

Welke invloed houden bewoners op Amphia-plannen?

Aan: Kerngroep Stadslab Breda

Verslag van gesprek met Roel Klei over Amphia

Datum: 6 juli 2017.

Plek: Mondiaal Centrum Breda

Aanwezig: Christel Smeets, Annemiek Balk, Kees Sol, Jonas Peters, Mariëlle Derks (wijkraad Boeimeer), Roel Klei (gemeente Breda), Menno Slijboom, Ger Maes, Willem van Boxsel.

Hierbij gaat een genoeg letterlijk verslag van een goed gesprek dat de kerngroep van Stadslab Breda op 6 juli had met Roel Klei, beleidsadviseur bij de directie ontwikkeling van de gemeente Breda, die in het verleden de Amphia-plannen heeft begeleid. De gemeente wacht nu op indiening, door een koper van het terrein, van nieuwe plannen. Dan komt ook binnen het Stadskantoor weer activiteit rond dit project op gang.

Voorgeschiedenis

Roel Klei: "Als gevolg van de nieuwbouw Molengracht is er vanaf 2011 onderzoek en een haalbaarheidsstudie gedaan naar Amphia Langendijk. Destijds was de vraag: Amphia wil naar één locatie, Molengracht. Daar gaat het ziekenhuis investeren, daarvoor moet het naar de bank en dan is de opbrengst van de locatie Langendijk dus van belang. Er is destijds een inschatting gemaakt in die haalbaarheidsstudie op hoofdlijnen, of er een bedrijventerrein komt of een woonwijk. Een woonwijk leek het meest logisch.

(Stadslab voegt toe: Deze stedenbouwkundige studie is in opdracht van Amphia gemaakt door PTG Advies en Urbis, bureau voor stadsontwerp. In het colofon wordt gemeld: "Dit stedenbouwkundigplan + beeldkwaliteitsvisie voor de openbare ruimte Amphia Langendijk is gemaakt in opdracht van het Amphia Ziekenhuis in Breda, in samenwerking met PTG Advies te Amersfoort en in goed overleg met de gemeente Breda. Het ontwerp, de teksten en afbeeldingen zijn (tenzij anders vermeld) gemaakt door Urbis, bureau voor stadsontwerp. 31 augustus 2012)

Klei vervolgt: "Wij hebben de studie van Amphia getoetst, in de verwachting dat enige ontwikkeling op z'n vroegst in de jaren 2020-22 zou plaatshebben. Sinds 2012 is er niets meer mee gebeurd. Amphia heeft wel het beeld gebruikt van ongeveer 250 woningen, als een soort opbrengst-intentie.

Sociale huur

Afgelopen half jaar is er het aspect van sociale huurwoningen bijgekomen, die had de gemeente in 2011 nog niet zo scherp in het beleid. College nu vindt dat die sociale huur en hard in moet.

Sinds 2012 heeft de gemeente geen project 'Amphia Langendijk' meer. Dat komt pas weer als er een partij is die heeft gekocht. Dan is sprake van een anterieure overeenkomst, waarin van alles wordt geregeld over kostenverhaal, het proces, het betrekken van de omgeving. Denk dat er bij de inschrijvingen op de tender niet veel planinhoudelijk in zal zitten.

- Waarom (alleen) woningen?

We hebben gekeken wat nodig is in de stad. Nieuwe winkels hier zijn niet nodig, er is al het Struykenplein en de strip op de Langendijk. Bedrijvigheid ligt hier ook niet zo voor de hand. Wel willen we het park beter verbinden et de wijk. Woningen paste het beste.

En er komt nu een partij die kijkt met de ogen van 2018. Wij gaan de plannen dan toetsen, samen met de ontwikkelaar.

Planning

- Wat is ruwweg de planning?

Amphia wil nu verkopen en dan enkele jaren terug huren. De planning is dat vanaf 2019 de Molengracht nieuwbouw beschikbaar is. De verhuizing van dit ziekenhuis hier duurt dan nog twee jaar. Veel voorzieningen van dit ziekenhuis komen in de oudbouw Molengracht. Die moet daarvoor eerst worden verbouwd. De verwachting is dat in 2021 de slop kan beginnen. Eigenlijk doen wij niets tot er een ontwikkelaar aan de deur komt.

- Hoe hard is de deal met Amphia?

Onze overeenkomst met Amphia is hard, al zal geen enkel plan volledig voldoen aan de randvoorwaarden. Daarbij kan ook de omgeving een rol spelen.

- Waarom weer hoogbouw?

Uitgangspunt is geweest dat hoogbouw in beginsel kan, op de plek van het Diaconessenhuis en op de plek van de zusterflat. Aan de zuidelijke rondweg weer je zo geluid. In de toekomst komt er overigens een derde minder verkeer uit de wijk, dus we willen de kruising met de zuidelijke rondweg eruit halen. Dat zijn overigens kosten die we verhalen op de ontwikkelaar. Overigens is de technische staat van het zusterhuis van dien aard dat sloop meer voor de hand ligt (o.m. koudebrug). Daar is trouwens plek voor een hoogte-accent.

- Rukt de wijk niet te veel op richting park?

Plangebied is plangebied, het parkeerterrein vormt nu en straks de grens.

- Mariëlle Derkss: Het verhaal wordt verhaal zo nauw ingekaderd dat er nauwelijks meer ruimte is voor creativiteit.

(Andere) maatschappelijke vragen

- Kees Sol: Samenleving heeft behoeften die zich op enig moment vertalen in een bepaald bouwwerk. Dat was ooit een ziekenhuis als dat aan de Langendijk, daar kon je naartoe om er hele tijd te liggen en te worden verzorgd door de Diaconessen. Zo vloeide het bouwwerk voort uit de functie die er werd gevraagd.

Intussen heeft de zorg zich ontwikkeld en hebben we steeds kortere opnametijden. Het gebouw krijgt dan een andere functie. De vertaling van functie naar gebouw is anders geworden.

Maatschappelijke vragen zijn er nog wel, uiteraard. Maar die kunnen niet meer hun beslag krijgen in een gebouw. Bijvoorbeeld dat mensen met elkaar samen willen wonen. Punt is: de maatschappelijke vragen – bv mensen moeten voor elkaar gaan zorgen - die tot gebouwfuncties zouden kunnen leiden, worden niet of nauwelijks meer in de beschouwing betrokken. De ontwikkelaar van het plan kegt geld neer voor Amphia en dat is het.

CPO ingeruild voor sociale huur

- Waarom geen cpo?

Roel Klei: "Dat is gesneuveld voor sociale huurwoningen. Je moet ook bedenken: als er cpo zou komen en een club mensen een deel van het terrein inneemt, dan zegt een ontwikkelaar: 'ho, dat was mijn ding, grond kopen en ontwikkelen'.

Wij hebben een stuk met randvoorwaarden gemaakt met als uitgangspunt: wat is stedelijk re verantwoord, niet de kosten stonden voorop.

- Kees Sol: ER is grote druk op SEH's, te veel bedden worden door ouderen bezet gehouden, die functies zou je naar de wijken kunnen verplaatsen, maar die beweging

wordt planologisch niet ingezet. Dus: functies gaan weg, functies krijgen andere vormen, maar niet hier.

Roel Klei: "In bv Teteringen is er veel vraag naar ouderenwoningen., Maar het lukt niet die te bouwen. Ze zijn te duur. Juist dat soort CPO's blijken heel lastig. Onze inzet is: elke woning levensloopbestendig, zodat je flexibel bent, en nu voor ouderen bouwt, terwijl diezelfde woningen als de vergrijzingsgolf is uitgewoed, weer naar anderen kunnen."

- Menno Slijboom: Er is gewoon een X-bedrag nodig en dat garandeert de gemeente met deze overeenkomst. Zo simpel is het.
- Annemiek Balk: Z kopen het terrein wel zonder de garantie van een onherroepelijk bestemmingsplan.

Gemeente spreekt vooraf met 3 of 4 partijen

Roel Klei: "De laatste 3 of 4 partijen krijgen de gelegenheid met ons te spreken. Hier geldt als zekerheid dat de gemeente bereid is een woonwijk toe te staan met maximaal 271 woningen. Maar ze weten nog geen nadere voorwaarden, nog geen prijzen of kosten die de gemeente op hen verhaalt.

Er komt een anterieure overeenkomst. Daarin staat: wat gaan we doen, hoe gaan we het doen, ook m.b.t. de rol voor de wijk. Je weet het niet, misschien komt er heel open partij die bereid is veel met de omgeving te gaan doen.

- Kees Sol: kan de gemeente dat niet afdwingen, dat de wijk in een heel vroeg stadium kan meepraten?

Roel: We geven dat aan partijen mee, maar die bepalen zelf hoe ze dat invullen. Ze moeten dat wel doen. We leggen dit vast in een zogeheten anterieure overeenkomst' en wij zien daarop toe. We grijpen ook in wanneer ze dat niet doen.

Afspraak: wijkraad en Stadslab sturen een gezamenlijke brief naar het college van B en W met het dringende verzoek voor ontwikkelende partijen ook daadwerkelijk als eis te stellen dat deze vanaf dag 1 de 'omgeving' (wijk, wijkraad, andere stakeholders in de stad) betrekken bij de planvorming en hen serieus nemen. Volgens Roel Klei wordt dit een voorwaarde in de 'anterieure overeenkomst' tussen gemeente en ontwikkelaar: dat is de set afspraken waaraan de verdere ontwikkeling wordt getoetst. De ontwikkelaar heeft zich daar in beginsel aan te houden.