

BNA Value Assessment

Assessment Rapport



Project Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer

Oplevering	2020-06-08
Opdrachtgever	CBRE Global investors, Smits Bouwbedrijf, de Nis projectontwikkeling
Architect	TANGRAM Architecten
Ingevuld door	B. Mispelblom Beyer
Assessor	Anne-Floor Blonk (Rebel)
Datum	10/12/2023

Over het BNA Value Assessment™

Onderbouwen van maatschappelijke waarde

De BNA Value Assessment™ helpt architecten om de maatschappelijke waarde van hun ontwerp in kaart te brengen en te onderbouwen. Het BNA Value Assessment is daardoor bijvoorbeeld behulpzaam bij het overtuigen van opdrachtgevers of vergunningverleners voor een bepaald ontwerp.

Beoordeling op economische, ecologische en sociale waarde

De BNA Value Assessment beoordeelt een ontwerp op 3 thema's: economische, ecologische en sociale waarde. Een gebouw creëert economische waarde als het bijdraagt aan plezieriger wonen of werken, een hoger financieel rendement oplevert of in staat is om door meer flexibiliteit beter in te spelen op een veranderende wereld. Voor duiding van de ecologische waarde kijkt de BNA Value Assessment™ naar biodiversiteit, klimaatadaptatie, circulariteit en energiegebruik. De sociale waarde onderbouwt de BNA Value Assessment™ via het effect op gemeenschapszin, identiteit, leefbaarheid en gezondheid.

Onafhankelijke toetsing

Op basis van een door de architect ingevulde vragenlijst en toegevoegd 'bewijsmateriaal' maakt de BNA Value Assessment™ een inschatting van de maatschappelijke waarde van het ontwerp en de betrouwbaarheid van de analyse. Het Value Assessment wordt getoetst door een onafhankelijke assessor. Na goedkeuring stelt deze het Assessmentrapport op. Dit is het Assessmentrapport voor Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer van TANGRAM Architecten.

BNA Value Case: van beweren naar bewijzen

Op basis van dit assessmentrapport maken TANGRAM Architecten en BNA een BNA Value Case. Deze wordt door BNA gepubliceerd en gebruikt in de communicatie over de maatschappelijke meerwaarde van architectuur. Value Cases die eerder zijn gemaakt tref je aan via bna.nl/bna-value-cases.

Ambitie

De ontwikkeling van de BNA Value Assessment™ staat niet stil. We werken aan een verdere automatisering van de verschillende modules waar het assessment uit bestaat. Dat maakt het invullen en de analyses minder arbeidsintensief en vergroot de betrouwbaarheid van de uitkomsten. Ondertussen zet de BNA in op intensiever gebruik en bredere toepassing. Dat doet de BNA omdat ze streeft naar meer goed ontworpen, waardevolle gebouwen en vanuit de overtuiging dat het háár leden zijn die die waardevollere gebouwen ontwerpen.

Maatschappelijk waardevollere ontwerpen

Slimme architecten doen aan reversed engineering. Zij houden in hun ontwerp al rekening met de beoordelingscriteria van de BNA Value Assessment™. En zo helpt de BNA Value Assessment™ niet alleen bij het selecteren, maar ook bij het ontwerpen van maatschappelijk waardevollere gebouwen.



Over Rhapsody in West Amsterdam

Design Context en Filosofie

GEZAMENLIJKE DANS Rhapsody in West is een innovatief en zeer duurzaam woningbouwproject in de Kolenkitbuurt, pal aan de drukke ringweg A10. De bouwlocatie was een braakliggend terrein dat een belangrijke ontmoetingsfunctie had voor buurtbewoners. Vanaf het begin is met 'stadsmakers' Urban Sync en het lokale kunstenaarscollectief Casocoland de buurt betrokken geweest bij de ontwikkeling van Rhapsody. Samen met de ontwikkelaars (De Nijs/SBB), de belegger (CBRI GI) en Stadsdeel West van de gemeente Amsterdam kwam het plan tot ontwikkeling in een 'gezamenlijke dans'. Het ontwerp biedt oplossingen voor tal van uitdagingen, van geluids- en fijnstofproblematiek en watermanagement, tot klimaatopgaven, community building en sociale veiligheid. Ondanks de complexe locatie is het resultaat een open en toegankelijke stadsoase met een parkachtig karakter. Dat is onder meer gelukt door de bijzondere vormtaal. De afgeronde vormen buigen het geluid van de snelweg af en zorgen voor een optimale ruimtelijke beleving, ondanks de dichte bebouwing. Het verhoogde binnenterrein is een openbaar toegankelijke tuin met een buurtkas, een logeerhuis en horeca annex huiskamerontmoetingsplek. De pleetvormige

Aanvang constructie 2018-05-21

Einde constructie 2020-06-08

Kavelgrootte 27000 M²

BVO 30000 M²

Functie

Kantoor - %

Publiek 13 %

Residentieel 64 %

Parking 26 %

Commercieel 2 %

Overige 20 %

1. Economische waarde

Beter is het eigenlijk om te spreken over de financiële waarde: wat is het gebouw in financiële zin waard? Die financiële waarde wordt bepaald door:

1. *De huur- of koopprijs.* Mensen zijn bereid om meer te betalen voor een woning waarin zij het fijn vinden om te wonen. Bedrijven zijn bereid meer te betalen voor een kantoor waarin medewerkers zich fijn voelen. De huur- of koopprijs is een goede proxy voor de waarde van een pand voor zijn gebruiker.
2. *Lagere financiële kosten.* Het ontwerp leidt tot lagere kosten. Bijvoorbeeld door minder onderhoudskosten of een efficiëntere inrichting van het primaire bedrijfsproces. Besparing op de kosten van energie worden verderop behandeld bij 'Ecologische waarde'.
3. *Lagere financiële kosten.* Bijvoorbeeld omdat door een slim ontwerp of slimme logistiek de bouwkosten of exploitatielasten lager zijn.
4. *Flexibiliteit.* Een pand heeft een hogere waarde als het in staat is om te reageren op veranderende omstandigheden, zodat er bijvoorbeeld minder leegstand is of gemakkelijk kan worden overgeschakeld naar een lucratiever segment in de markt.

Niet alle waarde komt terecht bij de eigenaar van het gebouw. Het lunch-tentje aan de overkant van de straat profiteert bijvoorbeeld enorm van de grote hoeveelheid internationale toeristen die dagelijks De Markthal in Rotterdam bezoekt, zonder dat de eigenaar van het lunch-tentje daar ook maar een cent aan hoefde mee te betalen.

Waarde kan dus neerslaan bij de gebruiker of de eigenaar, maar ook in de omgeving. Of zelfs bij de hele stad. Heel Parijs profiteert van de Eiffeltoren en heel Utrecht van de Dom. Het BNA Value Assessment maakt niet alleen onderscheid naar typen waarde, maar ook naar plekken waar de waarde neerslaat.

We hebben het project "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer" langs deze dimensies beoordeeld op zijn economische waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Economische waarde

Plezierig wonen

Score Plezierig wonen "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Plezierig wonen	+++	++	+++	+++	+++	+++

Toelichting Plezierig wonen

Een aantal verschillende aspecten draagt bij aan de economische waarde van Rhapsody.

- **Sociale cohesie:** samen met het lokale kunstenaarscollectief Casocoland en de buurt en andere stakeholders van het begin gesproken over de cohesie tussen dit nieuwbouw project en de kolenkit buurt. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een gevoel van eigenaarschap en daarmee rentmeesterschap bij zowel bewoners als buurtgenoten die allen gebruik maken van de faciliteiten.
- **Groene oase in de stad:** het groene karakter van de nieuwe parkruimte draagt sterk bij aan de radicale verandering van de waardering voor deze voorheen kwaliteitsarme plek. Dit zorgt voor een gezonder leefomgeving (maatschappelijke waarde) die weer bijdraagt aan de economische waarde van het project. Hier is daadwerkelijk waarde gecreëerd.

Voorzieningen ter beschikking: in aanvulling op het oorspronkelijke woonprogramma is ruimte gecreëerd voor ondersteunende faciliteiten voor gemeenschappelijke activiteiten als cursussen, samen koken, feesten houden. De kas speelt hier een centrale rol- waar ook groenten voor de buurt worden verbouwd. Een klein cultureel centrum (Maqam) is door het nabijgelegen theater de meervart geïmplanteerd als muzikale trekpleister om samen van muziek te genieten en actief deel te nemen. Een logeerappartement staat ten dienste aan alle buurtbewoners voor familie die van verre komt .De Villy is een koffiebar met mogelijkheid om te werken en te vergaderen.

- **Optimale bereikbaarheid alle mobiliteit:** bus en tram stoppen voor de deur. Onder het opgetilde parktuin is plaats voor twee fietsen en een auto per woning, dat laatste eis van de gemeente Amsterdam.
- **Gezond stedelijk leven:** zorgen voor het programmeren en stimuleren van gezond eten, bewegen en community (bijv. De Kas, Logeerhuis etc.) op meerdere manieren wordt dit gestimuleerd. Gezond eten door de populatie in contact te brengen met het verbouwen van gezond voedsel in de kas. Hier worden ook kookcursussen gegeven. Met 'Mama's koelkast'is plaats voor gezonde maaltijden , gemaakt door buurtbewoners , vrij te krijgen door minder bededen in de buurt. De luie trappen van de parktuin nodigen uit tot bewegen; ook worden lichaamstraining georganiseerd voor de bewoners. Gezond sociaal leven ontstaat spontaan in de parktuin en wordt gestimuleerd met de gemeenschappelijke activiteiten, georganiseerd door de lokale community- managers in het blok.
- **Markante , menselijke architectuur:** de opzet van de blokken is erop gericht negatieve invloeden

Economische waarde

Prettig werken

Score Prettig werken "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Prettig werken	+++	+++	+++	+++	+++	+++

Toelichting Prettig werken

Creëren van werk met plan: kas/logeerhuis/villy/maqam met de introductie van bijzondere faciliteiten is ook werkegelegenheid gecreeerd voor vooral lokale bewoners, al dan niet uit het blok zelf. Voorzieningen als kas, muziekcentrum, villy en logeerhuis en parktuin moeten worden beheerd en waar nodig hersteld en onderhouden. Dit gaat in nauw overleg met eigenaar CBRE en initiator de Meervaart (Maqam muziekcentrum). De kas is een zelfstandig opererende eenheid, met een eigen website (www.kolenkitkas.nl) evenals de Villy (www.devilly.com/rhapsody)

Economische waarde

Lagere financiële kosten

Score Lagere financiële kosten "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Hogere restwaarde	++	+++	++	++	+++	+++

Toelichting Hogere restwaarde

De opzet van Rhapsody heeft een idealistische achtergrond maar heeft tevens een vanuit economische blik gezond verdienmodel. Dat bestaat uit verschillende componenten:

- Extreem goede energieprestatie voor lage beheerkosten

- Sociale cohesie voor duurzaam gebruik (waarvan we houden, onderhouden wij) en minder onderhoud (gebeurt door bewoners omdat het namelijk van 'hun' is)

- Compacte opzet : zeer goede netto/bruto/gunstige gevelfactor ; minder energieverlies, lagere onderhoudskosten, gunstige GBO /BVO opbrengstenverhouding

Economische waarde

Hogere financiële opbrengst

Score Hogere financiële opbrengst "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Hogere financiële opbrengst	0	+++	++	++	++	0

Toelichting Hogere financiële opbrengst

De opbrengsten zijn gunstig omdat op een ogenschijnlijk kansloze locatie waarde is gecreeerd. Dat bestaat uit verschillende componenten: • Zeer gunstige netto/bruto voor maximale GBO • Adequaate conceptueel antwoord op problemen locatie zoals geluid en fijnstof: locatie toch waardevol en in waarde gestegen. gevolg is dat het project bij oplevering al een meervoud aan waarde is gestegen.

2. Ecologische waarde

Bij de ecologische waarde kijken we naar het effect van een gebouw op ecosystemen en naar de mate waarin het gebouw in staat is om te gaan met veranderingen in de voor het gebouw relevante ecosystemen. Dat doen we langs de volgende thema's:

1. *Natuurinclusiviteit*, een vorm van duurzaam bouwen die bijdraagt aan biodiversiteit en natuurwaarden. Bijvoorbeeld een insectenmuur, nestkasten voor vleermuizen en vogels, goede verbindingen tussen habitats of verduistering van lichtbronnen voor dieren.
2. *Klimaatadaptiviteit* heeft betrekking op het voorkomen van schade door klimaatverandering. Bijvoorbeeld door het slim afvoeren en opslaan van water of het voorkomen van hittestress.
3. *Circulariteit* betekent dat producten na gebruik worden ingezet als grondstof voor nieuwe producten of materialen, met als ultieme doel een wereld zonder afval. Bij circulariteit wordt tijdens het productieproces goed nagedacht over het volgende leven van een product of onderdeel.
4. *Energiebesparing* als maat voor het beperken van schadelijke uitstoot en opwarming van de aarde.

Gebruiker en gebouweigenaar profiteren van een lagere energierekening, maar via minder schadelijke uitstoot ook de rest van de planeet. Iets vergelijkbaars gaat op voor circulariteit. Voor natuurinclusiviteit hangt het af van de schaal van de investering en specifieke kenmerken van het project. Het voorkomen van schade als gevolg van klimaatverandering gebeurt over het algemeen in de (directe) nabijheid van het project.

We hebben het project "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer" langs deze dimensies beoordeeld op zijn ecologische waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Ecologische waarde

Natuurinclusief

Score Natuurinclusief "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Natuurinclusief	+++	+++	+++	+++	+++	+++

Toelichting Natuurinclusief

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Bij project Rhapsody is dat een leidend principe bij het ontwerp. De 'niet bebouwde'tussenruimte is als onderdeel van het geheel van evenveel belang als de gebouwde volumens (de woonblokken. Deze niet bebouwde ruimte (gelaagd geplaatst bovenop een utilitaire laag met parkeren en bergingen) is vormgeven als groen park. Grondlaag is een 50 cm subsstraatlaag die het hemelewater vasthoudt om de planten en bomen zonder aanvullend water te laten leven en verstening van dat stukje stad tegen te gaan. (verder uitschrijven)• Park: toegevoegd aan de stad is 6000m2 park met hoogwaardig groen en water• Vertikaal groen tbv fijnstof: delen van de gevels zijn begroeid met plantensoorten die fijnstof vasthouden en afvoeren in de aarde, als natuurlijke luchtfilters• Water met bijzondere plantensoorten: het water heeft een dubbelrol als afstandhouder naar de onderste wongen (privacy) en om hittestress te reduceren. In de vijvers water en oeverplanten die verschillende waterstanden kunnen opvangen.• Verschillende planten en boomsoorten tbv een breed palet aan diersoorten (insecten, vogels,etc) (schadenberg)Bij de keuze voor planten en boomsoorten is rekening gehouden met diversiteit van dierenpopulatie als insecten en vogels.

Ecologische waarde

Klimaatadaptief

Score Klimaatadaptief "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Klimaatadaptief	+++	0	+++	+++	0	0

Toelichting Klimaatadaptief

Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden. Volgens de Wereldbank is investeren in klimaatadaptatie bovendien een uitstekende businesscase. Verschillende onderdelen dragen bij:

- Groen en water tegen hittestress
- Water tegen hittestress en als privacybuffer
- Dikke substraatlaag als basement voor het park voor waterretentie en opvangen stortbuien

Ecologische waarde

Circulair

Score Circulair "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Circulair	+++	+++	+++	+++	+++	+++

Toelichting Circulair

Circulair betekent letterlijk: 'deel uitmakend van een kringloop'. Bij Rhapsody is dat beperkt aanwezig in zowel de gebouwen als het park. Een van de speerpunten bij de ontwikkeling en realisatie van Rapsody in West is het toepassen van duurzame recyclebare materialen. Dit heeft meerdere kanten. Materiaal moet lang meegaan, maar ook kunnen worden hergebruikt voor andere doeleinden. Maar materiaal moet weer kunnen worden opgenomen in de natuur, de biosfeer. Als gebruik wordt gemaakt van materiaal dat niet meer kan worden afgebroken, zoals aluminium, moet het herbruikbaar zijn. Ook de herkomst van de materialen en de wijze van winning en fabricage speelt een rol in de beoordeling van de mate van duurzaamheid. Lokaal aanwezig of vervaardigd materiaal heeft de voorkeur, om energieverstrendend vervoer over grote afstanden te vermijden. Het gebruik van baksteen en beton is daarom voor Nederland nog immer een verantwoorde keuze. Hout onder voorwaarden: het best is Europees hout dat niet hoeft te worden verduurzaamd. Bij Rapsody in West wordt de duurzaamheid van de materialen in gevel en interieurs gekenmerkt door een beheersbaar en vertraagd verouderingsproces. Dit geldt zeker voor het baksteen, dat zal worden gebruikt in het rugblok aan de zijde van de ringweg A10, in het Bos en Lommerblok in de plint en voor de grondgebonden woningen in de noordoosthoek. Het baksteen zorgt voor de visuele inbedding in de aanliggende buurt. Het beton dat in het plan wordt toegepast is volledig recyclebaar. De constructie van het maaiveld is van beton en de loopvlakken van het verhoogd maaiveld zijn samengesteld uit klinkers in een kleur die aansluit bij de bakstenen gevels. In alle gevallen is de detaillering uiteraard van wezenlijk belang. De dakoverstekken, de stevigheid van de materialen die grenzen aan het maaiveld (zoals het baksteen bij de plinten van het gebouw) en de zorgvuldige detaillering van kozijnen en dakranden zullen in Rapsody in West zorgdragen voor de duurzame kwaliteit. Bouwers Smits en De Nijs zijn Forest Stewardship Council (FSC) gecertificeerd. Door hout met dit FSC-keurmerk toe te passen gaan de realisatie van het Rapsody in West niet ten koste van tropische bossen, toegeast in de HSB gevel. Tevens zijn zo veel mogelijk materialen ingezet die demontabel zijn en hergebruik mogelijk maken op basis van het Cradle to Cradle principe.

Ecologische waarde

Energiebesparend

Score Energiebesparend "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Energiebesparend	++	+++	0	0	0	+++

Toelichting Energiebesparend

Energiebesparing is via verschillende wegen bereikt, resulterend in bij oplevering het veruit gunstigste woongebouw van Nederland: • Gunstige gevelfactor • Laagste EPC woongebouw van Nederland (- 0,15) • Tal van maatregelen te zien op cirkelgrafiek

3. Sociale waarde

Bij sociale waarde kijken we naar het effect van een gebouw op het sociale welbevinden van mensen langs de volgende thema's:

1. *Sociale identiteit*
Gebouwen kunnen bijdragen aan het bewustzijn van mensen om tot een bepaalde groep te behoren. Goede voorbeelden zijn de Domtoren in Utrecht en De Kuip in Rotterdam.
2. *Ruimtelijke kwaliteit*
Mensen voelen zich prettiger in een openbare ruimte van hoge kwaliteit. En gebouw kan bijdragen aan het (sociaal) welbevinden van mensen die zich in de omgeving van dat gebouw bevinden.
3. *Sociale veiligheid*
Dit gaat over het bevorderen van sociaal gedrag en het tegengaan van grensoverschrijdend en zoals pesten, agressie, geweld, discriminatie, of intimidatie. Een gebouw kan bijdragen aan het creëren of bevorderen van sociale veiligheid.
4. *Gezondheid*
Gebouwen dragen op verschillende manieren bij aan de gezondheid van mensen. Bijvoorbeeld vanwege een goed binnenklimaat, omdat ze zijn ontworpen volgens de principes van een healing environment of omdat ze aanzetten tot bewegen of sociale interactie.
5. *Gemeenschap*
De mens is de meest sociale diersoort die er is. In een sociale omgeving voelen mensen zich beter, blijven ze gezonder en presteren ze beter.
6. *Inclusie*
Dit gaat over de mate waarin alle leden van de samenleving worden uitgenodigd om mee te doen aan die samenleving. Denk aan rolstoeltoegankelijkheid, dementievriendelijk ontwerpen of begrijpbare bewegwijzering.

We hebben het project "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer" langs deze dimensies beoordeeld op zijn sociale waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Sociale waarde

Sociale identiteit

Score Sociale identiteit "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Sociale identiteit	+++	+++	+++	++	+	0

Toelichting Sociale identiteit

De identiteit van Rhapsody draagt bij aan de sociale waarde . Dit heeft verschillende kanten:• Rhapsody tilt de gehele Kolenkitbuurt naar hoger niveau: hoogwaardige uitstraling, openheid voor iedereen (gastvrije houding); dit heeft een goede spin off met meer stadsverbetering in ontwikkeling• Programmeren activiteiten in kas en villy maken Rhapsody tot stralend middelpunt Kolenkitbuurt waar bewoners én buurtbewoners samenkomen• Markante (prijswinnende) architectuur en stedelijke opzet sluiten aan op AUP op een nieuwe manier; de ronde vormenn refereren aan de kolenkitkerk van Duintjer en ronden de eenvoudige strokenbouw van de wijk af met een eigen morfologie

Sociale waarde

Ruimtelijke kwaliteit

Score Ruimtelijke kwaliteit "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Ruimtelijke kwaliteit	+++	0	+++	++	++	+

Toelichting Ruimtelijke kwaliteit

De komende decennia zullen staan in het teken van de intensivering van het bestaande stedelijk weefsel. Centrale vraag is hoe dat te doen en tegelijkertijd de kwaliteit van het stedelijk leven te verbeteren, en niet te verzwakken. Rhapsody is een voorbeeld hoe die intensivering kan leiden tot meer van alles: meer programma maar ook meer kwalitatief hoogwaardige tussenruimte met plek voor groen en water. Hierbij werken alle schaalniveaus (stedenbouw, stedelijk landschap en architectuur) samen. De conceptuele opzet is zodanig dat vele doelen gehaald worden: het weren van het geluid, het maken van veel programma op weinig grond (30.000m² BVO op 8000m² grond, de fsi bedraagt 4,2) en tegelijkertijd creëren van nieuwe stedelijke verblijfsplekken op de opgetilde parktuin met de focus op de kas, het kleine auditorium, het restaurantterras, het kleine pleintje aan het Jan van Schaffelaarplantsoen. In plaats van ruimte weg te nemen van de stad door nieuwbouw is veel en hoogwaardige gebruikruimte toegevoegd voor álle stedelingen. De bijzondere ronde (plectrum-achtige) vormen zijn hierbij zeer functioneel: met de appartementblokken wordt de ruimte gedefinieerd zonder een opgesloten gevoel te geven. De afwezigheid van parallelle vlakken helpt bij het afvoeren van restgeluid van de A10. [Voorbeeldfunctie noemen]

Sociale waarde

Sociale veiligheid

Score sociale veiligheid "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Sociale veiligheid	+++	0	+++	+++	+	0

Toelichting Sociale veiligheid

Rhapsody is gerealiseerd in wat bij de start de slechtste wijk van Nederland te boek stond, de Kolenkitbuurt. Nog in 2014 was er een overmaat aan criminaliteit, rotzooi op straat, vernielingen en hanggedrag. Op meerdere manieren is gewerkt aan het verbeteren van deze situatie.

- Openheid en kwaliteit als zacht antwoord op de problemen- gesymboliseerd door een (kwetsbare) glazen kas
- Sociale controle door een opzet die alleen voorkanten en woonfuncties kent(eyes o the street) – doorgevoerd tot in de details (zoals glazen borstweringen voor maximaal overzicht)

- Participatie met alle stakeholders i.s.m. het lokale kunstenaarscollectief Casocoland als basis- meenemen van de buurt in het ontwerp en ontwikkelproces in 'de gezamenlijke dans'
- Toevoegen van functies waar alle buurtbewoners profijt van hebben (de Kas, logeerhuis, Villy, maqam én 4 community managers uit de eigen buurt)

Sociale waarde

Gezondheid

Score gezondheid "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Gezondheid	+++	0	+++	+++	+	0

Toelichting Gezondheid

Op meerdere manieren draagt Rhapsody bij aan de gezondheid van het stedelijk leven van haar bewoners en de omwonenden.

- Creëren van een nieuwe sociaal klimaat (voeding, bewegen, community)
- Weren van geluid uit de gehele buurt

- Toevoegen van groene verblijfsplekken voor iedereen
- Toevoegenn van een groene kweekkas voor groenten
- Plaatsten van Mama's koelkast met gezond eten voor minder bedeelden
- Geven van cursussen: koken, huiswerkbegeleiding, computerbeheersing, gamen

Sociale waarde

Inclusie

Score inclusie "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Inclusie	+++	0	+++	++	+	0

Toelichting Inclusie

De term duidt op inclusieve of gevarieerde samenleving. Een samenleving waar iedereen kan meedoen. Een eenvoudige definitie van inclusie is: 'insluiting, het tegenovergestelde van exclusie (uitsluiting)'. Rhapsody is zo ontwikkeld dat alle buurtbewoners profijt hebben, ongeacht culturele achtergrond, religie, opleiding of inkomen. Hoewel door de gemeente de doelgroep vooraf was vastgelegd op 'middenhuur' om meer diversiteit van inkomensniveau in de buurt te forceren. Dat nu blijkt een goede greep: het project heeft een positieve spin off op ook de omgeving (horeca, winkels). Het gebruik van het publieke deel van Rhapsody is voor iedereen.

Sociale waarde

Gemeenschap

Score gemeenschap "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Gemeenschap	+++	0	+++	+++	+	0

Toelichting Gemeenschap

Gemeenschapszin is vanaf de start een belangrijk uitgangspunt geweest. Dat in een buurt die slecht te boek stond- met veel criminaliteit en werkloosheid. In een intensief participatietraject met alle betrokken partijen onder leiding van het lokale kunstenaarscollectief Casocoland i.s.m Urban Sync als deelnemers is gaandeweg vertrouwen gekweekt tussen alle aanwezige tegenpolen. Rhapsody werd langzaam van iedereen. Dit werd op verschillende manieren duidelijk bewezen:

- Geen zienswijzen bij de indiening
- Een positieve houding tijdens de bouw, met thee en koffie voor bouwvakkers
- Rentmeesterschap en actieve deelname aan programmering in de huidige fase van gebruik

4. Overige waarden

Score overige waarden "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Overige waarden	0	0	0	0	0	0

Toelichting Overige waarde

-

Noot van de assessor

Anne-Floor Blonk (Rebel) heeft de Value Assessment van Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer door TANGRAM Architecten getoetst en is van mening dat de beweringen die daarin door TANGRAM Architecten worden gedaan voldoende overtuigend zijn onderbouwd.

De assessor is van mening dat de maatschappelijke waarde van "Rhapsody in West Amsterdam Bos en Lommer" het meest overtuigend naar voren komt in de waarden: >>>

Lagere financiële kosten

Door slim ontwerp is met minimale middelen een maximaal resultaat bereikt

Gemeenschap

Hoge kwaliteit leidt tot trots, toevoegen van sociale functies tot gemeenschapszin

Energiebesparend

Rhapsody is vooral dankzij het slimme ontwerp - en ondanks het oplossen van alle andere ontwerpuitdagingen - een energieleverend gebouw geworden.

Rotterdam, 10/12/2023.