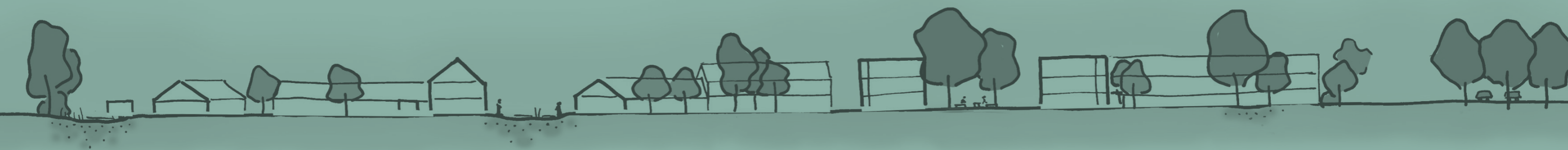


Voorkeursmodel woningbouw Voormalige zwembadlocatie Stein



28.04.2026 | INFORMATIE RAAD

HeusschenCopier
LANDSCHAPSKRACHT

- Proces en bouwstenen
- Inventarisatie
- Toelichting voorkeursmodel
- Principe "achterom"
- Principe openbare ruimte

Proces en bouwstenen | Participatieproces

Participatiesessie 1

Introductie/resultaten enquête



2 oktober 2025

Participatiesessie 2

Werksessie: wat willen we?



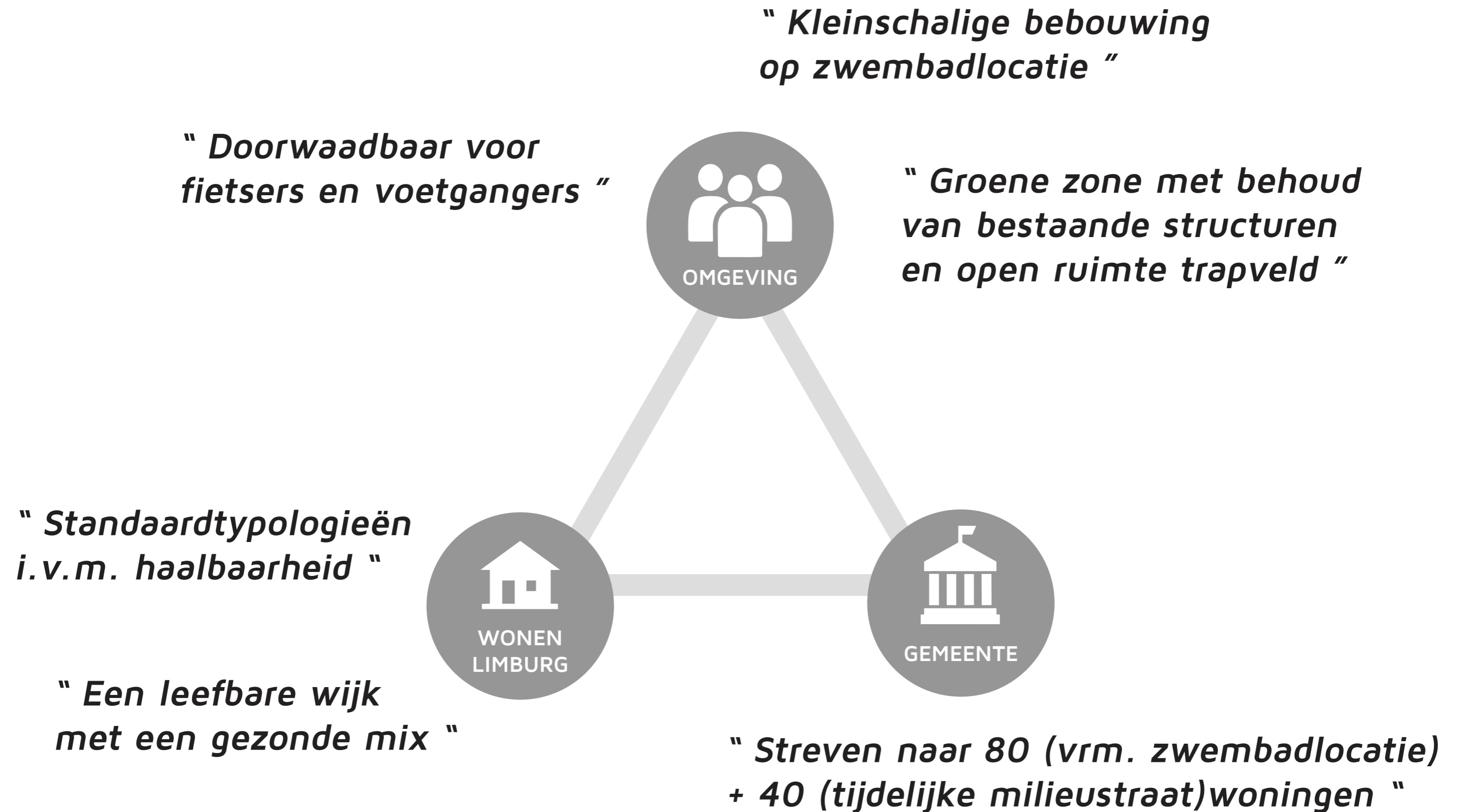
28 oktober 2025

Participatiesessie 3

Werksessie: waar willen we dat?



13 november 2025



Proces en bouwstenen | Concept en uitgangspunten: wonen nabij het bos

- Behoud en versterking van het groene karakter en de bestaande bomen
- Doorwaadbaar groene structuur die aansluiting vindt bij het Steinerbos

- Openbaar vervoer aan de Stadshouderslaan

- Gestapeld wonen nabij de Stadshouderslaan
- Woonhof
- Bouwstroom typologiën
- Separate ontsluiting



- Bufferzone ivm geluid nabij het zwembad
- Ontsluiting middels in-prikkers in het gebied
- Grondgebonden wonen op het voormalige zwembad
- Woonhof
- Bouwstroom typologiën

- Ontsluitingslus voor kiss & ride OBS de Maaskei

Proces en bouwstenen | Drie ruimtelijke modellen

Model A



Model B



Model C

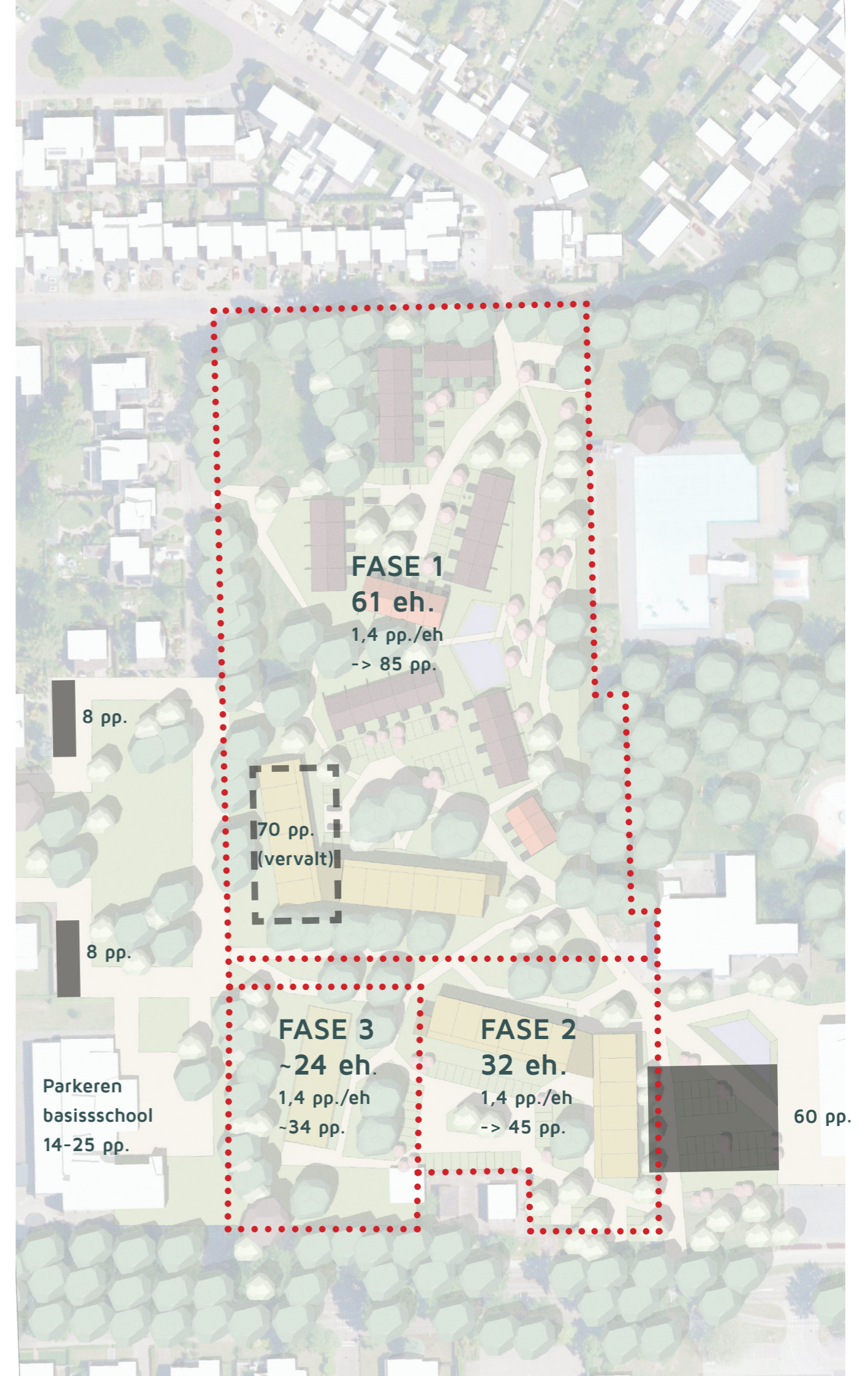


Doorontwikkeld tot
voorkeursmodel

Inventarisatie | Programma

Wonen Limburg (Accent) zet zich in voor de bevordering van gemeenschapsvorming en stemt de mix en plaatsing van midden- en sociale huur af in relatie tot de bestaande wijk.

- Woningen:
 - Fase 1:
 - Grondgebonden (nultreden) 26
 - Grondgebonden (gezin) 8
 - Gestapeld 27+
 - Totaal 61**
 - Fase 2:
 - Gestapeld 32+
 - Totaal 32**
 - Fase 3:
 - Gestapeld (ca.) 24+
 - Totaal (ca.) 24**
- Parkeren (fase 1+2):
 - 1 pp. nabij elke woning: 93 pp.
 - Aanvullend 0,4pp./woning: 37 pp.
 - Dubbelgebruik in de directe omgeving onderzoeken
- 7 • Geen ruimte voor overloop Steinerbos



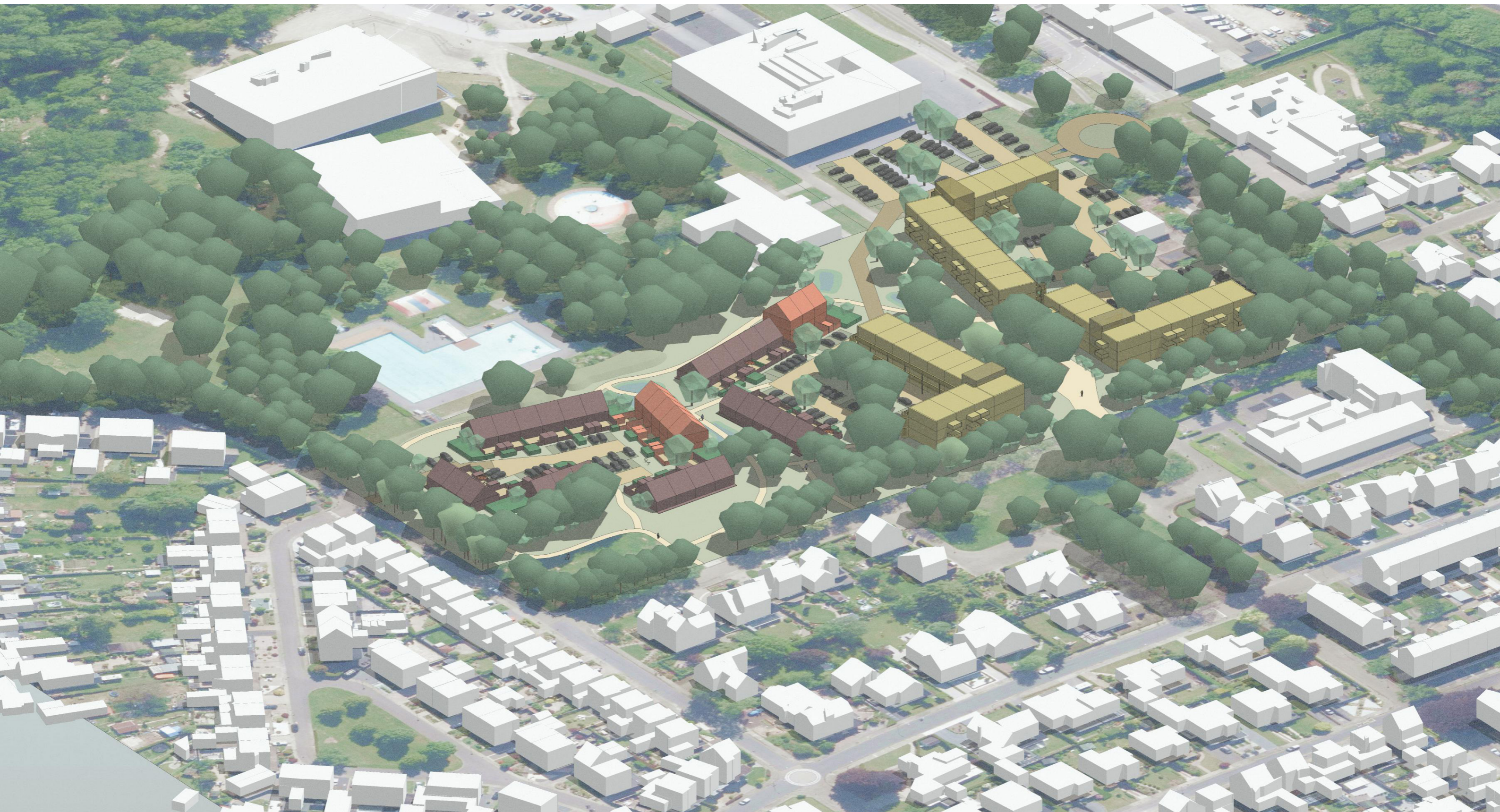
Model C



Voorkeursmodel



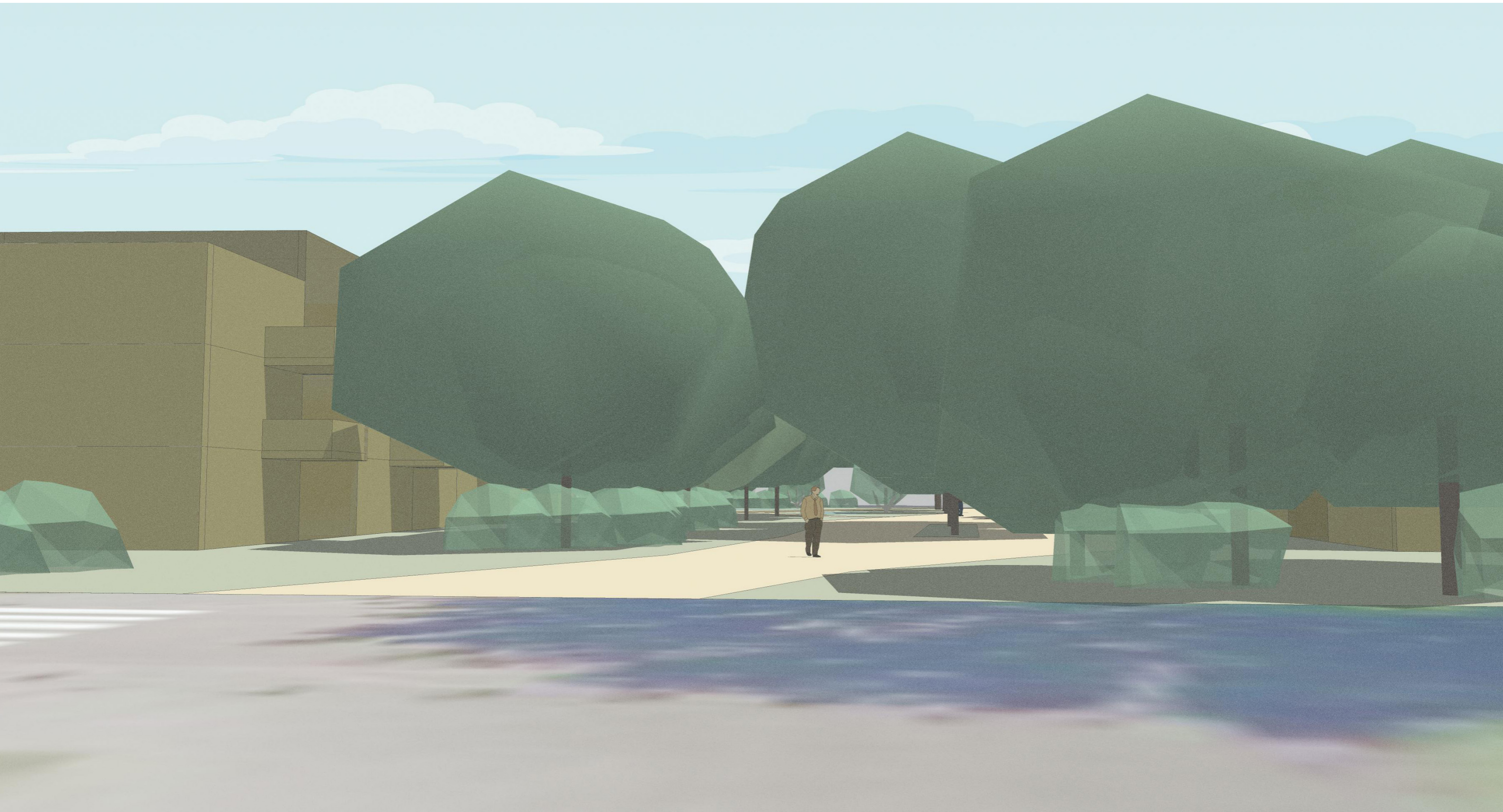
Voorkeursmodel | Vogelvlucht perspectief met indicatie bebouwing



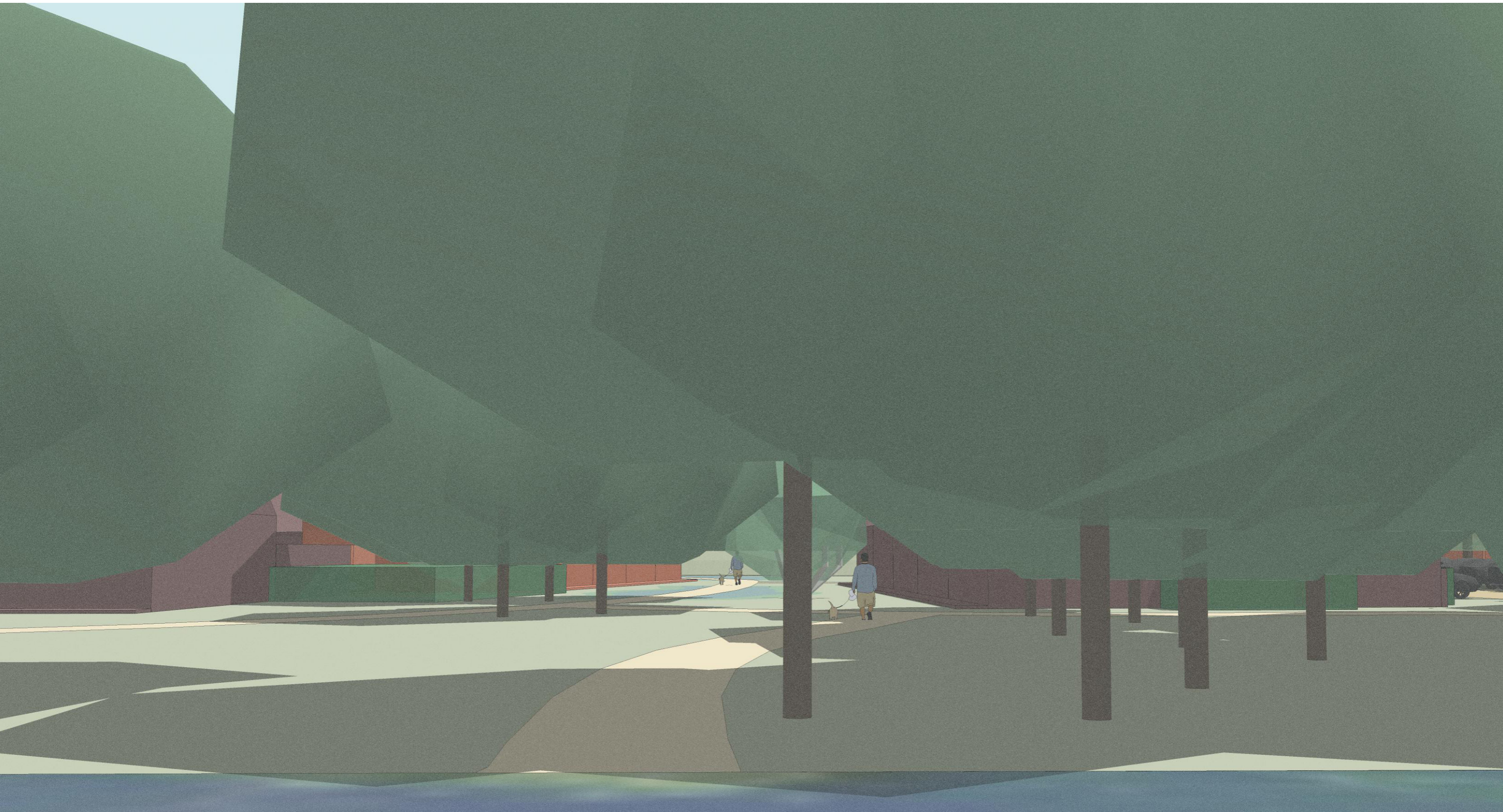
Voorkeursmodel | Vogelvlucht perspectief voormalige zwembadlocatie



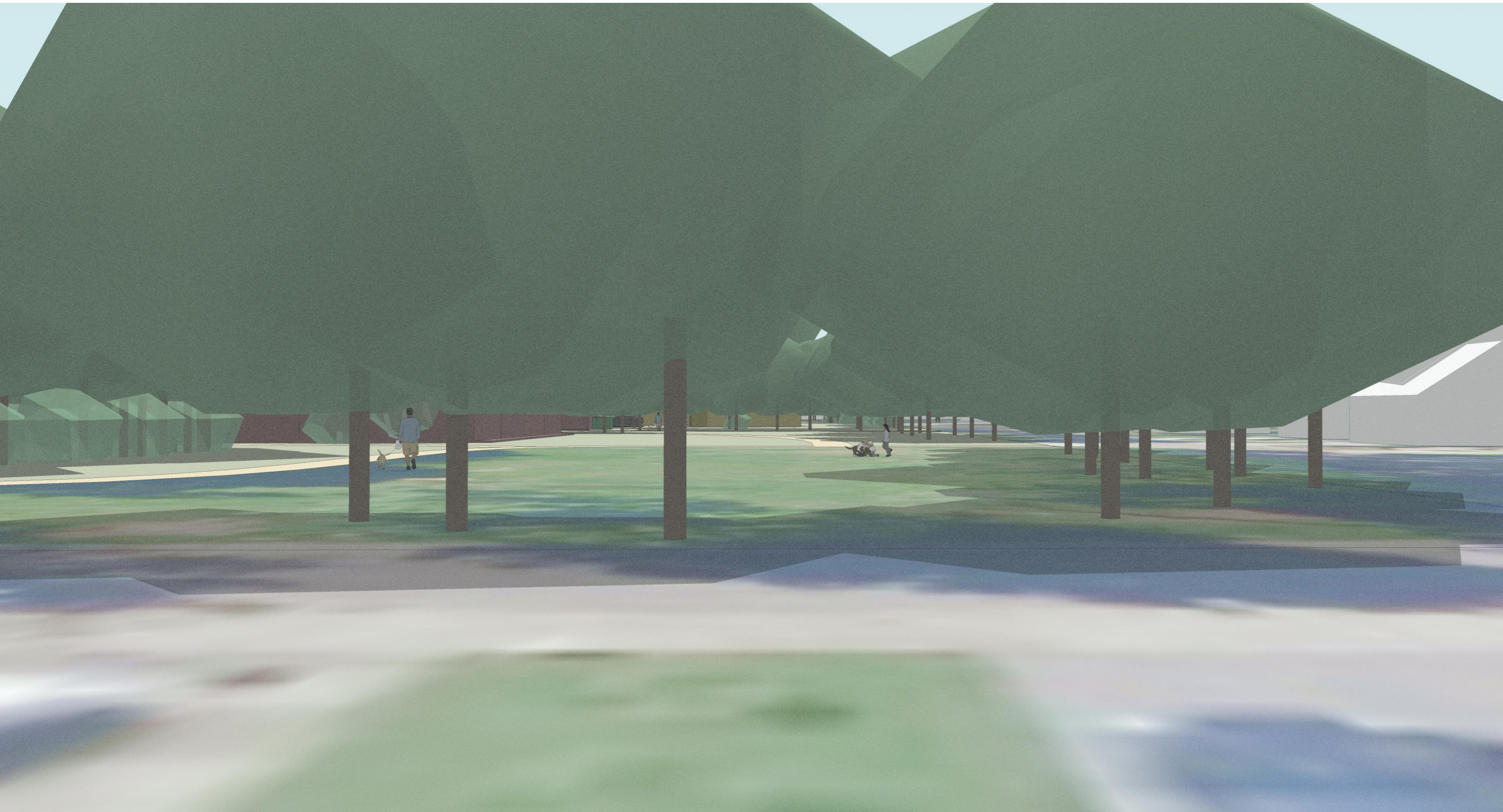
Voorkeursmodel | Openbare doorwaadbare ruimte nabij school



Voorkeursmodel | Openbare doorwaadbare ruimte voormalige zwembadlocatie

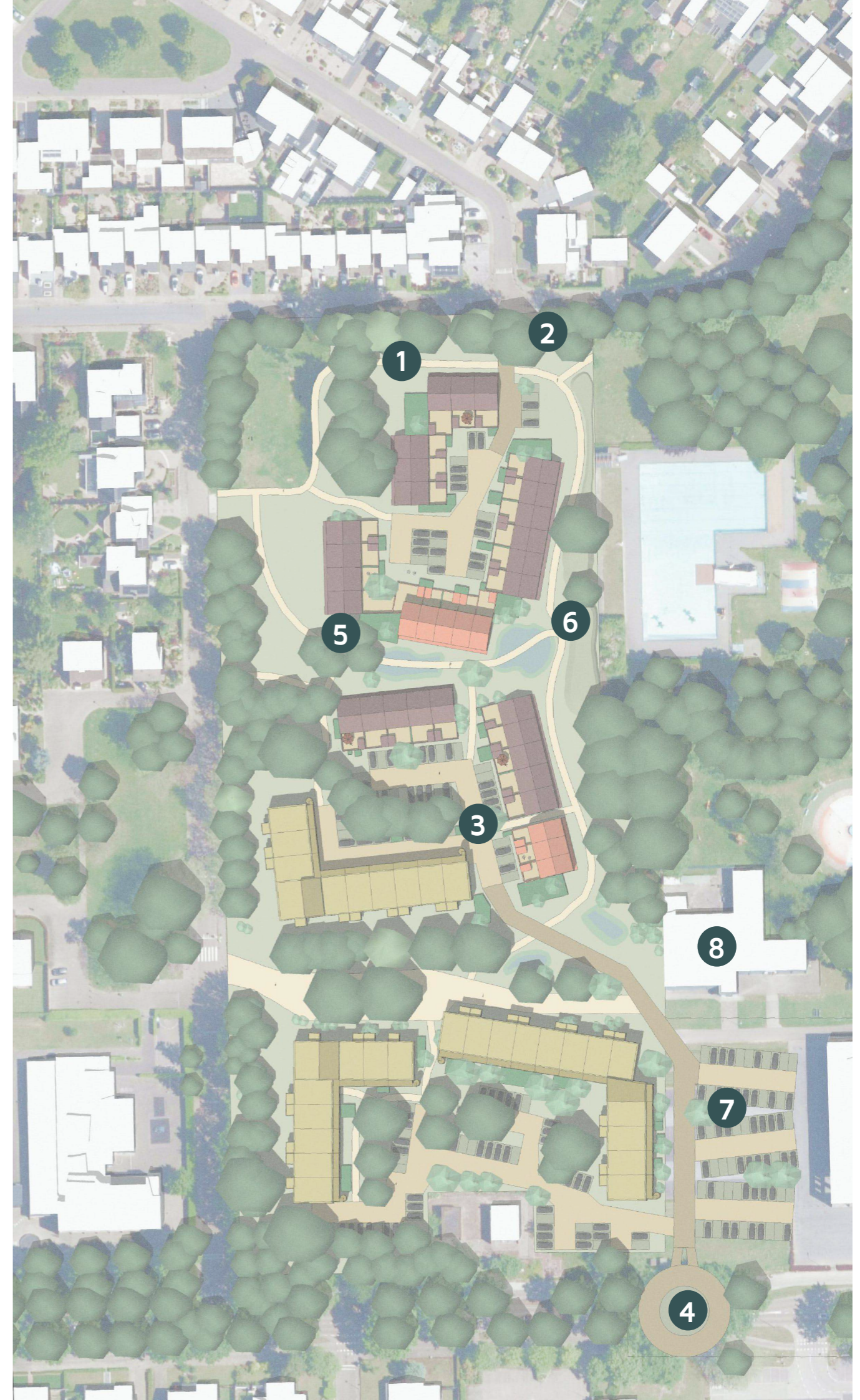


Voorkeursmodel | Trapveld hoek Diependaalstraat/Dieterenstraat

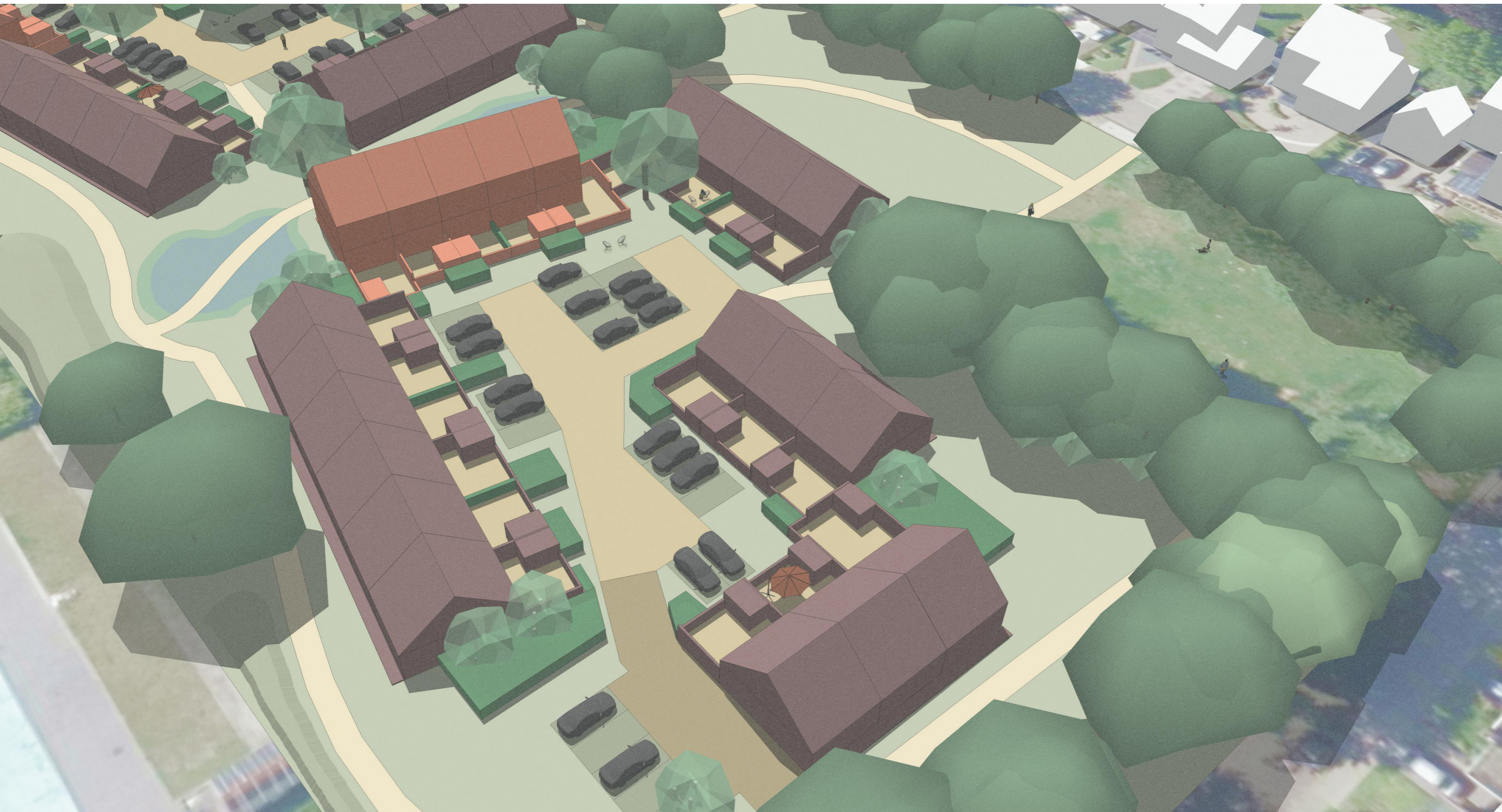


Voorkeursmodel | Toelichting

1. Vergrote marge naar Diependaalstraat en Dieterenstraat
2. Ontsluiting via Diependaalstraat, enkel noord cluster
3. Middencluster ontsloten via zuiden
4. Rotonde vanaf Stadhouderslaan
5. Aandacht voor clusterhoeken, ruimte woningen gemaximaliseerd
6. Geluidswering t.o.v. zwembad
7. Dubbelgebruik parkeren
8. Ruimte voor ontmoeting en sociale voorziening



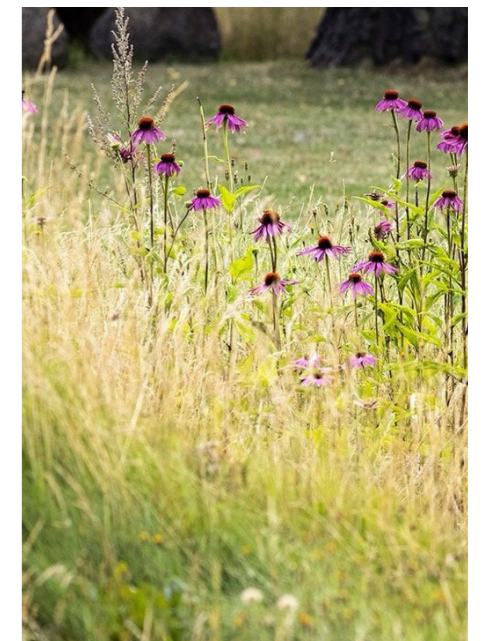
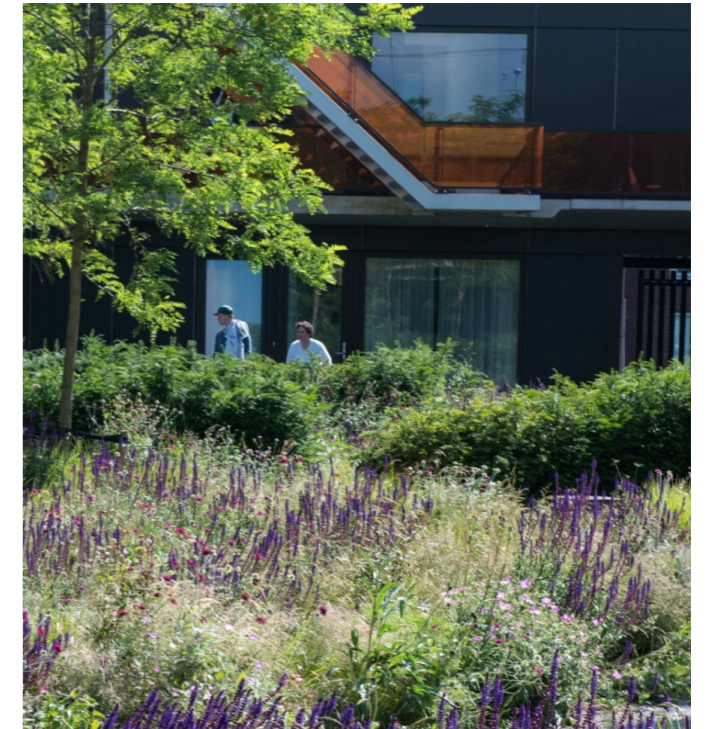
Voorkeursmodel | Principe "achterom"



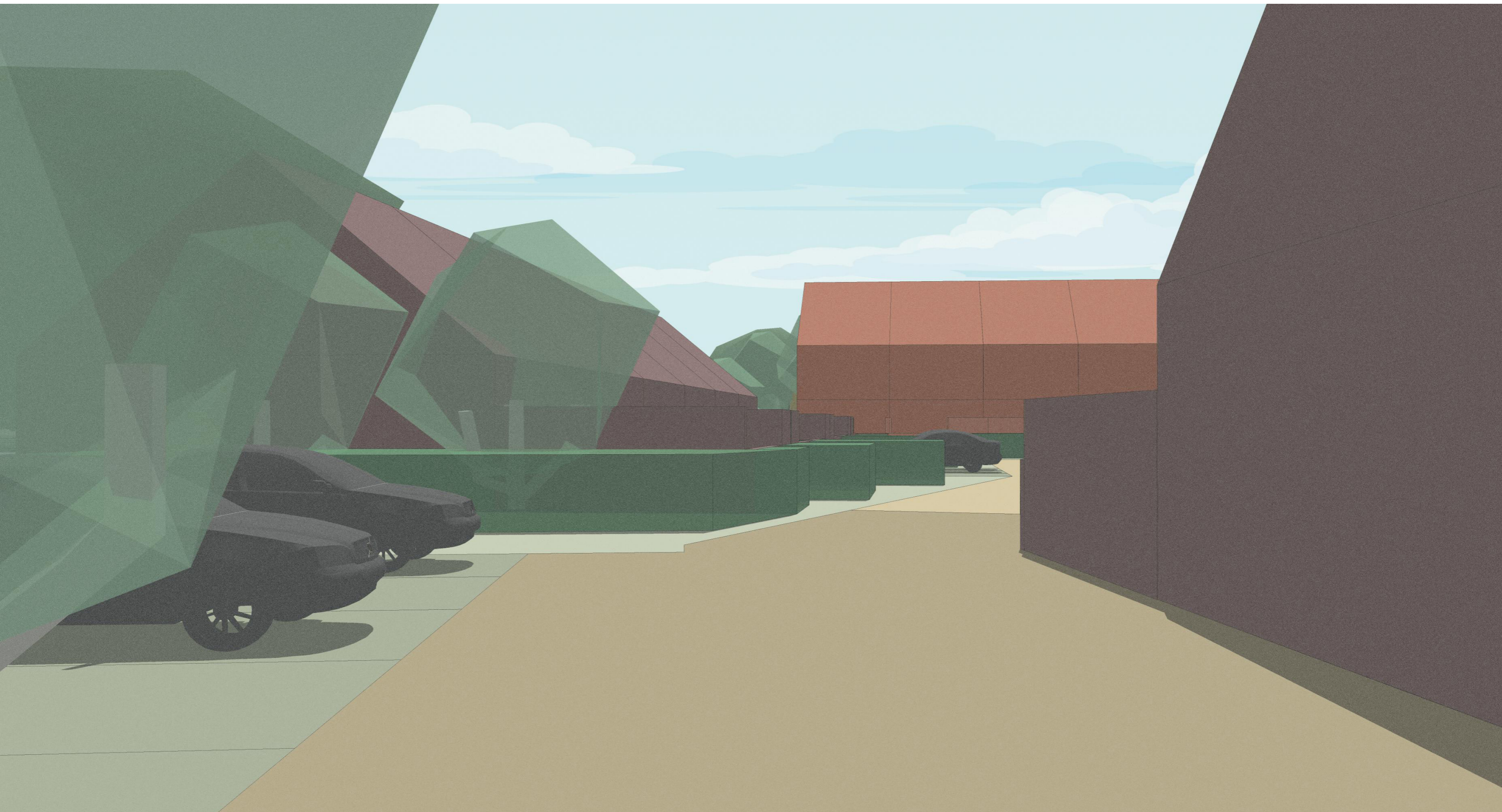
Voorkeursmodel | Principe "achterom"

Eigenschappen en kwaliteiten:

- Behoud bestaande groenstructuren
- Aangrenzende tuinen met erfafscheiding
- Ruimte voor ontmoeting en contact onderling
- Parkeergelegenheid bewoners
- Eigendom Wonen Limburg
- Toegankelijk
- ...



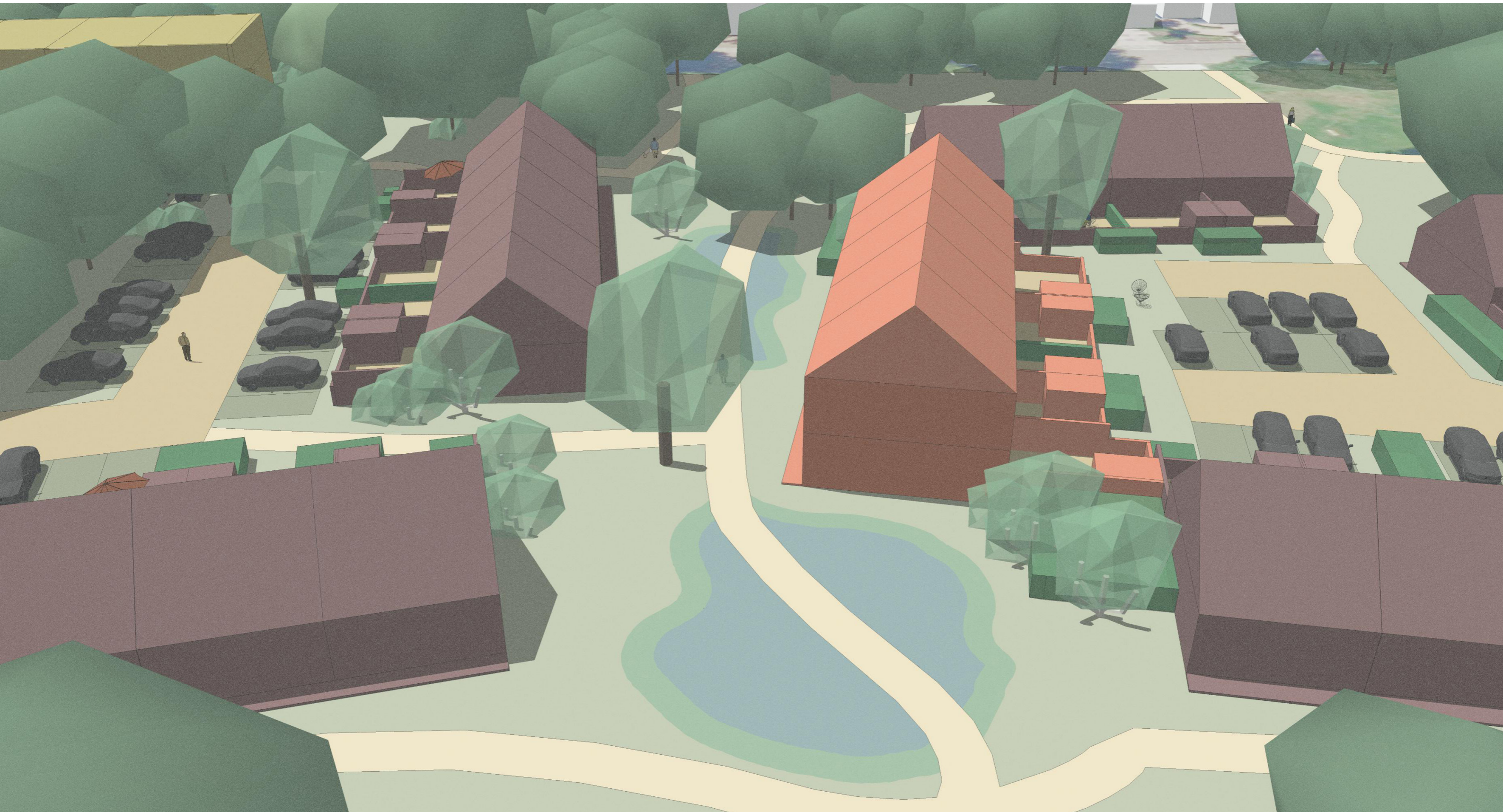
Voorkeursmodel | Ontsluiting cluster N (fase 1)



Voorkeursmodel | Richting cluster Z (fase 1)



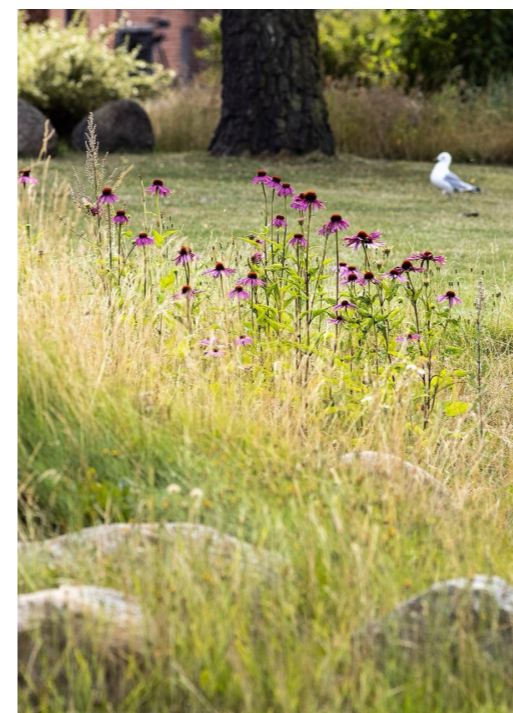
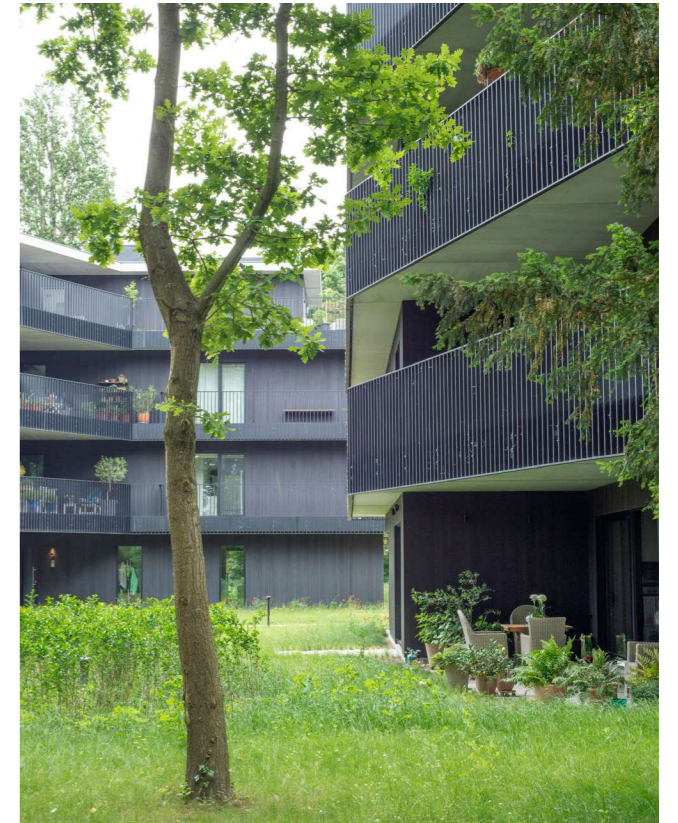
Voorkeursmodel | Clusters N&Z (fase 1)



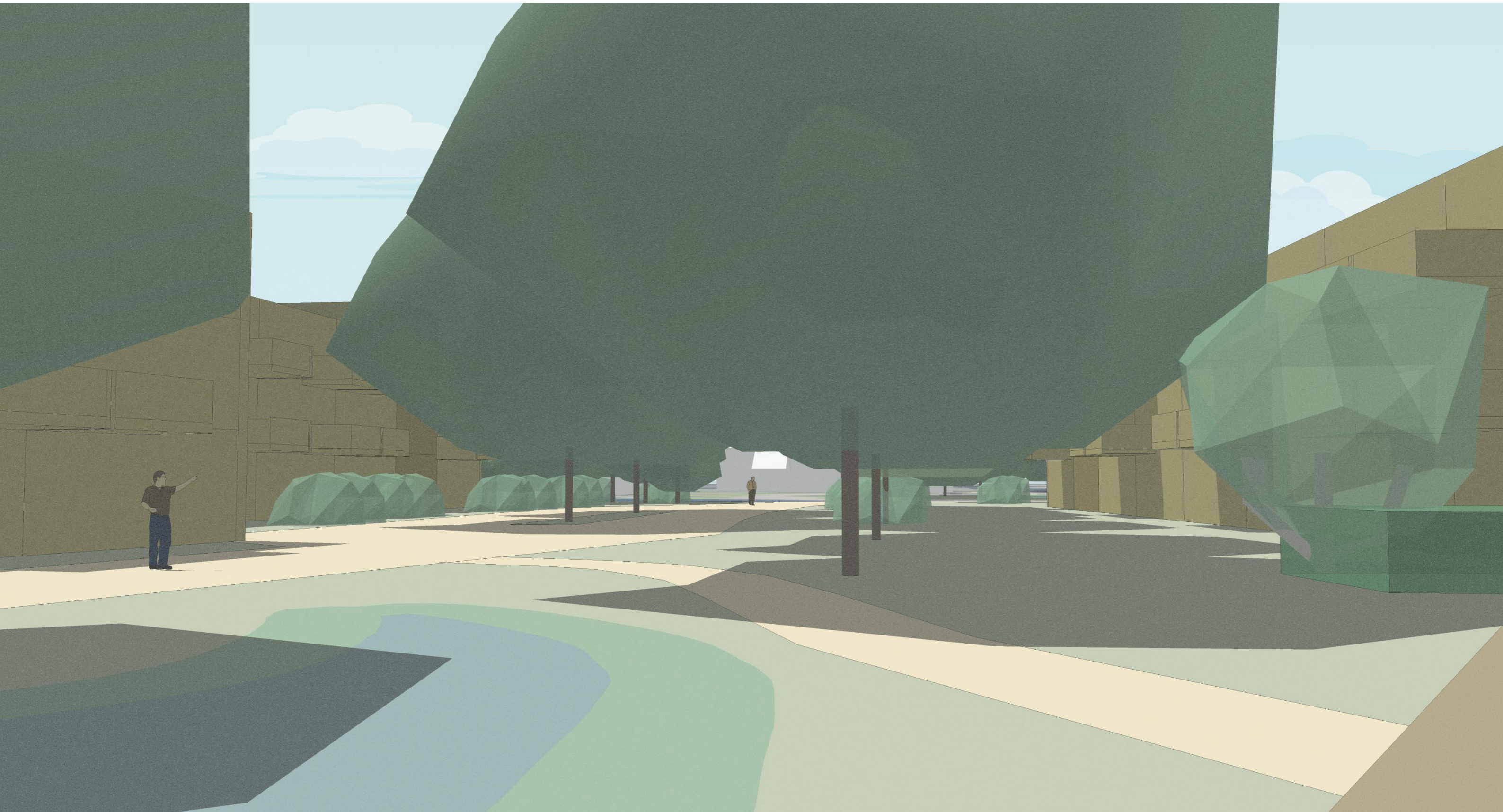
Voorkeursmodel | Openbare ruimte

Eigenschappen en kwaliteiten:

- Behoud bestaande groenstructuren
- Extensief beheerde ruigte met ruimte voor waterinfiltratie
- Ruimte voor ontmoeting, spel en contact met de buurt
- Contact bewoners via overgangszone, eigen stoepje
- Openbaar
- ...



Voorkeursmodel | Publieke route gemeentehuis-school



Voorkeursmodel | Ruimte voor waterinfiltratie tussen clusters (fase 1)



Voorkeursmodel | Route langs oostzijde fase 1



Project

Voormalige zwembadlocatie Stein

Status

Concept

Opdrachtgever

Gemeente Stein

Wonen Limburg

Opdrachtnemer

HeusschenCopier

Rijksweg 12

6271 AE Gulpen

0031 (0)43 458 34 37

info@hclt.nl

www.heusschencopier.nl

Team

Marc Heusschen

Mark Proosten

Evert Sonke

Projectnummer

25117

Datum

28.04.2026

Beeldmateriaal

Het in dit document opgenomen beeldmateriaal mag alleen worden gedeeld met derden indien hiervoor door HeusschenCopier vooraf toestemming is verleend, en alleen onder vermelding van naam en/of logo van HeusschenCopier. Bij publicatie door opdrachtgever of door derden dienen naam en/of logo te worden vermeld.