

Woningbouw voormalige zwembadlocatie

Bewonersbijeenkomst | 24 augustus 2026

Stand van zaken geluidsonderzoek
en vervolg planontwikkeling



Dat maakt
Stein voor mij...

Waarom zijn we hier vanavond?

Vanavond vertellen we:

- wat we sinds 15 juli hebben onderzocht
- wat we inmiddels wél weten
- wat we nog níet weten
- wat dit betekent voor het voorkeursmodel
- hoe we de komende maanden verdergaan

Zorgvuldigheid gaat voor snelheid

Terugblik: wat hebben we op 15 juli gedeeld?

- Het voorkeursmodel was het vertrekpunt, maar nog geen definitief plan.
- We hebben 2 modellen opgesteld om door te rekenen om meer inzicht te krijgen in de geluid invloeden
- De doorrekening van de “rekenmodellen” riep bij ons nieuwe vragen op.
- We dachten dat grotere aanpassingen aan het plan nodig waren.
- De kernkwaliteiten uit het participatietraject bleven het vertrekpunt
- We zouden u in augustus een nieuwe/gewijzigde stedenbouwkundige opzet tonen (nog niet doorgerekend)

De bijeenkomst van 15 juli stond in het teken van nieuwe inzichten uit het geluidsonderzoek en het vervolg van de planontwikkeling.

We hebben extra expertise ingeschakeld. Waarom?

Een belangrijk project

- Belangrijk voor gemeente Stein én Wonen Limburg.
- We willen een plan dat ruimtelijk goed én juridisch-planologisch uitvoerbaar is.
- Geluid is daarbij een specialistisch onderwerp.

Dit is geen diskwalificatie van eerder werk; we willen voor deze belangrijke stap extra deskundigheid en een bredere integrale toets.

Daarom aanvullende expertise

- De gemeente heeft geen eigen specialist geluid of milieutechniek.
- Aanvullende expertise moet meer inzicht geven in de problematiek én de mogelijkheden.
- Het bureau kan integraal kijken: geluid én juridisch-planologische haalbaarheid.

Wat laat het aanvullende onderzoek tot nu zien?

Voorlopige conclusie

Het eerder gepresenteerde voorkeursmodel blijkt vanuit geluid niet op voorhand onmogelijk.

Dit geeft een ander en genuanceerder beeld dan op 15 juli

- De aanvullende beoordeling kijkt opnieuw naar uitgangspunten, rekenmethodiek en mogelijke maatregelen binnen de juridische kaders. T.a.v. maatregelen worden oplossingsrichtingen onderzocht die een combinatie zijn van:
 - stedenbouwkundige maatregelen (vb. geluidwal, oriëntering en positie bouwblokken)
 - gebouwgebonden maatregelen (vb. balkonmaatregelen en gevelschermen)
 - geluidwerende gevelmaatregelen (vb. akoestisch verbeterde beglazing).
- Daarmee ontstaat een genuanceerder beeld van wat binnen het voorkeursmodel mogelijk kan zijn.

Let op: dit zijn nog voorlopige bevindingen. De Omgevingsdienst moet deze nog toetsen.

Waarom ontstaat een ander beeld?

Basisschool

De algemeen geaccepteerde VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering gaat uit van een aanbevolen richtafstand tussen basisscholen en woningen van 30 meter bij ligging in een rustige woonwijk en slechts 10 meter in gemengd gebied. Gezien de afstand van ca. 30 meter in voorliggende situatie lijkt haalbaarheid niet op voorhand uitgesloten. Daarom bekijken we zorgvuldig opnieuw welke combinatie van maatregelen mogelijk zijn binnen de kaders van de Omgevingswet.

Ondergrond

In de berekeningen wordt rekening gehouden met de overwegend zachte, groene ondergrond binnen het plangebied maar ook binnen delen van de omgeving. Dat heeft invloed op de geluidsoverdracht.

Integrale toets

Berekende geluidbelastingen en mogelijke maatregelen voor optimalisatie van het woon- en leefklimaat worden in samenhang en binnen de juridische kaders beoordeeld.

We nemen nu alle relevante geluidsbronnen mee

We willen het plan in één keer zo volledig mogelijk onderzoeken.

Rijkswegen

Chemelot
(geluidgezoneerd
industrieterrein)

Zwembad en ligweide

Basisschool

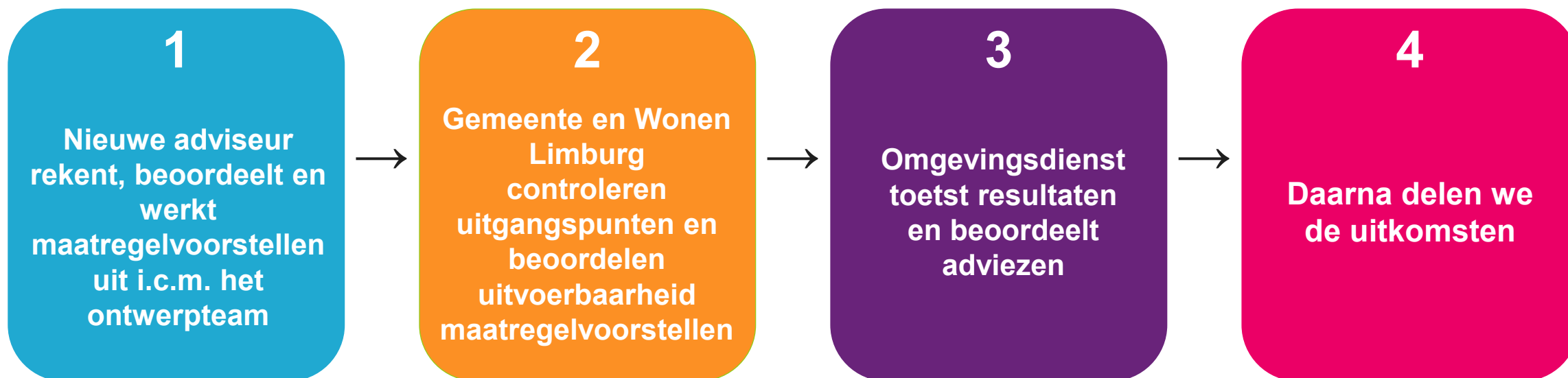
Scouting /
oefenruimte

Installaties
bestaande
gebouwen

Verkeer
gemeentelijke
wegen

Ook kleinere bronnen worden nu direct meegenomen, zodat de uiteindelijke beoordeling integraal en compleet is.

Waarom delen we vandaag nog geen rekenresultaten?



We willen voorkomen dat voorlopige resultaten als definitieve conclusies worden geïnterpreteerd.

Zodra de Omgevingsdienst de resultaten heeft getoetst en akkoord bevonden, delen we deze met u.

Goed nieuws: we hoeven niet opnieuw te beginnen



Voralsnog kunnen we terugvallen op het eerdere voorkeursmodel

- ✓ De hoofdropzet blijft herkenbaar
- ✓ De kernkwaliteiten uit de participatie blijven het vertrekpunt
- ✓ Wel zijn gerichte wijzigingen nodig

In juli gingen we ervan uit dat een nieuwe stedenbouwkundige opzet nodig zou zijn. Dat blijkt vooralsnog niet het geval.

Welke wijzigingen zijn nu voorzien?

Zwembadzijde

Direct langs de perceelsgrens met buitenzwembad en ligweide komt een geluidswal van 2,0 m met daarop een scherm en doorvalbeveiliging van 1,5 m.

Middelste bouwblok

De drie eengezinswoningen zijn op de huidige plek, met name door de verdieping, niet mogelijk. HeusschenCopier onderzoekt komende week een betere situering van deze woningen.

Scouting / oefenruimte

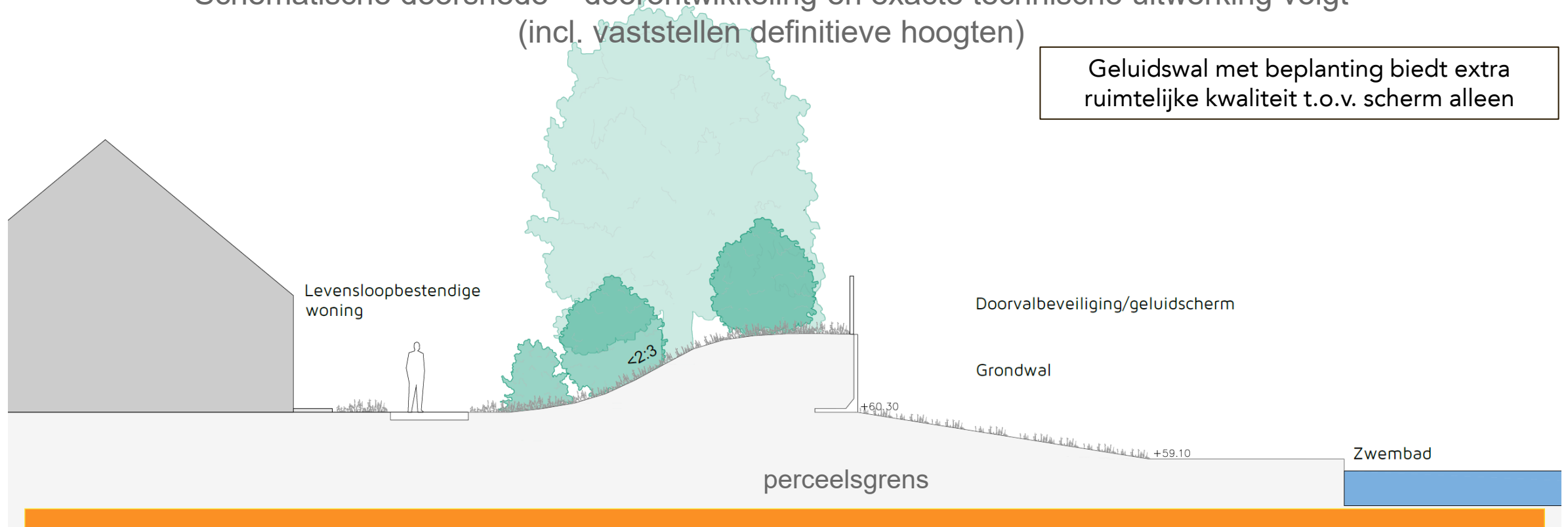
De scouting en oefenruimte zullen moeten worden verplaatst.

De exacte uitwerking volgt uit het lopende stedenbouwkundige en akoestische onderzoek.

Geluidsmaatregel langs zwembad en ligweide

Schematische doorsnede – doorontwikkeling en exacte technische uitwerking volgt
(incl. vaststellen definitieve hoogten)

Geluidswal met beplanting biedt extra ruimtelijke kwaliteit t.o.v. scherm alleen



Doel: geluid van het buitenzwembad en de ligweide afschermen bij de bron.

Middelste bouwblok: gerichte aanpassing

Huidige situatie

3 eengezinswoningen op huidige plek

Met name de verdieping is hier waarschijnlijk akoestisch niet mogelijk

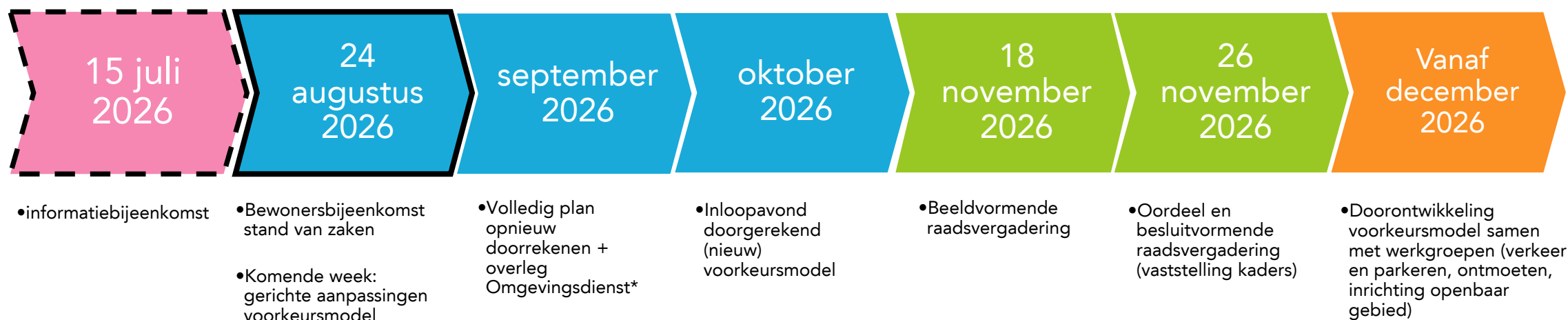
Onderzoek komende week

Heusschen Copier onderzoekt waar deze woningen binnen het blok beter kunnen liggen

Doel: het voorkeursmodel zo veel mogelijk behouden.

De aanpassing wordt eerst stedenbouwkundig uitgewerkt en daarna meegenomen in de integrale geluidsberekening.

Planning: de lijn van juli blijft staan



* Planning mede afhankelijk van Omgevingsdienst (aanleveren gegevens en toetsing)

De vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning bedraagt circa 5 maanden.

Zorgvuldige toetsing nu moet voorkomen dat later in het proces opnieuw onzekerheid ontstaat.

Wat kunt u in oktober van ons verwachten?

- Een bijgewerkt voorkeursmodel, inclusief de noodzakelijke stedenbouwkundige wijzigingen.
- De uitkomsten van de integrale geluidsberekeningen.
- De reactie/toets van de Omgevingsdienst.
- Uitleg over de consequenties voor woningen, omgeving en eventuele maatregelen.
- De vervolgstappen richting gemeenteraad.

Pas na deze controles presenteren we conclusies als voldoende onderbouwd

Samengevat

- 1 Het project blijft belangrijk voor Stein en Wonen Limburg.
- 2 Extra expertise geeft een breder en genuanceerder beeld.
- 3 Het eerdere voorkeursmodel is vooralsnog niet van tafel.
- 4 Gerichte aanpassingen zijn wel nodig.
- 5 Voorlopige onderzoeksresultaten delen we pas na toetsing door de Omgevingsdienst.
- 6 In oktober volgt het bijgewerkte voorkeursmodel; daarna start het traject naar de gemeenteraad.

We blijven u informeren zodra informatie voldoende gecontroleerd en betrouwbaar is.

Dank voor uw betrokkenheid

We beantwoorden nu graag uw vragen

Volgende inhoudelijke terugkoppeling: oktober 2026