Collegevoorstel

Zaak : Stedenbouwkundig plan herontwikkeling locatie Sterrendonk
Zaaknummer : 1090867

Datum: 26 oktober 2026	**Initialen auteur:** SWi	**Bereikbaar:** 14 0162
Status: Openbaar	Team: Vastgoed	

Stedenbouwkundig plan herontwikkeling locatie Sterrendonk

Geraadpleegde teams:
Control, vastgoed, Sociaal Domein (onderwijsbeleid), Buiten Beleid, Buiten Projecten, Wijkmakelaar, Juridische zaken & Communicatie

---

Portefeuillehouder
Hopmans

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 1090867 te vermelden.

COLLEGEVOORSTEL

Datum: 26 oktober 2026	Openbaar	**Zaaknummer:** 1090867
Waar gaat het over: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling locatie Sterrendonk		

Waar moet ik 'ja' tegen zeggen? (voorstel)
1. Het stedenbouwkundigplan voor de herontwikkeling van de locatie Sterrendonk vrij te geven voor de omgevingsdialoog;
2. Het woningbouwprogramma voor de initiatieffase vast te stellen op 4 middeldure patiowoningen en 26 sociale huurappartementen;
3. De raad te informeren door middel van bijgevoegde brief.

Waar komt deze vraag vandaan? (aanleiding)
Op 25 februari 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met nieuwbouw als toekomstscenario voor basisschool Sterrendonk. Tijdens deze raadsvergadering is de motie 'Optimale benutting grondoppervlakte Sterrendonk en omgeving' aangenomen. Deze motie is bijgevoegd als bijlage 1 bij dit collegevoorstel. In de motie wordt het college verzocht om samen met de school, de buurt en Thuisvester te komen tot een plan voor de herontwikkeling van de locatie Sterrendonk. In dit plan moeten de nieuwe school, het groen en het sportveld een plek krijgen. Daarnaast is gevraagd om vrijkomende gronden in te zetten voor woningbouw. De afgelopen periode is in samenwerking met het schoolbestuur, Thuisvester en een interne projectgroep gewerkt aan een stedenbouwkundige verkenning. Het stedenbouwkundig plan is bijgevoegd in bijlage 2.

Wat willen we bereiken? (gewenst effect)
Het stedenbouwkundig plan voor deze initiatieffase bestaat uit de sloop en nieuwbouw van basisschool Sterrendonk. Met de nieuwbouw wordt een duurzaam, flexibel en gezond kindcentrum gerealiseerd, waar onderwijspersoneel en leerlingen een goede plek hebben om te werken en te leren. Het ontwerp voor het nieuwe kindcentrum bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen met een bouwhoogte van circa 7,5 meter. Er is een uitbreidingsmogelijkheid met twee lokalen op de eerste verdieping. Het nieuwe kindcentrum wordt gebouwd naast het bestaande schoolgebouw. Hierdoor is er geen sprake van tijdelijke huisvestiging.

Het stedenbouwkundig plan bestaat in deze initiatieffase verder uit het toevoegen van een appartementencomplex, mogelijk in de vorm van een knarrenhof. Het plan voor het nieuwe appartementencomplex bestaat in deze fase uit 26 sociale huurwoningen verdeeld over drie bouwlagen met een bouwhoogte van circa 10 meter. Daarnaast voorziet het plan op dit moment in het toevoegen van vier grondgebonden (middel)dure patiowoningen. Door het toevoegen van deze woningen wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte in Dommelbergen. Voor de woningen, de extra lokalen en de kinderopvang bij de school is in het plan een nieuw parkeerterrein terrein opgenomen aan de westkant van het plangebied.

Het stedenbouwkundig plan draagt bij aan een versterking van het wijkgroen. Doordat het nieuwe kindcentrum en de woningen in de hoekpunten van het gebied worden gebouwd, ontstaat een natuurlijke verbinding tussen het park en het groen aan de Effentweg. Hierdoor kan een aantrekkelijk en toegankelijk wijkpark ontstaan, met volop ruimte voor ontmoeting, ontspanning, spelen, water en groen. Ook leerlingen van Sterrendonk kunnen gebruikmaken van het wijkpark als aanvulling op het schoolplein.

Tenslotte willen we door het voeren van een omgevingsdialoog bereiken dat de omgeving tijdig over het plan wordt geïnformeerd. Daarnaast wordt de omgeving in de gelegenheid gesteld om op

het plan te reageren, voordat een juridische procedure (in dit geval een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, BOPA) wordt opgestart.

Waarom zou ik 'ja' zeggen? (argumenten)

1.1 De ontwikkeling draagt bij aan de kwaliteit(ambities) uit het IHP
De nieuwbouw van kindcentrum Sterrendonk is opgenomen in de eerste fase van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2022-2042 (IHP). Daarnaast wordt een duurzaam schoolgebouw gerealiseerd.

1.2 De ontwikkeling draagt bij het woningaanbod in Oosterhout
Het nieuwe appartementencomplex huisvest 26 appartementen in de sociale huur. De woningvoorraad in Dommelbergen bestaat voornamelijk uit grondgeboden woningen. Een huurappartementencomplex is hier dus een toevoeging op. Daarnaast zijn in het plan vier grondgebonden patiowoningen opgenomen. Dit sluit tevens aan op de woonbehoefte in de wijk en mogelijkheid tot doorstroming binnen de wijk. Dit blijkt onder andere uit het woningbehoefteonderzoek en de gesprekken die gevoerd zijn in het kader van de Visie Dommelbergen.

1.3 Het stedenbouwkundig plan biedt de mogelijkheid om de parkstructuur te versterken
In de huidige situatie vormt de school een barrière tussen het wijkpark en de hoofdgroenstructuur aan de Effentweg. In de nieuwe opzet wordt op hoekpunten van het park bebouwing geplaatst, waardoor het wijkpark in open verbinding komt te staan met het groen aan de Effentweg. Hierdoor wordt de groene hoofdstructuur in Dommelbergen versterkt en kan een aantrekkelijk wijkpark ontstaan met voldoende ruimte voor ontspanning, ontmoeten, spelen, water en groen. Bestaande waardevolle bomen en nieuwe wandelpaden zijn ingepast in het nieuwe plan. Het wijkpark kan tot slot gebruikt worden door leerlingen van Sterrendonk, als aanvulling op het schoolplein bij de school.

1.4 Het plan is afgestemd met het schoolbestuur en Thuisvester
Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gebruikgemaakt van het ruimtelijk programma van eisen voor de nieuwbouw van Sterrendonk. Daarnaast is het plan op diverse momenten toegelicht en besproken met Delta Onderwijs, Delta Kinderopvang en de architect voor de nieuwbouw van Sterrendonk. Delta Onderwijs heeft in een stuurgroep aangegeven achter het stedenbouwkundig plan te staan. Tot slot is het plan op diverse momenten toegelicht en besproken met Thuisvester.

1.5 Een omgevingsdialoog is verplicht
De voorgenomen ontwikkeling van woningbouw en nieuwbouw van de school past niet binnen het vigerende Omgevingsplan. Om de ontwikkeling in de toekomst mogelijk te maken, moet een planologische procedure worden doorlopen in de vorm van een BOPA. Het voeren van een omgevingsdialoog is verplicht voordat deze procedure kan worden opgestart. De gemeente Oosterhout heeft dit vastgelegd in het Omgevingswetbesluit omgevingsdialoog Oosterhout 2022.

1.6 Een omgevingsdialoog draagt bij aan het creëren van draagvlak
Het betrekken van de omgeving in een vroeg stadium van de planvorming kan zorgen voor meer draagvlak. Opmerkingen die worden opgehaald tijdens de dialoog kunnen leiden tot een verbetering van het plan.

1.7 In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met wet- en regelgeving en vigerend beleid

Voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan is een interne projectgroep opgesteld. In deze projectgroep zijn collega's van de vakdisciplines Stedenbouw, Groen/Spelen, Verkeer, Water, Wonen, Ruimtelijke Ontwikkeling en Communicatie betrokken. Vanuit de vakdisciplines zijn beleidsuitgangspunten ingebracht die meegenomen zijn in voorliggend plan.

1.8 Er wordt invulling gegeven aan de motie 'Optimale benutting grondoppervlakte Sterrendonk en omgeving'
De gemeenteraad heeft gevraagd om te komen met een plan waarin het nieuwe schoolgebouw met schoolplein, het groen met sportveld en woningbouw zijn ingepast. Met het voorliggend concept stedenbouwkundig plan is hier invulling aangegeven.

1.9 De locatie Sterrendonk wordt toegevoegd aan het woningbouwprogramma
Met het vaststellen van het collegevoorstel 'Woningbouwprogramma 2026' (nr. 1097040) wordt de locatie en het initiatief Sterrenlaan/Sterrendonk toegevoegd aan het woningbouwprogramma.

2.1 Er is sprake van een goede mix van betaalbare en dure woningen
Het appartementencomplex bestaat uit 26 sociale huurwoningen van circa 50-70 m2 gebruiksoppervlakte, rondom een gezamenlijk woonhofje. De vier levensloopbestendige patiowoningen bevinden zich in het middelduurdere segment. Dit betekent een verdeling van ca. 85% van de woningen in het sociale (betaalbare segment) en ca. 15% in het middelduurdere segment. Hierdoor is er sprake van een goede mix van woningen in diverse prijscategorieën.

3.1 Door het versturen van de brief wordt de raad voorzien in haar informatiebehoefte
Onderwijshuisvesting is een belangrijk onderwerp voor de gemeenteraad. Daarnaast is het aannemelijk dat de omgeving vragen aan gemeenteraadsleden gaat stellen over de ontwikkeling. Daarom wordt de raad al in vroeg stadium geïnformeerd over de stand van zaken van de nieuwbouw van Sterrendonk en het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van het gebied.

Wat zijn de nadelen, beperkingen en risico's? (kanttekeningen)

1.1 Het plan kan stuiten op weerstand vanuit de omgeving
De omgeving is nu nog niet op de hoogte van het voornemen om het huidige schoolgebouw van Sterrendonk nieuw te bouwen en een appartementencomplex en patiowoningen toe te voegen. Het vernieuwen van de school en het toevoegen van woningbouw kan mogelijk tot weerstand leiden. Uit de dialoog kunnen zaken naar voren komen die kunnen leiden tot een verbetering van het plan.

1.2 De buitenruimte van de school neemt in de nieuwe situatie af
Door het toevoegen van het appartementencomplex, de patiowoningen en de parkeervoorzieningen neemt de buitenruimte af. In de huidige situatie heeft de school een buitenruimte van circa 2.700 m^2 en in de nieuwe situatie van circa 1.000 m^2. Hiermee wordt wel voldaan aan de normen voor de buitenruimte zoals opgenomen in de verordening en het programma van eisen voor de school. Daarnaast is in de nieuwe opzet een uitwijkmogelijkheid opgenomen in het park en speelterrein. Hierdoor krijgt het park een dubbelfunctie.

1.3 Het toevoegen van meer koopwoningen leidt tot meer grondopbrengsten
In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een appartementencomplex met sociale huurwoningen. Er kan echter ook worden gekozen voor de realisatie van koopwoningen. Deze keuze leidt tot hogere grondopbrengsten voor de gemeente van circa € 1 miljoen en levert daarmee een extra bijdrage aan het spaarplan voor het IHP. Daar staat tegenover dat sociale huurwoningen een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming binnen Dommelbergen. Hierbij ligt een samenwerking met Thuisvester voor de hand, omdat zij actief kunnen sturen op verhuisketens en huidige huurders uit de wijk kunnen begeleiden naar een

passend huurappartement, bijvoorbeeld met inzet van een maatwerkcoach. Hierdoor komen grotere eengezinswoningen beschikbaar voor andere huishoudens. Tot slot heeft de keuze voor koopwoningen ook stedenbouwkundige consequenties. Deze worden toegelicht in de volgende kanttekening.

1.4 Voor het appartementencomplex is uitgegaan van de parkeernorm voor huurwoningen
Deze parkeernorm ligt lager dan die bij koopwoningen. Bij sociale huurappartementen is de parkeernorm 1,0. Bij goedkope koopappartementen is de parkeernorm 1,1 en bij middelduur is dit 1,3. Indien uiteindelijk gekozen wordt voor koopappartementen betekent dit het toevoegen van extra parkeerplaatsen om zo te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout. Dit zal het park deels aantasten.

1.5 Onzekerheid over beschikbare capaciteit energienetwerk
De ambitie is om een energiezuinig en gasloos schoolgebouw te realiseren. Het is aannemelijk dat voor de school de bestaande energieaansluiting verzwaard moet worden. Op dit moment is er beperkte tot nagenoeg geen capaciteit beschikbaar op het energienetwerk voor dergelijke aanvragen in Oosterhout. Door het schoolbestuur is maatschappelijke prioritering en een verzwaring van de aansluiting aangevraagd. Het niet kunnen verzwaren van de energieaansluiting kan leiden tot vertraging in het project en extra kosten, bijvoorbeeld door de aanschaf van accupakketten of noodstroomvoorzieningen. Hier is nog geen rekening mee gehouden en dit kan mogelijk leiden tot een aanvraag voor extra budget door het schoolbestuur. In het uiterste geval kan dit ook leiden tot het bijstellen van de duurzaamheidsambities.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen? (financiën)
Er zijn geen kosten aan het vrijgeven van het stedenbouwkundig plan voor de omgevingsdialoog. Eventuele kosten voor onderzoeken naar omgevingsfactoren (zoals groen, bodem etc.) worden gedekt uit het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet.

Wat, waar en hoe communiceren we over het initiatief? (communicatie)
Na akkoord worden de uitnodigingen voor de omgevingsdialoog (bijlage 4) verstuurd. Daarnaast worden Delta Onderwijs/Kinderopvang en Thuisvester geïnformeerd. Vervolgens wordt gecommuniceerd via de openbare besluitenlijst en wordt de brief aan de raad verstuurd.

Wat zijn de praktische gevolgen na akkoord? (vervolg)
Na akkoord door uw college wordt de omgevingsdialoog georganiseerd. Opgehaalde reacties worden indien mogelijk en wenselijk verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Daarnaast wordt een bouwenvelop opgesteld met de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders voor de nieuwbouw van de school en de woongebouwen. Het stedenbouwkundig plan en de bouwenvelop worden in Q2 2027 ter besluitvorming voorgelegd. Parallel aan dit traject start Delta Onderwijs met het voorlopig ontwerp voor de nieuwe school. Hierover vindt afstemming plaats tussen de architect en de interne projectgroep van de gemeente.

Waar vind ik meer informatie? (bijlage)
Bijlage 1: Motie ‘Optimale benutting grondoppervlakte Sterrendonk en omgeving’
Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling locatie Sterrendonk
Bijlage 3: Raadsinformatiebrief