

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

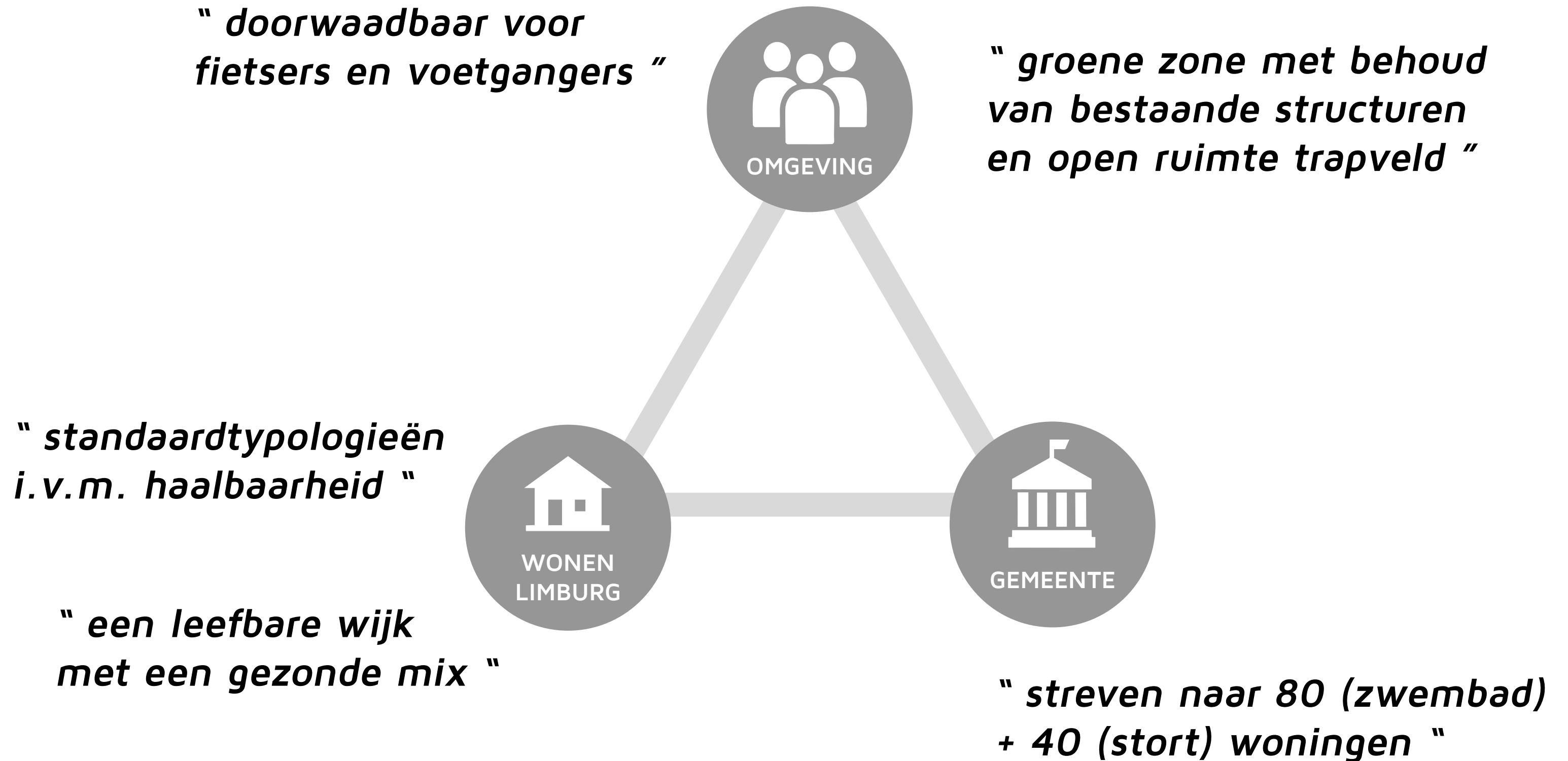
Participatiesessie 3

Werksessie: waar willen we dat?



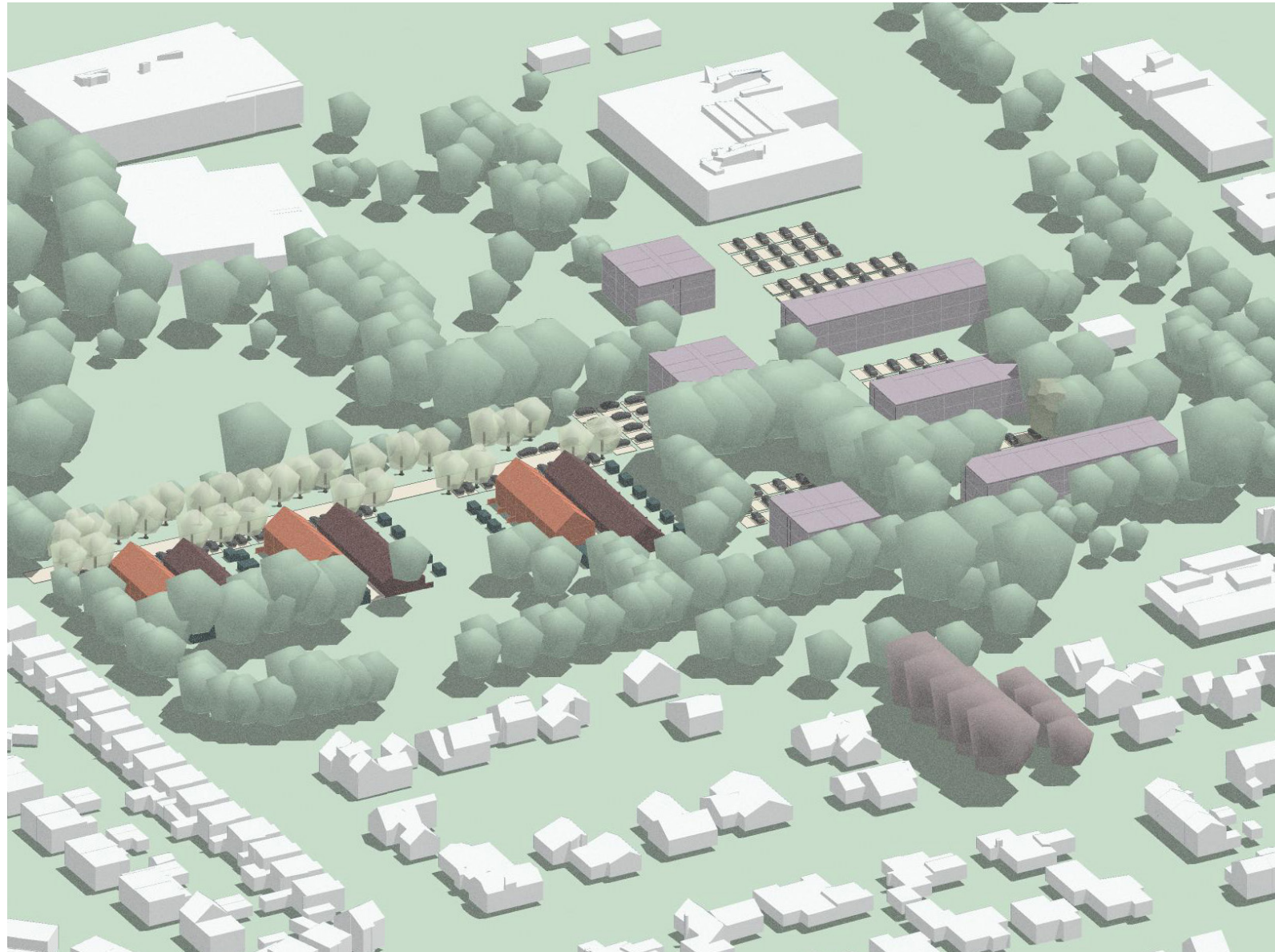
13 november 2025

Participatietraject | **Input**

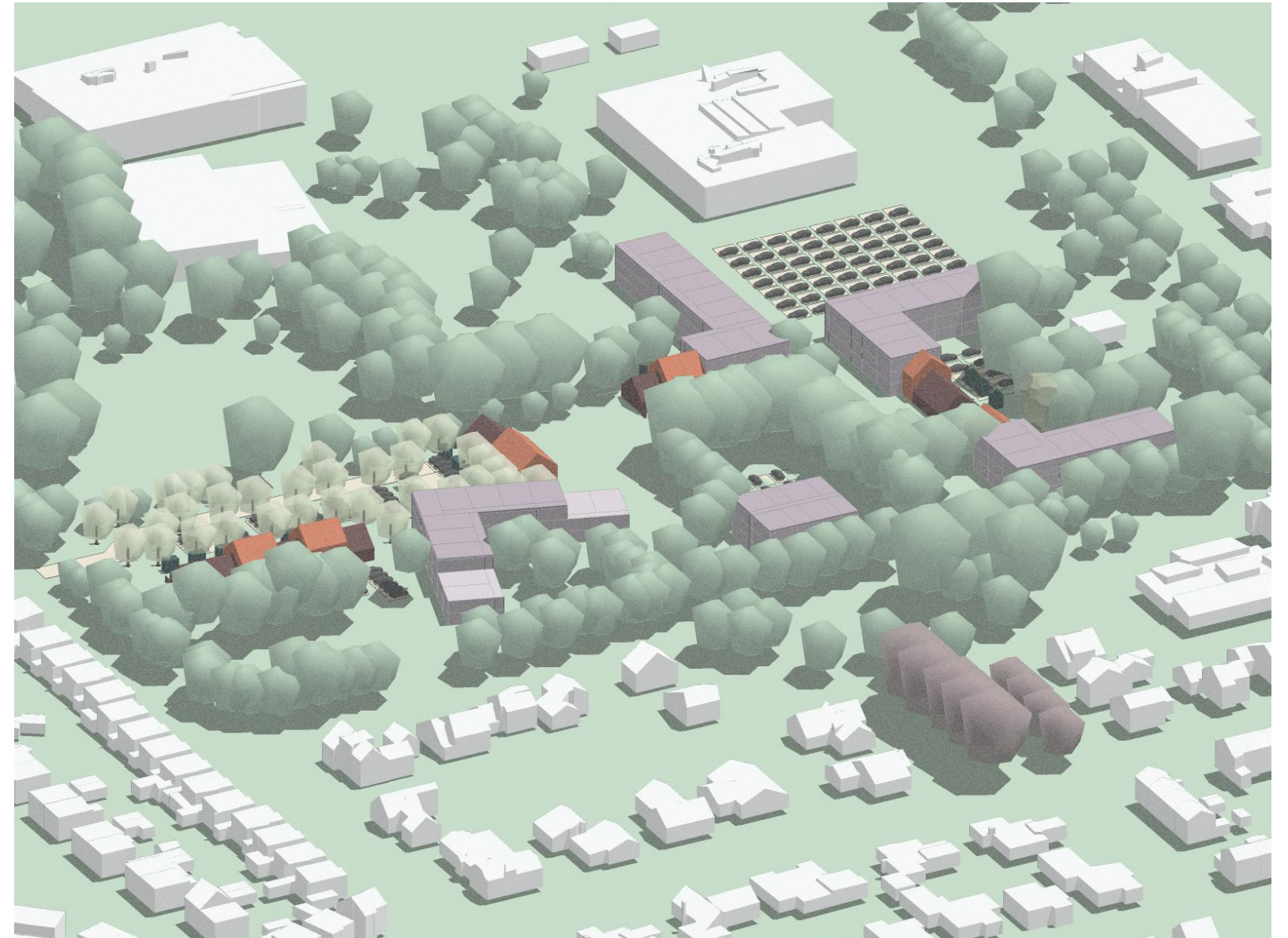


Ruimtelijke verkenning | **Studiemodellen**

Model 1



Model 2



Ruimtelijke verkenning | Beoordeling studiemodellen

Model 1



doelgroep:
woonvorm:
groenbeleving:
voorzieningen:
openbare ruimte:

mogelijkheid voor veel senioren en zorg
gestapeld wonen te groot aandeel
is niet onderscheidend
mogelijkheden voorhanden
veel geclusterd parkeren,
onduidelijke scheiding,
gebied onvoldoende doorwaadbaar

 doelgroep	-- - 0 + ++
 woonvorm	-- - 0 + ++
 groenbeleving	-- - 0 + ++
 voorzieningen	-- - 0 + ++
 openbare ruimte	-- - 0 + ++

ruimtelijke modellen

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

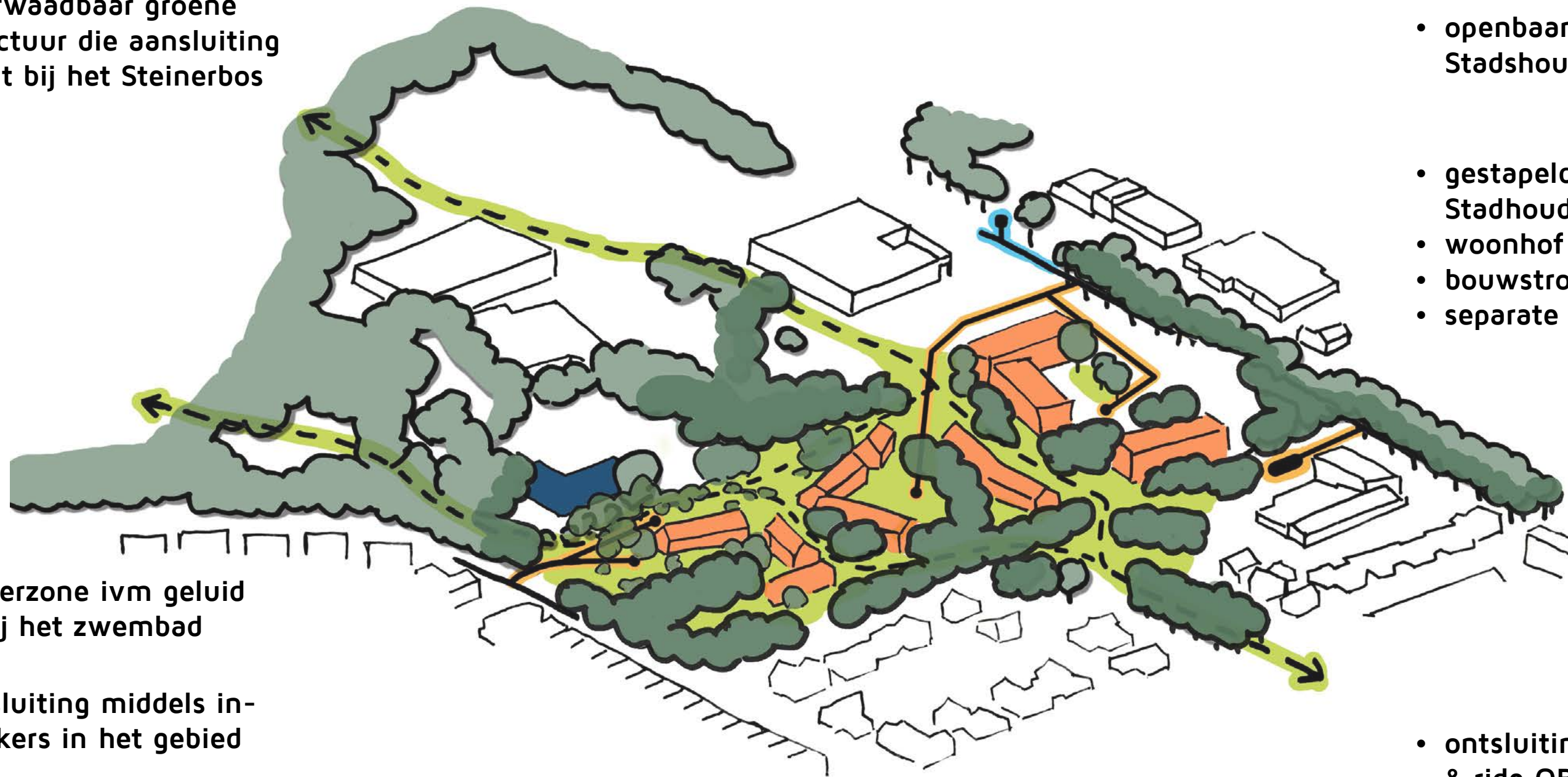
- doorwaadbaar groene structuur die aansluiting vindt bij het Steinerbos

- 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



Ruimtelijke verkenning | **Drie ruimtelijke modellen**

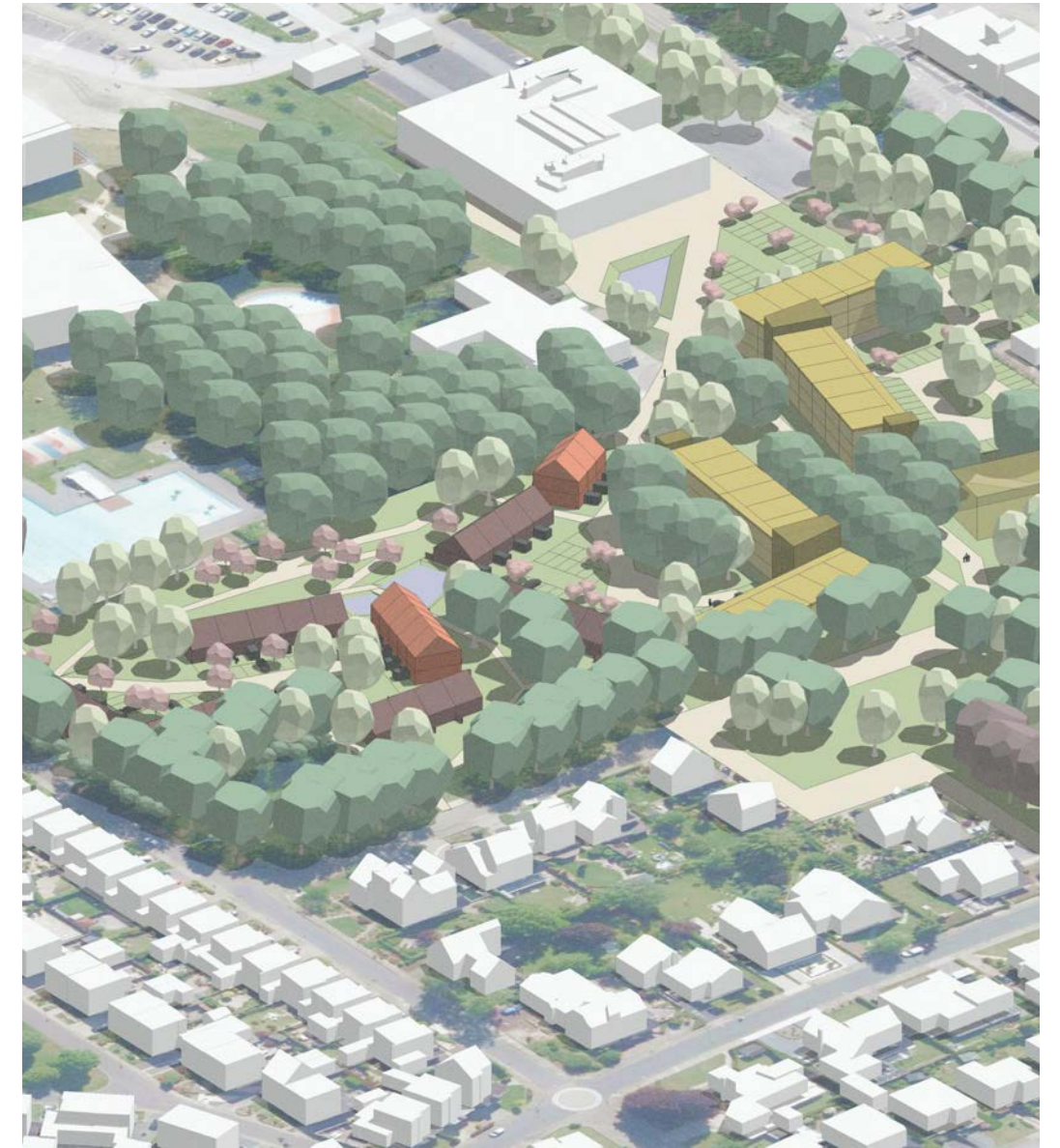
Model A



Model B

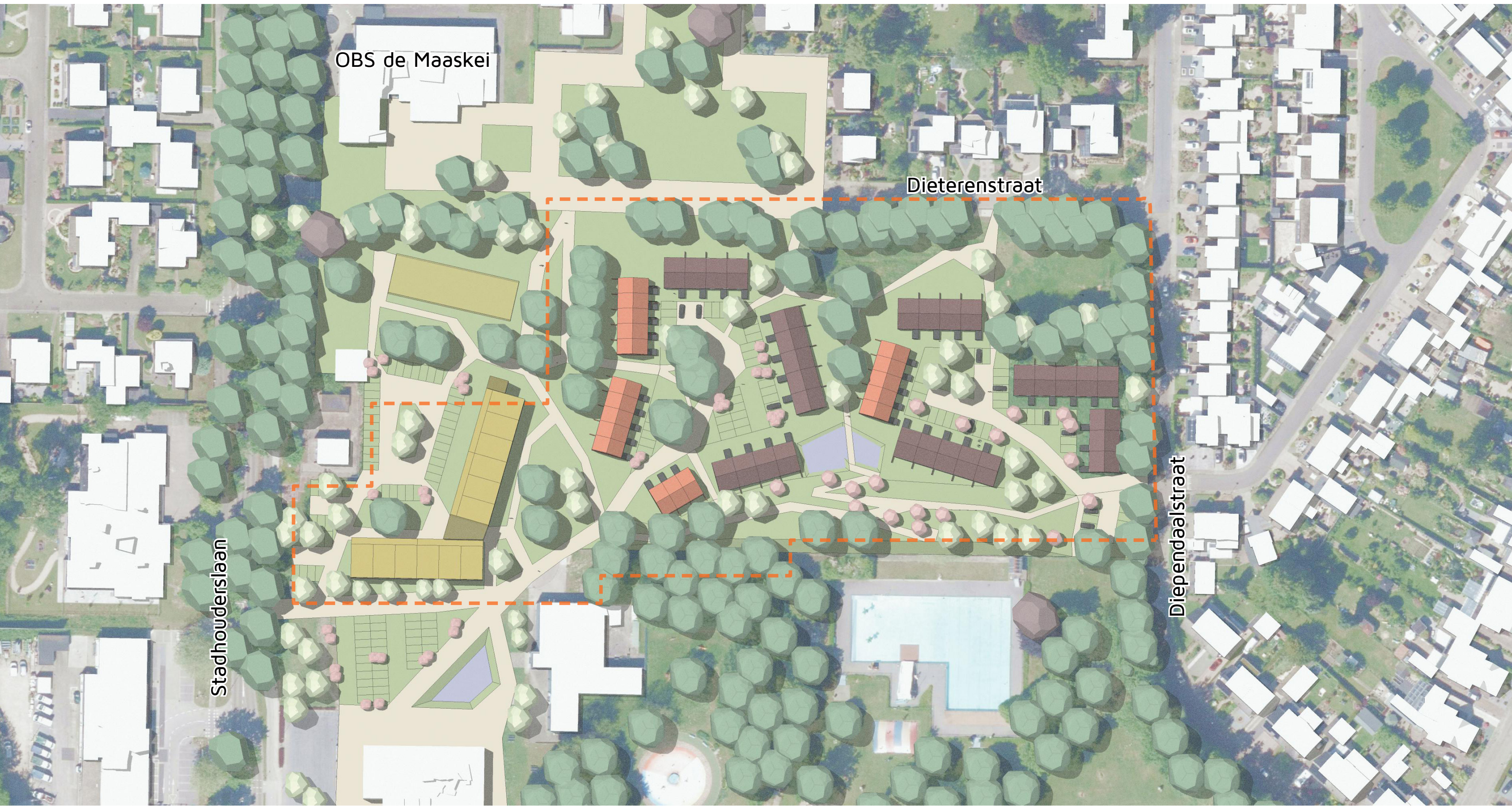


Model C



Ruimtelijk model B

Plankaart met indicatie bebouwing



Ruimtelijk model B

Vogelvlucht perspectief met indicatie bebouwing



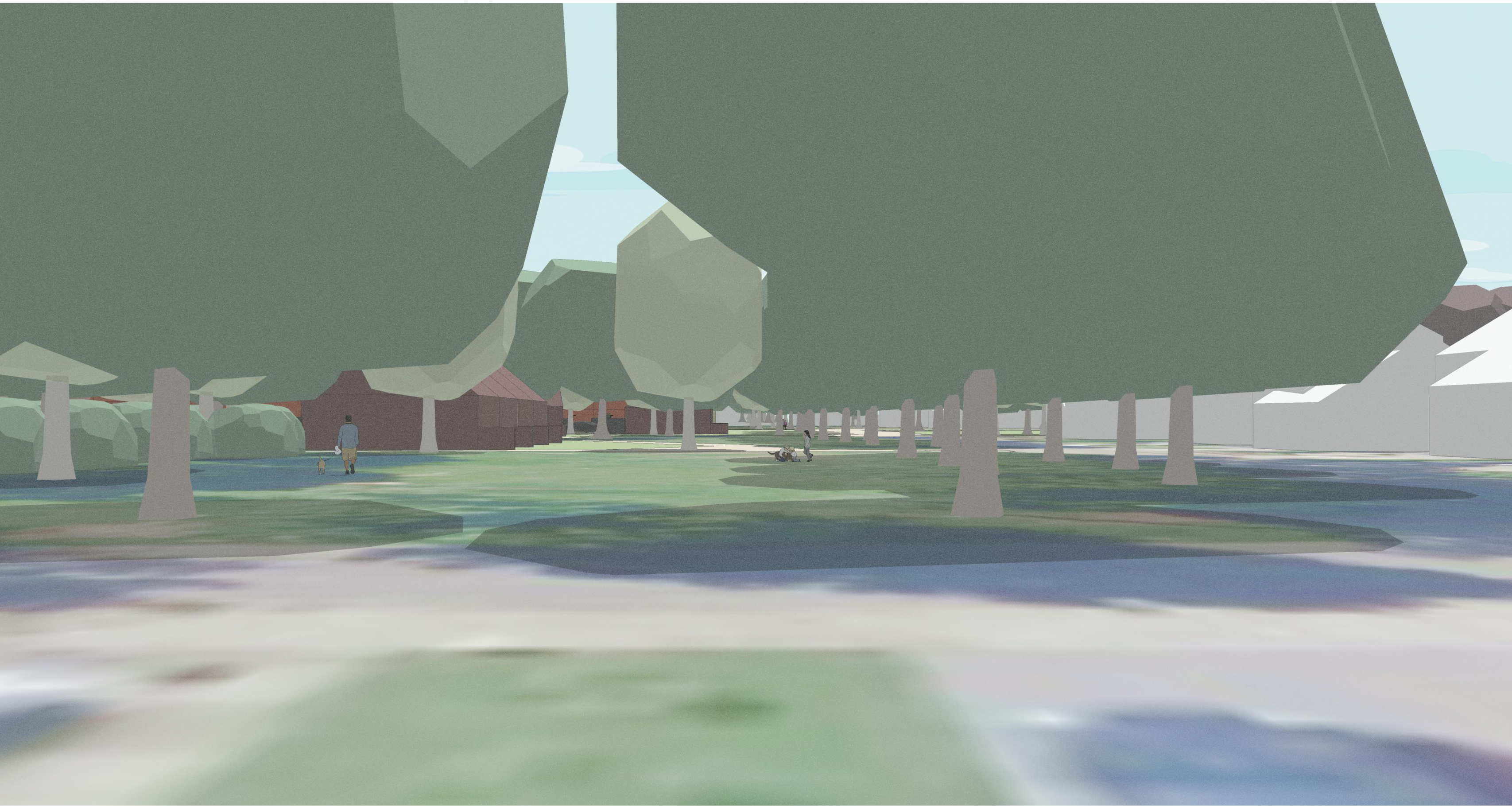
Ruimtelijk model B

Vogelvlucht perspectief met indicatie bebouwing voormalige zwembadlocatie



Ruimtelijk model B

Impressie trapveld hoek Diependaalstraat, Dieterenstraat



beoordelen modellen

Beoordeling ruimtelijke modellen

Model B

	Doelgroep	+ Alleen Senioren + zorgbehoevenden
- Te veel woningen patio diependaals te dichtbij	Woonvorm	+ Te veel Balans privaat grond vs. hoog
	Groenbeleving	+ Doorwaadbaarheid hupjes
	Voorzieningen	+ meer WADI + op juiste plekken
- K&R via Stadshouders- laan - Huizen te dicht op bestaande woningen	Openbare ruimte	+ K&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 Stadshouderslaan
- 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 Stadshouderslaan

ALGEMEEN

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

Hoe zit het met berging
in de seniorenwoning?



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

- | +



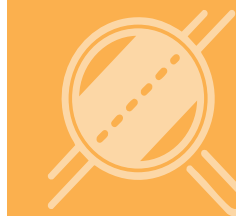
groenbeleving

- | +



voorzieningen

- | +



openbare ruimte

- | +

(Doorlopen) Proces IOK - Haalbaarheid



Proces vervolg

Doorontwikkeling ruimtelijk voorkeursmodel

→ Met klankbordgroep

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

Opstellen definitief ontwerp (woningen en openbare ruimte)

→ Subregio en Provincie informeren over invulling woningbouwprogramma

→ Gemeenteraad informeren over stand van zaken en haalbaarheid

Formele procedure Indienen aanvraag Omgevingsvergunning

→ Definitief Ontwerp:
zienswijze indienen

→ Definitief besluit:
bezwaar maken

→ Na bezwaar uitspraak:
eventueel beroep

Beoordeling ruimtelijke modellen

Model A

Doel voor

Alleen Senioren + Zorgbehoevenden	-	 Doelgroep	+	
Te veel woningen	-	 Woonvorm	+	Hoger sociale wisseling
Woningen te kort bestaande bouw Groene buffer handhaven	-	 Groenbeleving	+	Optet bebouwing, frisse ruimte
Meer WADI	-	 Voorzieningen	+	Trapveld
Diependaalstraat kruispunt - peroneerij. Verkeersdrukte van noordzijde	-	 Openbare ruimte	+	

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

-	 Doelgroep	+ Alleen Senioren + zorgbehoevenden
- Te veel woningen patio diependaals te dichtbij	 Woonvorm	+ Te veel Balans privaat grond vs. hoog
-	 Groenbeleving	+ Doorwaarderheid hupjes
-	 Voorzieningen	+ meer WADI + op juiste plekken
- K&R via Stadshouders- laan - Huizen te dicht op bestaande woningen	 Openbare ruimte	+ K&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 Stadshouderslaan
- 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 Stadshouderslaan

• Hoe zit het met berging
in de seniorenwoning?

ALGEMEEN

• Afstand tot zwembad kan kleiner
zijn dit lrt 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 - Groter zorgwoning / doorstroom won.
- Veel te veel woningen - Te weinig ruimte voor parkeeren - Veel te veel "flats"	 Woonvorm	+ - Groter woonwoning
- Meer gras - Te weinig groene buffer van bestaande bouw.	 Groenbeleving	+ - Doorgring Steinerbos - Meer aandacht spel / speelactiviteit - Trapveld behouden (3x)
- Te weinig WADI - onmogelijk om te bereiken	 Voorzieningen	+ - Meer WADI op de locatie
- Extra aandacht kiss & ride via stadshouderslaan - T-splitsing Diependaalstr.	 Openbare ruimte	+ - Meer WADI op de locatie

- 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 inprickers in het gebied
 - Bufferzone i.v.m. geluid nabij het zwembad
 - Ontsluitingslus voor kiss & ride OBS de Maaskei
 - Openbaar vervoer aan de Stadshouderslaan

