



VERSLAG INFORMATIEBIJeenKOMST VOOR OMWONENDEN GEBIED 2 – DIEPENBEEKSTRAAT

Datum: 14 april 2026
Aanvang: 19:00 uur
Locatie: Scouting Stein

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
Manon Rikers	Smeets Bouw bv
Cor Gabriëls	Voorzitter DOP Nieuwdorp
Gemeente Stein	Maurice van Zijl

Aanwezigen

18 bewoners en omwonenden van gebied 3

Bewonerskrachten

Huurdersbelangenvereniging Stein-Born

Vluchtelingenwerk

Ad Hoc beheer

Samenvatting

Op 14 april 2026 werd een bewonersbijeenkomst gehouden over de aankomende bouwwerkzaamheden in gebied 2, waar 32 nieuwe levensloopgeschikte woningen worden gerealiseerd. Het projectteam presenteerde het stedenbouwkundig plan, de planning, de inrichting van het bouwterrein en de communicatiemiddelen die worden ingezet. Bewoners kregen de gelegenheid vragen te stellen, met name over parkeren, bouwoverlast en de planning.



Welkom en introductie projectteam

Marc Houben opende de avond namens de vier betrokken partijen: 3W (directievoering), Zaam Wonen (woningcoöperatie), gemeente Stein en Smeets Bouw (aannemer). Hij lichtte toe dat de bijeenkomst specifiek gericht was op gebied 2 (de 32 levensloopbestendige woningen) en verzocht aanwezigen vragen over gebied 3 (nabij de kerk en de gesloopte school) voor een andere gelegenheid te bewaren.

De sprekers werden voorgesteld: Ramon Smeets (Smeets Bouw, hoofduitvoerder), Maurice van Zijl (gemeente Stein, openbare ruimte), Manon Rikers (communicatie), Jules Demandt (projectmedewerker), Ron van Houten (Zaam wonen) en Peter Lemmens (3W).

Het stedenbouwkundig plan en de woningen

Marc Houben presenteerde het stedenbouwkundig plan aan de hand van een maquette en visualisaties. Er worden 32 levensloopbestendige woningen gerealiseerd, verdeeld over twee hoofdtypen: woningen gesitueerd in een groenzone en woningen langs de straat. De realisatie vindt plaats in meerdere fases, omdat het gebied bewoond blijft tijdens de bouw. De eerste fase betreft twee keer vier woningen (acht stuks) aan de Diepenbeekstraat, gevolgd door nogmaals acht woningen in een tweede fase, en uiteindelijk zestien woningen aan de Baesweilerstraat en Kuringenstraat..

Toelichting op de woningaantallen

Een bewoner vroeg naar de verhouding tussen sloop en nieuwbouw: er worden 56 woningen gesloopt, maar slechts 32 teruggebouwd in dit deelgebied. Een vertegenwoordiger van Zaam Wonen verduidelijkte dat het totaalplaatje getalsmatig in balans is: in het gehele project worden circa 86 woningen gesloopt en komen er 99 terug. Op locaties waar nu geen woningen staan (zoals bij de kerk en de school) worden nieuwe woningen toegevoegd, waardoor het totale aantal licht stijgt. De focus ligt niet op kwantiteit, maar op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad: de bestaande



voorraad bestaat voornamelijk uit grondgebonden gezinswoningen en gestapelde woningen zonder lift, met een tekort aan woningen voor mensen die een tussenstap nodig hebben.

Relatie tussen gebieden 1, 2 en 3

Op de vraag of de drie gebieden één project vormen, werd uitgelegd dat het bewust geknipt is in drie afzonderlijke deelprojecten vanwege de verschillende aard ervan, maar dat ze wel samenhangen in de bredere gebiedstransitie van gemeente Stein en Zaam wonen.

Herinrichting openbare ruimte

Maurice van Zijl, projectleider bij gemeente Stein, lichtte de plannen voor de openbare ruimte toe. Het centrale uitgangspunt is klimaat adaptief werken: voorkomen van hittestress, droogte en wateroverlast.

Groen en waterhuishouding

De groenzone krijgt kruidenrijke en bloemrijke grasmengels, hagen, heesters en bomen, met wandelstructuren daartussen. In de groenzone worden wadi's aangelegd (verlaagde infiltratievoorzieningen) die regenwater, ook afkomstig van dakoppervlakken, kunnen opvangen en laten infiltreren. Parkeerplaatsen aan de Diepenbeekstraat, Baesweilerstraat en Kuringenstraat worden uitgevoerd in grasbeton, zodat water door de verharding kan stromen en infiltreren.

Riolering

Het volledige rioelstelsel wordt vernieuwd. Het bestaande riool onder de voetpaden is niet meer toegankelijk voor aanpassingen en wordt afgevuuld. In de rijbanen komt een volledig nieuw gemengd rioelstelsel met voldoende capaciteit. Aanvullend wordt een infiltratieriool aangelegd, gedimensioneerd op 80 mm neerslag. De wadi's en het infiltratieriool zijn op elkaar aangesloten, zodat ze elkaars restcapaciteit kunnen benutten bij zware regenval.

Straten

Alle straten in het plangebied, waaronder de Baesweilerstraat en de Kuringenstraat, worden helemaal opnieuw aangelegd. Dit werd door bewoners opgemerkt als een behoorlijke periode van overlast,



maar Maurice en de projectorganisatie benadrukten dat het resultaat een volledig vernieuwde leefomgeving oplevert die langdurig mee kan.

Discussie over parkeren

Een bewoner uitte bezorgdheid over de parkeerplaatsen aan de Peldenstraat. Als de Peldenstraat een eenrichtingsweg wordt (van de kerk richting de Omphaliusstraat), moeten automobilisten een grote omweg maken om de parkeerplaatsen aan die kant te bereiken. De verwachting is dat mensen dan toch op de dichtstbijzijnde parkeerplaatsen (bedoeld voor de nieuwe woningen) zullen parkeren, wat tot conflicten kan leiden. Maurice erkende dat parkeren altijd een uitdaging is en gaf aan dat in de verdere uitwerking zo veel mogelijk parkeerplaatsen zijn opgenomen. Hij kondigde aan dat er een vervolgmoment komt met de aannemer van de openbare ruimte, waarbij bewoners gedetailleerder geïnformeerd worden over de exacte inrichting van hun straat.

Nulmeting

Ramon Smeets lichtte toe dat voorafgaand aan de bouw een bouwkundige nulmeting wordt uitgevoerd aan de woningen aan de Peldenstraat, gelegen tegenover het bouwproject. Een onafhankelijk expertisebureau (Quattro) maakt foto's van de buitenkant van de woningen en legt de huidige staat vast.

Doel is het voorkomen van discussies achteraf: als er tijdens of na de bouw schade zou ontstaan, kan aan de hand van de nulmeting bepaald worden of die er al was of nieuw is. Bewoners krijgen zelf toegang tot hun eigen rapportage. Als er geen computer beschikbaar is, kan het rapport ook per post worden toegestuurd.

Ramon benadrukte dat er geen heipalen worden geslagen en geen palen worden geboord w,aardoor trillingen verwaarloosbaar zijn.

De nulmeting wordt in **mei 2026** uitgevoerd. Bewoners die hiervoor in aanmerking komen, ontvangen een uitnodiging van Quattro.



Planning en fasering

Wat?	Wanneer?
Plaatsen bouwhekken	April 2026 (de hekken staan er al)
Nulmeting	Mei 2026
Start bouw woningen fase 1	Eind juli 2026
Start werkzaamheden openbare ruimte	November 2026
Oplevering woningen fase 1	Eind februari 2027
Totale oplevering plangebied (incl. infra en groen)	Tweede helft 2028

De bouwrouting loopt volledig via de Diepenbeekstraat: vrachtverkeer rijdt het terrein in en rijdt dezelfde route weer uit, zodat overlast in de omliggende woonstraten tot een minimum wordt beperkt. Alle werkzaamheden vinden zoveel mogelijk binnen de bouwhekken plaats. Bewoners aan de Diepenbeekstraat worden verzocht niet te parkeren op het aangrenzende grasgedeelte, zodat het vrachtverkeer ongehinderd kan rijden.

De sloopfasering van de overige woningen wordt op de bewonersapp bijgehouden. Bewoners wier woning gesloopt wordt, ontvangen minimaal drie maanden van tevoren een opzeggingsbrief.

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 verstuurde uitnodiging 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. In de app zelf staat uitgelegd hoe deze op het beginscherm van de telefoon kan worden vastgezet.

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