

Gemeente Stein
t.a.v. Gemeenteraad
Stadhouderslaan 200
6171 KP Stein
Postbus 15, 6170 AA Stein

Onderwerp: Uitgangspunten en randvoorwaarden voor eventuele woningbouw op de
voormalige zwembadlocatie
Datum: 12 maart 2026

Geachte leden van de Raad en College van B&W,

Met betrekking tot de mogelijke woningbouw op de voormalige zwembadlocatie in de gemeente Stein richten wij, als direct omwonenden ons, opnieuw tot u. In onze brief van 1 oktober 2025 (zie bijlage) hebben we aan u al eerder onze zorgen geuit over het proces rondom en de plannen van de ontwikkeling van woningbouw op de groene voormalige zwembadlocatie.

Wij begrijpen dat de gemeente voor een belangrijke woningbouwopgave staat en dat locaties zorgvuldig moeten worden afgewogen. Wij zien nog steeds meer kans voor een goede ontwikkeling op verschillende locaties in de directe nabijheid van het centrum (o.a. het voormalige politiebureau en Zaam wonen). Die locatie voldoet bijvoorbeeld echt aan de randvoorwaarde van nabijheid van voorzieningen voor zorgwoningen. Ook stelt het landelijk ruimtelijk beleid inbreiding/herontwikkeling bestaand gebied boven ontwikkeling in het groen.

Doorzetten van een ontwikkeling op de groene voormalige zwembadlocatie ligt dus niet in de lijn van landelijk beleid. Wij blijven dan ook principieel tegen een ontwikkeling op deze locatie. We hebben voor de onderbouwing van de keuze voor een woningbouwontwikkeling op de voormalige zwembadlocatie verzocht voor het vereiste locatieonderzoek. Echter ondanks herhaaldelijke toezeggingen, hebben wij hier geen inzicht in verkregen, terwijl wel al een behoorlijke tijd van ons participatie wordt verwacht.

Oproep aan uw Raad: Heroverweging van de geschiktheid van deze locatie voor woningbouw
Wij verzoeken de gemeenteraad primair om expliciet te heroverwegen of deze locatie, midden in het groene hart van Stein, daadwerkelijk de meest geschikte locatie is voor woningbouw.

Onderstaande kaart van grondgebruik laat nog eens zien waarom dit groen een belangrijke functie heeft voor Stein en zijn omgeving. Er is amper groen in een heel groot gebied aanwezig en al helemaal geen openbaar groen! De leefbaarheid en gezondheid staat zoals bekend (recent onderzoek) onder druk en groen is het instrument om daar tegenwicht aan te bieden. Dit weghalen voor bouwontwikkeling is wat ons betreft onbehoorlijk bestuur.



Legenda:

- Bedrijfsterrein
- Woongebied
- Sociaal culturele voorzieningen
- Groengebied
- Hoofdweg
- Spoorterrein

Bron: Atlas voor de leefomgeving

Tegelijkertijd willen wij toch, bij het doorzetten van deze plannen, benadrukken dat juist de bewoners die direct aan deze locatie grenzen de grootste en meest blijvende impact van een dergelijke ontwikkeling zullen ervaren. Dat vraagt om een bijzonder zorgvuldige besluitvorming en om een participatieproces waarin de belangen van deze direct omwonenden zwaar worden meegewogen.

Wij vinden het van groot belang dat juist de bewoners die dagelijks met de ruimtelijke, verkeerskundige en leefbaarheidsgevolgen van een ontwikkeling worden geconfronteerd, structureel worden betrokken bij de verdere planvorming en uitwerking van de plannen. In het kader van de huidige Omgevingswet, waarin participatie een belangrijke plaats inneemt bij ruimtelijke ontwikkelingen, achten wij het vanzelfsprekend dat direct omwonenden hierin een duidelijke en actieve rol krijgen.

Mocht woningbouw op deze locatie daadwerkelijk doorgang vinden, dan zijn voor ons als direct omwonenden de volgende uitgangspunten essentieel:

1. **Een plan dat past bij het dorpskarakter van Stein**

Het aantal woningen dient beperkt te blijven tot circa 40 woningen, passend bij de beschikbare ruimte en de schaal van de bestaande wijk. Het merendeel van deze woningen dient gerealiseerd te worden in de omgeving van het tijdelijk milieupark, zodat de belasting van de directe omgeving van de voormalige zwembadlocatie beperkt blijft. Dit aantal vormt voor ons een harde randvoorwaarde en dient expliciet te worden vastgelegd in de ruimtelijke kaders, zodat een latere uitbreiding van het aantal woningen niet mogelijk is.

2. **Reserveer een brede groene parkzone tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling.** In deze ruimte kan een nieuwe parkachtige kwaliteit ontstaan met waterbuffers en een wandelroute rondom Steinerbos, inclusief een groene verbinding richting het centrum. Hiermee wordt de bestaande woonkwaliteit geborgd is.

Het gebied dient ruim en groen te worden ingericht, waarbij het merendeel van het plangebied bestaat uit groenvoorzieningen zoals bomen, groenstroken en openbare verblijfsruimte. Het behoud van de bestaande bomen is daarbij een hard vertrekpunt. De ontwikkeling zou moeten leiden tot een opzet met weinig woningen in een groot park, in plaats van veel woningen in weinig park.

3. **Beperkte bouwhoogte passend bij de omliggende bebouwing en de bosrijke omgeving**
De bebouwing dient te bestaan uit maximaal één bouwlaag zodat het nieuwe plan aansluit bij de parkachtige omgeving, omliggende woningen en het dorpse groene karakter
4. **Zorgwoningen primair voor inwoners met binding met Stein**
De woningen dienen in eerste instantie beschikbaar te zijn voor zorgbehoevende inwoners van de gemeente Stein of mensen met aantoonbare binding met Stein, zodat het project bijdraagt aan de woonbehoefte van de eigen gemeenschap. Wij benadrukken nogmaals dat de woonvisie vraagt om zorgwoningen (zorgindicatie verplicht). Er is dus geen behoefte aan een integrale wijk met sociale huur, koopwoningen of starterswoningen. De verhuiscarroussel die voortkomt uit de zorgwoningen biedt ruimte aan deze doelgroepen.
5. **Voldoende parkeergelegenheid binnen het plan**
Er dienen voldoende parkeerplaatsen per woning binnen het nieuwe plangebied te worden gerealiseerd, zodat parkeerdruk in de omliggende straten wordt voorkomen. Hierbij niet uitgaan van minimale getallen. Overloop parkeren naar de omgeving moet voorkomen worden zodat verkeersveiligheid richting basisschool en algehele ruimtelijke kwaliteit niet onder druk komt te staan.
6. **Een veilige en toekomstbestendige verkeersafwikkeling**
De ontsluiting van het plan moet zodanig worden ingericht dat extra verkeersdruk in bestaande woonstraten wordt voorkomen en dat veilige routes voor fietsers en voetgangers behouden blijven. Vooral in relatie tot de nabijgelegen school en scouting.
7. **Voorkomen van wateroverlast, hittestress en verdroging**
Bij de inrichting van het plangebied dient nadrukkelijk rekening te worden gehouden met klimaatadaptatie, zodat wateroverlast, hittestress en verdroging worden voorkomen. Dit betekent onder andere voldoende groenvoorzieningen, wateropvang, infiltratie van regenwater in de bodem en beperking van verhard oppervlak, zodat het gebied ook op lange termijn een gezonde en leefbare woonomgeving blijft.
8. **Correcte opname van eerder gemaakte opmerkingen in de verslaglegging**
Tijdens eerdere gesprekken en bijeenkomsten hebben direct omwonenden verschillende inhoudelijke opmerkingen gemaakt. Wij verzoeken de gemeente deze opmerkingen alsnog volledig en correct op te nemen in de officiële verslaglegging, zodat het standpunt van omwonenden transparant en volledig onderdeel vormt van het participatieproces, ook met het oog op de toekomst.

Wij spreken de verwachting uit dat uw Raad primair een goede afweging maakt of woningbouw op deze locatie wel de juiste keuze is. Daarnaast verwachten we dat bij de in ons inziens onjuiste keuze toch woningbouw door te gaan drukken in dit groene hart bovenstaande uitgangspunten nadrukkelijk worden meegenomen bij de verdere planvorming en besluitvorming. Juist omdat deze ontwikkeling plaatsvindt midden in dat groene hart van Stein, is het van groot belang dat de belangen van direct omwonenden op een zorgvuldige en evenwichtige wijze worden gewogen.

Wij blijven graag bereid om in een constructieve dialoog met de gemeente en de gemeenteraad mee te denken over een passende invulling van deze locatie.

Met vriendelijke groet,

Namens bewoners van de Dieterenstraat en directe omgeving.

Contactpersoon: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

Bijlagen:

- Bezwaar en dringende zorgen over de voorgenomen bouw op de voormalige zwembadlocatie – 1 oktober 2025
- Inspraak raadsvergadering voormalige zwembadlocatie – 28 januari 2026