

Hier is de essentie uit het gesprek, gestructureerd per partij en thema.

Gespreksnotitie. Tripartiet overleg Gemeente Breda, MaasJacobs & Werkgroep DTE

Aanwezig Gemeente: Maaïke Treuren (projectmanager woningbouwontwikkeling) en Victorine Hollaers (projectondersteuner, vervanging Suzan). MaasJacobs: Sjoerd (projectontwikkelaar, betrokken bij beide grondposities) en Jeroen (betrokken bij eerste initiatiefplan). Werkgroep DTE: Roelof, Marc, Arjan, Frans, Sjoerd.

1. Positie en rol gemeente

De gemeente heeft de afgelopen weken het proces intern voorbereid, samen met MaasJacobs. Dat is een relevant gegeven: de gemeenschap was op dat moment nog niet in beeld.

De gemeente positioneert zichzelf als faciliterend, niet sturend. Ze stelt expliciet geheel onafhankelijk in het proces te willen zitten en geen enkel belang te hebben bij het doorgaan of stoppen van het initiatief. Dit is een relevante uitspraak die vastgelegd dient te worden. Ze wil een kleine gebiedsvisie laten opstellen voor het gebied kerk + parkeerterrein en weiland. Provincie, waterschap en regio worden erkend als betrokken partijen, waarbij waterschap en regio een beslissende stem hebben naast de provincie. De provincie is al op de hoogte van de besprekingen over het weiland, maar heeft nog geen advies gegeven over de haalbaarheid. Provincie heeft eerder aangegeven woningbouw op het weiland niet wenselijk te vinden.

Kritisch punt: de gemeente zegt “multidimensionaal” te kijken, maar redeneert feitelijk vanuit de oplossing (twee grondposities van MaasJacobs) in plaats van vanuit de vraag of behoefte van het gebied. Dat is precies wat de werkgroep aankaart. Gemeente geeft aan dat thema's als verkeersveiligheid, leefbaarheid en monumenten worden meegenomen. Een aanvullend kritisch punt: de gemeente stapt te gemakkelijk over van het oorspronkelijke initiatiefplan (kerk en parkeerterrein) naar de uitbreiding met het weiland. Die stap verdient een zelfstandige bestuurlijke afweging, die nu lijkt te ontbreken.

2. Positie MaasJacobs

MaasJacobs heeft twee grondposities:

Het initiatiefplan voor kerk + parkeerterrein is het originele voorstel van MaasJacobs. In december 2025 heeft MaasJacobs verzocht dit uit te breiden naar de omliggende gronden, waarop de gemeente heeft gevraagd dit te onderzoeken. Dat verzoek en de honorering ervan zijn niet langs de gemeenschap gegaan. De werkgroep heeft terecht gevraagd: waar komt die vraag vandaan, en wie heeft die uitbreiding gefaciliteerd?

1. Kerk + parkeerterrein
2. Weiland achter de kerk

Het 100-dagentraject is het voorgestelde vehikel om snel tot een go/no-go te komen tot concretisering en planvorming van woningbouw op beide gronden. De voorgestelde planning: start eind juni, na de zomer drie sessies (workshops), go/no-go beslissing eind november of begin december. Er zijn al workshops ingepland en offertes voor planologen, landschapsbureau en bouwadviseurs worden door MaasJacobs zelf ingehuurd en vervolgens door de gemeente getoetst. Het bureau werkt toe naar een "vlekkenplan" op hoofdlijnen, met daarin type woningen en doelgroepen. Participatie door de gemeenschap moet volgens de gemeente nog worden ingevuld. De vraag werd gesteld: "wat kunnen jullie [als werkgroep] bijdragen?" Dat is een omgekeerde redenering: participatie als sluitpost, niet als vertrekpunt.

Dit roept een fundamentele vraag op: wie stuurt het proces, en wie toetst wie? De werkgroep is terecht alert dat dit feitelijk een door de ontwikkelaar aangedreven gebiedsproces is.

3. Spanningsvelden en openstaande vragen

Proceslegitimiteit. Workshops staan al gepland. Werkgroep DTE en de bredere gemeenschap zijn nog niet betrokken. Dat is omgekeerde volgorde. Wie hoort er aan tafel bij die workshops? Dat is een harde vraag die gesteld én beantwoord moet worden.

Dorpsvisie voor of na planvorming. Het standpunt van DTE is helder: eerst dorpsvisie als kader, dan initiatiefplannen. De gemeente opereert omgekeerd: van de grondpositie naar een gebiedsvisie. Dat verschil in volgorde is politiek en inhoudelijk bepalend.

Bestuurlijke dekking ontbreekt. Er ligt geen ambtelijk of bestuurlijk besluit om het gebied breder te betrekken dan de omgevingsvisie 2040. Er is alleen een "bestuurlijke wens" om de vraag van MaasJacobs in te willigen. Dat is een zwakke basis voor een gebiedsproces met gemeenschapsinbreng.

Grondschenking 1937. De gronden zijn destijds geschonken voor een maatschappelijk doel. Al 50 jaar gold dat er niets mocht worden gebouwd, zelfs geen hondenkooi. Dat historisch gegeven geeft de gemeenschap morele én mogelijk juridische grond om kritisch te zijn op commerciële planvorming.

Definitie van "gezamenlijk". De werkgroep stelt terecht: wat bedoelen we precies met samen? Er is geen gedeeld begrip over participatieniveau, adviesrecht of beslisrol van de

gemeenschap. Dat moet worden vastgelegd voor de werkgroep akkoord gaat met het 100-dagentraject.

Vertrouwen en historisch precedent. Effen is door de HSL letterlijk doormidden gesneden. Dat proces heeft geleid tot een slaande ruzie, verlies van gemeenschapsgroen en financiële schade. Die ervaring kleurt het sentiment in het dorp scherp. De vraag die de werkgroep stelt is dan ook terecht: “Ligt er een kans om vertrouwen terug te winnen?” Die vraag hangt niet in de lucht. Ze is de maatstaf waaraan dit traject wordt afgemeten.

4. Wat de werkgroep wil

Vier concrete punten die uit de aantekeningen naar voren komen:

1. **Brief alsnog versturen naar College van B&W.** Aanscherpen en sturen, zodat het bestuur formeel gevraagd wordt de dorpsvisie als vertrekpunt te nemen, niet de grondposities van MaasJacobs.
2. **Convenant als voorwaarde.** Voor de werkgroep instemt met het 100-dagentraject, moet helder zijn: wat doen we wel en niet, wat zijn de spelregels, en wat is de rol van DTE daarin? Schriftelijk vastleggen.
3. **Vroeg aan tafel met het in te huren bureau.** Eventueel nog voor de zomervakantie, zodat DTE invloed heeft op de opdrachttrichting en de vraagstelling, niet alleen op de uitkomsten
3. _____

5. Wat dit vraagt van de werkgroep

Dit gesprek maakt duidelijk dat jullie op de goede lijn zitten, maar dat de druk toeneemt. MaasJacobs en gemeente hebben al vier weken samen zitten plannen. Jullie staan nu aan het begin van een traject dat in hoog tempo wordt opgestart.

Drie dingen die echt scherp moeten:

Bevestig schriftelijk jullie positie. Stuur die brief naar het College. Nu. Zolang er geen bestuurlijk besluit ligt dat de dorpsvisie als basis geldt, is het 100-dagentraject een open deur voor de ontwikkelaar.

Stel de convenant-eis als voorwaarde, niet als wens. Als werkgroep DTE zeg je: we doen mee aan het 100-dagentraject onder deze en deze voorwaarden. Niet: we vragen ons af of we meedoen.

Zorg dat je de opdrachtverlening aan het bureau beïnvloedt. De vraagstelling bepaalt de uitkomst. Als MaasJacobs de planoloog inhuurt en de gemeente toetst, is de vraagstelling al ingekleurd. Eis dat DTE input levert aan de opdracht.

Overweeg

Jurist betrekken. Zowel voor de grondschenking, het monumentendossier als het convenant.