

Onderwerp

Voorkeur ontwerpscenario woontoren Wal Kwartier

Welke vraag stellen we de opiniecommissie?

Een voorkeur uit te spreken voor één van de twee ontwerpscenario's voor de woontoren in het Wal Kwartier:

1. Het ontwerpscenario "November 2018-variant";

OF

2. Het ontwerpscenario "Verrassingsvariant"

Wat is de aanleiding?

Op 23 mei 2019 nam de gemeenteraad van Oss een motie aan rondom de woontoren van plan Wal Kwartier. Die motie heeft geleid tot een nieuwe opdracht voor het college van B&W en het projectteam Wal Kwartier namelijk:

- Werk de schets van de woontoren van november 2018 verder uit. Verwerk daarin de woonkwaliteit en de plint van het ontwerp van mei 2019 (scenario 1);
- Kom daarnaast met een geheel nieuw ontwerp, het verrassingsscenario, voor de woontoren (scenario 2).

Deze opdracht hebben DOK architecten en Van Wanrooij Bouw en Ontwikkeling uitgewerkt tot twee nieuwe ontwerpen. Het ontwerp van november 2018 is verder doorontwikkeld en er is een geheel nieuw verrassingsontwerp gemaakt. Deze scenario's zijn op 9 oktober 2019 gepresenteerd.

Ook de publieke opinie wordt representatief gepeild. Op het moment van het schrijven van deze opinienota is de publieke opinie nog niet bekend. Deze wordt na 6 november 2019 met u gedeeld in een memo.

Omschrijving van beide ontwerpscenario's

Scenario 1: "November 2018-variant"

In het plan dat in november 2018 is gepresenteerd had de geschetste woontoren een elegante vorm met drie mooie afgeronde hoeken met veel glas en knikken in de gevel. De bovenste 2 verdiepingen vormden door een afwijkende gevel samen een 'kroon' op de toren. Met zijn specifieke vorm had de toren een eigen plek binnen het nieuwe stadsblok van het Wal Kwartier. Voor de invulling van de hele locatie was bewust gekozen voor een samengesteld bouwblok met verschillende architecturen. De samenhang tussen de onderdelen is gezocht in meer subtiele afstemming in kleur en materiaalgebruik.

De nu uitgewerkte variant borduurt voort op dezelfde principes, en bevat nu vier afgeronde hoeken en knikken in de gevels. Het ontwerp van november 2018 is in een aantal opzichten gewijzigd. In plaats van 3 grote appartementen per verdieping is er nu gekozen voor een 4-tal kleinere

appartementen passend bij de woningbehoefte in Oss, waardoor de toren ook naar alle kanten een voorkant krijgt. Daarnaast zijn de woningplattegronden en bouwstructuur sterk geoptimaliseerd voor een groter wooncomfort. De toren is opgebouwd uit twee hoofdvolumes: de oostzijde van de toren is een verdieping hoger dan de westzijde. Deze opdeling verleent de toren een elegante en slankere uitstraling. De bovenste 2 verdiepingen vormen door een afwijkende gevelmaterialisatie samen een 'kroon' op de toren. Ook is het materiaalgebruik op onderdelen aangepast, waardoor de toren een slankere, rustige en elegante uitstraling krijgt.



Beeld Absent Matter 2019

Scenario 2: de "Verrassingsvariant"

De tweede, geheel nieuwe variant laat een totaal andere uitstraling zien. In het ontwerp komen vormelementen uit de andere delen van het Wal Kwartier terug, zoals de typische gebogen vormen van de gevels aan de Molenstraat en het nadrukkelijke gebruik van metselwerk. Voor een invulling van de gevels is gekozen voor een grid van metselwerk, dat afhankelijk van de positie in de toren meer open (glas) dan wel gesloten is. Als basis kent deze variant dezelfde bouwstructuur en opzet van woningplattegronden als de "november 2018 variant". De invulling van de gevel geeft de toren echter een totaal andere uitstraling. Er is een sterkere verwantschap met de architectuur van de plint (lagere deel met o.a. UITHUIS), waardoor het idee van een samengesteld bouwblok met grotere

afwisseling in architectuur wellicht wat minder is. De toren oogt 'stoer' en heeft een wat sterker eigen karakter met een dominantere en minder slanke uitstraling.



Beeld Absent Matter 2019

Wat zijn de overeenkomsten?

De ontwerpen van beide woontorens zijn iconisch

Door de architect (Liesbeth van der Pol) is bij de presentatie op 9 oktober jl. nadrukkelijk aangegeven dat beide varianten een iconische en sculpturale uitstraling hebben, passend bij de rest van het Wal Kwartier. Ze voegen beiden iets bijzonders toe aan het beeld van het Osse stadscentrum.

Het woonprogramma is gelijk in beide varianten

Een standaardverdieping bestaat uit 4 woningen met een glazen balkon, de 2 onderste verdiepingen en de bovenste laag zijn afwijkend. In totaal zijn er 55 woningen in de toren, variërend tussen de 86 m² en 119 m² bvo.

De bouwkundige structuur is nagenoeg gelijk

De bouwstructuur is vereenvoudigd, zonder kwaliteitsverlies. De hoogte van de torens is maximaal 51,6 meter. De constructie aan de binnenzijde van de toren (dragende muren), de plek voor de lift en de daarbij behorende installaties zijn gelijk.

Bezonningseffect is gelijk

Het effect op de bezonning op de omgeving is onderzocht en heeft geen (extra) negatieve invloed t.o.v. de eerdere ontwerpen. De schaduw van de toren valt op de appartementen van het Wal Kwartier aan de Walstraat en de Wal. De omliggende bebouwing ondervindt geen hinder van de schaduw van de toren.

Beide scenario's vraagt om extra geld

Ten opzichte van het ontwerp in mei 2019 zijn de kosten van beide ontwerpscenario's voor de woontoren gestegen. Een overzicht van de indicatieve kosten is opgenomen in bijlage 3.

Wat zijn de verschillen?

Ontwerpscenario 1 "de november 2018 variant" is minder dominant

De "november 2018 variant" is een icoon, dat zich minder dominant presenteert dan de "verassingsvariant" en daarmee de bijzondere architectuur (met o.a. de 'koek-gevel') van de onderbouw meer tot haar recht laat komen. Het ontwerp oogt slanker, rustiger en eleganter en de ronde hoeken zijn interessant.

Ontwerpscenario 2 "de verrassingsvariant" is een eenheid in architectuur en dominant

Het verrassingsontwerp vormt een eenheid door de geleding in de gridstructuur en de toepassing van veel metselwerk. Het maakt de toren dominant en minder slank. Het is op zichzelf een krachtig, meer uitgesproken en aantrekkelijk ontwerp, maar leidt tot een druk geheel samen met de eerder ontworpen onderbouw van het complex, die ook veel variëteit kent. Door de architectuur van de onderbouw terug te laten komen in de toren wordt het complex weer meer één gebouw in plaats van een samengesteld bouwblok met diverse architecturen.

Ontwerpscenario 2 "de verrassingsvariant" is duurder

Beide varianten zijn duurder dan het ontwerp van mei 2019.

Ontwerpscenario 1 "de november 2018 variant" is € 450.000,- duurder. Ontwerpscenario 2 "de verrassingsvariant" is € 1.975.000,- duurder. Het verschil tussen de ontwerpscenario 1 en 2 is daarmee circa € 1,5 miljoen. De getallen zijn indicatief; er is nog niet bekeken of een optimalisaties in het ontwerp mogelijk is en tot besparingen kan leiden.

Bijlage 3 gaat verder in op de financiële onderbouwing en de verklaring van de onderlinge verschillen.

Wat is het vervolg?

Na de opiniërende commissie neemt het college van B&W een besluit op basis van de ingebrachte opinies (uit opiniecommissie, publieke opiniepeiling) en wordt dit scenario verder uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst met Van Wanrooij. Op 17 december 2019 leggen we een advies aan het college voor met een definitief besluit incl. samenwerkingsovereenkomst en financiële verantwoording. Op 13 januari 2020 vindt er vervolgens een technisch overleg plaats, met een adviescommissie ruimte op 16 januari 2020 en besluitvorming door de gemeenteraad op 30 januari 2020.

Bijlagen

1. Presentatie DOK architecten informatieavond 9 oktober jl.
2. Overzicht van Artist Impressions van beide ontwerpscenario's
3. Overzicht indicatieve kosten ontwerpscenario's