

# Voormalige zwembadlocatie Stein

## **Raadsinformatie**

28.01.2026



- stap voor stap samenwerking
- ruimtelijke modellen
- scoren ruimtelijke modellen

**stap voor stap  
samenwerking**

# Participatietraject | **Overzicht**

## 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

# Participatietraject | **Input**

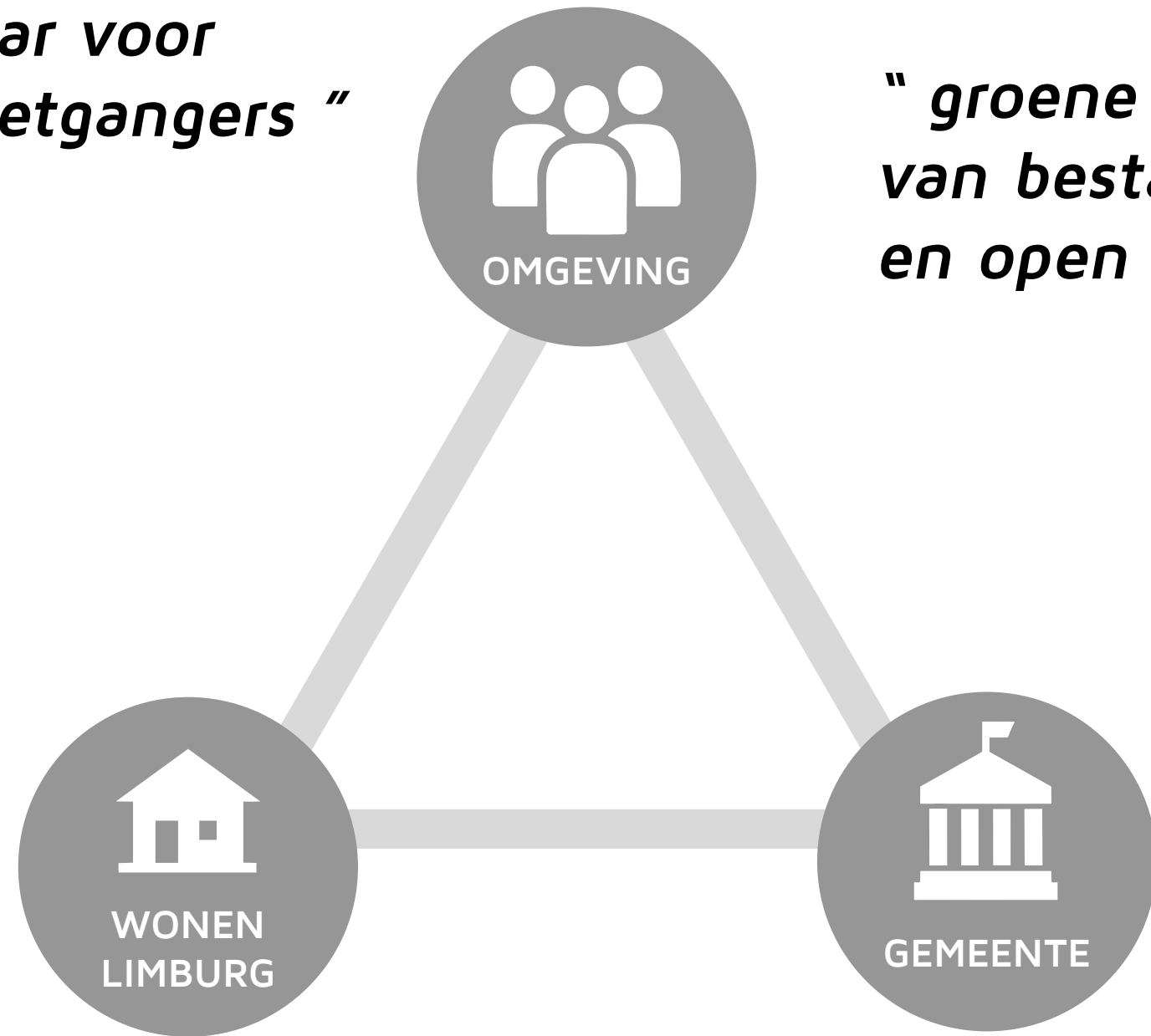
*“ kleinschalige bebouwing op zwembadlocatie ”*

*“ doorwaadbaar voor fietsers en voetgangers ”*

*“ groene zone met behoud van bestaande structuren en open ruimte trapveld ”*

*“ standaardtypologieën i.v.m. haalbaarheid ”*

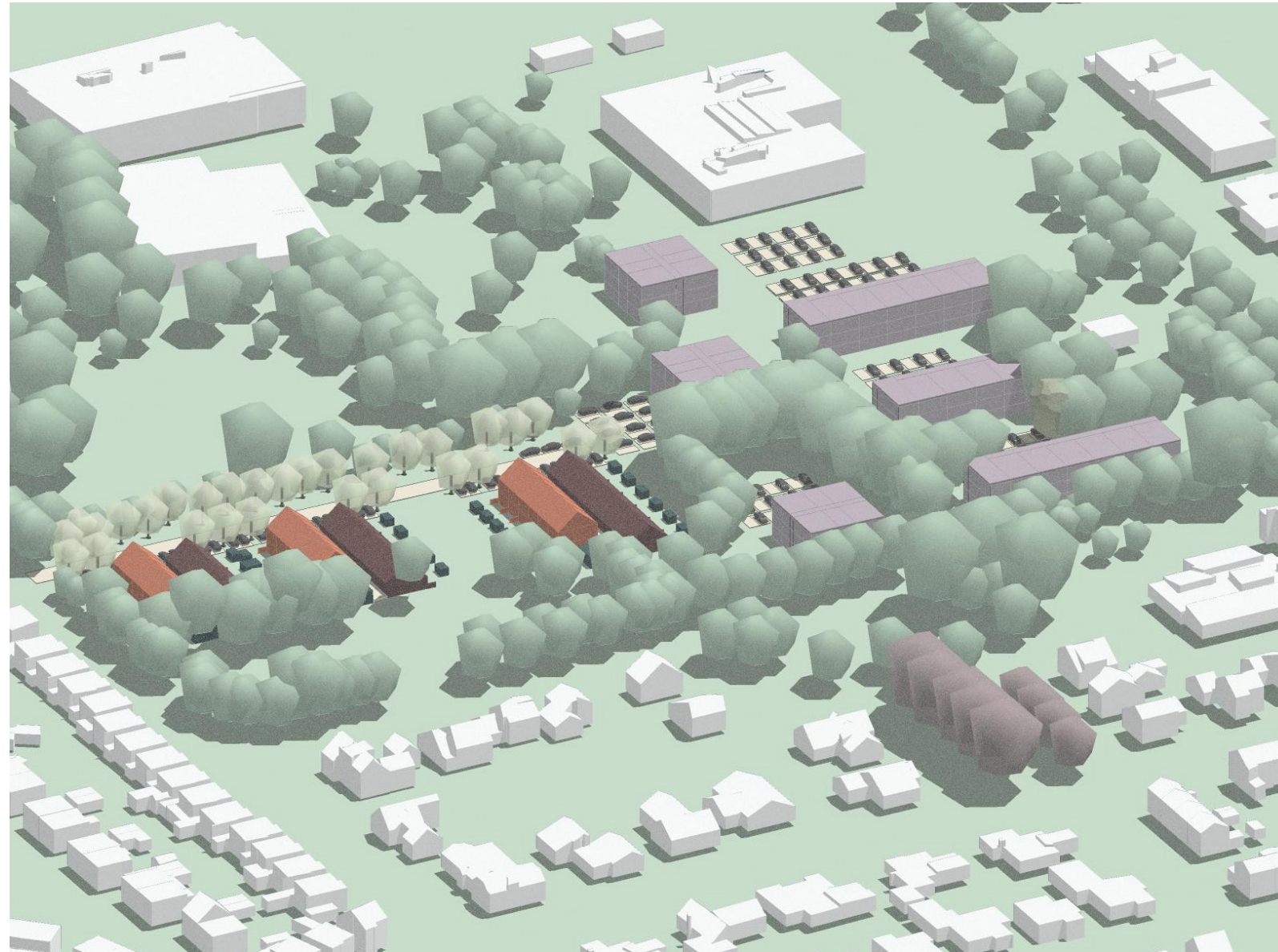
*“ een leefbare wijk met een gezonde mix ”*



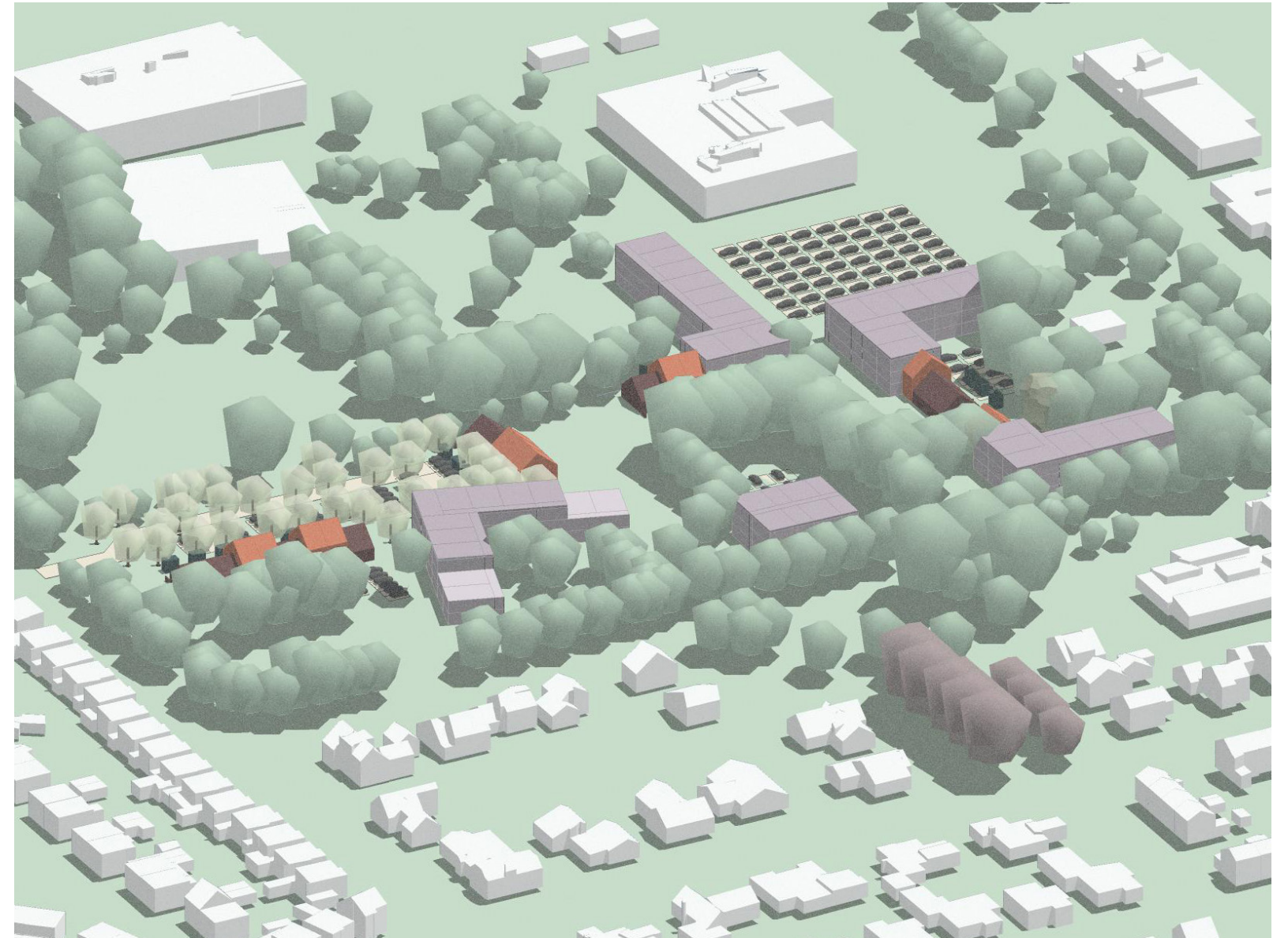
*“ streven naar 80 (zwembad) + 40 (stort) woningen ”*

# Ruimtelijke verkenning | **Studiemodellen**

**Model 1**



**Model 2**



# Ruimtelijke verkenning | **Beoordeling studiemodellen**

## Model 1



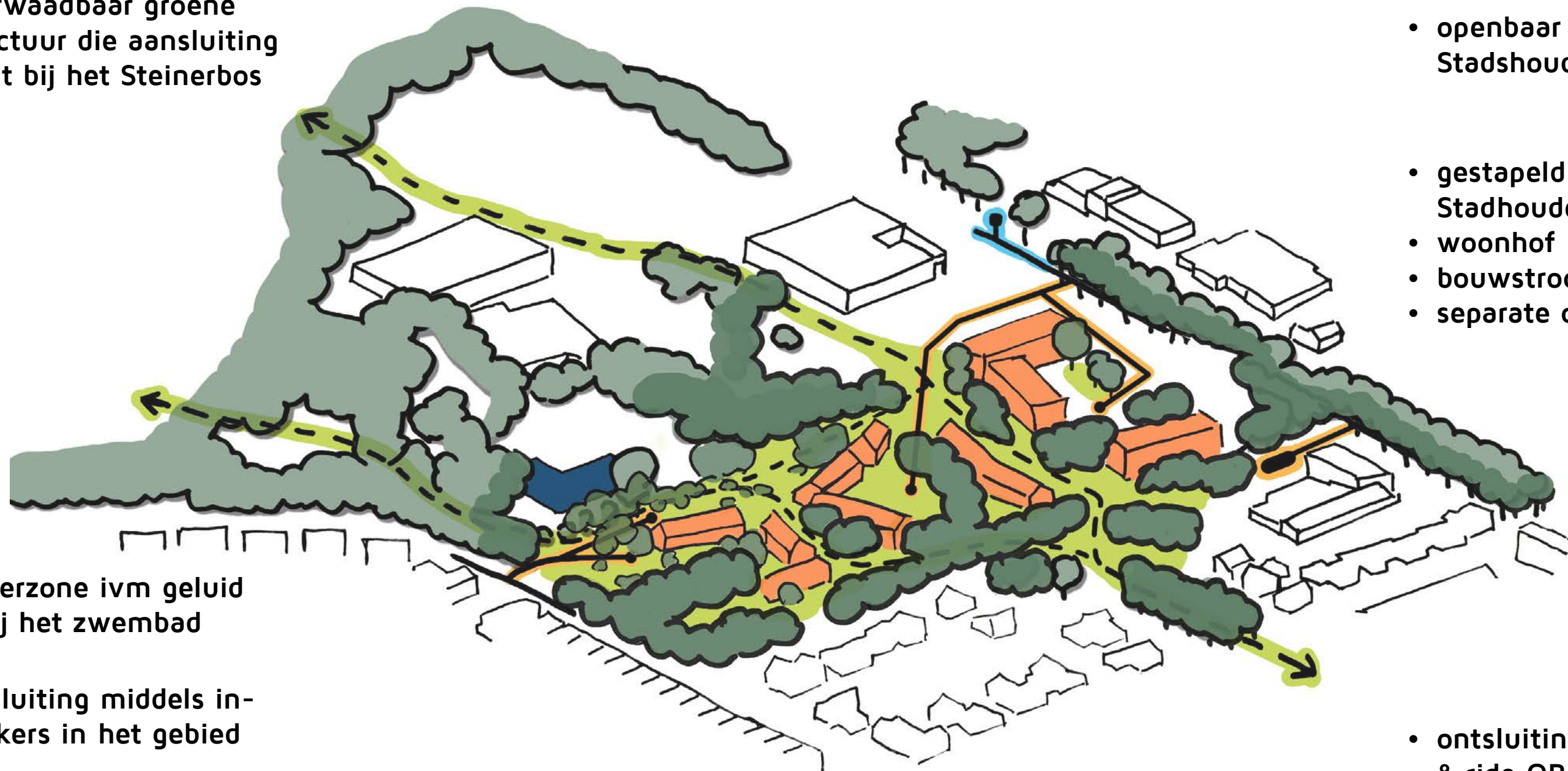
**doelgroep:** mogelijkheid voor veel senioren en zorg  
**woonvorm:** gestapeld wonen te groot aandeel  
**groenbeleving:** is niet onderscheidend  
**voorzieningen:** mogelijkheden voorhanden  
**openbare ruimte:** veel geclusterd parkeren, onduidelijke scheiding, gebied onvoldoende doorwaadbaar



ruimtelijke modellen

# Ruimtelijke verkenning | **Concept; wonen in het bos**

- doorwaadbaar groene structuur die aansluiting vindt bij het Steinerbos



- openbaar vervoer aan de Stadhouderslaan

- gestapeld wonen nabij de Stadhouderslaan
- 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

# Ruimtelijke verkenning | **Drie ruimtelijke modellen**

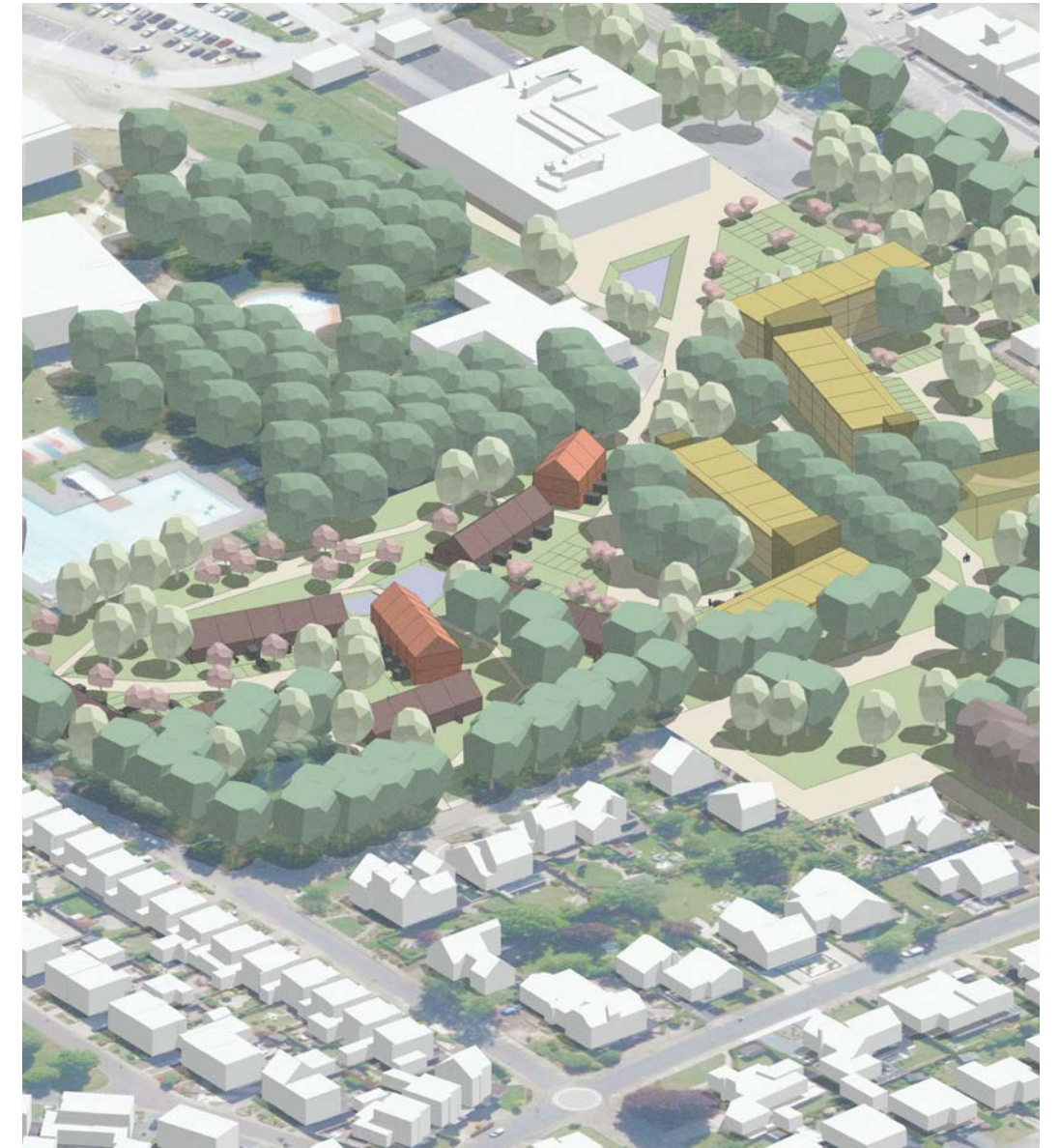
**Model A**



**Model B**

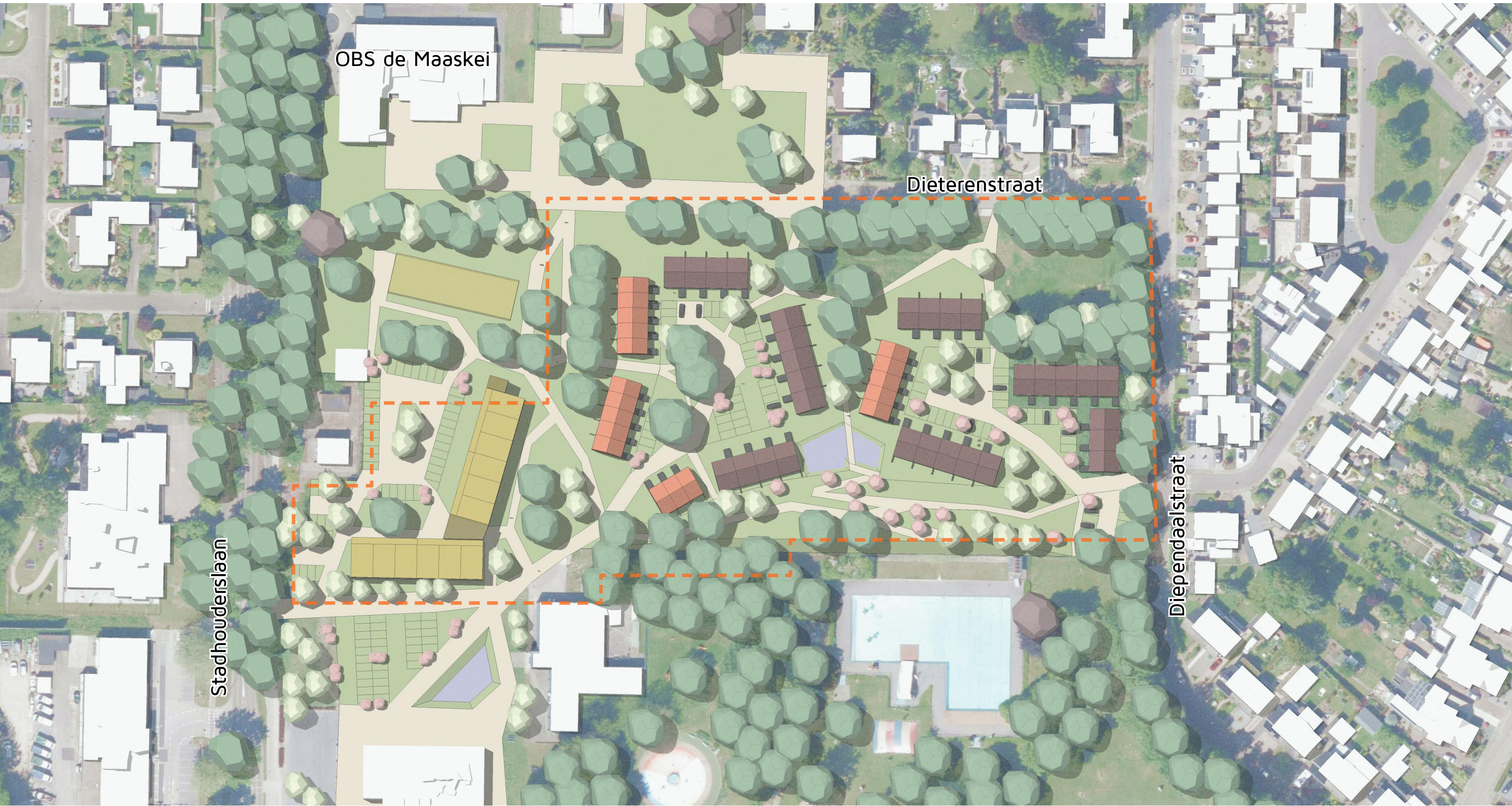


**Model C**



# Ruimtelijk model B

Plankaart met indicatie bebouwing



# Ruimtelijk model B

Vogelvlucht perspectief met indicatie bebouwing



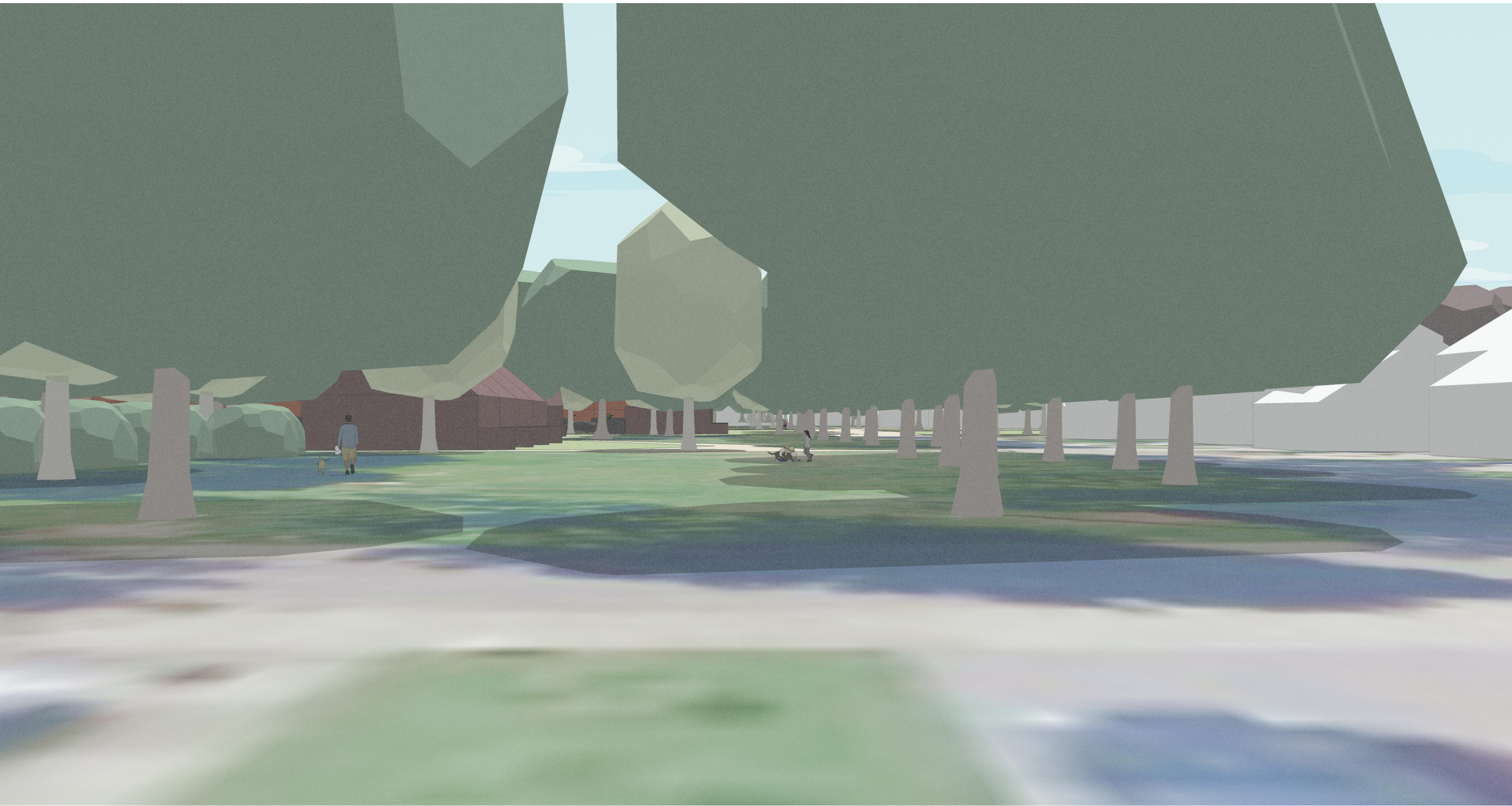
# Ruimtelijk model B

Vogelvlucht perspectief met indicatie bebouwing voormalige zwembadlocatie



# Ruimtelijk model B

Impressie trapveld hoek Diependaalstraat, Dieterenstraat



beoordelen modellen

# Beoordeling ruimtelijke modellen

## Model B

-		+ Alleen Senioren + zorgbehoevenden
- Te veel woningen patio diependaalsr te dichtbij		+ Te veel Balans privaot grond vs. hoog
-		+ Doorwaadbaarheid hupjes
-		+ meer WADi + op juiste plekken
- H&R via Stadhouders- laan - Huizen te dicht op bestaande woningen		+ H&R

### Ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebied moet doorwaadbaar zijn voor fietsers en voetgangers en aansluiting vinden bij het Steinerbos
- Een rustige, groene en kleinschalige woonomgeving die aansluit op de buurt
- Grondgebonden woningen op voormalige zwembadlocatie
- Concentratie appartementen richting Stadhouderslaan
- Ontsluiting middels inprikkers in het gebied
- Bufferzone i.v.m. geluid nabij het zwembad
- Ontsluitingslus voor kiss & ride OBS de Maaskei
- Openbaar vervoer aan de Stadhouderslaan

• Hoe zit het met bergreimte in de seniorenwoning?

### ALGEMEEN

- Afstand tot zwembad kan kleiner zie dit lrt geluidsoverlast.
- Hard gereden in Diependaalslaan gevaarlijk in- en uit. Voorstel mini rotonde



# Beoordeling ruimtelijke modellen

## Model A/B/C



### Positieve reacties op opzet en basis van de ruimtelijke modellen

- zorgvuldigheid
- uitgangspunten

### Aandachtspunten:

- Discussie rondom aantallen (te veel/te weinig)
- Doelgroep (leeftijd, zorg, lokaal)
- Discussie rondom positionering en groen
- Ontsluiting naar het gebied i.r.t. verkeersveiligheid
- Verkeersveiligheid rondom de basisschool

 doelgroep	-   +
---	-------

 woonvorm	-   +
--	-------

 groenbeleving	-   +
---	-------

 voorzieningen	-   +
---	-------

 openbare ruimte	-   +
---	-------



# (Doorlopen) Proces IOK - Haalbaarheid



# Proces vervolg

Doorontwikkeling  
ruimtelijk  
voorkeursmodel

→ **Werkgroepen**, diverse onderzoeken en Commissie Omgevingskwaliteit

→ Met **klankbordgroep**

Opstellen definitief  
ontwerp  
(woningen en  
openbare ruimte)

→ Gemeenteraad informeren over stand van zaken en haalbaarheid

→ Subregio en Provincie informeren over invulling woningbouwprogramma

**Formele procedure**  
Indienen aanvraag  
Omgevingsvergunning

→ Definitief Ontwerp:  
**zienswijze indienen**

→ Definitief besluit:  
**bezwaar maken**

→ Na bezwaar uitspraak:  
**eventueel beroep**



# Beoordeling ruimtelijke modellen

## Model A

Doh voor

Alleen Senioren + Zorgbehoevenden	-	+ Doelgroep	
Te veel woningen	-	+ Woonvorm	Hofjes, meer Afwisseling
Woningen te kort bestaande bouw Groene buffer handhaven	-	+ Groenbeleving	Optet bebouwing, fresere ruimte
Meer WADI	-	+ Voorzieningen	Trapveld
B/C Diependaalstraat kruispunt - pevaareijk. Verkeersdrukte van noordoost	-	+ Steinerbos Pvd laan, Diependaalstr.	

### Ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebied moet doorwaadbaar zijn voor fietsers en voetgangers en aansluiting vinden bij het Steinerbos
- Een rustige, groene en kleinschalige woonomgeving die aansluit op de buurt
- Grondgebonden woningen op voormalige zwembadlocatie
- Concentratie appartementen richting Stadshouderslaan
- Ontsluiting middels inprikkers in het gebied
- Bufferzone i.v.m. geluid nabij het zwembad
- Ontsluitingslus voor kiss & ride OBS de Maaskei
- Openbaar vervoer aan de Stadshouderslaan



# Beoordeling ruimtelijke modellen

## Model B

-		+ Alleen Senioren + zorgbehoevenden
- Te veel woningen patio diependaalsr te dichtbij		+ Te veel Balans priva grond vs hoog
-		+ Doorwaadbaarheid hupjes
-		+ meer WADi + op juiste plekken
- H&R via Stadhouders- laan - Huizen te dicht op bestaande woningen		+ H&R

### Ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebied moet doorwaadbaar zijn voor fietsers en voetgangers en aansluiting vinden bij het Steinerbos
- Een rustige, groene en kleinschalige woonomgeving die aansluit op de buurt
- Grondgebonden woningen op voormalige zwembadlocatie
- Concentratie appartementen richting Stadhouderslaan
- Ontsluiting middels inprickers in het gebied
- Bufferzone i.v.m. geluid nabij het zwembad
- Ontsluitingslus voor kiss & ride OBS de Maaskei
- Openbaar vervoer aan de Stadhouderslaan

• Hoe zit het met bergreimte in de seniorenwoning?

### ALGEMEEN

- Afstand tot zwembad kan kleiner zie dit inf geluidsverlast.
- Hard gereden in Diependaalslaan gevaarlijk in- en uit. Voorstel mini rotonde



# Beoordeling ruimtelijke modellen

## Model C

60+ plus  
+ Zorgbehoevenden  
- geen starters -

Doelgroep

+  
- Meer zorgwonen  
- Speelzorgwoning / doorstroom. Sin

- Veel te veel woningen  
- Te weinig ruimte voor parkeeren  
- Veel teveel "flats"

Woonvorm

+  
- Te veel flats

- Meer gras  
- Te weinig groene buffer van bestaande bouw.

Groenbeleving

+  
- Doorgang Steinerbos  
- Heb aandacht spel / speelactiviteit  
- Trapveld behouden (3x)

- Te weinig WADI  
- Ontmoetingsruimte nodig.

Voorzieningen

+  
- Te weinig WADI  
- Ontmoetingsruimte nodig

- Extra aandacht kiss & ride via Stadshouderslaan  
- T. splitsing Diependaalstr.

Openbare ruimte

+  
- Extra aandacht kiss & ride via Stadshouderslaan  
- T. splitsing Diependaalstr.

### Ruimtelijke uitgangspunten:

- Het gebied moet doorwaadbaar zijn voor fietsers en voetgangers en aansluiting vinden bij het Steinerbos
- Een rustige, groene en kleinschalige woonomgeving die aansluit op de buurt
- Grondgebonden woningen op voormalige zwembadlocatie
- Concentratie appartementen richting Stadshouderslaan
- Ontsluiting middels inprikkers in het gebied
- Bufferzone i.v.m. geluid nabij het zwembad
- Ontsluitingslus voor kiss & ride OBS de Maaskei
- Openbaar vervoer aan de Stadshouderslaan

