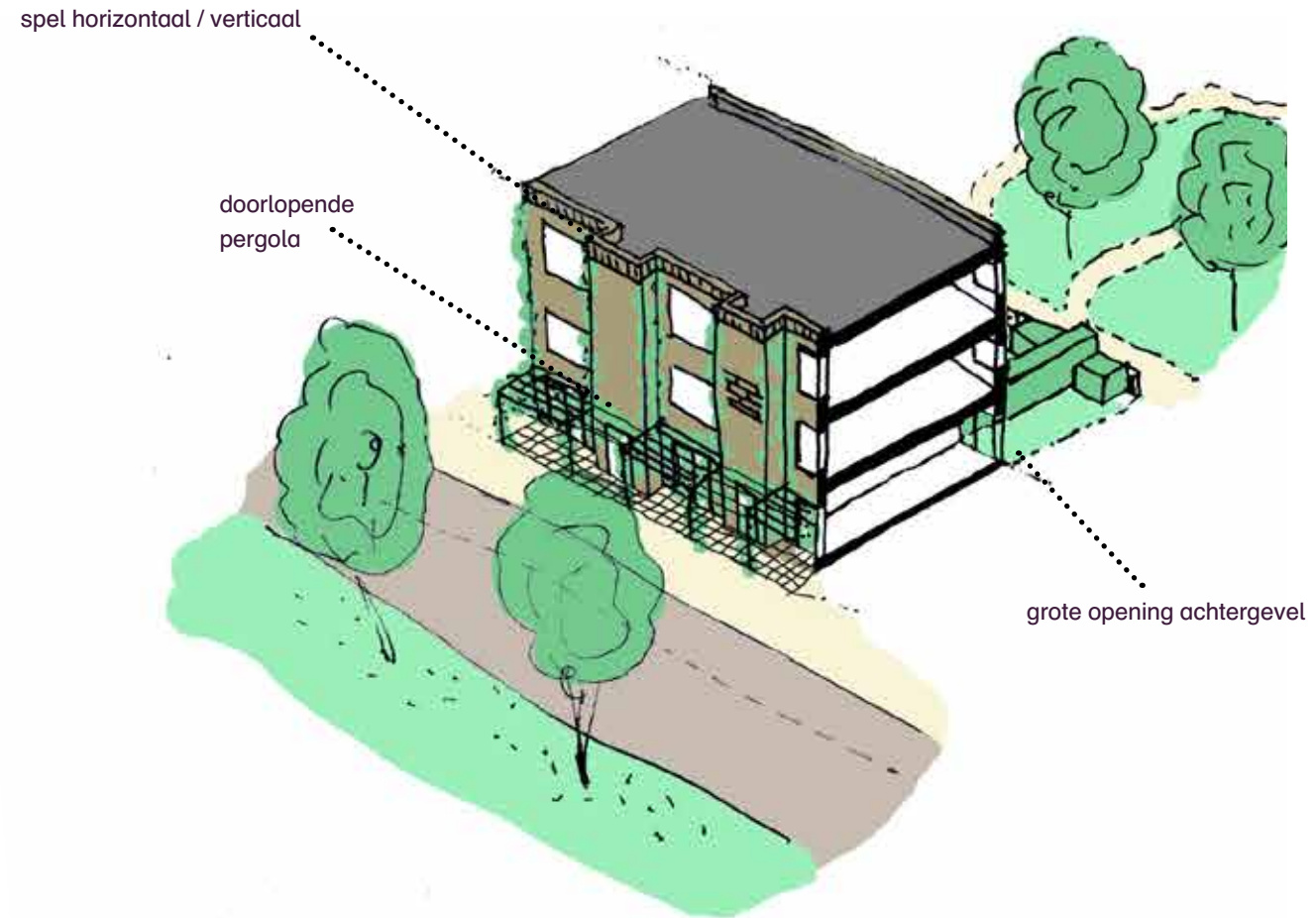
stenige voorzone





## Achter de Hoge Steenweg en woonpad

De woningen Achter de Hoge Steenweg kennen dezelfde statige opzet als die aan de middenas. Het informelere karakter van de gebogen straat vertaalt zich in een iets minder geprononceerd blokontwerp. Een doorlopende begroeide pergolabalk aan de voorgevel benadrukt het vriendelijke groene karakter van de straat. In het woonpad omkadert de pergola de overgangszone tussen de woning en de autovrije straat.



doorlopende pergola op maaiveld (oostzijde)





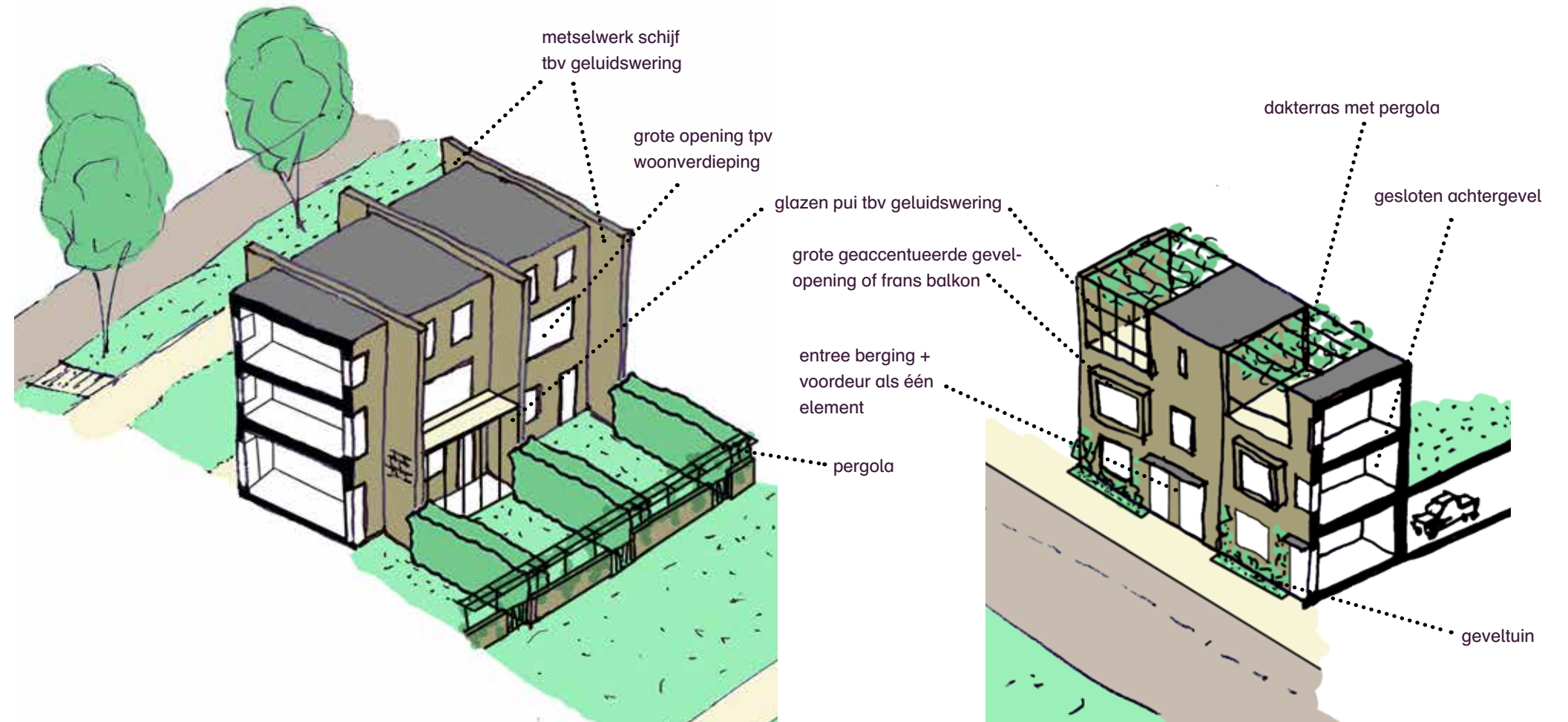
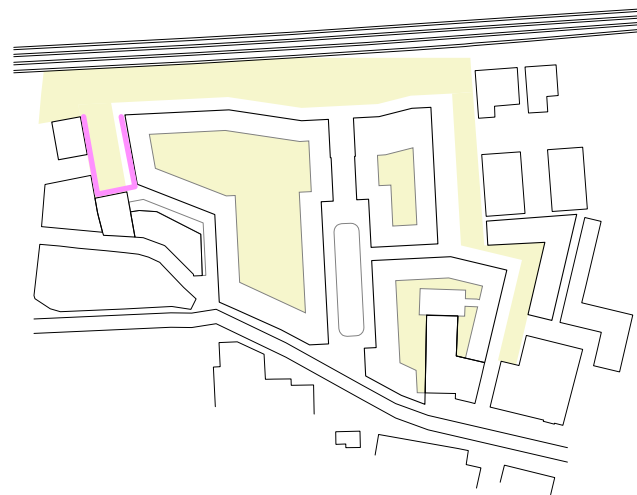
## Gentaveld

Deze woningen richten zich sterk op het Gentaveld. Het wonen bevindt zich op de eerste verdieping.

Vanwege de geluidsbelasting van het spoor en de Doornboslaan is het gevelbeeld wat robuuster met minder openingen. Geluidluwe ruimtes liggen immers aan de niet belaste gevels. Geluidswering vindt bijvoorbeeld plaats door gebruik van schijven, die naast een verticaal expressief accent ook een geluidluwe entree of buitenruimte mogelijk maken. De rest van de gevel is ingetogen. Een grote opening op de eerste verdieping richt de woningen op het Gentaveld.

De terraswoningen aan de oostzijde van het Gentaveld hebben op de eerste verdieping een grote geaccentueerde opening met (frans)balkon. Bij deze woningen ligt de geluidsluwe buitenruimte op de tweede verdieping. Deze wordt door een gebouwde pergola beschermd. De entreezone wordt zorgvuldig vormgegeven, waarbij de voordeur en de bergingdeur als één element uitgevoerd worden.

Het bestaande Gentapand wordt getransformeerd tot woningen, die een collectieve binnentuin delen. Deze tuin grenst aan het Gentaveld en wordt afgescheiden door een tuinmuur met poort.



westzijde: woningen aan de Doornboslaan

oostzijde: terraswoningen aan het Gentaveld



geluidsluwe buitenruimte



doorlopende schijven over volume tbv geluidswering



geïntegreerde entree berging + voordeur



geaccentueerde grote opening + dakterras met pergola



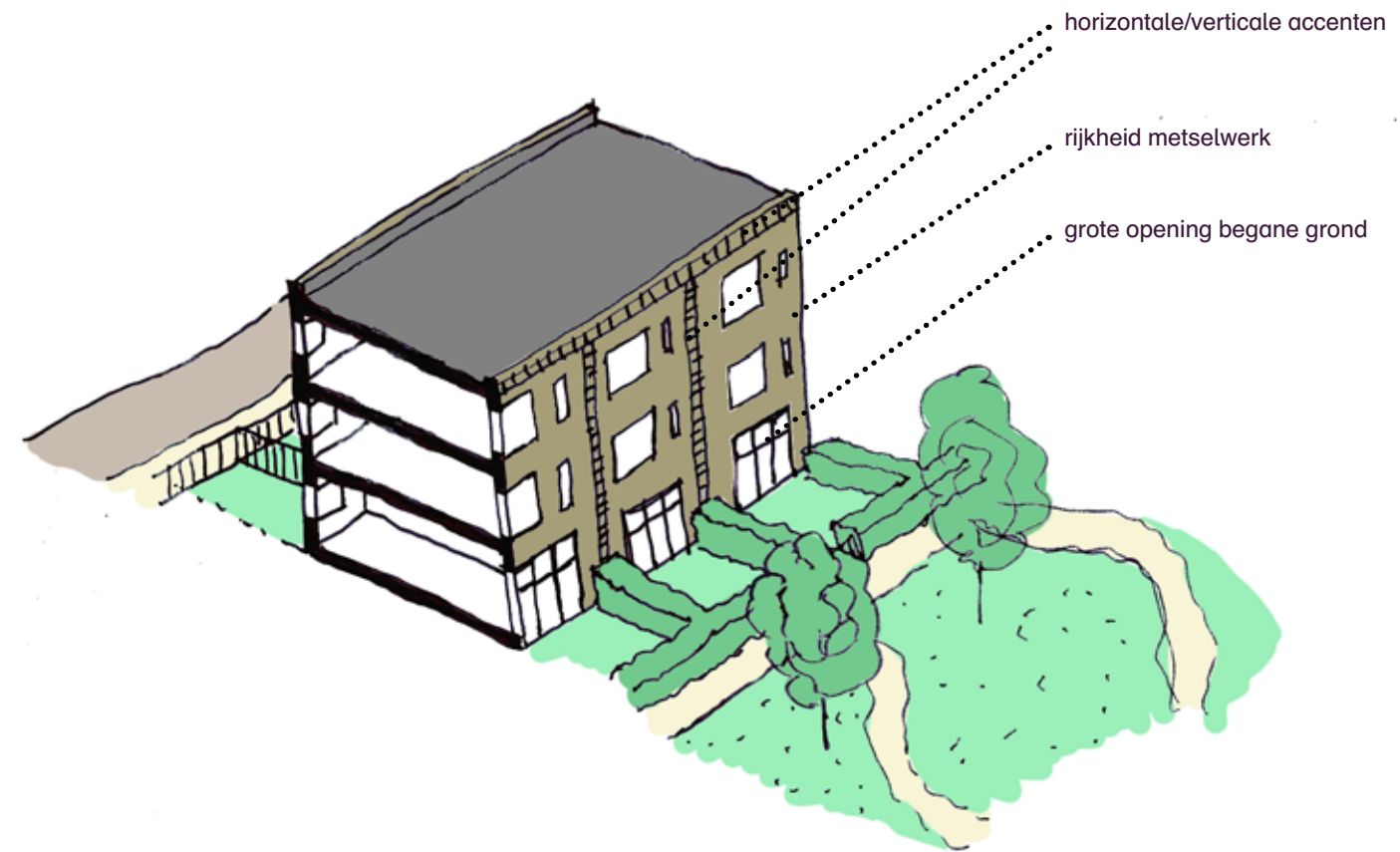
## Hof

Het collectieve hof is zowel achterkant als voorkant. Het gevelbeeld is minder gedecoreerd dan de voorzijde maar heeft wel dezelfde ordeningsprincipes voor kozijnen en metselwerk.

Hoogteverschillen in het maaiveld bieden kansen voor variatie in toegang tot de tuin - soms een hekje in de haag, soms een trapje naar het dek.

Bergingen zijn ontworpen als lamellen aan de gevel en vormen de ruimtelijke scheiding van tuinen.

Bergingen belemmeren nooit het zicht vanuit de woning op het hof en doen geen afbreuk aan het groene aanzien van de tuinen.



achtergevel aan collectief hof als voorgevel behandeld



overgang achtertuin - collectief hof

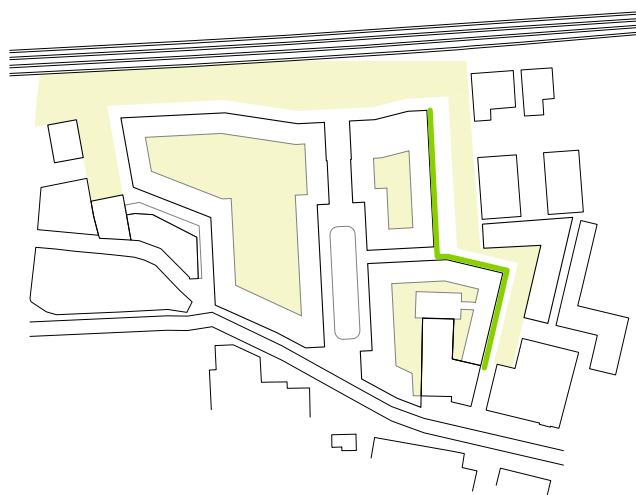
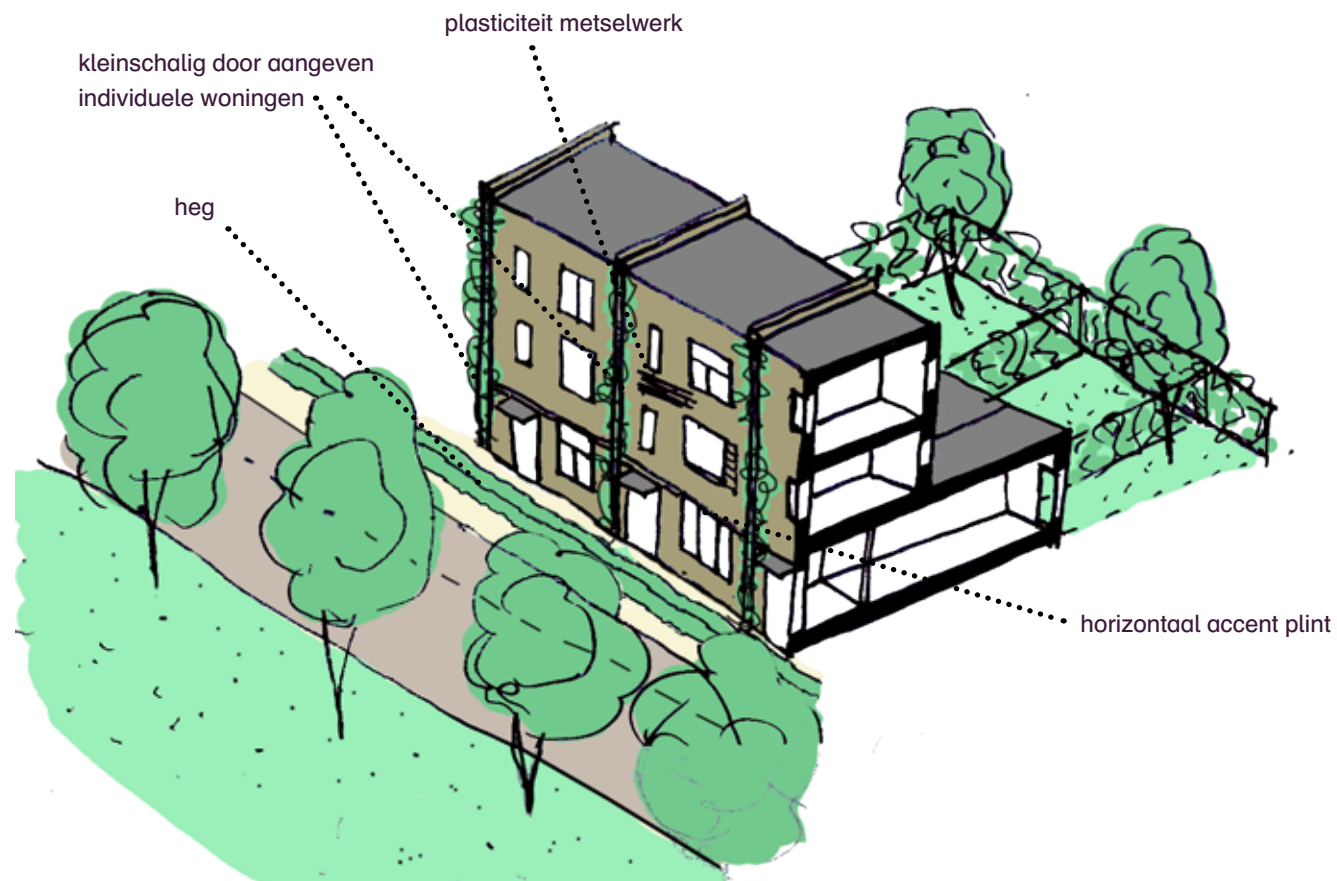


## Oostrand: rijwoningen

De smalle profielen van de oostrand worden op een **informele** manier ingericht met heg in de stoep voor de woning. Deze zorgt voor een prettige overgang naar de wat grootschaliger ingerichte oostzijde van het profiel, dat de intermediair vormt naar het bedrijventerrein en studentcomplex.

De kleinschaligheid wordt verder benadrukt door aftekenen van de individuele woningen in het gevelontwerp. Een metselwerkaccent kan aangebracht worden op de plint om aan te sluiten op de menselijke maat.

Klimrekken of -draden met begroeiing geven de informele straatjes een groen karakter.



industriële kozijnen



horizontaal accent plint + aangeven individuele woningen

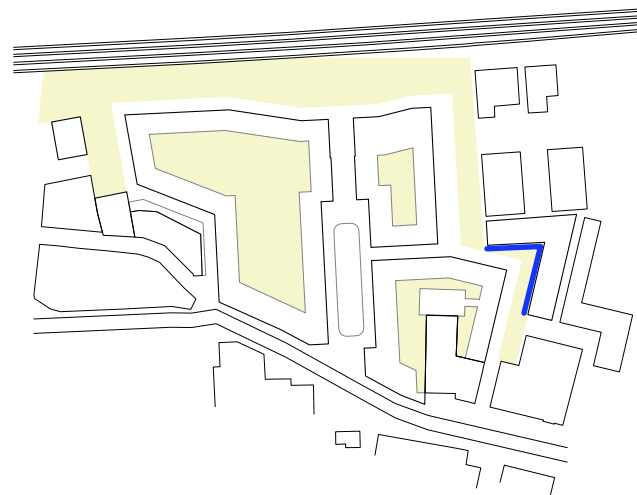


plasticiteit metselwerk



## Oostrand: appartementen

Bij de oostrand bevindt zich het appartementengebouw met sociale woningen. Dit blok is door toepassing van entrees aan de straat qua schaal en geleding vergelijkbaar met de grondgebonden woningen aan de overzijde. De galerij van de bovenwoningen ligt aan de achterzijde van het blok. Aan de voorzijde vormen de balkons de luifels voor onderliggende woningen. Op maaiveldniveau hebben de woningen een voortuintje met een haag.



geveluitstraling gelijk aan grondgebonden woningen



informele voorzone aan groenstrook



galerij aan achterzijde



# Colofon

Tuinen van Genta, Breda  
Concept Beeldkwaliteitsplan  
Copyright © juli 2019

Dit beeldkwaliteitsplan is in opdracht van Synchron  
en ERA Contour opgesteld door Inbo en Sabine  
Geerlings landschapsarchitectuur.  
Het is het resultaat van een gezamenlijk proces met  
de gemeente Breda.

referentie: BOE10304-20190710-Breda Tuinen van  
Genta\_Beeldkwaliteitplan

**SYNCHROON**  
ontwikkelaars

 era contour | TBI

**inbo**



Sabine Geerlings landschapsarchitectuur



Gemeente Breda