# Participatieverslag

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Datum : 27 November 2024

Plan/initiatief : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.

Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares V.O.F. in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## I. Wie hebben we bij het plan betrokken?

We hebben voor ons plan contact gehad met de wijkcommissie Laares en met belanghebbenden, voornamelijk buurtbewoners. Daarnaast hebben we gesproken met de wijkregisseur van de gemeente Enschede.

Met de voorzitter van de wijkcommissie Laares hebben we 26 juni jl. een afspraak gehad om onze plannen toe te lichten. Daarnaast hebben we de opzet van de informatieavond voor de buurtbewoners samen besproken. Naast de persoonlijke uitnodiging (**bijlage 1**) voor de buurtbewoners in de directe omgeving hebben we ook geregeld, dat de uitnodiging op de social media (o.a Facebook) van de wijkcommissie geplaatst werd, zodat buurtbewoners ook op deze manier geïnformeerd en uitgenodigd werden.

In de directe omgeving hebben we op vrijdag 28 juni jl. aan ca. 95 huizen een persoonlijke uitnodiging afgeleverd. Ook hebben we achter de ramen van het bestaande pand aan de Laaresstraat 27 uitnodigingen opgehangen. Naast de buurtbewoners en de wijkcommissie hebben we ook alle raadsleden van de gemeente Enschede van harte uitgenodigd.

## II. Informatieavond voor de buurtbewoners

De informatieavond vond plaats op maandag 15 juli jl. vanaf 18.30 tot 20.00 uur bij Woningcorporatie Domijn. Doel van deze avond was om de buurtbewoners, door middel van grote tekeningen, waaronder plattegronden en meerdere perspectieven en een 3D-animatiefilm, ons plan toe te lichten en alle mogelijke vragen te beantwoorden.

Bij deze informatieavond waren, naast de initiatiefnemers, ook vertegenwoordigers vanuit Domijn, de architect (LKSVDD) en medewerkers van de gemeente Enschede aanwezig die bij het plan betrokken zijn. In totaal waren er ca. 30 geïnteresseerden aanwezig.

In de persoonlijke gesprekken die gevoerd zijn hebben we onder andere gesproken over de opzet van het plan en het gebouw, het aantal appartementen, de doelgroep, de hoogte van het gebouw, de parkeervoorzieningen en het groen.

We hebben de buurtbewoners gevraagd de aanwezige reactieformulieren te gebruiken voor hun vragen, opmerkingen en tips. In totaal hebben we 15 reactieformulieren ontvangen (bijlage 2).

Daarnaast hebben we op 22 juli jl. nog een gezamenlijk mail van de bewoners aan de Zwanensteeg ontvangen met vragen en opmerkingen die overwegend in dezelfde strekking zijn als de reacties tijdens de informatieavond (bijlage 3).

## III. Vragen en reacties van de buurtbewoners

Uit de gesprekken op deze informatieavond en de reactieformulieren hebben we de volgende informatie kunnen verzamelen:

### 1. Parkeren

Bijna alle buurtbewoners maken zich zorgen over het gebrek aan parkeermogelijkheden in zowel de Laaresstraat als de Zwanensteeg. Met de nieuwe bewoners er straks bij, zal dit probleem naar verwachting van de buurtbewoners groter worden. Als oorzaak wordt onder andere aangedragen dat tot aan de naastgelegen straat (Begoniastraat) betaald parkeren geldt en vanaf de Laaresstraat dit juist niet meer het geval is. Gevolg is dat velen er voor kiezen om de auto's een straat verderop te zetten. Er wordt dan ook gevraagd of binnen het plangebied meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd evt. ten koste van groen. Ook wordt gevraagd of betaald parkeren in de straat mogelijk is, waardoor de algehele parkeerdruk naar alle waarschijnlijkheid zal afnemen, zoals dit ook al in de Begoniastraat het geval is.

### 2. Afvalvoorzieningen

Een terugkomende vraag die gesteld wordt, is hoe de voorzieningen voor afval zullen worden. In het plan is dit nu nog niet goed zichtbaar.

### 3. Doelgroep en overlast door nieuwe bewoners

Schijnbaar zorgen enkele bewoners in de wijk momenteel voor overlast. Er worden zorgen geuit over de sociale huurbewoning en daarmee mogelijk samenhangende overlast. De vraag wordt gesteld om aan te geven welke bewoners de nieuwbouw zullen betrekken met de kanttekening dat de wijk al het Leger des Heils en Veldboom (studenten) e.d. herbergt. Verder wordt de vraag gesteld in welke vorm hier door de toekomstig eigenaar controle op wordt uitgeoefend. Verzoek is tevens of de nadruk gelegd kan worden op de doelgroep ouderen in plaats van jongeren.

### 4. Verandering leefomgeving en veiligheid.

Als gevolg van de nieuwbouwplannen verandert het gesloten karakter van de Zwanensteeg. Aanwonenden hebben zorgen over de veiligheid van de spelende kinderen en de leefbaarheid in de Zwanensteeg. Als oorzaken wordt aangegeven dat de ontsluiting van het nieuwe gebouw aan de Zwanensteeg is en dat er een doorgang is aan de noordzijde van de nieuwbouw naar (en langs) de achterliggende fietsenstalling op het terrein.

### 5. Verplaatsing hoofdingang

Bewoners aan de Zwanensteeg vragen of de hoofdingang van de nieuwbouw aan de andere kant van de centrale hal, gericht naar de parkeerzijde en bereikbaar vanaf de oprit aan de Laaresstraat, gerealiseerd kan worden. Ze maken zich, zoals hierboven genoemd, zorgen over de veiligheid voor bijvoorbeeld de kinderen die nu vrij kunnen spelen in de Zwanensteeg als gevolg van de toename van het aantal verkeersbewegingen (waaronder pakketdiensten die op navigatie rijden). Tevens wordt benoemd dat de Zwanensteeg niet over een trottoir beschikt waardoor voetgangers (onveilig) over straat lopen.

### 6. Pakketkast

Refererend aan het voorgaande punt wordt tevens gevraagd of er aan de parkeerzijde van de nieuwbouw een pakketkast gerealiseerd kan worden, zodat de Zwanensteeg niet meer belast gaat worden door pakketdiensten.

### 7. Groen in de buurt

Over de nieuwe groenstrook aan de Laaresstraat in het plangebied zijn de buurtbewoners overwegend positief. Er wordt aangegeven dat de wijk over het algemeen toch al weinig groen herbergt, dus dit wordt gezien als een verbetering. Er wordt gevraagd of er aanvullend meer groen aangebracht kan worden in de Laaresstraat, met de kanttekening dat de wijk het “minst groen van Enschede is.” Tevens wordt gevraagd naar mogelijkheden voor een honden-uitlaatplek en extra speelplekken voor kinderen.

### 8. Woningwaarde

Aanwonenden maken zich zorgen over de gevolgen voor de woningwaarde als gevolg van de nieuwbouw.

### 9. Verlies van uitzicht.

Aanwonenden geven aan dat door het nieuwe gebouw het uitzicht zal veranderen en zien dit als verlies.

### 10. Hoogte van het gebouw en aantal eenheden

Een paar buurtbewoners geven aan dat ze het gebouw te hoog vinden en het aantal appartementen te veel. Ze vinden dat het aantal appartementen ten koste gaat van de leefbaarheid in de straat/wijk.

### 11. Behoud bestaande bebouwing

Weliswaar komt het verzoek niet van een directe bewoner uit wijk De Laares, maar een inwoner uit een andere wijk in Enschede oppert het voorstel om de bestaande voorgevel niet verloren te laten gaan en te integreren in de nieuwbouwplannen.

### 12. Bouwperiode

Bewoners geven aan dat het onduidelijk is, wat de gevolgen voor hen zijn ten tijde van de bouwwerkzaamheden.

### 13. Positieve feedback

Een aantal buurtbewoners geven aan het een mooi plan te vinden dat ook goed in de buurt past. Ook de doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens wordt positief ontvangen.

### 14. Verzoek om terugkoppeling

Initiatiefnemer wordt gevraagd om de resultaten terug te koppelen aan de buurtbewoners.

## IV. Wat hebben we met de informatie en reacties gedaan?

De uiteenlopende vragen en reacties hebben we dankend ontvangen en hebben we intern uitgewisseld met de betrokken ambtenaren, alsmede architect en vertegenwoordigers van woningcorporatie Domijn. Daaropvolgend hebben we gesprekken gevoerd waarbij we getracht hebben met deze partijen gezamenlijk een zo juist mogelijke inschatting te maken van de haalbaarheid alsmede welke voor- en nadelen er aan de verschillende vraagstukken hangen.

Als gevolg van de toegepaste participatie en de daarbij gestelde vragen en reacties hebben we het ontwerp op een aantal punten aangepast en zullen ook verdere acties worden ondernomen.

Samengevat en op volgorde van de bovengenoemde punten hebben we het volgende met de informatie en reacties gedaan:

### 1. Parkeren

Het plan voldoet aan de gestelde parkeernormen van de gemeente Enschede. Extra parkeerplaatsen binnen het plangebied is mogelijk maar dit gaat dan wel ten koste van groen. Omdat de gemeente Enschede juist waarde hecht aan meer groen in de Laaresstraat, gaan ze hier niet mee akkoord te gaan. Wel hebben we ruimte gevonden om op het binnenterrein een extra parkeerplaats te maken. Daarnaast hebben we de gemeente Enschede bereidt gevonden een zgn. uitvraag voor betaald parkeren in de Laaresstraat en omgeving op te starten.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

### 2. Afvalvoorzieningen

In overleg met Twente Milieu zullen er 3 ondergrondse afvalcontainers (twee voor verpakkingen en één voor GFE afval) op de groenstrook direct aan de Laaresstraat links van het plangebied geplaatst worden. Deze afvalcontainers zullen we achter een lage groene haag plaatsen.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

### 3. Doelgroep en overlast nieuwe bewoners.

De doelgroep zijn één en tweepersoonshuishoudens. Zowel ouderen als jongeren die aan de gestelde normen en regels van Woningcorporatie Domijn voldoen, komen als huurder in aanmerking. Buurtbewoners leggen een verband tussen sociale huur en overlast in de wijk, zonder dit te onderbouwen. De problemen die men nu in de wijk ervaart worden vooral door andere doelgroepen en bewoners in private verhuurobjecten veroorzaakt. Dit wordt door de buurtbewoners ook bevestigd. Domijn geeft ook aan dat de bewoners van de sociale huurwoningen die ze momenteel in de wijk verhuren, waaronder ook de woningen die tegenover de geplande nieuwbouw staan, geen overlast veroorzaken en hier geen problemen bekend zijn. Dit wordt ook door de aanwezige buurtbewoners bevestigd. Als woningcorporatie heeft Domijn altijd aandacht voor haar huurders en diens omgeving om een zo goed mogelijk leefklimaat te creëren. Dat zal ook hier in de toekomst het geval zijn.

Conclusie: aan deze reactie hebben we geen gehoor kunnen gegeven.

## 4. Verandering leefomgeving en veiligheid

In nauw overleg met de gemeente en Woningcorporatie Domijn hebben we de hoofdingang verplaatst naar de andere kant van de centrale hal. Dat betekent dat het gebouw alleen nog via de Laaresstraat en het binnenterrein bereikbaar is. Dit geldt ook voor bezoekers, post en bezorgdiensten. Ook de doorgang vanaf de Zwanensteeg naar de achterliggende fietsenstalling hebben we verwijderd. De fietsenstalling voor de bewoners is alleen nog via de Laaresstraat en het binnenterrein bereikbaar. Om dit in de Zwanensteeg nogmaals te benadrukken komt er op de gehele lengte van de erfgrens een dichte haag. Bewegwijzering, een andere materialisering en vorm van de nieuwe centrale toegang zorgt ervoor dat voor bewoners en bezoekers duidelijk is dat de hoofdingang alleen via de Laaresstraat bereikbaar is.

Door deze grote aanpassing in het ontwerp zorgen we ervoor dat de Zwanensteeg compleet ontlast wordt en het gewenste karakter van een steeg behoudt.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven

## 5. Verplaatsing hoofdingang

Zie punt 4. Verandering leefomgeving en veiligheid.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

## 6. Pakketkast

De pakketkast was gedacht ter ontlasting van de Zwanensteeg. Door het verplaatsen van de hoofdingang wordt de Zwanensteeg ook voor pakketdiensten automatisch ontlast. Een afzonderlijke pakketkast is daardoor overbodig en niet meer nodig.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

## 7. Groen in de buurt

Door de grote groenstrook aan de Laaresstraat, het planten van nieuwe bomen, struiken en hagen en het gebruik van zgn. grastegels voor de nieuwe parkeerplaatsen brengen we juist veel nieuw zichtbaar groen in de Laaresstraat. Met gemeente zijn we tot overeenstemming gekomen, om de groenstrook aan de gemeente over te dragen om zo het behoud te kunnen garanderen. Verdere inpassing van groen behoren binnen het plangebied niet tot de mogelijkheden maar we denken de wens voor groene zones voldoende te hebben ingewilligd.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

## 8. Woningwaarde.

Deze vraag hebben wij Ten Hag woningmakelaars voorgelegd. Zij geven aan dat voor de bepaling van de marktwaarde voornamelijk de leefbaarheid van de omgeving en het straatbeeld van belang zijn. In de woonwijk De Laares is dit over het algemeen erg goed. De huidige bebouwing aan de Laaresstraat 27 past niet bij de leefbaarheid en straatbeeld van het gebied. Daarnaast is het algemene straatbeeld van de wijk gevuld met nette woningen die na het jaar 2000 gebouwd zijn. De huidige bebouwing dateert uit 1926 is zeer sterk verouderd en sluit hier niet op aan.
Ten Hag woningmakelaars beaamt dat herontwikkeling van een locatie ofwel nieuwbouw over het algemeen juist een positieve invloed op de leefbaarheid en waardeontwikkeling van een gebied heeft.

Dit zal ook hier het geval zijn. Met deze onderbouwing hopen we de zorgen van de aanwonenden weg te nemen.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

9. Verlies van uitzicht.

In de huidige situatie hebben de aanwonenden uitzicht op een enigszins vervallen gebouw uit 1926 dat direct aan de Laaresstraat ligt. De achterste woningen aan de Zwanensteeg hebben het uitzicht op een oude schutting met een haag. Door de nieuwbouw verandert natuurlijk het uitzicht maar door de grote groenstrook aan de Laaresstraat zal het beeld en de beleving aan de straatzijde in onze opinie juist verbeteren. Daarnaast hebben we er ook voor gekozen dat ook aan de Zwanensteeg de nieuwbouw niet op de grondstuksgrens is gepositioneerd maar verder teruggelegd. Met het huidige ontwerp, de hoogte en materialisering van de nieuwbouw alsmede een nieuwe groene doorgaande haag in de Zwanensteeg hebben we hier ook rekening mee gehouden.

Conclusie: aan deze reactie hebben we geen verder gehoor kunnen gegeven.

10. Hoogte van het gebouw en aantal eenheden.

Het huidige bestemmingsplan laat aan de Laaresstraat een bouwhoogte van 12 meter toe. Dit zijn in de regel vier bouwlagen. De wijkende/schuine kap en het terugliggende profiel zorgen daarnaast voor minder massa en gevoelsmatig meer ruimte in het straatbeeld. Daarnaast hebben we er bewust voor gekozen de dakranden te verhogen om zodoende de installaties op het dak uit het zicht te onttrekken. De hoogte van de bebouwing aan de Zwanensteeg is bewust aangepast aan de tegenoverliggende bestaande bebouwing, waarbij een bouwhoogte van 10 meter toelaatbaar is. Het gebouw sluit hierdoor goed aan in de omliggende bebouwing.

Er is in Enschede een enorme behoefte aan betaalbare huurwoningen voor één- en tweepersoons-huishoudens. Daarnaast is met de gemeente het compromis gezocht door niet voor een maximale bebouwing te kiezen maar meer groen in de wijk toe te voegen. Het huidige plan met 27 woningen op deze locatie past stedenbouwkundig goed in de omgeving en voldoet aan de gestelde wensen en eisen. We zien daarom geen reden hier van af te wijken.

Conclusie: aan deze reactie hebben we geen gehoor gegeven.

11. Behoud bestaande bebouwing.

De cultuurhistorische quickscan, die we in het beginstadium hebben laten uitvoeren, geeft aan dat het huidige pand niet beeldbepalend en structuurbepalend is en daardoor als zodanig geen aanduiding “karakteristiek” heeft. Behoud van het pand of de gevel in combinatie met nieuwbouw in combinatie met de uitdrukkelijke wens om meer groen in het straatbeeld te brengen zien we niet als realistische mogelijkheid.

Conclusie: aan deze reactie hebben we geen gehoor kunnen gegeven.

### 12. Bouwperiode

We zullen te zijner tijd met de uitvoerende partij(en) duidelijke afspraken maken om overlast tot een minimum te beperken.
Tevens zullen we met direct aanwonenden, voor gestart wordt met de werkzaamheden ter plaatse, het gesprek zoeken om eventuele zorgen te kunnen wegnemen en daar waar mogelijk aan persoonlijke wensen gehoor te geven.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

### 13. Positieve feedback

Uiteraard waren we verheugd dat er ook positieve reacties zijn. Zeker gezien de immense uitdaging die er ligt op het gebied van woningnood hopen we hiermee positief bij te kunnen dragen met sociale huurwoningen.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

### 14. Verzoek om terugkoppeling

Op de openbare wijkvergadering van donderdag 14 november jl. hebben we in samenspraak met de wijkcommissie en de buurtbewoners een terugkoppeling gegeven en het tussentijds aangepaste ontwerp uitgebreid toegelicht.

Conclusie: aan deze reactie hebben we gehoor gegeven.

## V. Terugkoppeling uitkomsten met de buurtbewoners.

Op verzoek van de wijkcommissie en de buurtbewoners hebben we op de openbare vergadering van donderdag 14 november jl. het aangepaste ontwerp gepresenteerd en een terugkoppeling gegeven van de uitkomsten zoals onder par. IV vermeld. Alle buurtbewoners uit de gehele wijk De Laares waren door de wijkcommissie middels een flyer persoonlijk uitgenodigd **(bijlage 4).** Naast de wijkcommissie en initiatiefnemers, waren hierbij een medewerker (architect) van bureau LKSVDD, 2 medewerkers van Woningcorporatie Domijn en 2 medewerkers van de gemeente Enschede aanwezig. Uit de wijk waren bewoners uit de Zwanensteeg, de Minkmaatstraat, de Laaresstraat, de Begoniastraat, de Leliestraat, de Klaproosstraat, de Rosenstraat en uit de Meidoornstraat aanwezig. In totaal waren er 29 buurtbewoners aanwezig.

Na een presentatie van de architect, waarbij hij het oude en het nieuwe ontwerp presenteerde en puntsgewijs toelichtte wat we met de informatie en reacties uit de informatieavond van 15 juli jl. hebben gedaan, was er uitgebreid gelegenheid om vragen te stellen. Buurtbewoners herhaalden daarbij nogmaals hun zorgen over het parkeren in de wijk in het algemeen en het parkeerbeleid van de gemeente Enschede. Er werden verschillende nieuwe ideeën/oplossingen aangedragen, zoals een ondergrondse parkeergarage, een slagboom in de Minkmaatstraat en gratis parkeervergunningen voor bewoners van sociale woningen. Al deze ideeën werden onderling bediscussieerd en om uitéénlopende redenen als onhaalbaar gezien.

Ook werd er nogmaals gesproken over de doelgroep en de vermeende overlast van enkele buurtbewoners. Daarbij werd door de aanwezigen overigens ook bevestigd dat de huidige sociale huurwoningen geen overlast veroorzaken.
Woningcorporatie Domijn werd gevraagd of er onderzoek naar de doelgroep is gedaan, iets wat de aanwezige vertegenwoordigers beaamden: juist bij de gekozen doelgroep (1-/ 2-persoons huishoudens) zijn de wachttijden bijzonder lang en daarom was hier bewust voor gekozen.

Een bewoner was bezorgd over de waterhuishouding, waarbij initiatiefnemer aangaf dat hier juist bijzondere aandacht aan is gegeven en de normen aanzienlijk hoger aangezet zijn dan in het verleden bij andere ontwikkelingen in Enschede.

Er werden ook nog een aantal nieuwe punten besproken waarbij initiatiefnemer heeft aangegeven deze intern met de gemeente en woningcorporatie Domijn te zullen bespreken en, indien akkoord en haalbaar, deze dan ook door te voeren.

<u>Het gaat om de volgende punten:</u>
- Is het mogelijk om de afvalcontainers te verplaatsen richting de achtergelegen parkeerplaatsen, zodat de vrachtwagen de Laaresstraat niet bezet houdt tijdens het legen van de containers?

- Kunnen er op het achterterrein hoge groene bomen geplaatst worden, zodat het zicht vanaf de galerij naar de tuinen aan de Minkmaatstraat belemmerd wordt. Of eventueel groene, verticale elementen aan de galerij?

- Kan de nieuwe haag op de erfgrens aan de Zwanensteeg hoger uitgevoerd worden (staat momenteel met ca. 1 m. op de visualisaties)? Het liefst zo hoog als de bestaande haag, ca. 2 – 2,5 m.;

- Aanwonenden vragen zich af of de nieuwbouw geen schaduw veroorzaakt op de aanwezige zonnepanelen. Initiatiefnemers zeggen toe, zonnestudies te maken voor de aangrenzende woningen aan de Zwanensteeg en de Laaresstraat, zodat men kan zien dat de nieuwbouwontwikkeling geen invloed heeft op de zonnepanelen.

- Kan de bestaande schutting en haag aan de Zwanensteeg tijdens de bouwtijd blijven staan?

Op een vraag van een buurtbewoner of de gepresenteerde plannen nu door initiatiefnemers als definitief wordt gezien gaven initiatiefnemers aan dat op basis van de huidige stand de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd.

Op de vraag wanneer de verwachte bouwstart is en hoe lang de geschatte bouwtijd is, gaven de initiatiefnemers aan dat de wens is om in het 3$^{e}$ kwartaal 2025 te starten en dat de bouwtijd ca. 12-13 maanden zal bedragen.

Na afloop gaven een aantal buurtbewoners te kennen het een mooi plan te vinden dat ook goed in de buurt past. De architect en initiatiefnemers nemen dit compliment dankend in ontvangst.

Tot slot hebben we nog de mogelijkheid gegeven om ook later per mail nog eens vragen te stellen over het ontwerp en de nieuwbouwplannen. Daarop hebben we twee reacties ontvangen. **(Bijlage 5)**. Het betreft hier hoofdzakelijk punten die al eerder genoemd en op de avond uitvoerig zijn besproken en die we daarom niet opnieuw opvoeren, maar ook een aantal nieuwe vragen en voorstellen, te weten:

- Welke maatregelen gaat de gemeente nemen om gevaarlijke situaties te komen? Er wordt een voorstel gedaan om een slagboom of poller (afscheiding) te plaatsen in de inrit aan de linkerzijde van de nieuwbouw, als hinderpaal voor in- en uitkomend verkeer en een oplossing voor wild parkeren;
- Een oproep aan de gemeente om niet alleen naar de parkeernormen te kijken maar maatwerk toe te passen door onderzoek te doen naar de huidige en toekomstige praktijksituatie. En de vraag of er is gekeken naar een mogelijkheid om te parkeren aan de kant van de Zwanensteeg;
- Kan de mogelijkheid overwogen worden om alle balkons van glazen schuiframen te voorzien? Ook i.v.m. inbraakpreventie van de woningen op de begane grond;
- Er worden zorgen geuit over de bouwperiode en de te verwachten overlast. Het vermoeden is dat door de zwakke fundering aan de Minkmaatstraat heiwerk waarschijnlijk voor schade gaat zorgen. Men wil graag inzage in de nulmeting en een gedetailleerd verslag per woning als er daadwerkelijk geheid gaat worden;
- Men ziet graag dat ten tijde van de bouwwerkzaamheden, de Begoniastraat deels in beide richtingen opengesteld wordt;
- Er wordt gevraagd voor welke energievoorziening er gekozen is en men vraagt of dit een water-water warmtepomp kan zijn? Lucht-water warmtepompen maken in de winter meer geluid en door de plaatsing op het dak, draagt dit ook veel verder.
- Men doet een voorstel om te kiezen voor groene daken;
- Er wordt gevraagd of het mogelijk is de appartementen aan de Zwanensteeg verder naar achteren te verplaatsen i.v.m. privacy en lichtinval voor de bestaande huizen aan de Zwanensteeg.

De bovengenoemde vragen en voorstellen zullen we overwegen en met de betrokkenen van gemeente en woningcorporatie Domijn bespreken. We zullen het aansluitend aan de bewoners die ze gesteld hebben nog terugkoppelen.

Namens de initiatiefnemers,

Met vriendelijke groet,

John Hagemeier & Niels Haan

Exploitatie de Laares V.O.F.

Bijlage 1 t/m 5

**Bijlage 1: Uitnodiging informatieavond**

Aan de buurtbewoners

Exploitatie De Laares V.O.F.
Derkinkweg 65
7535 PG Enschede

E-mail: info@delaares27.nl
Bank: ING Bank
IBAN: [redacted]
KvK-nummer:
btw-nummer:

**Datum:** 28 juni 2024

**Betreft:** Nieuwbouwplan Laaresstraat 27.
**Hier:** Uitnodiging informatieavond.

---

Beste buurtbewoners,

Op de plek van de Spaanse sociëteit aan de Laaresstraat 27 hebben wij samen met Woningcorporatie Domijn een nieuw plan ontwikkeld voor 27 sociale huurwoningen. Wij betrekken u als buurtbewoners graag bij ons plan. U bent daarom van harte welkom bij de

## informatieavond op maandag 15 juli a.s.

**Over het plan**
In Enschede is een grote vraag naar woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De gemeente Enschede ziet op deze plek ook graag sociale huurwoningen voor deze doelgroep. Samen met Woningcorporatie Domijn hebben we daarom een plan ontwikkeld die hierin voorziet.
We zitten op dit moment nog in de ontwerpfase van het plan. Dat betekent dat er mogelijk nog ruimte is om uw opmerkingen mee te nemen in het plan. Het is wel goed om te weten, dat de locatie, het aantal woningen en de doelgroep vast staan.

**We ontvangen u graag op de informatieavond op maandag 15 juli**
Dan laten we u graag het plan zien en beantwoorden we al uw vragen. Ook nemen we graag uw opmerkingen in ontvangst. Wij horen graag wat u als bewoner belangrijk vindt.

Locatie: Woningcorporatie Domijn, Hoge Bothofstraat 39 Enschede.

Tijdstip: Vrije inloop van 18.30 tot 20.00 uur.

Graag ontvangen we voor die tijd uw aanmelding via e-mail: info@delaares27.nl. Ook voor vragen kunt u ons op dit e-mailadres bereiken.

Met vriendelijke groeten,

**Exploitatie de Laares V.O.F.**
John Hagemeijer Niels Haan

**Woningcorporatie Domijn**
Sophie Oosterbroek

**Bijlage 2: Reactieformulieren informatieavond**

## Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

* Waarom staat in de brief dat dit al vast staat? Dit is geen uitnodiging
* Waarom zoveel appartementen, zo hoog?
* Wie komen erin? We hebben al * leger de Heils
  + Veldboom → studenten
  * Oldenzaalsestr. → studio? → foutje v. gemeente en Veldboom.
* Minst groene wijk lijna geen speelgelegenheid / groen

**Mijn opmerkingen**

* Parkeergelegenheid nu al te krap
* afval → waar en hoe

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: o Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

hoe wordt afval geregeld? Ondergronds? Waar komt dat?

er zijn nu al te weinig parkeerplaatsen er komt aanwelijks wat bij. Zijn er met meer opties mogelijk?

### Mijn opmerkingen

Mijn advies voor de initiatiefnemer

in de Laagestraat is nu nog gratis parkeren, misschien kan het betaald worden

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: x Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

### Mijn opmerkingen

Door de hoog oordal woningen icm de hoofdingang aan de zwanenstraat maak ik me zorgen over de veiligheid op straat. Er is geen stoep aan de zwanenstraat, hier lopen en spelen regelmatig kinderen. Als er dan meer verkeer is vanwege bezoek of bezorging creeert dit een risico.

Ik maak me ook zorgen over de hoeveelheid parkeerplaatsen die beschikbaar zijn.

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Mijn advies zou zijn om voor deze woningen een afstraek strook te creeeren waar nu ~~een~~ de achterkant van het gebouw is.

Mijn advies zou zijn om naar de bestaande 23 parkeerplaatsen zijn minder gaan te ~~4~~ bouwen en ~~dat~~ extra parkeerplaatsen meer te zetten

Mijn advies zou zijn om minder woningen te bouwen.

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ● Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

Waarom hoofdingang aan de zwanensleeg?
graag aan de andere kant maken ivm veiligheid busjes van kezorgers e.d.

zwanensleeg is heel smal zonder stoep, hier kunnen auto's kunnen elkaar niet passeren

### Mijn opmerkingen

graag breder aandacht voor parkeren

Mijn advies voor de initiatiefnemer

hoofdingang / brieven kussen aan de andere kant

graag een andere naam geven dan de zwanenslag

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: o Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

- 2/4 extra parkeerplaatsen? Worden 5 nu verplaatst. Linker gedeelte ipv 4 naar 6. Rechter kant 2 parkeerplaatsen bij? (zwanensteeg kant)
- groenstroken aan achterzijde gedeeltelijk/volledig opofferen voor extra parkeerplaatsen.

**Mijn opmerkingen**

Mooi plan hoor!

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: o Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

- Hoogte Tov Straat?
- Invoeren betaald parkeren?

**Mijn opmerkingen**

ik vindt de bouw in de basis de hoogte 27 appartementen is teveel voor de wijk.

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Lager bouwen

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ● Ja ○ nee

Mijn gegevens [redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

## Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

* Waarom kan de hoofdingang niet aan de andere (achter)kant?

Nu zal er veel verkeer komen in de zwanensteeg wb pakketdiensten, aan huis bezorging etc.

* Wij hebben geen stoep in de zwanensteeg. De kinderen spelen op straat in de steeg. ~~Kan~~ Dat kan dan niet meer.

** 27 woningen en maar 11 extra parkeerplaatsen.

**Mijn opmerkingen** Er is nu al te weinig parkeerruimte!

Het karakter van een steeg zal verdwijnen. Wij zijn daar niet blij mee.

Nogmaals:
Kan de hoofdingang aan de andere zijde??

Mijn advies voor de initiatiefnemer

- Hoofdingang aan de andere zijde
- Zorg voor voldoende parkeerplekken
- Zorg voor een veilige straat wb verkeer!! onze kinderen moeten hopen over de straat aangezien er geen stoep is!

De busjes van pakketdiensten hebben geen ruimte om te draaien in de steeg. Ze rijden achteruit terug met gevaar voor bewoners en kinderen.

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: X Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

~~1~~ - Het is nog niet door de Raad gegaan.
- Bouwcommissie van de gemeente weet nog van niets. Is niet bekend.
- Ik heb contact gehad met een Raadslid.

### Mijn opmerkingen

- Nieuwbouw 27 woningen zijn te veel Met 20 woningen.
- Moet leefbaar blijven in de straat/wijk
- een of twee persshuishouden geen probleem.
- te weinig parkeerplaatsen.

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Herzien met woningen. en meer leefbaarheid.

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ☒ ja ○ nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

- Hoe wordt er controle uitgeoefend op de nieuwe bewoners (overlast door bewoners)
- Kunnen er ondergrondse parkeermogelijkheden gecreëerd worden?
- Kan ook in de huidige bestrating in de Laaresstr. meer groen geplant gaan worden?
- Speelplek voor kinderen / uitlaatplek voor honden ontbreken in dit plan.
- parkeren is een groot probleem ivm. betaald parkeren in omliggende straten !!!

### Mijn opmerkingen

Ik heb ernstige bedenkingen over ;

- de hoogte van de bouwen appartementen (max 2 verd.) ipv. 3 verd.
- niet voldoende parkeermogelijkheden
- meer groen + beplanting in de wijk.
- al meer dan 10 jr veroorzaakt huisnr. 15-17 overlast. Wat trekt de soc. huurbewoning aan?
- Waarde - vermindering van ons huis ivm. bouw van soc. huurwoningen.
- 27 appartementen is teveel !!
- de woning ontneemt mijn uitzicht.

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Ik zou rekening houden met de leeftijd v.d. meiste bewoners (geen jongeren maar seniorenwoningen.)

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ● Ja ○ nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

- Grote wens om de hoofdingang aan de andere kant te maken, evenals de brievenbussen. Veiligheid van onze kinderen is in het geding in de huidige situatieschets.
- Parkeerplaatsen nu al tekort, met 11 extra op 27 woningen is dit niet/nooit voldoende

### Mijn opmerkingen

**Mijn advies voor de initiatiefnemer**

Pas de hoofdentree aan, verplaats deze naar de achterzijde / kant vd parkeerplaatsen
Mocht daarvoor een probleem zijn dat daar geen straatnaam is, creëer deze / maak een nieuwe zoals ook met de Zwanenteeg is gedaan destijds.

- Organiseer een terugkoppelmoment ~~omtrent deze over is aangegeven en besproken, vervolgens~~ om de resultaten van jullie Gesprekingen terug te koppelen.

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ● Ja ○ nee

**Mijn gegevens**

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

~~Mijn Vragen~~

Waarom wordt de Voorgevel niet bewaard: het is historisch erfgoed. o.a Link met Bauhaus (1) met de St Josephkerk.

Mijn opmerkingen

Nie boven.

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: o Ja o nee

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

Specialist hist & Reli Bv goed.

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

- Kan de hoofdingang aan de andere kant geplaatst worden? (Dus waar in de nieuwe situatie de parkeerplaatsen komen) Voornamelijk i.v.m. hoeveelheid verkeer. Denk hierbij aan bezorgbusjes/veiligheid.
- Als de ~~parkeerplaats~~ niet aan de andere kant kan, dan mogelijkheid aan Laaresstraat?
- Kan er een parkeerkast komen?
- We hebben aan de Laaresstraat en Zwanensteeg al parkeerproblemen, kunnen er meer.

hoofdingang

**Mijn opmerkingen**

Voordat het woonplan aan de Zwanensteeg voltooid was, was dit ook geen bewoonde steeg. Er is dan mijns inziens geen reden dat de hoofdingang niet aan de andere kant geplaatst wordt. Die steeg kan ook een naam krijgen lijkt me.

parkeerplaatsen gecreëerd worden?

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Heel graag meenemen dat woongenot van 9 jaar in de Zwanensteeg beduidend minder wordt, we hebben geen 'steeg' gevoel meer. Met name door de hoogdingang aan de zwanensteeg.

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ● Ja ○ nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

[redacted]

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

*het was fijn geweest wanneer deze voorlichting 'centraal' gestart was met een duidelijke uitleg. Nu ontstond er al enorme onrust bij voorbaad.

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

Sterke wens om de hoofdingang niet aan de zwanensteeg te positioneren

parkeer probleem in zwanensteeg hoe wordt dat opgelost?

**Mijn opmerkingen**

[redacted]

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: o Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

## Reacties op het plan

### Mijn Vragen

Parkeren zal een groot probleem worden maar er betaald parkeren en het is dan opgelost

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: o Ja o nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

# Reactieformulier Buurtbewoners

**Exploitatie De Laares V.O.F.**

Derkinkweg 65
7535 PG Enschede
info@delaares27.nl

Op dit reactieformulier kun u uw vragen, opmerkingen of advies achterlaten voor de initiatiefnemer van het plan.

Datum : 15 juli 2024
Plan : Nieuwbouw 27 sociale huurwoningen aan de Laaresstraat 27 in Enschede.
Doelgroep : Eén en twee-persoonshuishoudens.
Initiatiefnemer: Exploitatie De Laares VOF in samenwerking met Woningcorporatie Domijn.

---

**Reacties op het plan**

**Mijn Vragen**

* Is het mogelijk om de entree aan de achterkant te maken? → ivm veiligheid kinderen & ook ervoor te zorgen dat visite meer wordt uitgenodigd om aan de achterkant te parkeren?
* Op dit moment is er een probleem met parkeren → zouden jullie kunnen kijken in de planning hoe ervoor gezorgd kan worden dat de parkeerproblemen niet nog verder toenemen?
* kunnen jullie een andere straatnaam kiezen dan de zwanensteeg?

**Mijn opmerkingen**

↳ dit voorkomt dat pakketdiensten & visite naar de zwanensteeg worden gebracht

* Aan de zwanensteeg hebben we geen stoep. met de huidige planning, voorzie ik meer onveilige situaties voor de kinderen in onze straat.
* Gezien de grote problemen met parkeren. Is het mogelijk om aan de achterkant wat meer parkeerplaatsen te creeren? (en bijv. iets minder groen?
* Op welke plek is er aandacht voor de containers? komen deze aan de achterkant?

Mijn advies voor de initiatiefnemer

Mooi plan, ziet er goed uit
& past bij de bestaande bouw

en... neem aub onze verzoeken
mbt parkeren & veiligheid van
onze kinderen mee in de planning

---

Wilt u op de hoogte gehouden worden van het plan: ● Ja ○ nee

Mijn gegevens

[redacted]

*Wij vragen om uw contactgegevens zodat wij met u kunnen communiceren. Uw gegevens worden nooit aan derden verstrekt of voor andere doeleinden gebruikt.*

We bedanken u voor uw komst en voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Exploitatie de Laares VOF & Woningcorporatie Domijn

**Bijlage 3: E-mail bewoners 22-07-2024**

**Van:** Rick [redacted]
**Verzonden:** maandag 22 juli 2024 21:33
**Aan:** info@domijn.nl; Niels Haan <info@delaares27.nl>
[redacted]
**Onderwerp:** Bezwaren nieuwbouwplan Laaresstraat 27

Beste heer, mevrouw,

Maandag 15 juli is er een informatiebijeenkomst geweest over de nieuwbouw op de plek van de voormalige Spaanse sociëteit aan de Laaresstraat. Ondanks dat wij het plan er mooi uit vinden zien en het belang van woningbouw beseffen, hebben wij als buurtbewoners een aantal bezwaren en zorgen. Hiervoor verwijs ik u naar de bijgevoegde bezwarenlijst.

Wij nodigen jullie graag uit om deze, op korte termijn, met een afvaardiging van de Zwanensteeg te bespreken. Uiteraard willen we dat onze bezwaren meegenomen worden in de verdere planontwikkeling. Wij vernemen graag of dat zo is, middels een terugkoppeling, vóór het aanvragen van een vergunning. Mocht er niks teruggekoppeld worden en vernemen wij via de Huis aan Huis of overheid.nl dat er desondanks toch een vergunning is aangevraagd, zullen wij hiervoor een bezwaarprocedure starten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaren nieuwbouwplan Laaresstraat 27

*Onderstaande punten staan in willekeurige volgorde*.

| Punt | Argumentatie |
|---|---|
| **1. Verkeersveiligheid** | **A:** In de Zwanensteeg spelen veel kinderen op straat, hier is immers geen stoep. Voornamelijk pakketbezorgers en bezoek zullen via de hoofdentree komen waardoor er veel verkeer de straat in rijdt wat niet kan keren en dus achteruit de Laaresstraat (die al vrij druk is) weer op rijdt. Wij voorzien gevaarlijke verkeerssituaties en daarmee een direct gevaar voor onze kinderen. Daarom willen wij niet dat de hoofdingang wordt geplaatst aan de Zwanensteeg. |
| **2. Leefomgeving** | **A:** De Zwanensteeg is nu een doodlopende steeg. Wanneer er een ingang voor 27 huishoudens bij komt heeft dat impact op de leefomgeving van ons als bewoners. Er zal een grote toename zijn van verkeer (wat al genoemd is en door ons als onveilig wordt bestempeld) maar ook van veel meer personen, bewoners en bezoekers. De rust in de Zwanensteeg zal niet behouden blijven als de hoofdingang aan de Zwanensteeg geplaatst wordt.<br><br>**B:** In het plan is een doorstroommogelijkheid, door de Zwanensteeg, opgenomen. Deze is er nu niet en dat willen we erg graag zo houden om de toename van verkeer en geluidsoverlast tegen te gaan. We willen de leefbaarheid, de rust in de steeg, behouden.<br><br>**C:** Verlies van uitzicht, nu in vele gevallen behoorlijk vrij uitzicht en in alle gevallen op groen. De sfeer en uitstraling van deze steeg zullen aanzienlijk te lijden hebben onder de komst van dit appartementencomplex, gezien de hoogte maar ook gezien de plek, zo kort op de huizen aan de Zwanensteeg.<br><br>**D:** Verlies van lichtinval in de huidige woningen. Ten tijde van de bouw van onze huizen was de lichtinval al een kritiek punt. Namelijk er werd ternauwernood voldaan aan de eisen. De komst van dit hoge appartementen complex zal daar niet positief aan bijdragen en roept de vraag op of daarmee niet voorbij gegaan wordt aan deze eisen.<br><br>**E:** De open balkons aan de Zwanensteeg zijde hebben een direct gevolg op de privacy van de huidige bewoners. Vanaf deze balkons zal er een directe inkijk zijn in de woningen.<br><br>**F:** De overdekte en open balkons nodigen uit om op te gaan zitten, Verwacht gevolg is dat de kans op geluidsoverlast toeneemt.<br><br>**G:** Nergens in het plan is te zien waar en hoe de afvalvoorziening gesitueerd is. dit kan grote gevolgen hebben en roept dus vragen en zorgen op.<br><br>**H:** De huidige steeg is voorzien van behoorlijk wat groen. De nieuwe plannen laten een onaangename verandering zien en zijn niet in lijn met het Klimaatadaptatieplan van de gemeente Enschede.<br><br>**I:** Sociale controle/minder criminaliteit, inbrekers vermijden vaak doodlopende straten. (bron: Journal of Urban Design) |
| **3. Parkeren** | **A:** Het parkeerprobleem, dat er nu al is, zal enorm toenemen door de komst van 27 nieuwe huishoudens en de komst van maar 11 nieuwe/extra plekken. Ook zal dit zijn weerslag hebben op de verkeersveiligheid in de steeg en buurt, door rondrijdende/zoekende automobilisten. |
| **4. Doelgroep** | **A:** De omschrijving van de doelgroep is zeer ruim en weinig concreet. Dit geeft aanleiding tot zorgen bij de huidige bewoners.<br>In eerder berichtgeving in oa. TC Tubantia werd gesproken over de doelgroep ‘senioren’; het plan was namelijk een seniorenhofje.<br>Dit was duidelijk en concreet en heeft verwachtingen geschept. |

| | |
|---|---|
| | **B:** Keuze voor de doelgroep heeft een directe invloed op alle bovenstaande punten van zorg/bezwaar. |
| **5. Woningwaarde** | **A:** De huidige bewoners hebben grote zorgen over de invloed die deze nieuwbouw gaat hebben op de woningwaarde van de huizen aan de Zwanensteeg. Veel van bovengenoemde punten zullen daar redelijkerwijs op van invloed zijn. |
| **6. Bouwperiode** | **A:** Het is onduidelijk wat de gevolgen voor ons zijn tijdens de gehele bouwperiode. |

**Bijlage 4: Uitnodiging openbare vergadering 14-11-2024**

# OPENBARE VERGADERING

## Donderdag14 november 2024

## HERONTWIKKELING SPAANSE SOCIËTEIT

▪*Openbare vergadering wijkcommissie Laares ▪ Donderdag 14 november 20.00 uur*
*▪ Locatie buurthuis Laares Tulpstraat 65 (OBS La Res)*




De LAARES

# OPENBARE VERGADERING WIJKCOMMISSIE LAARES
# HERONTWIKKELING SPAANSE SOCIËTEIT

**Tijdens deze openbare vergadering zullen de plannen van de herontwikkeling van de Spaanse sociëteit worden besproken. Aanwezig zijn de projectontwikkelaar en woningcorporatie Domijn om al uw vragen te beantwoorden en de gemaakte plannen toe te lichten. Samen maken we de wijk!**

▪ *Openbare vergadering wijkcommissie Laares* ▪ *Donderdag 14 november 20.00 uur*
▪ *Locatie buurthuis Laares Tulpstraat 65 (OBS La Res)*




De LAARES

## Bijlage 5: 2 Reacties bewoners 22-11-2024

## Reactie 1

**Van:** x bewonerscollectief_nieuwbouw_spaansesocieteit <bewonerscollectiefdelaares@gmail.com>
**Verzonden:** vrijdag 22 november 2024 11:11
**Aan:** Niels Haan <info@delaares27.nl>
**Onderwerp:** Bezwaar en vragen nieuwbouw Laaresstraat 27

Beste heer, mevrouw,

Namens het collectief ontvangt u hierbij de bezwaren,vragen en voorstellen naar aanleiding van de inspraakavond op donderdag 22 november jl ten behoeve van het nieuwbouwproject de Laares 27. Excuus om het op de laatste dag te versturen, echter hadden wij wat tijd nodig om dit gezamenlijk te bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens het collectief de Laares

| Nieuwbouw Laaresstr.27 | Bezwaar | Voorstel |
|---|---|---|
| **1. (Verkeers)veiligheid** | **A** Het collectief heeft grote zorgen rondom de (verkeers) veiligheid van de omliggende straten (Laaresstraat , Zwanensteeg en omliggende straten) met de komst van 27 appartementen . De Laaresstraat is een smalle straat waar verkeer elkaar moeilijk kan passeren. Het aantal bewoners op een relatief kleine oppervlakte zal zorgen voor een flinke toename van verkeersbewegingen met de nodige veiligheidsrisico 's. Welke maatregelen gaat de gemeente nemen om gevaarlijke verkeerssituaties te voorkomen? | Het collectief doet een voorstel om een slagboom of pollar te plaatsen aan de linkervoorzijde van het pand. Dit als hinderpaal t.a.v. in-en uitkomend verkeer en een oplossing voor wildparkeren. |
| **2. Parkeren** | **A**. Het collectief heeft op de informatieavond van 15 juli als op de inspraakavond van 14 nov. jl. zorgen kenbaar gemaakt over de totaal aantal parkeerplaatsen die er getekend zijn ten behoeve van de 27 appartementen. De gegeven beargumentatie op de inspraakavond t.a.v. de gestelde parkeernorm voor de toekomstige parkeerplaatsen houden onvoldoende rekening met de huidige parkeerproblemen in de Laares en dan met name rondom Laaresstraat, Zwanensteeg en de aangrenzende straten. Er is nu al onvoldoende plek voor de auto's van de huidige bewoners maar daarbovenop zien we een toename van bezoekers aan de stad voor werk en/of recreatie. De zorgen rondom parkeren houd nauw verband met de veiligheid en de leefbaarheid in de wijk die door de komst van het appartementencomplex verder onder druk komt te staan. Het collectief roept de gemeente dan ook op om zich niet blind te staren op de gestelde normen die slechts een hulpmiddel zijn maar maatwerk toe te passen door onderzoek te doen naar de huidige en toekomstige praktijksituatie. Graag ziet het collectief de resultaten van het onderzoek terug. Is er daarnaast gekeken naar een mogelijkheid om te parkeren aan de kant van de zwanensteeg, met een heg er tussen? | |
| **3. Leefomgeving** | **A.** Inkijk en geluidstoename. Met de komst van de nieuwbouw zijn er zorgen ten aanzien van het woongenot en de leefomgeving van de huidige bewoners. De zorgen gaan specifiek over de inkijk en geluidstoename van de 16 appartementen aan de Laaresstraat en de overige appartementen aan de Zwanensteeg. Toename van een kleine 50 nieuwe bewoners op een beperkte leefomgeving zal de druk verder opvoeren. Graag ziet het collectief een valide onderbouwing voor de keuze van 27 appartementen. Op basis van een snel onderzoek leert het collectief dat er in de wijk vrijwel geen enkel complex de hoogte heeft als voorgesteld wordt op deze afstand van andere woningen. Daarnaast zullen de galerijen op de 3e en 4e verdieping, direct zicht hebben op privétuinen Minkmaatstraat en voorkant Zwanensteeg & Laaresstraat . Dit is een ernstige inbreuk op de privacy van de huidige bewoners. | Het collectief doet een voorstel , zoals eerder benoemd op de inspraakavond van 14 nov jl , i.p.v. 4 woonlagen te kiezen voor 3 woonlagen aan de Laaresstraat en 2 woonlagen aan de Zwanensteeg i.p.v. drie woonlagen. In totaal gaat het dan om 7 appartementen minder. Dit alles ten behoeve van de leefbaarheid van de huidige en toekomstige bewoners van de wijk Laares. |
| | **B.** Balkons. Graag ziet het collectief dat er een mogelijkheid wordt overwogen om te kiezen voor een glazen schuifraam voor alle balkons. Daarnaast vind het collectief belangrijk om te benadrukken dat we deze optie ook ter overweging meegeven vanwege de veiligheid van de nieuwe bewoners op de begane grond. in de huidige tekening bied het kwaadwilligen de ideale mogelijkheid om vanuit het balkon direct de woning te betreden. | |
| | **C.** Lichtinval. Het collectief heeft grote zorgen over de lichtinval in de woning en het zonlicht in de Zwanensteeg. De huidige woningen aan de Zwanensteeg kennen aan de voorzijde een klein keukenraam en daarmee is het lichtinval al beperkt te noemen. Het collectief ziet dan ook graag een gedegen schaduwonderzoek voor zowel de Laaresstraat als Zwanensteeg. Dit is toegezegd op de inspraakavond. Graag zien wij de resultaten van dit onderzoek. | |
| **4. Doelgroep** | **A.** Het collectief heeft eerder zorgen kenbaar gemaakt t.a.v. de gekozen doelgroep. N.a.v. de inspraakavond 14 nov. jl. zijn die zorgen verminderd maar er is nog steeds een een hoog aandeel sociale huur en studentenwoningen. Daarom doet het collectief hierbij nogmaals de oproep om te kiezen voor een gemêleerde bewonersgroep welke beter aansluit bij de wijk en daarmee de leefbaarheid bevorderen | Het zou goed zijn om een diversere mix van kleine en grotere appartementen door elkaar te plaatsen. Of bijvoorbeeld eengezinswoningen aan de zwanensteeg te plaatsen. |
| **5. Bouwperiode** | **A.** Het collectief maakt zicht grote zorgen over de bouwperiode en de daarmee te verwachten overlast. Graag zien wij een toezegging op het behoud van de bestaande heg in de Zwanensteeg ten tijde van de bouwperiode en overige maatregelen om overlast te beperken. In verband met de zwakke fundering aan de Minkmaatstraat zorgt heien waarschijnlijk voor schade. Daarom wil het collectief graag inzage in de nulmeting die op voorhand gedaan wordt. Als er daadwerkelijk geheid gaat worden, zal er vooraf gedetailleerd verslag per woning opgemaakt dienen te worden is onze eis. Om nadien de mogelijke schade vast te stellen. | |
| | **B.** Vanwege te verwachten toename aan bouwverkeer zou het collectief graag zien dat de Begoniastraat aan de zijde van het appartementencomplex t.h.v. Minkmaatstraat tot aan de Teunisbloemstraat tijdelijk in beide richtingen wordt opengesteld. Toegezegd op inspraakavond | |

| | | |
|---|---|---|
| **Aanvullende vragen en suggest** | Hoe is de energie aanvoer naar de appartementen? Worden er warmtepompen geplaatst en hoe worden die gesitueerd? Betreft het water-waterpompen? Dit zou haalbaar moeten zijn gezien de oppervlakte.<br>Een eigen bron, ook in kader van duurzaamheid is dit energie efficient.<br>Voordeel voor omgeving, geen geluidsoverlast in de winter. Lucht-water warmtepompen worden vaak op het dak geplaatst, waardoor geluid veel verder draagt.<br>Tevens ontstaat er meer ruimte voor een sedum dak en mogelijke andere beplanting die de biodiversiteit bevorderd. | |
| | | |
| | Is het mogelijk om de afvalpunten achterop het terrein te plaatsen? Zouden wij het onderzoek kunnen inzien, zoals dat besproken is tijdens de inspraakavond. | |
| | | |
| | Het collectief doet het voorstel om te kiezen voor groene daken, dit om meer groen in de wijk te creeren en te zorgen voor betere biodiversiteit. Daarnaast zouden we graag zien dat op grote muurvlakken vertikale tuinen worden gerealiseerd. | |

## Reactie 2

**Van:** Robin [redacted]
**Verstuurd:** vrijdag, november 22, 2024 10:17:59 p.m.
**Aan:** Niels Haan <Info@delaares27.nl>
**Onderwerp:** Nieuwbouwplan Laaresstraat 27

Beste heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de inspraakavond over het nieuwbouwplan de Laaresstraat 27, willen wij nog reageren.

Hebben jullie nagedacht of het mogelijk is om de appartementen iets verder naar achteren te verplaatsen t.o.v. de Zwanensteeg, zodat er meer ruimte is tussen de bestaande woningen in de Zwanensteeg en de nieuwe appartementen?

Wanneer deze woningen zo dicht op elkaar staan, zal dat zorgen voor verminderde privacy, minder licht in de Zwanensteeg (zie de bezwaren van Bewoners Collectief de Laares), en dus verminderde leefbaarheid.

Tevens zijn we bang dat dit ten koste gaat van het groen in de Zwanensteeg.

Met vriendelijke groeten,

De bewoners van de Zwanensteeg nrs.  8, 10, 12, 14 en 16.