

BNA Value Assessment

Assessment Rapport



Project Stationsgebied Driebergen - Zeist

Oplevering	-
Opdrachtgever	ProRail/NS Stations
Architect	Arcadis
Ingevuld door	-
Assessor	Anne-Floor Blonk (Rebel)
Datum	08/10/2023

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 Stationsgebied Driebergen - Zeist van Arcadis.

BNA Value Case: van beweren naar bewijzen

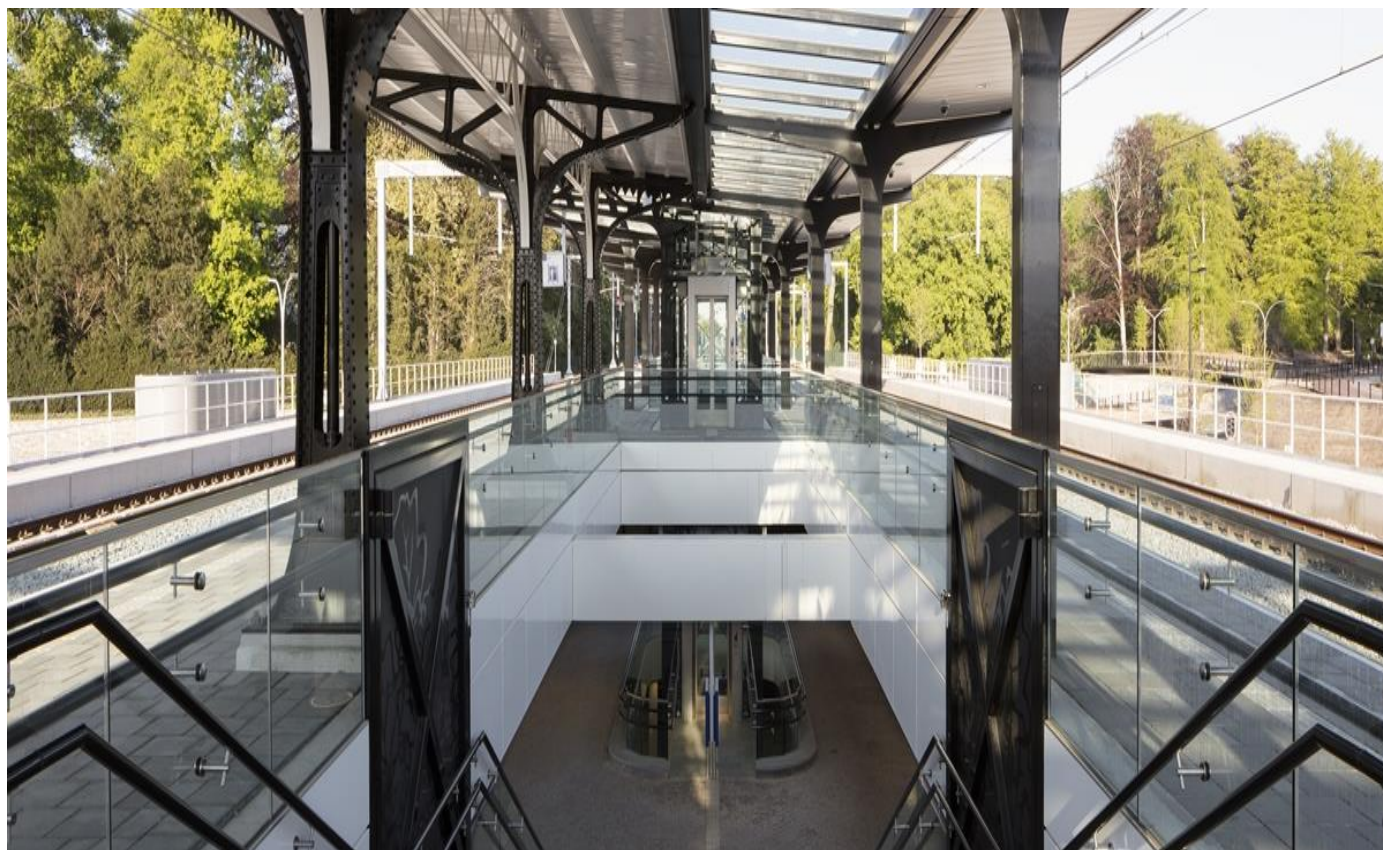
Op basis van dit assessmentrapport maken Arcadis en BNA een BNA Value Case. Deze wordt door BNA gepubliceerd en gebruikt in de communicatie over de maatschappelijke meerwaarde van architectuur. Value Cases die eerder zijn gemaakt tref je aan via bna.nl/bna-value-cases.

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 Stationsgebied Driebergen -

Design Context en Filosofie

[deze miste in de eerste opzet van de Value Assessment. Wel goed om die te laten invullen][Volgens mij moet er heel veel informatie bij NS Reizigers/Stations te vinden zijn over de waardering voor en het gebruik van dit station. Dat onderzoek moet er echt bij.]

Aanvang constructie ---

Einde constructie -

Kavelgrootte

M²

BVO

M²

Functie

Kantoor - %

Publiek - %

Residentieel - %

Parking - %

Commercieel - %

Overige - %

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 "Stationsgebied Driebergen - Zeist" 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 "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Plezierig wonen	0	0	++	+	0	0

Toelichting Plezierig wonen

Tot [JAAR] worden rond het station [AANTAL] nieuwe woningen opgeleverd. Dat gebeurde niet rond het oude station. De woningprijzen rond het station zijn het afgelopen jaar [..]% harder gestegen dan gemiddeld in de gemeenten [GEMEENTEN]. Volgens Springco zijn de huizenprijzen in de nabije omgeving met [..] miljoen gestegen door de realisatie van dit nieuwe station.

Economische waarde

Prettig werken

Score Prettig werken "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Prettig werken	0	0	0	0	0	0

Toelichting Prettig werken

Tot [JAAR] worden rond het station [AANTAL] nieuwe woningen opgeleverd. Dat gebeurde niet rond het oude station. De kantoorprijzen rond het station zijn het afgelopen jaar [..]% harder gestegen dan gemiddeld in de gemeenten [GEMEENTEN]. Volgens Springco is de kantorenvastgoedwaarde in de nabije omgeving met [..] miljoen gestegen door de realisatie van dit nieuwe station.

Economische waarde

Lagere financiële kosten

Score Lagere financiële kosten "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Hogere restwaarde	0	0	0	0	0	0

Toelichting Hogere restwaarde

-

Economische waarde

Hogere financiële opbrengst

Score Hogere financiële opbrengst "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Hogere financiële opbrengst

Het aantal reizigers is sinds de opening van het nieuwe station met [...] % toegenomen. Bij andere vernieuwde stations is dat effect met gemiddeld [AANTAL] fors minder. De toename in het aantal reizigers heeft bij NS Reizigers tot een omzetstijging van rond de [...] miljoen euro geleid en zal bij NS Stations op termijn tot een huurgroei van [...] miljoen leiden.

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 "Stationsgebied Driebergen - Zeist" langs deze dimensies beoordeeld op zijn ecologische waarde. Dat leidt tot de volgende score op elk van voornoemde onderdelen: >>>

Ecologische waarde

Natuurinclusief

Score Natuurinclusief "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Natuurinclusief

Er zijn 330 bomen geplant en veel rododendrons, taxushagen, forse Rhodo's en vaste beplanting op het perron. De bomen en planten rondom het perron worden met een uniek bewaterings- en monitoringssysteem voorzien van water. Het duurzame systeem vangt 50% regenwater van de wegen op in een tank. Het systeem is zo ontwikkeld, dat er een signaal wordt gegeven wanneer de beplanting droog komt te staan. Daarmee besparen we [...] liter leidingwater per jaar. Verder is er op de plaats waar vroeger de spoorovergang was een grote wadi aangelegd. De groene keuzes die zijn genomen zijn gebaseerd op de natuurlijke omgeving rondom het projectgebied. Het sluit naadloos aan bij landgoederen zoals de Reehorst en de Breul. Naast het groen op en rond het perron heeft idverde Realisatie ook veel plantenwerken verricht op landgoederen rondom het Stationsgebied Driebergen-Zeist. Doordat de barriere van het spoor voor de hoofdroute over de Hoofdstraat is opgeheven is het stationsgebied van een obstakel juist [OOK VOOR HET GROEN?] een verbindende schakel tussen Driebergen en Zeist geworden. De continuïteit van de landgoederen op de Stichtse lust Warande is hersteld. [ONGELIJKVOERSE KRUISING LEIDT TOT BETERE DOORSTROMING EN DUS MINDER CO2-UITSTOOT, MAAR MAG DAT WORDEN TOEGESCHREVEN AAN HET ONTWERP > LIJKT ME ONTWERPUITGANGSPUNT].

Ecologische waarde

Klimaatadaptief

Score Klimaatadaptief "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Klimaatadaptief

Het gebruik van volwassen bomen, natuurlijke ventilatie en overkappingen biedt het gebied veel schaduw en verkoeling. De grote bufferopvang voor water ([AANTAL] liter) voorkomt wateroverlast en draagt bij aan het beperken van droogte in de omgeving.

Ecologische waarde

Circulair

Score Circulair "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

	Gebruiker	Eigenaar	Direct aangrenzend	Omgeving	De stad	De wereld
Circulair	0	0	0	0	0	0

Toelichting Circulair

Er is een aantal elementen uit het voorgaande stationsgebouw herplaatst, waarvan de perronkap de meest opvallende is. Veel van deze elementen hebben niet alleen een functionele, maar ook een monumentale waarde.

Ecologische waarde

Energiebesparend

Score Energiebesparend "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Energiebesparend

Door het nieuwe station reizen meer mensen met OV en de fiets. De inschatting van NS Reizigers is dat een treinreiziger gemiddeld [...] ton CO2 per jaar minder uitstoot dan een automobilist. [AANTAL] meer reizigers dankzij dit ontwerp betekent een CO2 besparing van [...] ton per jaar die tegen de huidige marktprijs een waarde van [...] euro per jaar vertegenwoordigd. Netto Contant gemaakt [discontovoet van [4]%) gaat het over een periode van 25 jaar dan om [...] miljoen euro.

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 "Stationsgebied Driebergen - Zeist" 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 "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Sociale identiteit

Het stationsgebied is een representatieve poort van het omliggende gebied (landgoed en monumentaal) geworden voor mensen die met het openbaar vervoer reizen dat duidelijk en passend bijdraagt aan het imago van de omgeving en daarin liggende kernen. De gebruikers zijn blij met 'hun' station en ook voor eigenaren ProRail/NS draagt het stationsgebied op een positieve manier bij aan hun imago. Het stationsgebied past goed in de stad waar partijen als Wereld Natuur Fonds, KNVB en Triodos Bank hun hoofdkantoor hebben. Duurzaam, menselijk en betrokken.

Sociale waarde

Ruimtelijke kwaliteit

Score Ruimtelijke kwaliteit "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Ruimtelijke kwaliteit

De kwaliteit van het gebied wordt door 'omwonenden' zeer gewaardeerd, hetgeen ook blijkt uit de nieuwe ontwikkelingen die nu rond het station los komen en de resultaten van reizigersonderzoeken, waar de ruimtelijke kwaliteit ook expliciet wordt genoemd.

Sociale waarde

Sociale veiligheid

Score sociale veiligheid "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Sociale veiligheid

[HIER IS MEER OVER TE VERTELLEN. WAT IS ER GEDAAN OM HET SOCIAAL VEILIG TE HOUDEN EN HOE WORDT DAT GEWAARDEERD?][ONGELIJKVOERSE KRUISING LEIDT TOT RUSTIGER VERKEERSBEELD EN MINDER VERKEERSONGELUKKEN, MAAR MAG DAT WORDEN TOEGESCHREVEN AAN HET ONTWERP > LIJKT ME ONTWERPUITGANGSPUNT]

Sociale waarde

Gezondheid

Score gezondheid "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Gezondheid

Mensen die met het OV en de fiets reizen leven gemiddeld gezonder dan mensen die met de auto reizen. [AANTAL] meer reizigers dankzij dit ontwerp, betekent [...] euro minder zorgconsumptie en [...] aan productiviteitswinst per jaar. Contant gemaakt [discontovoet van [4]%) gaat het over een periode van 25 jaar dan om [...] miljoen euro.

Sociale waarde

Inclusie

Score inclusie "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Inclusie

-

Sociale waarde

Gemeenschap

Score *gemeenschap* "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

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

Toelichting Gemeenschap

[HEEFT HET NIEUWE STATION EN DE TOTSTANDKOMING ERVAN OOK IETS GEDAAN MET GEMEENSCHAPSZIN IN DE OMGEVING?]

4. Overige waarden

Score overige waarden "Stationsgebied Driebergen - Zeist"

	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 Stationsgebied Driebergen - Zeist door Arcadis getoetst en is van mening dat de beweringen die daarin door Arcadis worden gedaan voldoende overtuigend zijn onderbouwd.

De assessor is van mening dat de maatschappelijke waarde van "Stationsgebied Driebergen - Zeist" het meest overtuigend naar voren komt in de waarden: >>>

Identiteit

Een representatieve, groene poort voor het gebied met respect voor het verleden

-

Natuurinclusief

Hogere financiële opbrengsten

Hogere grondopbrengsten in het omliggende gebied

Rotterdam, 08/10/2023.