

Onderwerp Raadsvoorstel inzake Woningbouwontwikkeling voormalige zwembadlocatie te Stein
Vergaderdatum
Zaaknummer 20260428164685

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. de stedenbouwkundige opzet voor de woningbouwontwikkeling op de gemeentelijke percelen, zoals opgenomen in Voorkeursmodel Nieuwbouw dd 28-04-2026, vast te stellen als ruimtelijk kader voor de verdere planuitwerking;
2. te bepalen dat de verdere uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling, waaronder het opstellen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), dient te geschieden binnen de onder 1 vastgestelde stedenbouwkundige opzet.

Inleiding

De haalbaarheidsfase van de woningbouwontwikkeling op de voormalige zwembadlocatie en omgeving in Stein is afgerond. In samenwerking met Stichting Wonen Limburg en de omgeving is via een participatietraject toegewerkt naar drie ruimtelijke modellen. Participatie heeft geleid tot enkele breed gedragen uitgangspunten: behoud van groenstructuren, kleinschalige opzet en doorwaadbaarheid voor langzaam verkeer. Het doorlopen traject, de drie modellen en het vervolgproces is op 28 januari 2026 nader toegelicht aan de gemeenteraad van Stein in de beeldvormende raadsvergadering.

Vanuit deze drie modellen is nu een voorkeursmodel opgesteld. Dit voorkeursmodel (verder: stedenbouwkundige opzet), weergegeven in bijlage A, wordt nu aan de gemeenteraad voorgelegd om als ruimtelijk kader te worden vastgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling is gefaseerd opgezet, waarbij rekening is gehouden met de verschillende momenten waarop de locaties beschikbaar komen. Het project is onderverdeeld in drie fasen: fase 1 betreft de voormalige zwembadlocatie, fase 2 de huidige locatie van het tijdelijke milieupark en fase 3 de locatie van de scouting.



Beoogd effect

Met deze beslispunten borgt de gemeenteraad de ruimtelijke uitgangspunten zonder zich reeds vast te leggen op de financiële kaders. De raad behoudt daarmee expliciet haar positie bij zowel de vaststelling van de grondexploitatie als bij het bindend advies in de vergunningprocedure.

Argumentatie

Hieronder worden de argumenten per individueel voorstel aangegeven. Argumenten die betrekking hebben op het eerste voorstel zijn genummerd als 1 met een volgnummer per argument. Argumenten die betrekking hebben op het tweede voorstel zijn genummerd als 2 met een volgnummer per argument. En zo verder.

1.1 De ontwikkeling sluit aan bij beleidsdoelen van de gemeente Stein

De ontwikkeling draagt bij aan het oplossen van de lokale woningbehoefte (zoals verwoord in de Woonzorgvisie, o.a. behoefte aan betaalbare en zorggeschikte woningen).

Binnen fasen 1 en 2 wordt hoofdzakelijk ingezet op de realisatie van zogenoemde nultredenwoningen; met uitzondering van 8 eengezinswoningen vallen alle woningen binnen dit segment. Deze woningen, met een BAT3-score, zijn bij uitstek geschikt voor (zorgbehoevende) ouderen en dragen bij aan het langer zelfstandig kunnen wonen. De overgrote meerderheid van deze woningen – naar verwachting nagenoeg alle – wordt gerealiseerd in de huursector, waarbij een verdeling wordt gemaakt tussen sociale huur en middenhuur.

De ontwikkeling is er nadrukkelijk op gericht om de verhuisdynamiek binnen onder andere de kern Stein te stimuleren. Dit doet Wonen Limburg in samenwerking met woningcorporatie Zaam Wonen, die veel woningen verhuurt in de kern Stein. Door het bieden van passende woningen, in combinatie met gerichte voorrangregelingen, wordt verwacht dat lokale ouderen de stap maken naar deze nieuwe, levensloopbestendige woningen. Hierdoor komen bestaande woningen vrij, die vervolgens beschikbaar worden voor starters en doorstromers.

Tegelijkertijd wordt op planniveau gestuurd op een evenwichtige mix van doelgroepen en woningtypen, zodat een gevarieerde en toekomstbestendige woonomgeving ontstaat. De toevoeging van onder andere eengezinswoningen draagt hieraan bij. De ambitie reikt daarbij verder dan uitsluitend het realiseren van woningen: het doel is het creëren van een kwalitatief hoogwaardige, prettige en sociale leefomgeving waarin verschillende doelgroepen zich thuis voelen.

1.2 De Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit is op hoofdlijnen akkoord met de opzet

Op 1 april 2026 is de stedenbouwkundige opzet beoordeeld door de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit en van advies voorzien. De commissie geeft aan dat het plan in zijn huidige vorm positief wordt ontvangen en onderschrijft de uitgangspunten van het plan. De commissie heeft daarnaast aanbevelingen gedaan die bij de verdere uitwerking van het plan worden meegenomen.



- 1.3 *De stedenbouwkundige opzet is niet top-down ontwikkeld, maar het resultaat van een zorgvuldig doorlopen participatietraject met omwonenden en stakeholders*
De stedenbouwkundige opzet vormt een integrale afweging van belangen (wonen, leefbaarheid, groen, omgeving) en waarborgt daarmee ruimtelijke kwaliteit. Er hebben meerdere bijeenkomsten plaatsgevonden waarin actief input is opgehaald. Bewoners hebben meegedacht over programma, doelgroepen, ruimtelijke kwaliteit en inpassing in de omgeving. Op 13 mei heeft er een inloopavond plaatsgevonden waarbij de omwonenden, stakeholders en geïnteresseerden zijn geïnformeerd over onderhavige stedenbouwkundige opzet.
Vaststelling van de stedenbouwkundige opzet doet recht aan de geleverde inspanningen en verwachtingen van participanten en draagt bij aan bestuurlijke betrouwbaarheid.
Het gehele proces is gepubliceerd op onze gemeentelijke website: <https://www.gemeentestein.nl/projecten/voormalig-zwembad>
Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.
- 1.4 *De planvorming bevindt zich in een fase waarin keuzes geconcretiseerd moeten worden*
Zonder vastgesteld kader ontbreekt richting voor uitwerking, besluitvorming en investeringen; vaststelling creëert duidelijkheid voor alle betrokken partijen (gemeente, corporatie, omgeving).
Nadat de raad de ruimtelijke kaders heeft vastgesteld kan het plan verder worden uitgewerkt en kan een realistische grondexploitatie worden opgesteld, passend binnen het recente grondbeleid van de gemeente.
- 2.1 *De ruimtelijke kwaliteit en samenhang wordt geborgd en geeft duidelijkheid en voorspelbaarheid voor alle betrokkenen*
Door de verdere planuitwerking te laten plaatsvinden binnen de vastgestelde stedenbouwkundige opzet, blijft de samenhang in het gebied gewaarborgd en wordt voorkomen dat latere keuzes afbreuk doen aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Heldere kaders geven initiatiefnemers, omwonenden en andere stakeholders vooraf inzicht in wat wel en niet mogelijk is, waardoor het proces efficiënter verloopt en de kans op vertraging door discussie of bezwaar afneemt.
Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor de onder beslippunt 2 bedoelde activiteit brengt de raad nog een bindend advies uit als bedoeld in artikel 16.15a van de Omgevingswet. Hiermee kan de raad nog beoordelen of het plan nog past bij de gemaakte afspraken en belangen, en zo nodig bijsturen.

Kanttelingen

Hierna worden, op dezelfde wijze als bij de argumenten, de kanttelingen per voorstel aangegeven.

- 1.1 *Niet alle aspecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn in dit stadium reeds volledig uitgewerkt*



De parkeer- en verkeerssituatie dient nog nader te worden onderzocht en inzichtelijk te worden gemaakt. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het parkeren ten behoeve van de school, scouting en Steinerbos, maar ook naar het (bezoekers)parkeren voor de beoogde woningbouw. In dit kader kunnen, in samenspraak met omwonenden en overige stakeholders, meerdere scenario's worden uitgewerkt.

Daarnaast vraagt de verkeersafwikkeling om nadere uitwerking. Hierbij dient onder meer inzicht te worden verkregen in de effecten op de omliggende straten, waaronder de Diependaalstraat en de Dieterenstraat, en in de wijze waarop ongewenste parkeerdruk en overlast voor omwonenden kunnen worden voorkomen.

Ook de projectie van de boomkronen wordt inzichtelijk gemaakt. Hierbij is reeds in een vroeg stadium zorgvuldig gekeken naar de aanwezige bomen en hun kroonprojecties, waardoor de situering van de bouwblokken niet willekeurig tot stand is gekomen. Op basis hiervan zijn de bouwblokken op voldoende afstand van de bestaande bomen gepositioneerd, zodat wordt voorkomen dat in een later stadium alsnog bomen moeten worden gekapt.

Tot slot dient ook de geluidssituatie nader te worden onderzocht. In en rond het plangebied is sprake van meerdere geluidsbronnen, waaronder Chemelot, omliggende verkeerswegen, het buitenzwembad en de school. Dit aspect zal in een volgende fase zorgvuldig worden geanalyseerd.

- 1.2 *Niet onder alle omwonenden bestaat draagvlak voor woningbouw op deze locatie*
Hoewel het participatietraject zorgvuldig is ingericht en doorlopen, kan niet worden geconcludeerd dat er sprake is van breed draagvlak onder alle omwonenden. Een deel van de direct omwonenden heeft aangegeven geen woningbouw te wensen op (met name) de voormalige zwembadlocatie en geeft de voorkeur aan behoud van het huidige, in hun beleving groene en onbebouwde karakter van het terrein. De gemeente staat in dit soort ontwikkelingen voor de opgave om verschillende, en soms tegengestelde, belangen en wensen tegen elkaar af te wegen. Het realiseren van woningbouw, de kwaliteit van de leefomgeving en de inbreng van omwonenden vormen daarbij belangrijke, maar niet altijd verenigbare aspecten. Participatie is een essentieel onderdeel van dit proces, maar betekent niet dat aan alle individuele wensen tegemoet kan worden gekomen. Het participatieproces wordt met dit voorstel nadrukkelijk niet afgerond. Ook in de verdere uitwerking van de plannen blijft participatie een belangrijk uitgangspunt. In dat kader worden thematische werkgroepen ingericht waarin samen met omwonenden en andere belanghebbenden nadere invulling wordt gegeven aan onderwerpen zoals inrichting van de openbare ruimte, verkeer en leefbaarheid.
- 1.3 *Fase 3 (scouting) kent een grotere mate van onzekerheid, zowel programmatisch als financieel*
De locatie van de scouting maakte oorspronkelijk geen onderdeel uit van de scope van de woningbouwontwikkeling. Deze locatie is in een later stadium in beeld gekomen naar aanleiding van het doorlopen participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierdoor wordt het beoogde woningaantal evenwichtiger over het plangebied gespreid, teneinde de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit te verbeteren en de belasting op afzonderlijke deelgebieden te beperken.



Fase 3 brengt de hoogste kosten met zich mee, met name als gevolg van de noodzakelijke verplaatsing van de scouting. Gezien deze factoren wordt het op dit moment niet doelmatig geacht om deze fase al volledig uit te werken.

Daarbij komt dat de uiteindelijke invulling van fase 3 nog kan variëren. In de verdere planvorming kunnen nog keuzes worden gemaakt die van invloed zijn op het financiële resultaat. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een andere programmering, zoals het toevoegen van een groter aandeel duurdere (koop)woningen, met als doel het negatieve saldo te beperken.

Door de focus nu te leggen op de haalbare en financieel beter onderbouwde deelgebieden (fasen 1 en 2), blijft er ruimte om fase 3 op een later moment, met meer inzicht en onder gunstigere omstandigheden, opnieuw te beschouwen en te optimaliseren.

Financiële onderbouwing

Voor deze woningbouwontwikkeling is eerder een voorbereidingsbudget ter beschikking gesteld (vanuit WBI-subsidie). De grondexploitatie zal in een later stadium ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Uit de eerste financiële verkenning blijkt dat de fasering leidt tot uiteenlopende financiële resultaten per deelgebied. Fase 1 (voormalige zwembadlocatie) laat een positief saldo zien, mede doordat deze locatie direct beschikbaar is en beperkt belast wordt door bijkomende kosten. Fase 2 (tijdelijk milieupark) kent een naar verwachting neutraal financieel resultaat, waarbij opbrengsten en kosten elkaar in evenwicht houden. Fase 3 (scouting) daarentegen resulteert in een negatief saldo. Dit wordt met name veroorzaakt door de verwachte substantiële kosten die gemoeid zijn met de verplaatsing van de scouting naar een alternatieve locatie.

In deze verkenning is nog geen rekening gehouden met externe factoren en risico's, zoals de mogelijke effecten van geopolitieke ontwikkelingen (bijvoorbeeld stijgende energie- en grondstofprijzen als gevolg van internationale spanningen), die kunnen leiden tot hogere bouw- en inrichtingskosten.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de financiële verkenning is gebaseerd op een voorlopig plan. Diverse inhoudelijke aspecten, waaronder geluid, verkeer, bodemgesteldheid en stedenbouwkundige uitwerking, moeten nog nader worden onderzocht en uitgewerkt. Deze kunnen van invloed zijn op zowel de kosten als de opbrengsten van het project.

In de vervolgfase zal de financiële haalbaarheid verder worden verdiept, waarbij expliciet aandacht wordt besteed aan kostenoptimalisatie, mogelijke faseringseffecten en het beperken van risico's, in het bijzonder ten aanzien van de onrendabele fase 3.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2040:

De woningbouwontwikkeling op de voormalige zwembadlocatie is een concreet uitvoeringsproject van de Strategische Toekomstvisie 2040. Het project combineert



woningbouwopgave, vergroening, leefkwaliteit, participatie en duurzame inbreiding en versterkt daarmee de ruimtelijke en sociale toekomstbestendigheid van Stein.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie

A. Voorkeursmodel Nieuwbouw, voormalige zwembadlocatie Stein, dd 28-04-2026

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

