



Erfgoedcommissie Hengelo
Secretariaat:
Simonstraat 38
7553 NK Hengelo

06 – 55 892 845

Aan
College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Hengelo
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Kenmerk	Datum
Nader advies toevoegen woningen Kasbah	2023-015	12 december 2023

Geacht college,

Naar aanleiding van de bij u ingediende bezwaarschriften tegen de verleende omgevingsvergunning voor het toevoegen van woningen in de Kasbah heeft u de erfgoedcommissie Hengelo gevraagd om een nader gemotiveerd advies.

1. *Basis beoordeling door erfgoedcommissie*

De erfgoedcommissie adviseert het college gevraagd en ongevraagd over monumenten en cultuurhistorische waarden. In haar beoordeling en advisering heeft de commissie zich voor de Kasbah gebaseerd op de inschrijving in het Hengelose monumentenregister en de waardstelling (https://bestanden.hengelo.nl/cultuurwaarden/Booggang%201%20ev_.pdf).

2. *Aanleiding realiseren woningen*

In de Kasbah zijn in de onderbouw door Piet Blom allerlei functies verzameld. Winkeltjes, een bar, een gemeenschapsruimte, de bergingen en een groot aantal parkeerplaatsen hebben daar een plek. In het hart van de Kasbah is een soort dorpsplein aangelegd dat bedoeld is als ontmoetingsruimte voor de gebruikers. Het concept dat Blom heeft gekozen met een hoge woningdichtheid en de algemene functies in de onderbouw is als één van de essentiële en beschermingswaardige karakteristieken benoemd.

De eigenaar van het complex, Welbions, merkt al langere tijd dat het concept werkt. Behalve de winkels in de onderbouw. Welbions heeft bij de renovatie flink geïnvesteerd in de kwaliteit van de Kasbah als monument, maar kan omdat dat deel van het concept niet voldoende blijkt te werken die kwaliteit bij de winkels niet bereiken. Welbions stelt voor om in plaats van de winkels woningen in de onderbouw toe te voegen, passend bij het concept van een hoge woningdichtheid, rekening houdend met de waarde van de buitengevels en het (gewijzigd) meervoudig gebruik van de begane grond.

3. *Beoordeling bouwplan*

De erfgoedcommissie heeft meermaals het verzoek gekregen van Welbions om aanpassingen in en aan de Kasbah te beoordelen. Ook het toevoegen van woningen in de onderbouw is enkele keren besproken in de erfgoedcommissie. Daarbij ging de discussie in de commissie niet over of woningen passend zijn in de onderbouw en of er een (onevenredige) aantasting van de betonstructuur plaatsvindt. Wel is er gediscussieerd over de kwaliteit van de gevel van de nieuwe woningen.

De commissie herkent de zorgvuldigheid van Welbions en architect voor het toevoegen van de woningen. De commissie is van mening dat er geen aantasting van de cultuurhistorische waarde plaatsvindt. De betonstructuur blijft behouden en de kenmerkende gevels wijzigen niet door het toevoegen van de woningen. De woningen hebben hun eigen kenmerken en ingetogen beeldentaal, waardoor het concept met hoge woningdichtheid wordt aangevuld en de betonstructuur behouden blijft.

Zoals aangegeven in de inschrijving in het monumentenregister zijn er vier woningtypen. Met het toevoegen van de woningen in de onderbouw komt er een vijfde woningtype. Dat woningtype draagt geheel in de gedachte van Blom bij aan de gevarieerde samenstelling in de Kasbah. Net als de andere woningtypen is er verbondenheid met de Kasbah en ook de eigen buitenruimte in de vorm van een terras direct aan de gevel. Dat terras blijft zichtbaar en wordt slechts afgeschermd met lage hagen, passend bij de manier van leven die wonen in de Kasbah met zich meebrengt.

De discussie over de kwaliteit van de gevels heeft geresulteerd in een aangepast ontwerp. De commissie heeft een aantal vragen gesteld over de voorgestelde aanpassingen en met name over de vormgeving en uitvoering van de nieuwe puien voor de woningen. In eerdere voorstellen werd volgens de commissie in het ontwerp van de nieuwe gevel onvoldoende recht gedaan aan de variatie in de bestaande gevel erboven. Welbions en architect hebben een aangepast voorstel ingediend ter beoordeling door de commissie. In dit ontwerp is in indeling en materialisering een relatie gelegd tussen de nieuwe pui en de pui van de bovenliggende bestaande bebouwing. Het afwisselend toepassen van hout en glas past bij de uitstraling van de bestaande gevel. Daar waar de nieuwe gevel zich onder de terrassen van de bovenliggende woning bevindt is de overgang tussen de puien subtiel geaccentueerd door een zichtbare hemelwaterafvoer. De buitenunits van de warmtepompen zijn opgenomen in de structuur van de hagen. Voor de omkasting is een bij de omheining/heg passende kleur gekozen, zodat deze meer opgaan in de omgeving.

4. *Conclusie*

De commissie stelt vast dat het belang van de monumentenzorg zich niet tegen vergunningverlening verzet. Zij adviseert positief over de voorgestelde verbouwing, ervan uitgaande dat deze uitgevoerd zal worden conform de voorgelegde ontwerpen en voorgestelde aanpassingen.

In afwachting van uw reactie,
Secretaris van de Erfgoedcommissie,

Met vriendelijke groet,
i.o.



D. Teunis