

MEMO

Uitbreidingsplan Effen (gemeente Breda)

29 maart 2024

Aanleiding

Maas-Jacobs heeft de mogelijkheden voor een uitbreiding aan de noordoostkant van Effen (gemeente Breda) onderzocht. Dit heeft geleid tot een plangebied (totaal circa 5 hectare) waar uit een eerste verkenning een ontwikkeling van 135 tot 150 woningen voorstelbaar lijkt.

Bron: Erfgoedweb Breda

Het dorp Effen is een van de meest recent ontstane dorpen in de gemeente Breda. Het dateert pas van vlak vóór de Tweede Wereldoorlog. In Effen was rond 1900 al een tramhalte, waardoor hier toen reeds spontaan enige bebouwing was ontstaan, waaronder een veiling en een café (Halte Effen). De huidige Effenseweg is pas aangelegd in 1929 om Overa beter te ontsluiten vanuit Princenhage. **In 1939 werd de kerk gebouwd op de hoek van de Rijsbergseweg en de Effenseweg, met de bedoeling dat zich hier te zijner tijd een dorp zou vormen.** Na de Tweede Wereldoorlog ontstond hier inderdaad de huidige bebouwde kom van Effen.



Effenseweg in 1960 (bron: Erfgoedweb Breda)

Bron: Wikipedia

De oudste vermelding van de plaatsnaam is in een document uit 1295. In die tijd kwamen de tienden van het dorp ten goede aan de parochie van Gilze, waarvan het patronaatsrecht berustte bij de Abdij van Thorn. In dit gebied, De Rith genaamd, lagen diverse groepjes boerderijen en sommige hiervan werden wat compacter. Een van die buurtschappen was Effen. Effen, hoewel als nederzetting oud, kreeg pas na de Tweede Wereldoorlog min of meer de structuur van een dorp. **Een kerk verrees echter reeds in 1938, daar het Bisdom Breda voorzag dat in Effen grootschalige**

MEMO

Uitbreidingsplan Effen (gemeente Breda)

29 maart 2024

nieuwbouwplannen van de stad Breda zouden worden gerealiseerd. Ook kwam er een school. De nieuwbouwwijken kwamen er echter niet, op een klein woonwijkje na. Na de Tweede Wereldoorlog werden de plannen geheel herzien. Wél is er enig verenigingsleven in Effen, zoals een kerkkoor.

Plangebied

Het plangebied ligt deels buiten de bebouwde kom van Effen en voor een klein deel erbinnen. Onderstaande luchtfoto met omkadering van het beoogde plangebied geeft weer hoe de locatie is gelegen.



Plangebied in-/uitbreiding Effen

Verbinding met bestaande kern

De locatie grenst aan de bestaande dorpskern van Effen, maar valt formeel niet binnen de bebouwde kom. Om deze uitbreiding mogelijk te maken, zal de dorpsgrens dus verlegd dienen te worden.

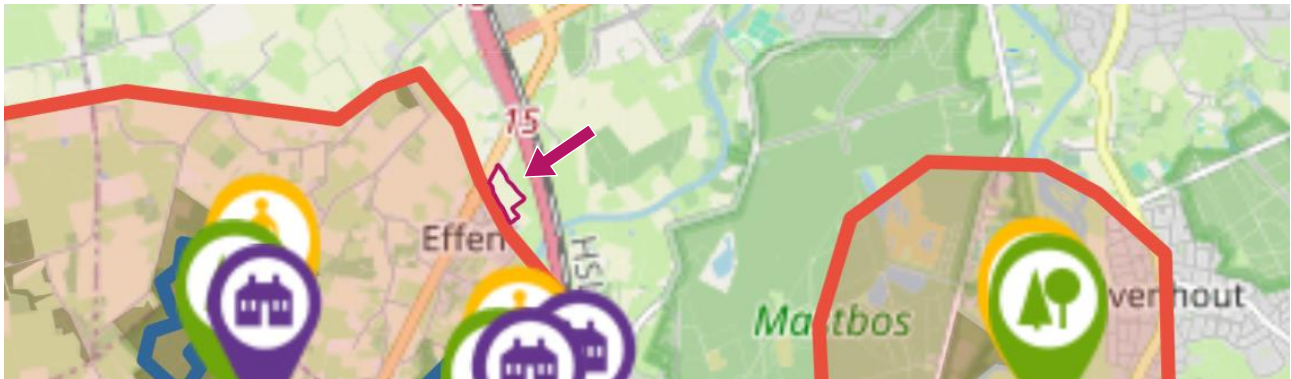
MEMO

Uitbreidingsplan Effen (gemeente Breda)

29 maart 2024

Ecologische kansen

De gunstige ligging van het plangebied biedt kansen om vanuit het dorp meer beleving van aangrenzende natuur te creëren. Daarnaast biedt een ontwikkeling van deze omvang mogelijkheden om op robuuste wijze te voorzien in waterberging in combinatie met een stevige groene invulling en (daar waar mogelijk) behoud van bestaand waardevol groen.



Ligging plangebied t.o.v. natuurnetwerk 'de Baronie van Breda' (bron: Brabants Landschap)

Woningprogrammering

Het beoogde woonprogramma zoekt aansluiting bij de doelgroepverordening van Breda, te weten circa 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector, globaal conform onderstaande programmering:

Sociaal

- Huurappartementen

Betaalbaar

- Levensloopbestendige hoek- en tussenwoningen
- Hoek- en tussenwoningen
- Appartementen

Vrije sector

- Twee-onder-één-kapwoningen
- Levensloopbestendige twee-onder-één-kapwoningen
- Vrijstaande woningen
- Vrijstaande seniorenwoningen (volledig programma op begane grond)
- Bouwkavels
- Appartementen

Dit resulteert in ongeveer 50% gestapeld en 50% grondgebonden producten.

MEMO

Uitbreidingsplan Effen (gemeente Breda)

29 maart 2024

Participatie / omgevingsdialoog

Op dit moment is de omgeving nog niet geïnformeerd over de plannen. Dit wordt uiteraard op zorgvuldige wijze en volgens het stappenplan participatie gedaan, maar voor we dit doen, willen we eerst graag de reactie van gemeente Breda ophalen.

Stappenplan participatie (op hoofdlijnen)

- Informeren
- Raadplegen
- Adviseren
- Coproduceren

Het lijkt passend om voor deze ontwikkeling een combinatie van informeren, raadplegen en adviseren te kiezen, waarbij het zwaartepunt waarschijnlijk meer zal liggen bij informeren en raadplegen, dan bij adviseren.

In voorbereiding op de daadwerkelijke participatie, wordt het plan concreet en volledig uitgewerkt en besproken met gemeente.

Pre's (samenvattend)

- Gelegenheid bieden aan Effenaren om in hun eigen dorp een eerste of volgende stap in hun wooncarrière te maken, daar waar deze mogelijkheden op dit moment uiterst minimaal zijn, gegeven het eenzijdige woningaanbod in Effen.
- Met een substantiële uitbreiding meer balans brengen in het Effense woonprogramma, dat nu - op drie woningen na - volledig uit vrijstaande woningen bestaat.
- De ligging van het plangebied biedt kansen om de verbinding tussen natuurnetwerken te versterken.
- Versterken verbinding tussen dorp en natuur.
- Stedenbouwkundige versterking noordoostkant van Effen.
- Invulling geven aan de 'oude' ambitie om Effen te laten groeien.



Zicht op noordoostkant Effen (Google)