

Gemeente Breda  
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders

**betreft: Begeleidend schrijven bij initiatiefplan  
herbestemming kerk Effen**

**datum** : 18-12-  
**onze ref** : 2025  
E941/JS

Geacht college,

Namens Maas-Jacobs Vastgoed bieden wij u hierbij het initiatiefplan aan voor de herbestemming van de kerk in Effen en de ontwikkeling van het bijbehorende terrein. Met dit plan willen wij bijdragen aan het behoud van het kerkgebouw en aan een toekomstbestendige functie voor deze karakteristieke plek in de Effen.

### **Aanleiding**

De geloofsgemeenschap binnen Effen wordt de laatste jaren kleiner. De huidige kerk is hierdoor te groot om nog op een duurzame wijze te onderhouden en te verwarmen. Om het kerkgebouw voor de toekomst te kunnen behouden, is een nieuwe bestemming noodzakelijk.

In de Omgevingsvisie Breda 2040 is het perceel van de kerk, inclusief de parkeerplaats, aangewezen als zoekgebied wonen. Dit duidt erop dat de locatie kansrijk is voor woningbouw, mits aanvullend onderzoek en besluitvorming plaatsvinden. Het voorliggende initiatiefplan biedt hiervoor een eerste, zorgvuldig onderbouwde aanzet.

### **Uitgangspunten in de planvorming**

Bij het opstellen van het initiatiefplan hebben wij rekening gehouden met de relevante ruimtelijke, maatschappelijke en functionele randvoorwaarden. Wij hebben gezocht naar een haalbare en kwalitatief goede invulling die bijdraagt aan de instandhouding van de kerk en aansluit bij de identiteit van Effen. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Behoud van een kapelruimte, conform de wens van de parochie;
- Een stedenbouwkundige opzet die past binnen de schaal, maat en sfeer van de landelijke kern Effen;
- Toepassing van de 30/40/30-verdeling voor woningbouw conform het landelijke beleid:
  - 30% sociale huur;
  - 40% middenhuur of betaalbare koop;
  - 30% vrije sector;
- Voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen behorend bij deze ontwikkeling;



- Aansluiting bij de behoefte van woningcorporatie Alwel, die voor het sociale segment specifiek zoekt naar appartementen;
- De wens van basisschool KC De Avonturier om in het plan ruimte te creëren voor buitenschoolse opvang;
- Het meebestemmen van de grond achter de basisschool als bouwgrond, overeenkomstig de wens van de parochie. De bestaande afspraken tussen school en parochie over gebruik van deze grond blijven hierbij in stand.

### **Participatie en overleg**

Zoals gebruikelijk hechten wij veel waarde aan zorgvuldige participatie.

Op 25 november 2025 hebben wij een inloopbijeenkomst georganiseerd voor de parochianen. De uitnodiging hiervoor is tevens gedeeld via het platform *Effen 1 voor allen*. Het verslag van deze bijeenkomst treft u als bijlage aan.

Daarnaast hebben wij overleg gevoerd met de wijkraad Effen-Rith. De wijkraad staat positief tegenover het feit dat er beweging komt in de ontwikkeling van de locatie. Hun belangrijkste aandachtspunten betreffen:

- zorg voor een passende, landelijke uitstraling van de nieuwbouw op het parkeerterrein;
- de wens om, waar mogelijk, woningen toe te wijzen aan inwoners uit Effen.

In januari 2026 gaan wij in gesprek met een bredere vertegenwoordiging vanuit de gemeenschap Effen om het plan verder toe te lichten en op te halen waar verdere afstemming gewenst is.

### **Kansen voor een integrale gebiedsontwikkeling**

Naast de herontwikkeling van de kerk en het directe terrein zien wij ook kansen op de aangrenzende percelen ten noorden van de kerk. Hiervoor hebben wij op 15 april 2024 reeds een initiatiefplan ingediend. Over de behoefte om woningbouw aan Effen toe te voegen hebben we onder meer gesproken met woningcorporatie Alwel, die eveneens aangeeft dat er behoefte bestaat aan nieuwe woningen in Effen.

Een integrale gebiedsontwikkeling voor Effen biedt verschillende voordelen:

- betere aansluiting op de lokale woningbehoefte, waaronder woningen voor senioren en doorstromers;
- flexibiliteit om buiten de 30/40/30-verdeling per afzonderlijk perceel, in totaliteit tot een beter passend woningbouwprogramma te komen;
- meer ruimte om in te spelen op zorgen uit de gemeenschap, bijvoorbeeld rondom de massa en verschijningsvorm van een mogelijk appartementencomplex.

### **Vervolg – 100 dagen traject**

Wij verwijzen graag naar de toezegging van de wethouder aan de gemeenteraad van 3 juli jl. om te kijken naar de mogelijkheden om woningbouw in Effen mogelijk te maken. In dit kader stellen

wij voor om gezamenlijk met de gemeente een 100-dagen traject te starten.

Doel hiervan is om te onderzoeken of wij kunnen komen tot een integraal, haalbaar en breed gedragen plan voor Effen als geheel.

Wij kijken uit naar een constructieve samenwerking met de gemeente Breda waarbij wij gezamenlijk kunnen werken aan het behoud van de kerk én een toekomstbestendige woonomgeving voor de gemeenschap van Effen.

Met vriendelijke groet,

Maas-Jacobs Vastgoed