



Nummer : R25.079

Onderwerp : Bindend advies BOPA Alexanderhof 7 Hapert

Aan de raad

Inleiding

De voormalige locatie van Den Tref, Alexanderhof 7 te Hapert, is eigendom van de gemeente Bladel. WSZ en een samenwerking van verschillende zorgaanbieders zijn voornemens deze locatie te herontwikkelen naar een gezondheidscentrum op de begane grond en 30 appartementen verdeeld over de eerste en de tweede verdieping.

Het project betreft een inbreidings- en transformatielocatie binnen het centrum van Hapert. De nadruk ligt op een kwalitatieve inrichting van het gebied, waarbij wordt ingespeeld op actuele woonbehoeften en zorgvragen binnen de gemeenschap. Het initiatief sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het centrumgebied te versterken en tegelijkertijd de leefbaarheid van Hapert te vergroten.

Het gezondheidscentrum zal worden gerealiseerd op de begane grond. In januari 2025 tekenden WSZ, gemeente Bladel, Apotheek Hapert, Huisartsenpraktijk Hapert-Hoogeloon, Fysiofit Hapert en Tandheelkundig Centrum Hapert een samenwerkingsovereenkomst voor dit gezondheidscentrum. Het gezondheidscentrum biedt huisvesting voor verschillende zorgverleners en is daarmee een waardevolle aanvulling op de voorzieningen in Hapert. De centrale locatie van het centrum zorgt ervoor dat bewoners en zorgbehoevenden makkelijk toegang hebben tot eerstelijnszorg.

De appartementen zullen gerealiseerd worden op de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping worden 15 appartementen gerealiseerd en op de tweede verdieping ook 15. Daarmee komt het totaal aantal appartementen op 30.

Voorstel

1. positief te adviseren ten aanzien van het verzoek tot afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan voor de herontwikkeling van Alexanderhof 7 te Hapert;
2. het ontwerp bindend advies te beschouwen als een definitief bindend advies indien gedurende de inzagetermijn van het ontwerpbesluit geen zienswijzen worden ingediend die leiden tot wijziging van het plan.

Beoogd effect

De realisatie van het gezondheidscentrum biedt een belangrijke verbetering van de zorginfrastructuur in Hapert. De 30 appartementen vallen binnen het lage huursegment (huur < € 900,07) en dragen hiermee nadrukkelijk bij aan het vergroten van het aanbod betaalbare en toegankelijke woningen in de Kempen.

Argumenten

1.1 Versterking van de zorginfrastructuur en vermindering van de zorgdruk

De zorg staat onder druk door vergrijzing en de toename van chronische aandoeningen. Het gezondheidscentrum biedt een concrete oplossing voor deze uitdaging. Door zorg dichterbij huis te brengen, kunnen zorginstellingen efficiënter werken. Het gezondheidscentrum zal huisvesting bieden aan huisartsen, fysiotherapeuten en de apotheek. Dit is in lijn met het nati-

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Anne Tuijelaars

Telefoonnummer:
0497-361636

onale beleid om zorg zo veel mogelijk te decentraliseren en dicht bij de mensen te organiseren.

Daarnaast speelt het gezondheidscentrum in op de trend van ouderenzorg in de regio. Ouderen die in de nabije toekomst behoefte zullen hebben aan meer zorg, kunnen terecht in een gezondheidscentrum dat geïntegreerde zorg biedt, zoals medische zorg, paramedische zorg en preventieve gezondheidszorg. Dit vergroot de toegankelijkheid van zorgdiensten voor ouderen, wat hun gezondheid en welzijn ten goede zal komen.

1.2 Behoeftte aan levensloopbestendige woningen

Er is een aanzienlijke vraag naar levensloopbestendige woningen in de regio. De vergrijzing van de bevolking betekent dat steeds meer ouderen behoefte hebben aan woningen die hen in staat stellen om zelfstandig te blijven wonen, ook als hun mobiliteit of zorgbehoefte toeneemt. De 30 sociale huurappartementen worden volledig levensloopbestendig ontworpen, wat betekent dat ze geschikt zijn voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen. Dit biedt hen een veilige en comfortabele woonomgeving, met voorzieningen die aansluiten bij hun behoeften, zoals bredere deuren, lage drempels, en toegankelijke badkamers.

Dit type woning draagt ook bij aan de doorstroming op de woningmarkt. Ouderen die in een gezinswoning wonen, maar daar vanwege de fysieke gesteldheid niet meer geschikt voor zijn, kunnen verhuizen naar een levensloopbestendig appartement. Dit maakt ruimte voor jongere gezinnen die behoefte hebben aan een gezinswoning, wat de woningmarkt in de regio ten goede komt. Het maakt dus niet alleen de regio aantrekkelijker voor senioren, maar zorgt er ook voor dat er meer ruimte komt voor andere doelgroepen op de woningmarkt.

1.3 Woningtekort en betaalbaarheid van sociale huurappartementen

Het woningtekort is een van de grootste uitdagingen op de woningmarkt. In veel regio's, waaronder de onze, is er een tekort aan betaalbare huurwoningen, vooral voor specifieke doelgroepen zoals ouderen, starters en mensen met een lager inkomen. Door de 30 sociale huurappartementen te realiseren, biedt de gemeente een oplossing voor dit tekort, specifiek gericht op de ouderenpopulatie. De appartementen worden als sociale huurwoningen aangeboden, waardoor de huren in overeenstemming zijn met de landelijke normen voor sociale huur en dus betaalbaar blijven voor de doelgroep. Dit grote aantal sociale huurwoningen kan ook worden ingezet voor verevening binnen het 'Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet gemeente Bladel 2025', om zo andere projecten in Hapert mogelijk te maken.

De locatie van het project ligt centraal in het dorp, waardoor het voor ouderen aantrekkelijk is om in de buurt van familie, vrienden en lokale voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer te blijven wonen. Dit vergroot de leefbaarheid van de wijk en zorgt ervoor dat ouderen niet gedwongen worden om naar verafgelegen zorginstellingen of andere woonlocaties te verhuizen.

1.4 Openbare ruimte wordt opnieuw ingericht

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeerstoename. Op basis van de inrichting van de omliggende wegen en de autonome verkeersintensiteiten wordt geconcludeerd dat het omliggende wegennet de beoogde verkeerstoename probleemloos kan opvangen zonder dat dit leidt tot knelpunten in de verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling van het omliggende wegennet. Als onderdeel van de beoogde ontwikkeling en herinrichting van de openbare ruimte is voldoende ruimte beschikbaar voor het realiseren van de vereiste parkeergelegenheid voor het opvangen van de volledige parkeerbehoefte.

Kanttekeningen

1.1 Huidig gebruik als opvanglocatie Oekraïense ontheemden

De locatie is momenteel in gebruik als tijdelijke opvang voor Oekraïense ontheemden. De herontwikkeling betekent dat deze opvang op termijn beëindigd moet worden. De gemeente zal zorgdragen voor een zorgvuldig en menswaardig traject om alternatieve opvang te realiseren, in samenwerking met betrokken instanties. Dit vraagt om een duidelijke planning en afstemming voorafgaand aan de start van de bouw.

Financiën

Voor het gebied Alexanderhof zal een grondexploitatie worden opgesteld. Deze volgt in de eerste helft van 2026.

Communicatie

Nadat uw raad een bindend advies heeft gegeven én aan alle voorwaarden is voldaan, wordt de aanvrager hierover geïnformeerd en wordt het ontwerpbesluit gepubliceerd.

Uitvoering

Nadat uw raad bindend advies heeft uitgebracht kan het (ontwerp)besluit worden genomen. Indien u positief advies afgeeft én aan alle voorwaarden is voldaan wordt de ontwerpvergunning ter inzage gelegd. Wanneer er geen zienswijzen worden ingediend die maken dat aanpassing van het ontwerpplan nodig is, kan de gevraagde omgevingsvergunning daarna definitief worden verleend. Indien uw raad geen positief advies afgeeft, dan moet de aanvraag moeten worden geweigerd. In dat geval wordt het weigeringsbesluit gepubliceerd.

Bladel, 4 november 2025

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlage(n)

01. Ontwerp-besluit (25.23633)

02. BOPA-onderbouwing Alexanderhof 7 Hapert incl. bijlagen (25.23710)