

# Visie op Kasbah

*Toekomstvisie van de Kasbah op het wonen in het algemeen en de ruimtelijk functionele invulling van de onderbouw in het bijzonder.*

# Concept

(ISM BEWONERS EN PARTNERS VERDER AANSCHERPEN EN AANVULLEN)

**Bewoners Kasbah, Gemeente Hengelo, Abel Blom, Welbions**

**9 juni 2011**

## **Inhoud**

- Inleiding
- Doelstelling en randvoorwaarden
- De Kasbah als gemeentelijk monument
- Perspectief
- Organisatievorm uitvoeringsprogramma
- Tijdslijn

Bijlage 1: Wensen van bewoners: terugblik op de workshops

Bijlage 2: Omschrijving monumentenstatus Kasbah

Bijlage 3: Huidige meerjarenbegroting groot onderhoud

Bijlage 4: Korte termijn acties

## **Inleiding**

In het begin van de jaren '70 werd in Hengelo de Kasbah gerealiseerd. Experimentele architectuur aan de rand van de stad. In dezelfde dichtheid als die van verticaal georganiseerde portiekflats is een horizontale organisatie van woningen bedacht. Dit ontwerp werd bedacht, ontworpen en gerealiseerd door de architect Piet Blom.

De Kasbah is nog steeds een bijzonder project te noemen. De uitzonderlijkheid van bebouwing en de cultuurhistorische waarde daarvan, zijn de voor de monumentencommissie van de gemeente Hengelo zelfs aanleiding de Kasbah de status van gemeentelijk monument te geven.

De Kasbah bestaat nu ongeveer 40 jaar. Een goed moment om te bepalen welke koers we gaan varen. Om de levensduur van het complex te verlengen zijn ingrepen nodig. Omdat het hier gaat om een bijzonder complex, een icoon in Hengelo (!), is het goed om extra aandacht te schenken. Vandaar het initiatief om samen te gaan werken aan een visie en een daaropvolgend uitvoeringsprogramma.

De afgelopen jaren is vooral veel gepraat over de Kasbah. De handen zijn natuurlijk wel uit de mouwen gestoken als het gaat om de aanleg van de esplanade, maar de oorspronkelijke bedoeling van de architect om een levendige en leefbare onderbouw te realiseren, is nooit echt van de grond gekomen. De vraag is ook in hoeverre dat nog wenselijk is. Hoe kunnen we de juiste balans vinden tussen prettig wonen en een gelegenheid tot ontmoeten en ontwikkelmogelijkheden voor kleinschalige bedrijfsmatige en culturele activiteiten?

Ook op het schaalniveau van de woning zelf zijn in de loop van jaren wensen geuit door bewoners. Dit kan gaan om bouwkundige aspecten, maar ook om bijvoorbeeld toewijzing. Omdat energiekosten een steeds groter deel van de totale woonlasten zullen vormen, gaat ook duurzaamheid een nadrukkelijke rol spelen bij het exploiteren van wooncomplexen. Daarin is de Kasbah geen uitzondering.

In begin 2010 hebben de bewonersvereniging, Abel Blom, een vertegenwoordiger van de gemeente Hengelo en Welbions besloten om een visie op te stellen voor de Kasbah. Deze visie moet gezamenlijk tot stand komen en goed te vertalen zijn in een uitvoeringsprogramma, die duidelijk moet maken wanneer we welke maatregelen nemen.

We hopen dat we in deze notitie de juiste opgaven kunnen benoemen. Waardoor we met deze visie een eerste stap zetten in een proces dat bij zal dragen aan de leefbaarheid, identiteit en het woongenot binnen de Kasbah op korte en lange termijn. Daarnaast moet dit product ook duidelijkheid geven in wat we wel en niet kunnen doen. We zullen op bepaalde momenten keuzes moeten maken. We zullen bepaalde werkzaamheden in de tijd moeten uitzetten. Niet elke wens kan op korte termijn gerealiseerd worden. Het in de tijd hierna op te stellen gedetailleerde uitvoeringsprogramma moet hierin duidelijkheid geven (zie hoofdstuk 'tjidslijn').

## **Doelstelling en randvoorwaarden**

Om een visie met draagvlak te maken is het belangrijk eenzelfde doel voor ogen te hebben. Met zoveel mogelijk mensen eenzelfde perspectief nastreven.

### **Doelstelling**

*Het doel is enerzijds te komen tot breed draagvlak voor een ruimtelijke –en functionele invulling van de begane grond van de Kasbah, teneinde met behoud van architectonische elementen een goede afstemming te krijgen tussen wonen, openbaar groen, winkels en voorzieningen en anderzijds een woning te behouden die tegemoet komt aan toekomstige woonwensen.*

Naast dit hoofddoel zijn er een aantal subdoelen te formuleren:

- Versterken van participatie van en met bewoners en partners in de wijk.
- Versterken van de integraliteit van functies
- Verbeteren van de communicatie tussen gemeente, Welbions en bewoners
- Het versterken van de identiteit en stedenbouwkundige en architectonische waarden van de Kasbah
- Werken aan duurzaamheid
- Duidelijkheid scheppen over de fasering van activiteiten

### **Uitgangspunten**

In het onderhavige stuk wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Het participatieproces met bewoners en professionals krijgt op interactieve wijze vorm, waarbij, afhankelijk van het onderwerp, gestreefd wordt naar een zo hoog mogelijke insteek op de participatieladder.
- Bewoners vooraf informeren wat ze kunnen verwachten van een project
- Bewoners zijn zoveel mogelijk verantwoordelijk voor hun eigen woon- en leefomgeving (voor zover dat binnen hun invloedsfeer ligt)
- Professionele partners en bewoners trekken gezamenlijk op bij de totstandkoming van het planontwerp
- Het moet het verhaal van de betrokkenen zijn (zowel bewoners als professionals die in de wijk werken) en zij moeten zich herkennen in de uiteindelijke visie;
- Integraal en oplossingsgericht;
- Korte- en lange termijn acties;

### **Randvoorwaarden**

- visie Piet Blom / Abel Blom
- onderhoudsinventarisatie Kasbah 2007 (opgesteld door bewonerscommissie)
- tuin – en landschapsontwerp (al uitgevoerd)
- project doortrekken van de Elsbeek (verbinding op gebied van duurzaamheid)
- anticiperen op 'Kasbah als gemeentelijk monument'
- workshops met bewoners 2010
- betaalbaarheid (voor corporatie als ook voor bewoners)

## **De Kasbah als gemeentelijk monument**

Al geruime tijd wordt gesproken over het verkrijgen van de erkenning als gemeentelijk monument voor dit bijzondere wooncomplex. Deze status zou moeten worden verkregen op basis van architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.

Op 27 december 2010 is er door Welbions een schrijven van de gemeente ontvangen waarin de “voorbescherming” als gemeentelijk monument wordt bevestigd. In dit schrijven wordt ingegaan op de procedure en de erfgoedverordening. In de erfgoedverordening staan de voorschriften waaraan voldaan moet worden bij verbouwingen aan het complex.

Nog dit jaar wordt een officieel moment bepaald waarin de Kasbah de status krijgt van gemeentelijk monument. Dit betekent dat de Kasbah tot in lengte van jaren zal blijven behouden. In het licht hiervan zal ook de visie en de werkzaamheden op vooral lange termijn worden vormgegeven. In *bijlage 2* is een redengevende omschrijving opgenomen. Hierin staat wat de monumentenstatus voor de Kasbah betekent.

De monumentencommissie is bereid om te ondersteunen (organisatorisch en beperkt financieel) in de Kasbah. Er zijn begin 2011 vanuit Welbions een aantal gesprekken gevoerd met afgevaardigden uit de monumentencommissie om inhoudelijke ondersteuning te krijgen. De samenwerking die hieruit voortvloeit, biedt kansen om de benodigde kwaliteitsimpuls een ‘plus’ te geven en afstemming te krijgen tussen de verschillende opgaven die we in het hoofdstuk ‘perspectief’ benoemen.

## **Perspectief**

Naar aanleiding van alle beschikbare informatie en de input vanuit de workshops (*zie bijlage 1*) zal in dit hoofdstuk een aantal richtingen (opgaven) worden geformuleerd, die als kapstok dienen voor het uitvoeringsprogramma. Voor de lange termijn zijn dit (nog) geen uitgewerkte en gedetailleerde plannen. Reden is dat meer tijd nodig is om goede verbindingen te maken, budgetten te reserveren en de integraliteit van plannen te waarborgen. Ze geven wel de hoofdkoers aan en bieden perspectief en moeten voor draagvlak zorgen bij zowel bewoners en partners en hun achterban.

Voor de korte termijn is het gemakkelijker om concreter te zijn. Sommige acties zijn vorige jaar al direct in gang gezet en hebben resultaat opgeleverd. Andere zijn in voorbereiding. De korte en lange termijn programma's moeten waarborgen dat de Kasbah naar een hoger niveau wordt getild. De korte termijn acties zijn in *bijlage 4* opgenomen.

### **Lange termijn:**

#### **Onderbouw**

In de onderbouw van de Kasbah zijn diverse functies in verschillende ruimtes te onderscheiden. Ooit is het de bedoeling geweest een levendige en met de ‘bovenwereld’ verbonden milieu te maken. Dat is nooit echt van de grond gekomen. Wat wel en niet mogelijk en/of wenselijk is, is onderwerp van het visie/uitvoeringsprogramma.

Waar gaat het om?

- Stroom commerciële winkels langs de Bazaar.
- Stroom niet commerciële winkels langs Boomgaard en Eendengang, 12 stuks.
- Stroom niet commerciële winkels rond de Voorhof, 8 stuks.
- Tempel, amfitheater en huismeesterwoning.

*Abel Blom wijst op Piet Blom's “bedoeling” met de Kasbah.  
De in zijn ogen onwenselijke scheiding tussen wonen en werken wilde hij hier opheffen.*

*Door het “wonen” op te tillen en zodoende de begane grond als openbare ruimte terug te geven kan (nu) kostbare grond dubbel worden gebruikt.  
Binnen de landelijke Ruimtelijke Ordening is dit momenteel een zeer actueel thema!  
Het open karakter bevordert het contact met omliggende buurt en landschap.  
Deze eenmalige – uniek - hier gebouwde gedachtegang heeft nooit navolging gekend.  
Dat is de reden dat zowel de gemeente Hengelo (erkenning als gemeentelijk monument), Welbions (woningbouwvereniging die dit unieke karakter (h)erkend) en Abel Blom (opgegroeid met de specifieke Blom architectuur) niet alleen het wonen - maar ook de onderbouw en onderlinge samenhang/relatie met omliggende buurt (Elsbeek) van belang achten.*

OPGAVE 1: EEN GOEDE MIX VAN TOEKOMSTBESTENDIGE FUNCTIES IN DE ONDERBOUW, DIE OP EEN ONTSPANNEN WIJZE VERBINDING MAAKT MET DE DIRECTE OMGEVING EN HET WONEN. TE DENKEN VALT AAN WERKEN, CULTUUR, PARKEREN, OPSLAGMOGELIJKHEDEN, ZORG EN WELZIJN, ONTMOETEN, WINKELS.

### **Duurzaamheid**

In de workshops is het woord duurzaamheid meerdere keren gevallen. Bewoners vinden vanuit ideële overwegingen dat duurzaamheid een belangrijk thema is. Maar ook vanuit het gegeven dat energielasten een steeds groter deel gaan vormen van de totale woonlasten, maakt dat een woning met een verbeterd energielabel toekomstbestendiger is en financieel aantrekkelijker. In de workshops werd genoemd:

- Toepassing van onopvallende zonnecollectoren.  
(icm hoogwaardige dakisolatie en dakramen)
- Zo mogelijk toepassing van eigen windenergie (kleine windmolens)
- Toepassing van gebruik aardwarmte in de winter en koeling in de zomer.
- Aanleg grijswater circuit (doorspoelen toilet, groenvoorziening)

*Met de gemeente en het waterschap (verantwoordelijk voor het doortrekken van de Elsbeek) is Welbions momenteel een initiatief aan het voorbereiden om ‘duurzame’ verbinding te maken tussen wonen en water. De Provincie Overijssel ondersteunt dit initiatief mogelijk met een subsidie.*

OPGAVE 2: EEN STERK VERBETERD ENERGIELABEL VAN DE WONING (NAAR LABEL B) EN EEN DUURZAME VERBINDING TUSSEN KASBAH EN HAAR OMGEVING

### **Wonen**

Uit het hieraan voorafgaande blijkt dat een kloof bestaat tussen de ‘standaard groot onderhoud werkzaamheden’ die Welbions verricht en de wensen van bewoners / architectonische ambities. Dat is natuurlijk niet vreemd. De beoogde werkzaamheden voor de komende 10 jaar zijn vooral vastgoed georiënteerd (vanuit een beheersmatige en technische invalshoek beschouwd) en niet integraal benaderd (dus vanuit meerdere invalshoeken/disciplines bezien). Welbions kan natuurlijk niet altijd aan alle wensen van haar huurders tegemoet komen. Soms zijn wensen zelfs tegenstrijdig. Het streven van Welbions is wel om juist alle groot onderhoud werkzaamheden integraal te benaderen en dus telkens de relatie te zoeken met de onderbouw, met duurzaamheid met architectuur en historie. Dat is geen klus die ‘over een nacht ijs’ gaat. We zullen hiervoor veel expertise moeten bundelen.

OPGAVE 3: EEN INTEGRALE BENADERING VAN GROOT ONDERHOUD WERKZAAMHEDEN WAARDOOR VERBINDING ONSTAAT MET ANDERE OPGAVEN EN DAARDOOR MEER POTENTIELE MOGELIJKHEDEN ONTSTAAN OM ‘EEN PLUS’ TE KRIJGEN OP HET VERBETEREN VAN DE WONING (BOUWKUNDIG EN WOONTECHNISCH)

## **Communicatie en participatie**

Vaak zijn tussen corporatie en huurders verkeerde verwachtingen ontstaan. Omdat we nu meer integraal naar problematieken binnen de Kasbah kijken en van daaruit programma's gaan opstellen, is het belangrijk dat de rol van bewoners verankerd gaat worden in de diverse processen. Communicatie en participatie moeten hierin als vast onderdeel geïntegreerd worden.

Om te komen tot een uitvoeringsprogramma kan bijvoorbeeld een klankbordgroep worden opgericht bestaande uit een afvaardiging van de bewonersvereniging, van de hobbywinkels en bewoners. Een klankbordgroep heeft tot doel:

- Meedenken in het proces van updrading van de Kasbah
- Handhaven collectief gemaakte afspraken
- Het oppakken van signalen uit de wijk en vragen van bewoners.
- Het vertolken van signalen naar Welbions.
- Het opnemen en verspreiden van actuele informatie.

Op deelprojecten (onderdelen van het uitvoeringsprogramma) zal telkens vroegtijdig de verbinding met bewoners worden gezocht.

OPGAVE 4: HET OPSTELLEN VAN EEN BIJ DE KASBAH PASSEND PARTICIPATIE –EN COMMUNICATIEKADER ZODAT DRAAGVLAK ONTSTAAT VOOR DE DIVERSE PROGRAMMA'S

## **Identiteit**

De Kasbah behoort tot een van de iconen die Hengelo kent op het gebied van onderscheidende wooncomplexen. Niet voor niets zal de Kasbah de status krijgen van gemeentelijk monument. Ook in de verre toekomst is het belangrijk dat de Kasbah haar specifieke woonmilieu behoudt. Daarvoor moeten fysieke elementen versterkt en verbeterd worden, maar zal ook gewerkt moeten worden aan de 'zachte kant'. Hoe waarborgen we de typische 'Kasbah-leefstijl'; hoe waarborgen we het onderscheidende woonmilieu; hoe trekken we het juiste publiek (nieuwe bewoners, klanten onderbouw); hoe kunnen we Hengelo trotser laten worden op de Kasbah?

OPGAVE 5: HET VERSTERKEN VAN DE IDENTITEIT VAN DE KASBAH EN HET WAARBORGEN VAN HET ONDERSCHIEDEND KARAKTER, ZODAT OOK IN DE TOEKOMST DE KASBAH EEN ECHT ICOON BLIJFT

## **Organisatievorm uitvoeringsprogramma**

### **Korte termijn**

De beoogde inspanningen en activiteiten op korte termijn zijn over het algemeen niet omvangrijk, vergen beperkte investeringen, zijn niet complex en kunnen daarom snel worden uitgevoerd. Welbions, gemeente en bewoners kunnen de eerste twee jaar gezamenlijk veel klein leed tegengaan. Het is niet nodig om hier een aparte organisatievorm voor op te tuigen. Binnen bestaande overlegvorm en reguliere aanpak kunnen snel stappen worden gezet.

### **Lange termijn**

Alle activiteiten voor de lange termijn (2 – 10 jaar) zijn omvangrijker, vergen grote investeringen, moeten meer integraal benaderd worden en hebben een langere uitvoeringstermijn. In de Kasbah gaat om een heel specifiek complex met enerzijds veel potentie maar anderzijds ook een kans op afbreukrisico.

Voorstel is om een **TOEKOMSTGROEP** op te zetten, die de visie bewaakt en zich over de lange termijn strategie en het nog te verfijnen uitvoeringsprogramma buigt. Een organisatievorm bestaande uit meerdere disciplines die een haalbaar en betaalbaar programma voor de lange termijn gaat opstellen. En die in staat is de verschillende opgaven met elkaar te verbinden.

Te denken valt aan:

- Voorzitter monumentencommissie Hengelo
- Medewerker duurzaamheid Gemeente Hengelo
- Architect: Abel Blom
- Welbions: gebiedsregisseur, wijkcoördinator en medewerker vastgoedbeheer
- Gemeente Hengelo: stadsdeelregisseur (op agenda betrokken ambtenaar raadplegen)
- Adviseur ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld iemand van een vereniging tot behoud van erfgoed)
- Afvaardiging klankbordgroep bewoners

Hieronder kunnen een aantal werkgroepen ontstaan die specifiek op een bepaald onderdeel of thema zaken uitwerken en deze terugkoppelen naar de Toekomstgroep.

Een afvaardiging van de Toekomstgroep heeft regelmatig een voortgangsoverleg met de klankbordgroep.

### **Tijdslijn en planning**

Juni 2011: concept Visie naar bewonersvereniging, bewoners, Abel Blom, partners en overige deskundigen

Juli – augustus 2011: aanscherpen concept Visie met opmerkingen bewoners en partners

September 2011: vaststellen Visie door bewonersvereniging, Welbions en gemeente

Oktober 2011: optuigen toekomstgroep

November 2011 – maart 2012: concept uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen

## **BIJLAGE 1**

### **Wensen van bewoners: terugblik op de workshops**

In 2010 zijn er op twee zaterdagen verschillende workshops gehouden:

- zaterdag 29 mei 2010 met als thema “Wonen in de Kasbah”
- zaterdag 5 juni 2010 met als thema “de woonomgeving”

Opvallend is het enthousiasme en de enorme betrokkenheid tijdens alle sessies. Bewoners geven het gevoel trots te zijn in dit unieke stuk Hengelo te wonen en zijn zeer gemotiveerd gezamenlijk tot perspectieven en oplossingen te komen.

Als kwaliteiten worden de ruime comfortabele woning, de mooie rustig groene omgeving, de ruime dakterrassen en aansprekende architectuur genoemd. Ook wordt het gemeenschappelijke aspect als positief ervaren.

Bij het thema **“Wonen in de Kasbah”** werden de volgende deelworkshops gehouden:

1. Bouwkundig en bouwtechnisch
2. Toewijzing en doorstroming van huurders
3. Communicatie en participatie

#### **1) Bouwkundig en bouwtechnisch**

De belangrijkste aandachtspunten, wensen en opgaven zijn geïnventariseerd. In dit hoofdstuk worden deze uiteengezet. Apart worden benoemd ‘woonwensen’ en ‘duurzaamheid’. Ze kunnen later input vormen voor een meer integraal en gedetailleerd uitvoeringsprogramma.

##### Bouwkundig en bouwtechnisch:

- Tochtweren van de aansluiting kozijn op muren.
- Voorkeur voor houten kozijnen met naar buiten draaiende ramen.
- Dubbelglas is aan vervanging toe.
- Slecht sluitende deuren.
- Woningen zijn koud (isoleren)
- Verschoven of verdwenen dakpannen terugplaatsen
- Het tegelwerk in toilet, badkamer en keuken is aan vervanging toe.
- Moderniseren van installaties; water (afvoeren), elektra (aarde), ventilatie.
- Structureel toepassing van open ledenradiatoren voor glasvlakken en plaatradiatoren voor gesloten wanden.
- Opknappen van kozijnen en deuren van de schuurtjes.
- Slechte afwatering regenwater dakterrassen na aanbrengen van kunststof dakbedekking.
- Geluidsisolatie, weinig privacy (moeilijk oplosbaar, naleven regelgeving?)

##### Woonwensen:

- Oudere bewoners die tot op hoge leeftijd in de Kasbah willen blijven wonen vragen om integrale oplossingen mbt. gebruik van trapliftjes.
- Toepassing van dakramen in de schuine kap(meer daglicht in de woningen).
- Terugbrengen van de “Kasbah” ladder of steiger ivm aanwezig interne hoogte.
- In ere herstellen van een huismeester(bij voorkeur woonachtig in de Kasbah)



- Keukenblok draaien waardoor nuttig bruikbare wandlengte ontstaat en dit blok hoger plaatsen (conform huidige wensen/eisen) waardoor het afschot leidingwerk verbeterd wordt.

#### Duurzaamheid:

- Toepassing van onopvallende zonnecollectoren. (icm hoogwaardige dakisolatie en dakramen)
- Zo mogelijk toepassing van eigen windenergie (kleine windmolens)
- Toepassing van gebruik aardwarmte in de winter en koeling in de zomer.
- Aanleg grijswater circuit (doorspoelen toilet, groenvoorziening)

## **2) Toewijzing en doorstroming**

Bij deze workshop is besproken wat wenselijk is ter verbetering van de toewijzing en mogelijk doorstroming van zittende bewoners in het complex. Hierbij is nog niet meegenomen wat de mogelijkheden binnen het toewijzingsysteem zijn.

Belangrijkste aandachtspunten, opgaven en wensen:

- Aanscherpen informatiegesprekken met potentiële bewoners van de Kasbah
- Toewijzing op woonoppervlak in plaats van aantal kamers/type
- Doorstromen binnen de Kasbah moet mogelijk zijn. Kasbah bewoners altijd voorrang.
- Woningruil versoepelen.
- Geen voorrang meer voor sloopkandidaten

## **3) Communicatie en participatie**

Hierbij zijn een aantal zaken ter verbetering benoemd welke de volgende opgaven oplevert:

- Hoe bereik je alle bewoners? De bewonersvereniging vertegenwoordigt niet altijd alle bewoners. Hoe kan Welbions sturen en begeleiden zodat bewoners goed vertegenwoordigd worden in de toekomst bij maken van plannen? Welbions ging in verleden teveel af op alleen de bewonersvereniging. Dat kan een valkuil zijn voor het bereiken van draagvlak voor plannen.
- Er is behoefte aan een participatiebeleid op maat voor de Kasbah. Leg de participatieladder naast initiatieven die je neemt.
- Veel doorstroming en mensen die in isolement leven. Hoe kunnen die geactiveerd worden? Bewonersvereniging zoekt nieuwe leden en dat is moeilijk.
- Kasbahforum wordt beperkt gebruikt en door klein groepje dezelfde mensen
- Welbions moet een actievere rol nemen op gebied van participatie in projecten in de Kasbah
- introductieprogramma nieuwe bewoners ontwikkelen
- Huidige middelen zoals nieuwsbrief, enquêtes en het Kasbahforum beter inzetten

Bij het thema “**Woonomgeving**” werden de volgende deelworkshops gehouden:

1. Onderbouw
2. Ontmoeten in de Kasbah
3. Leefbaarheid algemeen

### **1) Onderbouw:**

Voor de woonomgeving zijn de belangrijkste wensen, opgaven en aandachtspunten vanuit de workshops als volgt:

### **Huidige hobbyruimten en winkels:**

- Het vochtprobleem in de hobbyruimten is enorm.
- Behoeftte aan (vloer)isolatie, stromend water en cv.
- Het moderniseren van installaties; water, elektra, cv en ventilatie.
- Behoeftte aan één algemene ruimte. (toilet, opslag, huismeesterpost?)
- Het moderniseren van installaties; water, elektra, cv en ventilatie.
- Opknappen van kozijnen en deuren van de bergingen/hobbyruimten.
- Zo mogelijk integraal systeem ten behoeve van ophangen marktzeilen aanbrengen.
- Sporadisch overlast van hangjongeren vanuit naastgelegen school.
- Contact tussen bewonerscommissie en huurders hobbyruimten is niet optimaal.

### **Mogelijke aanvulling:**

- Open karakter van de onderbouw in stand houden!
- Eigenaren van zelfafgetimmerde nissen nieuwe/andere opslagruimte bieden?
- Algemene ruimte ten behoeve van sleutelen/timmeren/schilderen etc.
- In ere herstellen van een huismeester(bij voorkeur woonachtig in de Kasbah)
- Commerciële strook aan Bazaar, hobbystrook aan Eendingang en Boomgaard daartussen een kunststrook/galerieën. (middengebied)
- Theetuin, bijvoorbeeld als onderdeel amfitheater?
- Aanvullende ideeën; kunst, vrolijke kleuren, lachspiegels, schommels voor volwassenen, iets met geluid in de hoge ruimten onder types "A".
- Vooral kunstgerelateerde ruimten in middenstrook opnemen.
- Mogelijk vergroten van huidige hobbyruimten? (oud Blomplan voorziet hierin)
- Behoeftte aan kantoorruimte(n) op begane grond.

### **Relatie met bewoners en omliggend gebied:**

- Weinig contact tussen gebruikers hobbyruimten en bewoners.
- Inspraak bij toewijzing nieuwe gebruikers (variatie garanderen!)
- Zo mogelijk op termijn centrale doorgang Bazaar naar Esplanada creëren.
- Bevordering van de loop naar Kasbah via VVV, architectuurcentra etc.
- Elsbeek aan zijde Kasbah situeren, via houten bruggetjes overkluizen.
- Het aanwezige groen zo plaatsen dat de zichtlijnen grotendeels intact blijven. (werkt uitnodigend en geeft gevoel van veiligheid)
- Terras aan Kasbah vergroten richting parkeerplaats.  
(minder overlast voor bewoners en betere bezonning terras)
- Ten tijde van manifestaties, markten end. parkeren onder de Kasbah alleen voor bewoners. Naleven van regels of zo mogelijk parkeerregels maken.

### **2) Ontmoeten in de kasbah:**

Bij deze sessie is gesproken over de Tempel, de voormalige huismeesterpost en het Amfitheater.

Hierbij zijn de volgende wensen, opgaven en aandachtspunten naar voren gekomen:

- Bewoners geven aan dat de mogelijkheden binnen de tempel te beperkt zijn en te weinig flexibiliteit in de programmering kent.
- Men spreekt de wens uit dat Welbions een gesprek organiseert tussen het bestuur van de Tempel en een afvaardiging van de bewoners van de Kasbah. Te bespreken onderwerpen bij dit gesprek:
  - Buurthuisfunctie
  - Inloopfunctie tempel vergroten
  - Bepalen nieuwe functie huismeesterpost (zelfstandig?/programmatisch onder de tempel?)

- Onderzoeken nieuwe gewenste activiteiten zoals Kasbah avond – eetclub – expositie mogelijkheden.

*Amfitheater:*

- Doel en functie
- Expositie “achter het hek”

*Algemeen:*

Meer kunst onder en om de hele Kasbah. Kunst als middel voor ontmoeting (ook voor de wijk).

**3) Leefbaarheid algemeen:**

Bij deze sessie is gesproken over een aantal zaken welke de leefbaarheid in het complex kunnen verbeteren. Hierbij zijn de volgende punten benoemd:

- achterzijde Bazaar / achterzijde Tempel, Booggang moet naar hogere veiligheidsbeleving
- vergroten van bekendheid winkels, openstelling, bekendheid bij toeristen etc vergroot de leefbaarheid
- handhaving parkeren en enkele reconstructies van parkeerplekken (bijvoorbeeld van 4 naar 3) zodat inparkeren etc gemakkelijker wordt
- er ligt een opgave om met een betere invulling van de nissen tot een meer leefbare onderbouw te komen
- herziening huurcontracten kleine winkeltjes

Onder de noemer ‘klein leed’ zijn de volgende opgaven benoemd:

- bestrating, afwatering is soms slecht
- schoonmaken, wassen ruiten (naziën onderhoudscontract / kozijnen)
- onderhoud bestrating voorzijde kleine winkels
- einde eendengang / 3 turven: ophouden van jongelui die ondeugdelijk gedrag vertonen
- oppakken continue verrommeling (auto’s, aanhangers, dakpannen etc)
- onderhoud trapopgang

## **BIJLAGE 2**

### **Voorlopige Meerjarenbegroting groot onderhoud Welbions**

Wat staat momenteel ONDER VOORBEHOUD in de meerjarenbegroting groot onderhoud? Welbions hanteert een meerjarenbegroting (2011 – 2020), waarin alle beoogde activiteiten staan voor al het woningbezit. In de meerjarenbegroting zitten geraamde budgetten. Over het algemeen zijn voor de diverse complexen rondom 40<sup>e</sup> levensjaar veelal standaard werkzaamheden opgenomen.

Voor de Kasbah gaat het om:

- woningen voldoen aan politiekeurmerk
- mutatieonderhoud
- herstel buitenwandafwerking
- buitenschilderwerk
- vervangen gootbekleding en dakafwerking
- vervangen van CV-ketels
- renovatie keuken
- renovatie toilet
- renovatie badkamer
- straatwerk

Het is natuurlijk niet verbazingwekkend dat er een verschil bestaat tussen de wensen van de bewoners (resultaten workshops) en bovenstaande beoogde activiteiten. Dat gebeurt vaker. Er ligt een schone taak om met elkaar een uitvoeringsprogramma te maken dat straks past binnen de meerjarenbegroting van Welbions. Ook andere partners zullen hierin betrokken worden. De opgave met elkaar zal zijn om een 'plus' te genereren, zodat we een integraal pakket van activiteiten/werkzaamheden krijgen die de gezamenlijke visie en ambitie verwezenlijken. Een uitdaging hierin is om andere partijen te verleiden om te investeren in de Kasbah.

## **BIJLAGE 3**

### **MONUMENTEN REGISTRATIE GEMEENTE HENGELO (Overijssel)**

Adres: zie overzicht

Postcode: zie overzicht

Kadaster:

Benaming: **de Kasbah**

Bestemming: **wonen \ winkels**

Bouwjaar: 1972-1973



Ontwerper:

Soort monument:

BGKP PRM MIPNR:

**GM** RM Monumentnummer:

Opname in register: 2010



#### **Inleiding**

KASBAH, gebouwd in 1972\ 1973, naar ontwerp van P. Blom en uitgevoerd door N.V. Nedam. Aanvrager is de Dienst Gemeentewerken en Bedrijven Hengelo namens de Stichting tot Beheer en Exploitatie van woningen Hengelo.

Het oorspronkelijk ontwerp, dat gebouwd had moeten worden aan de Deurningerstraat, bestaat uit een eenheid van 16 woningen, verdeeld in twee typen. Het project gaat niet door, maar samen met zijn project "Wonen als stedelijk dak" bundelt Blom het tot een "Zilveren boek", dat hij de gemeente aanbiedt. Zo wordt de Deurningerstraat de proloog van de Kasbah in Hengelo. Dankzij een landelijke subsidiepot voor experimentele woningbouw en de lobby van Blom in Den Haag wijkt de bouw van 4 sterflats van elk 16 verdiepingen voor het Kasbah project. Op 3 juni 1971 volgt de toekenning predicaat experimenteel woningbouwproject door het Ministerie van Volkshuisvesting.

Op een oppervlakte van 2.2 hectare tekent Blom een eenheid van 128 woningen op betonnen palen (later wordt het project uitgebreid tot 184 woningwetwoningen).

In het dak zitten 'gaten' om licht of regen door te laten. De ruimte onder de woningen was bedoeld om te worden benut voor voorzieningen voor de bewoners van de Kasbah en de wijk Groot Driene. Behalve een groot aantal parkeerplaatsen en bergingen zijn er in de onderbouw – zoals de ruimte onder de woningen wordt genoemd – winkeltjes, een bar en een gemeenschapsruimte. In het hart

van de Kasbah is een soort dorpsplein aangelegd dat bedoeld is als ontmoetingsruimte voor de gebruikers.

Door de schakeling van woningen wordt een woningdichtheid bereikt van 100 woningen per hectare; een dichtheid, die 3 tot 4 maal hoger is dan die van de gemiddelde nieuwbouwwijk. Volgens Blom is zijn concept het antwoord op zowel de woningnood als de schaarste aan bouwgrond. Voor Blom zelf is de realisatie van de Kasbah een belangrijk moment in zijn loopbaan geweest. Zoals hij zelf zegt in een discussie met studenten van de Academie van Bouwkunst in Amsterdam: 'Iets wat onontbeerlijk gebeuren moest .... Zonder de Kasbah zou ik zijn opgehouden met mijn beroep. Dat is echt waar. Ik heb dit in mijn hele denken nodig gehad.'

Op 6 april 1972 begint de officiële bouw, die in 1973 wordt afgerond.

De vijf essentiële beschermingswaardige elementen zijn apart omschreven. Bij wijziging van deze elementen is hiervoor een bouw- en monumentenvergunning noodzakelijk. Daarnaast is de context omschreven waarbinnen de vijf genoemde elementen vallen. Hiervoor is bij wijziging wellicht een bouwvergunning noodzakelijk.

### Omschrijving

Essentiële – en beschermingswaardige karakteristieken:

- 1 - de buitengevels
- 2 - de inrichting van het binnenplein en het openbaar groen aan de stadszijde
- 3 - de indeling van het complex in 4 typen woningen
- 4 - het meervoudig gebruik van de begane grond



Uitwerking van de essentiële - en beschermingswaardige karakteristieken:

#### 1- De buitengevels:

Het betonnen skelet is uitgevoerd in schoon beton. Het beton is geel geschilderd. Op de onderbouw staan verschillende typen woningen met als kenmerk in elkaar geschoven zadeldaken. Een enkel deel is voorzien van een plat dak.

De gevels zijn van rood metselwerk in halfsteens verband voorzien van een grijze geborstelde voeg. De topgevels hebben een eenvoudige afdekking in de vorm van een gevelpan. De raampartijen zijn verticaal en onderverdeeld in vlakvullingen met afwisselende draaiende delen, oorspronkelijk van hout in een lichtere kleur geschilderd. Deze kozijnen zijn vervangen door kunststof. De raampartijen zijn geconcentreerd geplaatst zodat er grote muurvlakken overblijven die aan boerderij gevels refereren. Soms zijn de ramen op de hoeken geplaatst en voorzien van betonlaten. Het dak is afgedekt met oranje opnieuw verbeterde Hollandse pannen. De goten zijn afgetimmerd.

#### 2- De inrichting van het binnenplein en het openbaar groen aan de stadszijde:

Het centrum van het complex is over de Oost- west as voorzien van binnentuinen. De entrees van de woningen zijn aan de zijde van de binnentuin gesitueerd. Tussen twee tegenover elkaar liggende entrees zijn twee vlakken met groen gesitueerd.



3- De indeling van het complex in 4 typen woningen

Met het ontwerpen van 4 typen woningen ( A, B, C, D ) maakt Blom binnen zijn ontwerp ruimte voor een gevarieerde samenleving waarin plaats is voor alleenstaanden, gezinnen, werknemers en zelfstandige ondernemers, studenten en hoogleraren. Zo ontstaat een wijk waarin wonen en werken niet gescheiden zijn; een wezenskenmerk van de Kasbah, dat alleen in stand gehouden kan worden, wanneer die indeling in een aantal typen woningen gewaarborgd blijft.

Type A kwalificeert Blom als "semi-woning", een atelier-woning die ook te gebruiken is als appartement voor studenten. Type B is de woning "voor het jonge gezin dat toch nog sober wil leven". Type C is de variant van een normale middelgrote woning met 3 à 4 slaapkamers.

Type D vormt een combinatie tussen A en C: een woning met een atelierruimte.

Alle woningen beschikken over een woon- en slaapverdieping die met vide en trap met elkaar in open verbinding staan. Het grote vertrek op de verdieping van type C noemt hij de "slaapschuur", een hoge ruimte die elke bewoner naar eigen believen kan inrichten. Met uitzondering van type A beschikken alle woningen over een eigen dakterras van 5 x 6 meter.

4- Het meervoudig gebruik van de begane grond

De begane grond is geschikt voor verkeer en voor stedelijke activiteiten zoals winkels, parkeerruimte, groen, speelplekken en ontmoetingsplaatsen. In een toelichting geeft Blom over die open ruimte op de begane grond het volgende aan: " Wanneer we de variëteit aan woningen samenstellen tot rijen, stapels, blokken of torens dan moeten daar nog naast: tuinen, trottoirs, wegen, garages, parkeerplaatsen, plantsoenen, winkels, scholen enz. .... Daarom maak ik van de woningen geen rij, maar een dak, een dak tussen de hemel en de stad". Zo ontstaat ook de mogelijkheid voor werken en wonen. Een aantal bewoners kan in de onderbouw een winkel of atelier vestigen.

( uitbreiden met een beschrijving van de structuur van de begane grond )



De bovengenoemde elementen staan niet op zichzelf, maar passen binnen de totale context van het ontwerp. Juist de samenhang maakt de Kasbah tot zo'n uniek complex. Om die reden wordt een aantal relevante kenmerken van de Kasbah hieronder genoemd.

- Wonen in de Kasbah is een manier van leven (uitwerken van woonmentaliteit, delen van voorzieningen, zoals het binnenplein, en eigen dakterras, waar de burens wel rechtstreeks zicht op hebben)
- Het meervoudig gebruik op de begane grond veronderstelt een hoge mate van flexibiliteit en kan niet in een keurslijf van regels gedwongen worden. Het al jaren aanwezige kippenhok is een mooi voorbeeld van een creatieve invulling, die Blom gewaardeerd zou hebben. Wel moet de open structuur en de kleinschaligheid van voorzieningen gewaarborgd worden
- Effect van de renovatie van .... Heeft het karakter van de Kasbah niet aangetast. Naar de toekomst toe zullen opnieuw ingrepen nodig zijn. Belangrijk om in de geest van de architect een afweging te maken wat wel/ niet passend is.

#### Waardering

Het object is van algemeen belang vanwege de architectuurhistorische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden die tot uitdrukking komen in:

- Voorbeeld van experimentele woningbouw in de tachtiger jaren ter doorbreking van het monotone bouwen in de decennia ervoor
- Architectonische detaillering kenmerkend voor bouwperiode
- Gaafheid en mate van authenticiteit van beschermde onderdelen
- Belangrijk werk in het oeuvre van P. Blom.

Adres :Bazaar 1 t/m 71, Boekerij 1 t/m 35, Voorhof 1 t/m 59, Boomgaard, 1 t/m 27, Eendengang 1 t/m 75, Drieturven 1 t/m 35, Booggang 1 t/m 59.  
Postcode + plaats :7552 PP, KR, JZ, KS, JV-JW, JT, KM-KN, KT, Hengelo  
Kad. gemeente :Hengelo OV  
Sectie + nr(s). :M3904 t/m 3908, M3434, M3435, M3687, M3686, M3477 Hengelo (ov.  
Naam object :de Kasbah  
Oorspronkelijke functie:wonen  
Huidige functie :wonen  
Datering :1973  
Architect :P. Blom  
Aantal bouwlagen :2 lagen met een kap  
Kapvorm :schilddak/plat

Materialen:  
Gevels :baksteen en houten platen  
Dakbedekking :dakpannen  
Kozijnen :hout

## **BIJLAGE 4**

### **Korte termijn acties:**

#### Doorstroming:

Op het gebied van doorstroming zijn de eerste acties ondernomen. Er is voor de Kasbah een uitzondering gemaakt ten opzichte van het reguliere woonruimteverdeelsysteem in Hengelo. In december 2010 is middels een nieuwsbrief gecommuniceerd dat doorstroming binnen de Kasbah mogelijk is. Het gaat dan om bewoners welke nu in een type A of B woning wonen kunnen doorstromen naar een type C of D woning. Bewoners moeten zich dan op een lijst laten plaatsen.

#### Intake en informatie voor nieuwe huurders:

Met elke nieuwe huurder wordt bij Welbions een intake/voorlichtingsgesprek gehouden. Bij de workshop is gesproken over het maken van een informatiekaart. Deze kaart moet gemaakt worden door de zittende bewoners omdat zij als ervaringsdeskundigen het best kunnen benoemen wat het is om in de Kasbah te wonen.

Op deze kaart worden dan de volgende punten benoemd:

- voor en nadelen van wonen in de Kasbah
- gezamenlijke verantwoordelijkheden
- "leefstijl"
- woontechnische informatie

Welbions zal in eerste instantie met de bewonersvereniging overleg voeren over de uitwerking van bovenstaande.

#### Communicatie en participatie:

Er is door een aantal bewoners genoemd dat men zich niet vertegenwoordigd voelt door de bewonersvereniging. Daarbij komt dat men ook noemt dat Welbions zich teveel richt op alleen de bewonerscommissie. Welbions zal de mogelijkheden onderzoeken dit te doorbreken.

Welbions zal initiatieven om mensen welke in een isolement leven te activeren ondersteunen. De wenselijk/noodzakelijkheid van andere sociaal maatschappelijke ondersteuning zal nader onderzocht moeten worden. (denk hierbij ook aan bijv. financiële problematiek, werkloosheid ed.)

De huidige communicatie middelen als de nieuwsbrief en het kasbahforum kunnen beter ingezet worden.

#### Onderbouw en leefomgeving:

- Met de huurders van de hobbywinkeltjes zal worden besproken welke technische wensen uitvoerbaar zijn.
- Dichtgetimmerde nissen bespreken en alternatieven uitzoeken.
- Kasbah "meer op de kaart zetten" opnemen in bijvoorbeeld de VVV info. Welbions zal hiervoor het initiatief nemen.

#### Tempel/huismeesterpost:

Naar aanleiding van de workshops is er een overleg geweest tussen het bestuur van de tempel en een afvaardiging van een aantal bewoners. Dit heeft al geresulteerd in een wekelijkse Kasbah soosavond. In 2011 zal er met een werkgroep invulling worden gegeven aan de nieuwe functie van de huismeesterpost, en het vergroten van de inlooptime van de Tempel. De werkgroep bestaat een aantal bewoners, de gemeente Hengelo en Welbions. Welbions zal hierin het initiatief nemen.

Auto's, aanhangers e.d.:

In het voorjaar van 2011 zal Welbions samen met de wijkagent extra acties ondernemen om te trachten illegaal gestalde auto's, aanhangers en dergelijke te laten verwijderen van de onderruimte.

Jeugdoverlast:

De wijkagent zal zorgen dat hier extra controle wordt uitgevoerd.

"Klein leed"

Door de wijkbeheerder wordt extra controle uitgevoerd op de schoonmaak en dergelijke. Met de bewoners(vereniging) moeten afspraken worden gemaakt over wat we van elkaar mogen verwachten.

Veiligheidsbeleving:

Vooraf aan de achterzijde van de tempel is het gevoel van onveiligheid groot. Hier kan met verlichting veel bereikt worden. Dit zal besproken worden met de bewonersvereniging.

- geconverteerd naar pdf, 1 maart 2012, tbv website [www.bewoners.dekasbah.nl](http://www.bewoners.dekasbah.nl) -