



FOTO'S: JOHN LEWIS MARSHALL

'Waar je van houdt, bewaar je'

Project Rhapsody in Amsterdam: sociale duurzaamheid als sleutel

Aan de drukke en lawaaiige Amsterdamse ringweg een nieuw stuk stad ontwikkelen. Met daarin 239 middeldure woningen, bedrijfsruimte, parkeergarage en groen. In een hoge dichtheid en met een zeer lage EPC. Dat alles voor elkaar krijgen zonder weerstand vanuit de buurt, die zich het kavel min of meer had toegeëigend.

Dat klinkt als een droom die nooit uit zal komen. Toch is het TANGRAM Architecten uit Amsterdam gelukt in het project Rhapsody om al deze aspecten met elkaar te verenigen. Een project waarbij duurzaamheid niet louter is teruggebracht is in kwantificeerbare getallen, maar waar sociale duurzaamheid en binding met de buurt op een bijzondere manier tot stand is gekomen. Want 'waar je van houdt, bewaar je'. Een gesprek met Charlotte ten Dijke, partner-architect bij TANGRAM Architecten. VINCENT KOMPIER



In 2014 schreef de gemeente Amsterdam een tender uit voor een braakliggende kavel langs de ringweg A10 en de Bos en Lommerweg. De kavel was in gebruik genomen door buurtbewoners, maar er moesten middeldure huurwoningen gebouwd worden; een categorie waaraan in Amsterdam - en in veel andere steden - grote behoefte is. TANGRAM Architecten schreef, samen met de 'stadsmakers' Urban Sync, in op de tender met een gemengd team met daarin ook de ontwikkelende bouwers De Nijs en Smits Bouwbedrijf en als financier belegger CBRE. Ook werd een ongebruikelijk partij bij de inschrijving betrokken: kunstenaarscollectief Cascoland. Dit collectief probeert al jaren in de wijk Bos en Lommer de situatie te verbeteren. De buurt stond jarenlang negatief in de belangstelling door achterstand en onveiligheid. Cascoland was een van de partijen die de kavel al gebruikte voor allerlei buurt evenementen. Een houten vlonder fungeerde als ontmoetingsplek voor buurtbewoners, waar activiteiten georganiseerd konden worden. Waarom deze partij dan niet bij de tender betrekken, dacht TANGRAM Architecten. Dat heeft uitstekend uitgepakt.

Vijf gebouwen

Het project Rhapsody bestaat uit vijf bouwblokken, waarvan er drie een bijzondere, ronde vorm hebben. Dit verwacht je niet direct in deze buurt die bekend staat als staalkaart van Het Nieuwe Bouwen met zijn gesloten bouwblokken. De ronde vormen hebben verschillende achtergrond: compactheid van de blokken, verzachting van de dichtheid en 'wegbegeleiden' van het overvloedige verkeersgeluid. Maar dat was niet het enige. Ten Dijke: 'We wilden de filosofie van licht, lucht en ruimte vasthouden en

'Het gaat steeds om de vraag of individuele besluitvorming van toepassing kan zijn, of dat collectieve publieke besluitvorming is geïndiceerd'

versterken met vrolijkheid en vrijheid.' Dat is onder meer gelukt door het binnenterrein openbaar toegankelijk te maken. Op dat binnenterrein is een glazen kas één van de

bijzondere elementen. 'Eerder was hier al een ontmoetingsplek van de buurtbewoners. Die hebben we, na veel gesprekken met bewoners en andere betrokkenen, in de vorm van een glazen kas terug laten komen in het ontwerp.'

Waren de architecten door de gemeente gewaarschuwd voor mogelijke weerstand uit de buurt, die nu eigen gebruik van het terrein moest opgeven? Volgens Ten Dijke was die weerstand minimaal. 'Door iedereen mee te nemen bij de planontwikkeling is een project ontstaan dat niet alleen uitblinkt in fysieke, maar vooral in sociale duurzaamheid. Duurzaamheid wordt vaak uitgedrukt in kwantificeerbare cijfers, maar wij vinden sociale duurzaamheid net zo belangrijk. Waar je van houdt, bewaar je.'

Samenvoegen van belangen

De taak die de architecten zichzelf hadden toebedeeld was om partijen bij elkaar te brengen en om de belangen zo veel mogelijk samen te voegen: 'We hebben de potentie om processen los te trekken.' Daarmee doet Ten Dijke op het idee om Cascoland en Urban Sync te betrekken bij de tender; de gemeente had hier niet om gevraagd. Ook is het gelukt om CBRE ervan te overtuigen dat het niet-woonprogramma een belangrijke duurzaamheidswaarde vertegenwoordigt. 'Daarmee wordt de waarde van het project op langere termijn veiliggesteld.' Vroeger was het zo dat een belegger iets kocht, naar het rendement keek en het beheer uitvoerde, maar bij Rhapsody nam de belegger taken op zich die vroeger bij uitstek door corporaties werden uitgevoerd. In dit project gaat het niet alleen om de kas, die door de bewoners wordt geprogrammeerd, maar ook om het logeershuis, de gemeenschapsruimte en de community managers. Dat is niet iets dat iedere belegger per definitie zal ontwikkelen en afnemen.

'Beleggers zien dat ze meer moeten doen. Zij willen steeds vaker daadwerkelijk een bijdrage leveren aan de discussie over een duurzame samenleving. Uiteraard zijn bezettingsgraad, commerciële waarde en beheer belangrijk voor hen, maar we hebben hen weten te overtuigen dat het extra programma in dit project ook de waarde op

zowel korte als langer termijn kan vermeerderen.' Een aantal bewoners in Rhapsody heeft een programmeer- en beheertaak gekregen, in ruil voor huurverlaging. Zo wordt op de lange termijn het succes van de kas, en van de bijzonderheid van het openbare binnenterrein, gewaarborgd, en daarmee van het gehele complex en de connectie met de buurt.

Geen leien dakje

Nu de gebouwen te bewonderen zijn lijkt het alsof alles van een leien dakje is gegaan. Dat is niet zo. Zowel de technische randvoorwaarden, de geluidsbelasting van de ringweg A10 en de Bos en Lommerweg, als de manier waarop de buurt betrokken is, hebben TANGRAM de nodige uitdagende uren gekost. 'Het gebouw dat tegen de ring aan gebouwd moest worden, had wegens de enorme

'Nieuwe financiële formules kunnen worden ingezet om het draagvlak bij burgers voor de energietransitie sterk te vergroten'

geluidsbelasting de potentie om het slechtste gebouw te worden. Maar veel mensen vinden dat nu juist het mooiste onderdeel van het plan.' Dat de gemeente streng vasthield aan een lage EPC-norm vindt Ten Dijke terecht: 'Dat is een uitdaging waar ambitie uit spreekt.' Minder flexibel was de gemeente wat betreft het verplichte aantal parkeerplaatsen. Aan deze eis viel niet aan te tornen. Ruimtelijk is deze kwestie opgelost door het parkeren in de 'buik' van het project onder te brengen. Daarmee is een verhoogd binnenplein ontstaan waar de gebouwen op zijn geplaatst, en dat alleen voor voetgangers toegankelijk is. Ten Dijke vindt dat de ervaring die haar bureau heeft met ingewikkelde planprocessen een belangrijke succesfactor is geweest bij de realisatie van Rhapsody. Niet alleen de technische voorwaarden zijn belangrijk om bij een project als Rhapsody onder de knie te krijgen, maar ook hoe het spel gespeeld moet worden. 'Architecten zouden veel meer kennis van processen moeten hebben. Je moet weten wat er speelt aan de overkant van de tafel.' ←



INFORMATIE

TANGRAM Architecten
www.tangramarchitekten.nl

Cascoland
www.cascoland.com

Urban Sync
www.urbansync.nl