

VERSLAG INFORMATIEBIJeenKOMST VOOR OMWONENDEN GEBIED 3 – BRUISEND HART

Datum: 10 maart 2026
Aanvang: 19:00 uur
Locatie: Merode

Aanwezig namens projectgroep

Ron van Houten	Zaam Wonen
Jules Demandt	Zaam Wonen
Claudia van Kasteren	Zaam Wonen
Marc Houben	3W Real estate (voorzitter bijeenkomst)
Peter Lemmens	3W Real estate
Ramon Smeets	Smeets Bouw bv
Roger Jaegers	Smeets Bouw bv
Manon Rikers	Smeets Bouw bv
Jacques Geers	Jansen Infra BV
Cor Gabriëls	Voorzitter DOP Nieuwdorp
Vivantes	
Gemeente Stein	
Stichting buurtcentrum Nieuwdorp	

Aanwezigen

50 bewoners en omwonenden van gebied 3
Bewonerskrachten
Huurdersbelangenvereniging Stein-Born
Stein Lokaal

Samenvatting

Op 10 maart 2026 werd een bewonersbijeenkomst gehouden over de aankomende bouwwerkzaamheden in gebied 3, bestaande uit de kerk- en schoollocatie waar 67 nieuwe woningen en een nieuw buurtcentrum worden gerealiseerd. Het projectteam presenteerde de planning, de inrichting van het bouwterrein, de sloopwerkzaamheden en de communicatiemiddelen die worden



ingezet. Bewoners uitten zorgen over stofoverlast, vervuiling van straten en verkeersbewegingen. Het projectteam gaf toelichting op de maatregelen die worden genomen, waaronder trillingsarm bouwen, besproeien tegen stof en een vaste aanrijroute. Als centraal communicatiemiddel wordt een digitale bouw app geïntroduceerd, waarmee bewoners op de hoogte worden gehouden en meldingen kunnen doen.

Welkom en introductie projectteam

Marc Houben opende de bijeenkomst en stelde het projectteam voor. De bijeenkomst had als doel bewoners te informeren over de aankomende bouwwerkzaamheden in gebied 3. Bewoners werden uitgenodigd om gedurende de avond vragen te stellen.

Wat wordt er gebouwd in gebied 3?

Marc Houben lichtte toe wat er in gebied 3 wordt gerealiseerd:

- 9 patio woningen
- 26 zorggeschikte appartementen op de plek van de school
- 32 zorgappartementen op de plek van de kerk
- Een ontmoetingsruimte in de onderbouw van de toren

Er werd een toekomstplaatje getoond van het buurtcentrum, gezien vanuit de locatie van het huidige bouwboard. Bewoners die de plannen voor de bouw nader willen bekijken, werden uitgenodigd dit na afloop te doen bij de maquette.

Nulmeting woningen

Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden voert expertisebureau Quattro nulmetingen uit bij omliggende woningen. Sommige bewoners hebben hiervoor al een uitnodiging ontvangen. Het doel van de nulmeting is het vastleggen van de huidige staat van woningen, zodat na de bouw eenduidig vastgesteld kan worden of eventuele scheuren of schade al aanwezig waren of zijn ontstaan door de bouwwerkzaamheden.



Het projectteam deed een nadrukkelijke oproep aan alle bewoners die een uitnodiging ontvangen: **laat het expertisebureau langskomen**. Dit is in het belang van de bewoner zelf, omdat hiermee discussies achteraf worden voorkomen. Mocht er toch schade ontstaan die aantoonbaar nieuw is, dan wordt deze als verzekeringsschade afgehandeld en opgelost.

De nulmetingen worden gepland in **april 2026**, vóór de start van de sloopwerkzaamheden.

Trillingsarm bouwen en inrichting bouwterrein

Het bouwterrein is opgesplitst in twee fasen: de schoollocatie (fase 1) en de kerklocatie (fase 2). De bouwhekken en bouwketen staan inmiddels op het bouwterrein.

Er werd toegelicht dat er **trillingsarm** wordt gebouwd. In plaats van traditioneel heien worden schroefpalen gebruikt: er wordt geboord in plaats van geslagen of gestampt. Dit beperkt trillingen en geluidshinder voor omwonenden.

Op korte termijn (binnen twee à drie weken na de bijeenkomst) starten de voorbereidende werkzaamheden aan de kerktoren: stalen buispalen worden geboord en er worden funderingen aangebracht om de toren te stabiliseren voorafgaand aan de sloop van de zijbeuken en het schip van de kerk.

Alle werkzaamheden vinden **binnen de bouwhekken** plaats. Er wordt niet met machines of kranen buiten de bouwhekken gewerkt.

Aanrijroute: Via de Heisteeg richting de Stadshouderlaan. Ook is er een tweede aan- en afvoerlocatie bij de schoollocatie. Er zijn twee vaste locaties waar de bouwhekken geopend kunnen worden.

Een bewoner wees op eerdere ervaringen waarbij voertuigen de straat blokkeerden. De uitvoerder gaf aan dat de aanrijroute van het project via de Heisteeg en de Suttnerstraat loopt. Tevens is er vooroverleg geweest met de verkeersdeskundigen van de gemeente Stein om de veiligste route te bepalen, waarbij ook rekening wordt gehouden met schoolgaande kinderen.

Sloopwerkzaamheden kerk

Een vertegenwoordiger van het sloopbedrijf (Jansen Infra bv) lichtte de sloopwerkzaamheden toe. De kerktoeren blijft behouden. De zijbeuken worden handmatig ingezaagd en losgezet. Ook de tussengang tussen de kerk en de pastorie blijft behouden. Asbest wordt als eerste verwijderd, conform wettelijke vereisten, vóór aanvang van de overige sloopwerkzaamheden.

Het sloopproces is zo **circulair en duurzaam** mogelijk ingericht:

- Herbruikbare stenen worden zoveel mogelijk bewaard voor onder andere gebruik in de nieuwbouw.
- Puin wordt **mobiel gebroken** op locatie en toegepast als funderingsmateriaal, waardoor transportbewegingen worden beperkt.

Bewoners die interesse hebben in vrijkomende bouwmaterialen (zoals stenen of andere onderdelen) kunnen dit kenbaar maken via de Bouw app van Smeets Bouw of bij de uitvoerder.

Planning sloop:

- Start sloopwerkzaamheden: **mei 2026**
- Voor de bouwvak: ontmanteling achterschip en middenschip van de kerk gereed
- Na de bouwvak: start bouwwerkzaamheden kerklocatie
- Verwachte totale oplevering plangebied (gebouwen en openbare ruimte): **einde 2027**

Stofoverlast: Er werd toegelicht dat tijdens het breken continu gesproeid wordt met een nevelstraal om stof te beperken. Bij harde wind of in het weekend (wanneer niemand aanwezig is) kan er beperkte stofoverlast optreden. Een bewoner verwees naar eerdere overlast bij een ander sloopproject, waarbij de hele zomer stof aanwezig was. Het projectteam erkende dat volledige preventie niet mogelijk is, maar benadrukte dat sproeimaatregelen consequent worden toegepast.

Geluidsoverlast: Er zal enige geluidsoverlast zijn; dit is onvermijdelijk bij sloopwerkzaamheden. Er wordt gebruik gemaakt van machines met Stage V-motoren (geluidsarmer), puin laten we zo min mogelijk van hoogte vallen en er wordt gesproeid.



Communicatie: Bouw app en mededelingenbord Peldenstraat

Als primair communicatiemiddel introduceert het projectteam een **digitale bouw app**. De app is beschikbaar voor smartphone, tablet en laptop/pc. Via een QR-code op de uitgedeelde flyer kunnen bewoners de app installeren en toegang krijgen tot het project.

Via de app worden bewoners bijgehouden over:

- De voortgang en status van de bouw
- De huidige bouwfase
- Foto-updates per fase
- Berichten over bijzondere werkzaamheden of verwachte overlast

Bewoners kunnen via de app ook **meldingen doen**, bijvoorbeeld bij overlast of foutgeparkeerde voertuigen van leveranciers.

Uit ervaring bij eerdere projecten (o.a. woningbouw naast de Brusselse Poort in Maastricht) bleek de app zeer positief ontvangen te worden door omwonenden.

Naast de app wordt ook het fysieke **mededelingenbord** op locatie bijgehouden. Belangrijke berichten uit de app worden eveneens uitgeprint en op het bord geplaatst, zodat ook bewoners zonder smartphone of computer goed geïnformeerd blijven.

Tijdens de bijeenkomst werd de app door meerdere aanwezigen geïnstalleerd. Er was tijdelijk onduidelijkheid over hoe de app op het beginscherm vastgezet kon worden, zowel op Apple- als Android-toestellen. Medewerkers hielpen bewoners hierbij ter plekke.

In de toekomst zal ook de verhuurbrochure van Zaam wonen beschikbaar worden gesteld via de app.

Vragen en opmerkingen vanuit de zaal

Aanrijroute en straatblokkades

Een bewoner gaf aan dat zijn straat al meerdere malen was geblokkeerd door voertuigen en vroeg of dit ook voor dit project zou gelden. Het projectteam bevestigde dat de aanrijroute via de Heisteeg loopt en dat hierop toezicht wordt gehouden door de uitvoerder.

Vervuiling van de wijk na sloop schoollocatie

Een bewoner maakte melding van vervuiling van de straten na de sloop van de school, waarbij banden van voertuigen modder en bouwstof meenamen de wijk in. Het verzoek was om de straten regelmatig schoon te houden. Marc Houben erkende dit punt en gaf aan dat de schoolsloop onder verantwoordelijkheid van de gemeente viel. Hij benadrukte dat dit soort meldingen ook via de Bouw app doorgegeven kunnen worden, zodat er direct op gehandeld wordt. Tevens werd toegezegd dat dit proactief zal worden opgepakt.

Stofoverlast tijdens sloop

Een bewoner refereerde aan eerdere overlast bij een sloopproject waarbij de hele zomer stofhinder was. Het projectteam gaf aan dat sproeimaatregelen worden toegepast, maar erkende dat bij droog en winderig weer of buiten werktijden beperkte reststof niet volledig uitgesloten kan worden.