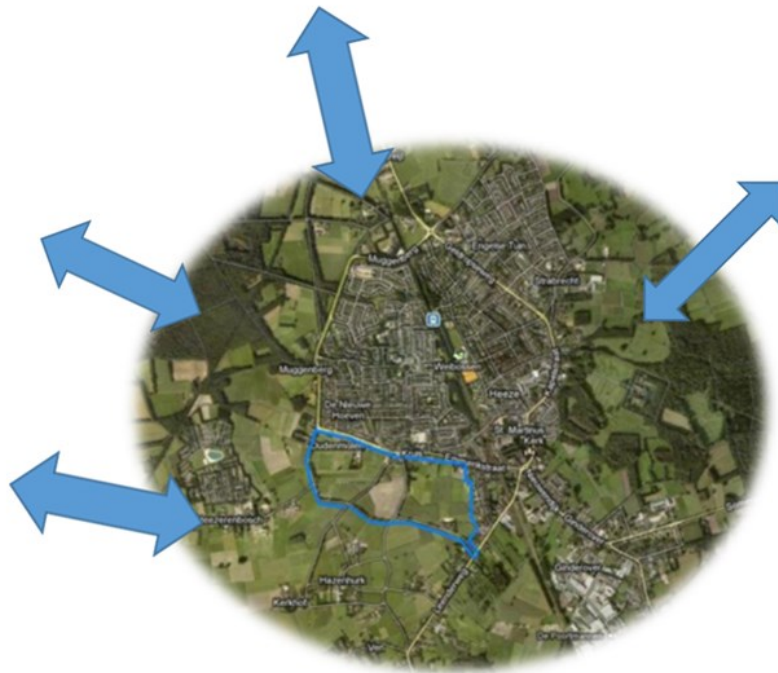


Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouw De Bulders Heeze



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Woningbouw De Bulders Heeze

Opdrachtgever

Gemeente Heeze-Leende

Contactpersoon

mr. R.S. (Roel) Klaver

T (040) 2241 541

Contactpersoon RIGO

Hans van der Reijden

Hans.vander.reijden@rigo.nl

T 06 19681111

Rapportnummer

P31710

Uitgave

November 2015

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C

1011 AB Amsterdam

Postbus 2805

1000 CV Amsterdam

020 522 11 11

info@rigo.nl www.rigo.nl

Inhoud

Samenvatting		3
0	Inleiding	5
1	De regio	7
1.1	Indeling provincie	7
1.2	Huidige relaties Heeze-Leende en haar omgeving	7
1.3	Naar een afbakening van de regio	10
2	Aansluiting op woningbehoefte (trede 1)	12
2.1	Aansluiting plan op de kwantitatieve regionale woningbehoefte	12
2.1.4	Conclusie	15
2.2	Aansluiting plan op de kwalitatieve regionale woningbehoefte	17
2.2.4	Conclusie	19
3	Ruimte binnen BBG (trede 2)	20
3.1	Binnenstedelijke ruimte in harde én zachte plannen	20
3.2	Toets trede 2: Ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied	22
4	Passend ontsloten (trede 3)	24
	Bijlage I Relaties Eindhoven	28
	Bijlage II Regionaal toetsen	29
	Bijlage III Bronnen en literatuur	30

Samenvatting

Aansluiting op de regionale woningbehoefte

In de wettelijk vastgelegde *ladder voor duurzame verstedelijking* wordt expliciet uitgegaan van een regionale blik op de woningmarkt. Het doel is onder meer om een overschot aan plannen te voorkomen maar ook om regionale tekorten in te lopen. Kortom er dient gekeken te worden of een nieuw plan zoals De Bulders aansluit op de regionale woningvraag.

Regio is meer dan De Peel

Heeze-Leende maakt onderdeel uit van Metropoolregio Eindhoven en de subregio De Peel. Ten behoeve van dit onderzoek is gekeken wat we onder een woningmarktregio kunnen verstaan voor het plan De Bulders. Hieruit blijkt dat de subregio *De Peel* maar in beperkte mate als één regio is te zien met betrekking tot (potentiele) verhuisbewegingen. Heeze-Leende heeft bijvoorbeeld een grotere relatie met Eindhoven en Geldrop dan met de eigen subregio. Hierom is ten behoeve van dit onderzoek een alternatieve regio gedefinieerd bestaande uit Heeze-Leende, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Someren en Cranendonck.

Een oordeel over harde plannen

Samenvattend komt de gekozen methode er op neer dat we allereerst kijken of vanuit de woningbehoefte reden is voor de goedkeuring van een nieuw woningbouwplan. De behoefte leiden we af uit de regionale woningbehoefte zoals geprognoseerd door de provincie. Deze zetten we af tegen de op dit moment reeds juridisch harde plannen in de regio.

In kwantitatieve zin is er over 5 a 6 jaar behoefte aan een plan als De Bulders

Uit de provinciale prognose blijkt dat er in de regio als gevolg van huishoudensgroei behoefte is aan een toename van de woningvoorraad van ongeveer 11% in de komende 15 jaar.

Indien we uitgaan van de regio Heeze-Leende, zoals we voor dit onderzoek hebben gedefinieerd, geldt dat er ruimte is voor nieuwe harde capaciteit vanaf 2020. Dit is dat met de aanname dat alle bestaande harde plannen in de regio de komend vijf jaar tot ontwikkeling zullen komen, het geen gelet op de bouwpraktijk, naar verwachting niet het geval zal zijn. We denken dat we hier kunnen concluderen dat De Bulders een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a (trede 1). Ook wanneer we uitgaan van de totale metropoolregio Eindhoven of de subregio De Peel komen we tot eenzelfde conclusie.

Kwalitatief

Wanneer we kijken naar de kwalitatieve vraag in de regio, de vraag naar eengezinswoningen en appartementen, kunnen we concluderen dat het plan De Bulders te Heeze-Leende goede mogelijkheden biedt om aan te sluiten op de regionale

behoefte. Het gaat dan om eengezinswoningen voor een regionale markt. Een nadere invulling van het plan (programma) is echter nog flexibel. Het louter richten op appartementen lijkt echter niet aanbevelingswaardig.

Bouwen buiten BBG lijkt uiteindelijk onvermijdelijk

Het plan De Bulders is gelegen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG). Volgens de tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking dient inzicht gegeven te worden of de (kwalitatieve) behoefte (zoals geconstateerd in trede 1), niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien.

Het lijkt, indien gekozen wordt om zo veel mogelijk aan te sluiten op de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, haast onvermijdelijk om ook locaties buiten BBG te benutten waarvan De Bulders er een van zou kunnen zijn. We komen tot dit inzicht omdat, ook bij benutting van alle andere harde én zachte binnenstedelijke plannen die er nu liggen, er toch nog onvoldoende capaciteit is om aan de behoefte voor de komende 10 jaar te voldoen. Daarnaast zijn wij van mening dat het onrealistisch is te verwachten dat vooral de zachte binnenstedelijke plannen allemaal gerealiseerd zullen worden in de komende 10 jaar en de binnenstedelijke plannen vooralsnog onvoldoende aansluiten op de vraag naar eengezinswoningen.

Passend ontsloten

Wij concluderen dat vooral gelet op de aanleg van een nieuwe rondweg en de ligging nabij een treinstation, het plan De Bulders een stedelijke ontwikkeling is die volgens ons passend ontsloten is zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.c

0 Inleiding

Het plangebied De Bulders is gelegen aan de zuidzijde van de kern van Heeze. Het plan is om dit gebied te veranderen in een woonwijk. Voor de randweg en de woningbouw wordt één bestemmingsplan opgesteld.



De gemeente Heeze-Leende in de hoedanigheid De Bulders Woningbouw BV¹ heeft behoefte aan een onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking (BRO Artikel 3.1.6 lid 2). Het onderzoek is bedoeld als onderdeel van de bestemmingsplanprocedure voor de nieuwe woonwijk. Van belang hierbij is dat het plan buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) is gelegen. Door middel van een dergelijk onderzoek wordt invulling gegeven aan de eis die is opgenomen in het Bro en de verordening ruimte van de provincie.

Het Besluit Ruimtelijke Ordening (Rijksoverheid)

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer een bestemmingsplan als De Bulders de treden van de Ladder moet worden doorlopen.

Artikel 3.1.6 Bro

lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. (trede 1) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. (trede 2) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. (trede 3) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

¹ Ten behoeve van de ontwikkeling van de ontwikkeling is De Bulders Woningbouw BV opgericht. Dit is een joint venture tussen gemeente Heeze-Leende en BNG Gebiedsontwikkeling (BNG GO).

Methodie

Het aantonen dat een plan aansluit op de actuele regionale woningbehoefte zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking is een nog niet lang bestaande eis. Te voren dient te worden vermeld dat de methodiek voor de toets op de woningbehoefte niet een vaststaand gegeven is. Het is immers een procesvereiste zonder expliciet uitgewerkte inhoudelijke voorschriften hoe het onderzoek/de toets uit te voeren. RIGO denkt met haar methodiek zo goed mogelijk aan te sluiten op hetgeen de wetgever voor ogen staat bij een dergelijke toets. Er is ook gebruik gemaakt van de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie I&M en kennisgenomen van Jurisprudentie.

1. Definitie regio

Allereerst zal bezien moeten worden wat we onder *de regio* verstaan. Hierbij kijken we zowel de bestaande regio-indelingen als de relatie die het plan naar verwachting zal hebben met omringende gemeenten (zie hoofdstuk 2).

2. Onderzoek naar het overige aanbod (harde capaciteit)

De behoefte aan woningen is mede afhankelijk van de elders (buiten het plan) op te leveren woningen in de komende tijd. Er dient dus rekening gehouden te worden met de plannen in buurgemeenten. Juist voor nieuwe (dus nog niet juridisch harde plannen) dient de ladder doorlopen te worden.

Er kan onzes inziens door de wetgever niet bedoeld worden dat er bij de goedkeuring van een plan ook rekening gehouden dient te worden met mogelijke toekomstige productie op andere, nog niet juridisch harde plannen. Bij voldoende van dergelijke (potentiele) plannen zou de mogelijkheid voor de vaststelling van plannen dan al snel niet mogelijk meer zijn.

In eerste instantie gaat het dus om te bezien hoe de regionale behoefte zich verhoudt tot de juridisch harde plannen in de regio om zo te bezien of er nog ruimte is voor het goedkeuren van een nieuw plan.

3. Kwantitatief en kwalitatief: We kijken zowel naar de kwantitatieve (aantallen) als kwalitatieve woningbehoefte.

Met nadruk dient vermeld te worden dat het in dit onderzoek enkel gaat om de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt geen uitspraak gedaan over de wenselijkheid specifiek op deze locatie woningen te realiseren. Daarnaast worden ook geen uitspraken gedaan over eventuele bestuurlijke afspraken binnen de regio.

1 De regio

De lader voor duurzame verstedelijking dient expliciet doorlopen te worden in regionaal perspectief. De definitie van deze regio is niet wettelijk vastgelegd. Van geval tot geval zal moeten worden gezien welk regionaal schaalniveau past bij de ontwikkeling waarin het plan voorziet². Hierom lichten wij hier eerst toe waarom we welke regio-indeling (afbakening) toepassen.

1.1 Indeling provincie

De provincie Noord-Brabant hanteert een regio-indeling zoals afgebeeld in onderstaande figuur. De Gemeente Heeze-Leende maakt onderdeel uit van de Metropool Eindhoven (voorgeen Zuidoost-Brabant) en van de subregio De Peel. Dit is dezelfde indeling die momenteel gebruikt wordt ten behoeve van het zogenaamde Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

Indeling gehanteerd door provincie en Regionaal Ruimtelijk Overleg

Metropoolregio Eindhoven (Zuidoost-Brabant)	Stedelijk gebied	Steden	Eindhoven, Helmond
		Overig stedelijk gebied	Best, Geldrop-Mierlo, Nuenen c.a., Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven en Waalre
	Landelijk gebied	De Peel	Heeze-Leende, Cranendonck: Asten, Cranendonck, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Someren
		De Kempen	Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden

1.2 Huidige relaties Heeze-Leende en haar omgeving

Als het gaat om de woningmarkt staat een gemeente niet op zichzelf. Er bestaan altijd relaties met de rest van het Land. De regio-indeling zoals hiervoor aan de orde kwam, kan hier mede op gebaseerd zijn, maar doorgaans spelen ook andere (veelal bestuurlijke) argumenten een rol. We kijken daarom in deze paragraaf naar de huidige relaties die Heeze heeft op louter de woningmarkt. RIGO heeft een korte analyse uitgevoerd op basis van de meest recente CBS gegevens.

Verhuizingen

Voor de verhuizingen Heeze-Leende en haar omgeving geldt dat ongeveer 50% van het totaal plaatsvond van of naar een andere gemeenten in Nederland (vestiging of

² ABRvS 11 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:715, r.o. 7.8.

vertrek³). Als we alleen naar de vestigingen kijken, ging het in absolute zin om gemiddeld 467 huishoudens per jaar. We dienen rekening te houden dat absolute cijfers sterk afhankelijk zijn van:

A) De algemene situatie op de woningmarkt. Als gevolg van de crisis waren het aantal verhuisbewegingen relatief laag ten opzichte van de periode daarvoor.

B) Het aanbod beïnvloedt de vraag. Een nieuwbouwplan kan extra verhuisbewegingen in gang zetten, ook van buiten de gemeente.

Desondanks geven de gegevens over vestiging en vertrek volgens ons een goede indicatie van de relaties die er zijn tussen Heeze-Leende en overige gemeenten.

Relaties met overige gemeenten

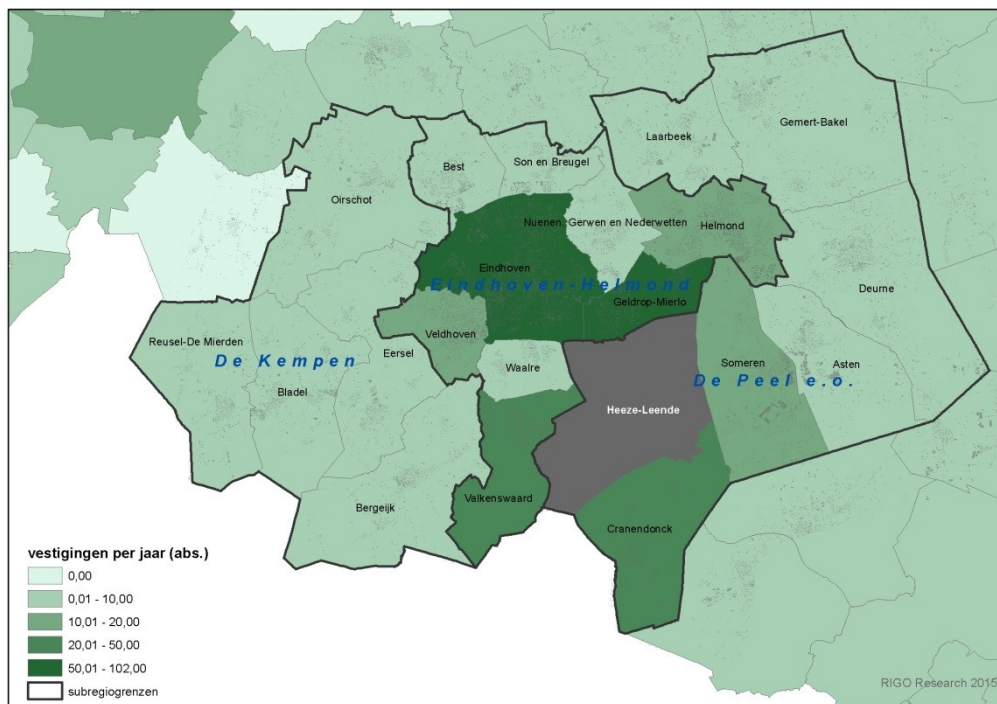
In figuur 1 en figuur 2 zijn de relaties met overige gemeenten weergegeven. Hier komen een aantal aspecten naar voren.

- Ten eerste is te zien dat Heeze-Leende een relatie heeft met de omliggende gemeenten en dat deze relatief groot is als het gaat om Eindhoven en Geldrop. Voor deze toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking zijn vooral de vestigingen van belang omdat we het hier gaat om de potentie vraag naar woningen⁴.
- Ongeveer 63% van de vestigers kwam vanuit de overige gemeenten gelegen binnen de Metropoolregio Eindhoven. Het merendeel daarvan komt uit het gebied Eindhoven-Geldrop. Toch kwam er dus nog 27% vanuit de rest van Nederland.
- Belangrijk is dat we zien dat de Heeze-Leende maar in beperkte mate een relatie heeft met de gemeenten in de sub-regio De Peel. Deze relatie is er wel in het zuidelijk deel (Cranendonck en in mindere mate Someren), echter met het noordelijk deel van De Peel is deze maar zeer beperkt.
- Eindhoven heeft een belangrijke relatie met haar omliggende gemeenten binnen haar eigen stedelijke sub-regio (zie figuur 13 uit bijlage I). Het gaat hier om verhuisbewegingen vanuit Eindhoven naar omliggende gemeenten. Van de gemeenten in de sub-regio's De Peel en de Kempen heeft de gemeente Heeze-Leende een relatief grotere relatie met Eindhoven als we dat vergelijken met overige gemeenten in deze regio's.

³ We tellen bij het bepalen van dit percentage de interne verhuizingen dubbel gezien het hier gaat om zowel vestiging als vertrek. Dit komt overeen met de definitie van "verhuismobiliteit" zoals gehanteerd door het CBS.

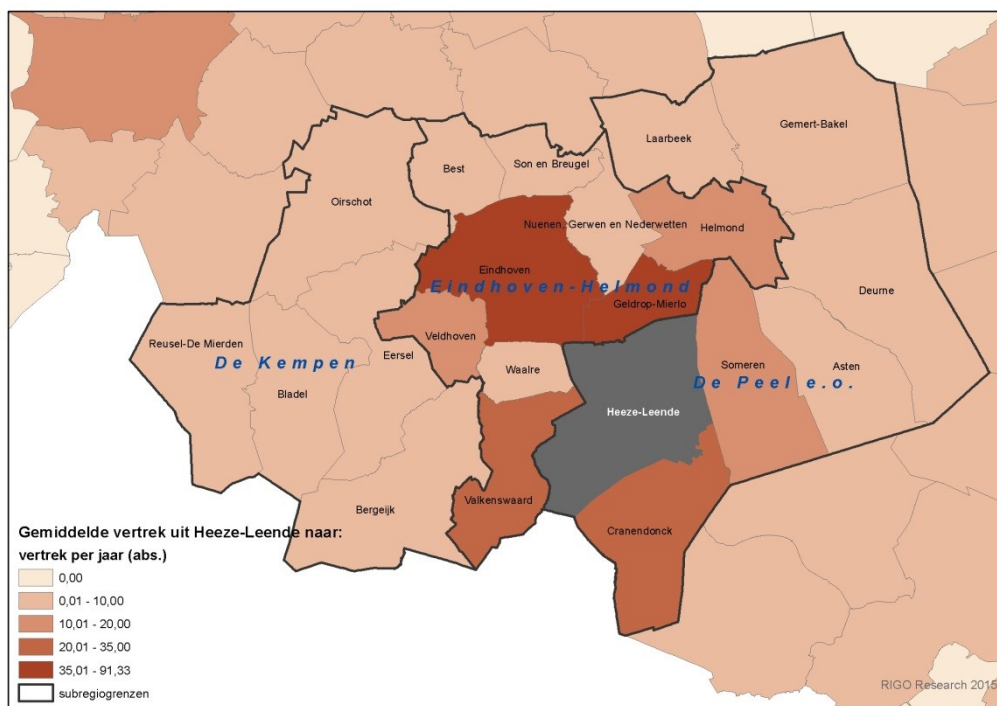
⁴ We kijken hier met opzet niet alleen naar het saldo van vertrek en vestiging. Dit zegt vaak niet genoeg over de potenties voor woningbouw. Dit komt voornamelijk omdat vertrekkers jong zijn en vaak geen woning achterlaten (als gevolg van gezinsverdunding). Dit in tegenstelling tot vestigers welke vaak juist wel zorgen voor (extra) woningvraag.

figuur 1 Gemiddeld aantal verhuizingen (vestigingen) per jaar naar Heeze – Leende



Bron: CBS; bewerking RIGO

figuur 2 Gemiddeld aantal verhuizingen (vestigingen) per jaar vanuit Heeze – Leende

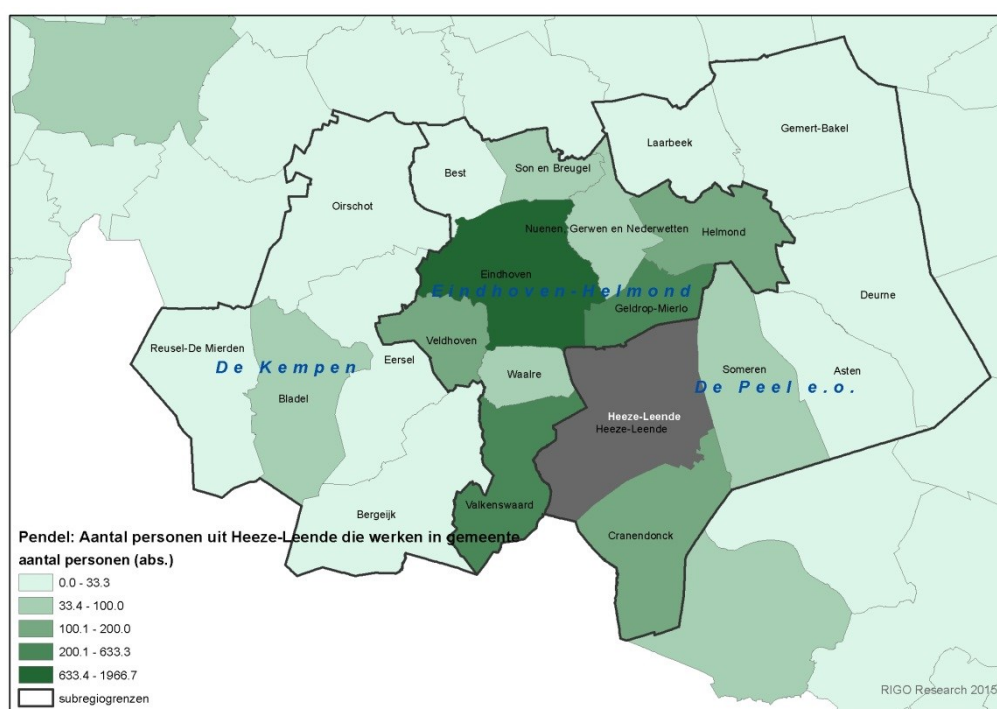


Bron: CBS; bewerking RIGO

Woon- werkrelaties

De belangrijkste gemeenten waar de inwoners uit Heeze-Leende werken is Eindhoven en in mindere mate Geldrop en Valkenswaard. De plaats waar men werkt zegt maar deels iets waar de woningvraag wordt uitgeoefend. Veel Heezenaren (met name ouder dan 30) zullen niet direct een woonvoorkeur voor Eindhoven of Helmond hebben alleen omdat men daar werkt. Andersom geldt dat plaatsen met relatief veel werkgelegenheid juist wel een woningvraag zullen uitoefenen op omliggende gemeenten. De relatie met Eindhoven is in die zin van belang. Van de mensen die vertrekken uit Eindhoven op zoek naar een woning in de regio, is de afstand tot de werklocatie doorgaans van belang. Heeze-Leende is dan (naast andere gemeenten in de regio) een potentiële vestigingsgemeente voor deze doelgroep.

figuur 3 Pendel: aantal personen uit Heeze-Leende werkzaam in betreffende gemeente



Bron: CBS, bewerking RIGO

1.3 Naar een afbakening van de regio

1.3.1 Bovenlokaal van belang

Bij de toets van het plan De Bulders aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achten wij het van belang om te kijken naar meer dan alleen de lokale (gemeentelijk) woningmarkt.

In lokaal (gemeentelijk) woningmarktonderzoek wordt doorgaans wel rekening gehouden met de bovenlokale vraag. In mindere mate wordt daar ook het toekomstig aanbod in woningbouwplannen in buurgemeenten meegenomen. In het geval De Bulders in Heeze zal onzes inziens ook bovenlokaal onderzoek gedaan moeten worden waarbij expliciet ook het bovenlokaal verwachte aanbod betrokken wordt. Alleen dan

sluit de methodiek volgens ons aan op de ladder voor duurzame verstedelijking. In bijlage II wordt onze argumentatie hieromtrent verder toegelicht.

1.3.2 Wat is de regio?

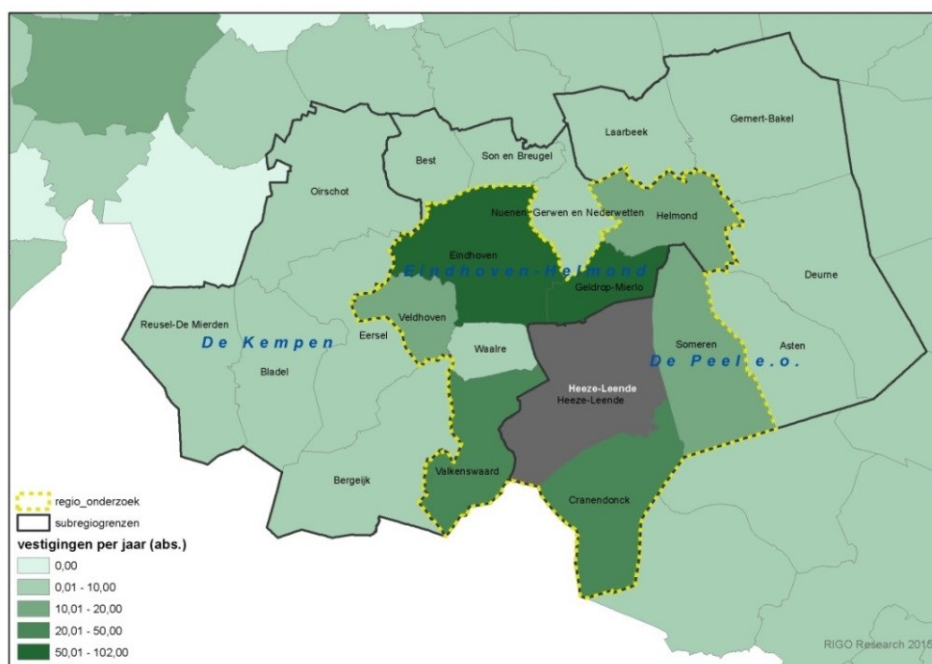
We concludeerden dat het zinvol is om naast de Metropoolregio Eindhoven als totaal een alternatieve regioafbakening mee te nemen in het onderzoek. De belangrijkste reden is dat de sub-regio De Peel niet functioneert als één woningmarktgebied. Er is juist maar in beperkte mate sprake van een interne sub-regionale markt. De relatie tussen Heeze-Leende en het stedelijk gebied Eindhoven en Geldrop is groter dan die binnen de sub-regio zelf. Wij stellen daarom voor om ook een alternatieve regio te baseren op de geconstateerde relaties zoals gepresenteerd in paragraaf 2.2. De alternatieve regio is opgenomen in figuur 4 en is gebaseerd op:

- de relaties tussen Heeze-Leende met de overige gemeenten op voornamelijk verhuisbewegingen;
- de relatie die Eindhoven heeft in de zin van vetrekgemeente. Dit ook in het licht van de groei van de bevolking die momenteel plaatsvindt en naar verwachting zal plaatsvinden in Eindhoven.

De onderzoeksregio Heeze-Leende bestaat dan uit:

Regio-Onderzoek Heeze-Leende	Eindhoven, Helmond
	Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre
	Heeze-Leende, Someren, Cranendonck

figuur 4 Afbakening Onderzoeksregio Heeze-Leende



2 Aansluiting op woningbehoefte (trede 1)

Het plan De Bulders is een stedelijke ontwikkeling die dient aan te sluiten op de actuele regionale behoefte zoals bedoeld in de 1e trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro artikel 3.1.6 lid 2.a). In dit hoofdstuk gaan we in op twee hoofdonderwerpen.

- 1.A Aansluiting plan op de kwantitatieve regionale woningbehoefte (aantallen)
- 1.B Aansluiting plan de kwalitatieve regionale woningbehoefte (woningtype)

2.1 Aansluiting plan op de kwantitatieve regionale woningbehoefte

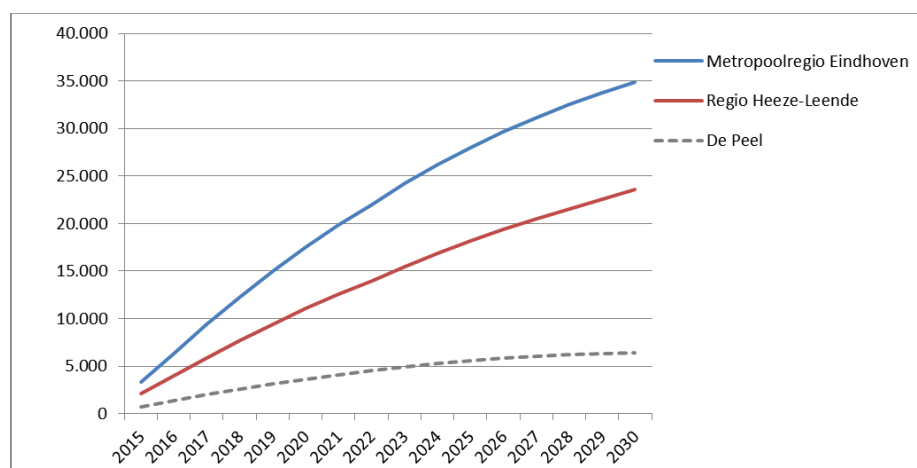
2.1.1 Woningbehoefte kwantitatief

De provincie Noord-Brabant heeft een bevolkings- en woningbehoefteprognose opgesteld op gemeenteniveau. De gegevens worden gepubliceerd op gemeente, regio en sub-regionaal niveau. Zoals aangegeven in Hoofdstuk 2 ligt de nadruk bij deze analyse op het bovenlokale niveau.

Voor de komende 10 jaar volgt uit de prognose een gewenste groei van rond de 18.000 woningen voor de gehele Metropoolregio Eindhoven, 3.690 woningen in De Peel en 11.100 woningen in de regio Heeze-Leende.

In figuur 5 is te zien hoe de gewenste jaarlijkse toename van de voorraad zich ontwikkeld. Te zien is er de gehele Meterpoolregio een uitbreiding van de voorraad gewenst is al neemt de jaarlijkse behoefte wel langzaam in omvang af.

figuur 5 Benodigde groei woningvoorraad (prognose)



Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014) Bewerking RIGO

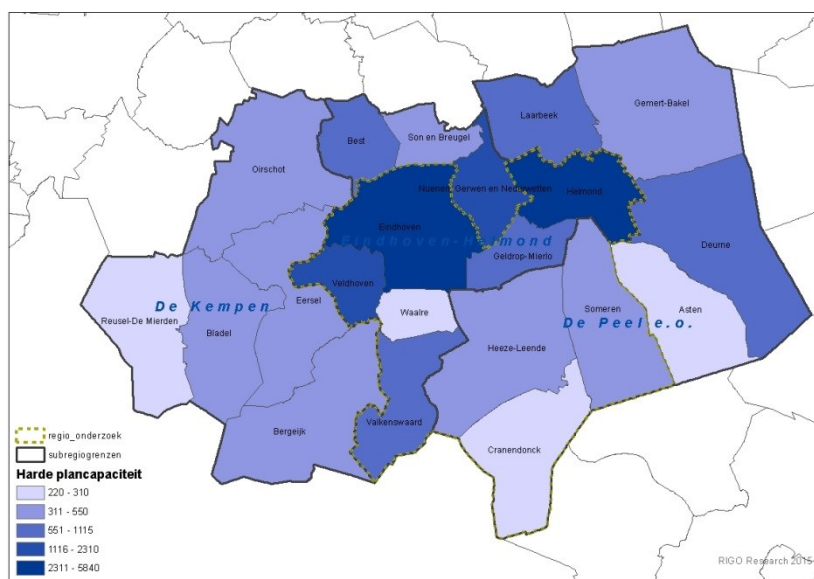
*regio Heeze-Leende (zie ook H2); Heeze-Leende, Eindhoven, Helmond, Geldrop-Mierlo, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre, Someren en Cranendonck.

2.1.2 Plancapaciteit en behoefte

Een belangrijk onderdeel van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dat we kijken naar de overige plannen voor woningbouw in de regio. Alleen dan kan er bijvoorbeeld een kwantitatief en kwalitatief overschot voorkomen worden.

De gemeenten in Brabant houden de capaciteit bij in zogenaamde matrixen 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente'. Deze gegevens worden verzameld door de provincie Noord-Brabant. De gegevens zijn onlangs opgenomen in de *Monitor bevolking en wonen* van juli 2015 en zijn aan RIGO ter beschikking gesteld.

figuur 6 Harde plancapaciteit per gemeente



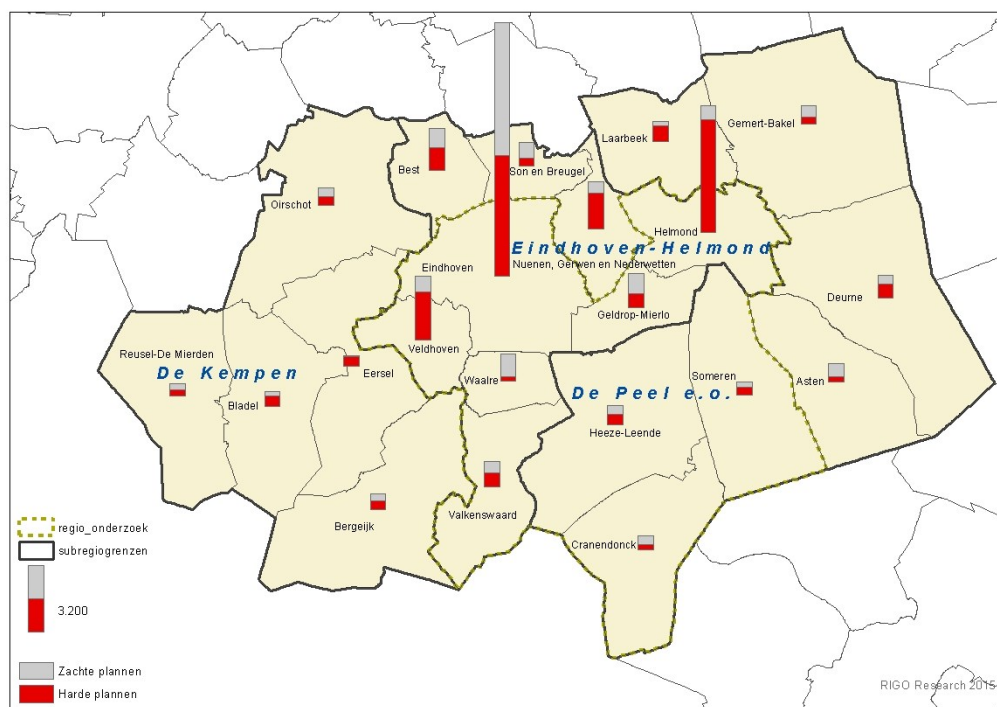
Bron: Monitor bevolking en wonen van juli 2015, provincie Noord-Brabant. Kaart RIGO

tabel 1 Plancapaciteit per (sub)regio

	Metropoolregio Eindhoven	Regio Heeze- Leende	De Peel
HARD:			
onherroepelijke capaciteit	15.655	8.020	3.155
vastgestelde capaciteit	7.980	7.780	55
Totaal Hard	23.635	15.800	3.210
ZACHT:			
capaciteit in ontwerpplannen	2.375	1.635	195
capaciteit in planologische voorbereiding	5.835	3.405	1.405
potentiële capaciteit	8.490	5.925	1.205
Totaal Zacht	16.700	10.965	2.805
Totaal hard en Zacht	40.335	26.765	6.015

Bron: Provincie Noord-Brabant 2015, De beschikbare gegevens plancapaciteit zijn per 1-1-2015.

figuur 7 Harde en zachte plancapaciteit per gemeente



Bron: Monitor bevolking en wonen van juli 2015, provincie Noord-Brabant. Kaart RIGO

2.1.3 Resultaat kwantitatieve analyse (confrontatie vraag en aanbod)

Wanneer we de gewenste groei van de voorraad confronteren met de capaciteit in harde plannen komen we op het resterend tekort (of overschot) aan capaciteit. Dat is dus de ruimte die er nog is voor nieuwe woningbouwplannen indien we er van uitgaan dat alle harde plannen ook daadwerkelijk in de aangegeven periode tot productie komen.

Benodigde harde capaciteit (woningbehoefte)

Als het gaat om de benodigde capaciteit in plannen hebben we rekening gehouden met te verwachte sloop conform de methodiek die de provincie hanteert. Ook is rekening gehouden met de werkelijke groei van de voorraad sinds het opstellen van de prognose.

Benodigde capaciteit vanaf 1-1-2015: Gewenste groei voorraad (prognose) vanaf 1-1-2014 minus de al gerealiseerde groei van de voorraad in het jaar 2014 (CBS), plus de te verwachte jaarlijkse sloop (sloop: trend afgeleid uit het verleden)

In de tabel op de volgende pagina is gekeken wanneer er theoretisch ruimte is voor nieuwe plannen in de betreffende regio.

tabel 2 Resterende ruimte; Saldo woningbehoefte en alle harde plancapaciteit (plan­capaciteit per 1-1-2015)

		Metropoolregio Eindhoven	Regio Heeze- Leende	De Peel
benodigde capaciteit	2015-2019 (5 jaar)	20.980	13.336	4.155
benodigde capaciteit	2015-2024 (10 jaar)	36.475	23.821	7.060
benodigde capaciteit	2015-2029 (15 jaar)	48.175	32.481	8.865
Reeds bestaande harde plannen		23.635	15.800	3.210
Tekort/overschot aan woningen	2015-2019 (5 jaar)	2.655	2.464	-945
Tekort/overschot aan woningen	2015-2024 (10 jaar)	-12.840	-8.021	-3.850
tekort /verschot aan woningen	2015-2029 (15 jaar)	-24.540	-16.681	-5.655
ruimte extra harde capaciteit	in jaar:	2020	2020	2018

2.1.4 Conclusie

Algemeen

Voor de gehele regio geldt dat de woningvoorraad verder zal moeten groeien om aan de verwachte regionale vraag te voldoen. Er zijn uiteraard al harde plannen voor woningbouw in de regio vastgesteld. In deze toets kijken we vooral wanneer er behoefte is aan nieuwe harde plannen. Dit om te bezien in hoeverre een nieuw plan zoals De Bulders in kwantitatieve zin aansluit op een actuele regionale behoefte. Het tijdstip (jaartal) wanneer er behoefte is aan nieuwe harde plannen is in onze berekening enigszins een overschatting omdat we er van uitgaan dat alle harde capaciteit van nu ook tot productie zal komen in de komende jaren, en dus voor het jaartal zoals genoemd in tabel. In werkelijkheid zijn er harde (deel-)plannen welke (deels) later tot productie zal er uiteraard ook vertraging kunnen optreden waardoor de behoefte aan extra harde capaciteit eerder zal plaatsvinden.

Per regio

We geven hier de conclusies die volgens ons getrokken kunnen worden voor drie onderscheiden regio's. **Wij adviseren, om bij de toetsing van dit plan, te kijken naar de voor dit onderzoek gedefinieerde regio Heeze-Leende (zie ook hoofdstuk 2).**

Regio Heeze-Leende (definitie zie H2)

Indien we uitgaan van de regio Heeze-Leende geldt dat er ruimte is voor nieuwe harde capaciteit vanaf ±2020. Wij denken hier te kunnen concluderen dat De Bulders een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a. (we houden hier rekening met de jurisprudentie en kijken naar een periode van 10 jaar).

Regio De Peel

Wanneer we uitgaan van de regio De Peel kunnen we concluderen dat er ruimte is te voor nieuwe harde capaciteit vanaf ±2018. Hiermee is, uitgaande van regio De Peel, het plan De Bulders volgens ons een nieuwe stedelijke ontwikkeling die met

betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a. (we houden hier rekening met de jurisprudentie en kijken naar een periode van 10 jaar).

Metropoolregio Eindhoven als totaal

Indien we uitgaan van de gehele *Metropoolregio Eindhoven* geldt dat er ruimte is voor nieuwe harde capaciteit vanaf +2020. We denken dat we hier dus te kunnen concluderen dat De Bulders uitgaande van de gehele Metropoolregio, een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die met betrekking tot aantallen woningen voorziet in een 'actuele regionale behoefte' zoals bedoeld in Bro artikel 3.1.6 lid 2.a. (we houden hier rekening met de jurisprudentie en kijken naar een periode van 10 jaar).

2.2 Aansluiting plan op de kwalitatieve regionale woningbehoefte

In de voorgaande paragraaf zijn we ingegaan op de kwantitatieve woningbehoefte in relatie tot het verwachte aanbod in harde plannen. In deze paragraaf gaan we in op de kwalitatieve vraag. We dienen, al is er in kwantitatieve zin onszijns ruimte voor een plan als De Bulders, te voorkomen dat er een overschot aan één bepaald woningtype ontstaat in de regio.

Als het gaat om inzicht in de kwalitatieve regionale woningbehoefte is het van belang inzicht te hebben in zowel de kwalitatieve vraag als het aanbod.

Methoden

Er is voor deze toets geen nieuw onderzoek gedaan maar er is gekeken naar bestaande (recente) bronnen.

Het gaat om:

- Het woningbehoefteonderzoek: “De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost-Brabant’ uit 2015
- Het kwalitatieve aanbod in op stapel staande plannen in de zin van woningtypen (eengezins/appartementen). Deze zijn afgeleid uit “Regionale agenda wonen RRO Zuid-Oost Brabant 2013”. Meer recente gegevens aangaande plancapaciteiten per gemeente naar woningtype zijn wel geregistreerd maar zijn ons niet beschikbaar gesteld.
- Ter indicatie: Woonwensenonderzoek De Bulders, INBO 2014

2.2.1 Interesse in De Bulders

Ten behoeve van de ontwikkeling van de Bulders is een onderzoek uitgevoerd door INBO (Woonwensenonderzoek De Bulders, INBO 2014). Uit een enquête onder bewoners uit de hele regio blijkt dat bij een eventuele verhuizing 45% van de verhuisgeneigden *zeker* overwegen om naar De Bulders te verhuizen. Een even groot deel geeft aan dat *misschien* te zullen doen.

Dergelijk onderzoek geeft vooral een indicatie of het plan in kwalitatieve zin (woonmilieu, ligging) aansluit op de woonwensen. Uiteraard is er dan nog geen rekening gehouden met overige (vergelijkbaar planaanbod) in de regio. Hierom is regionaal woningbehoefteonderzoek ook van belang.

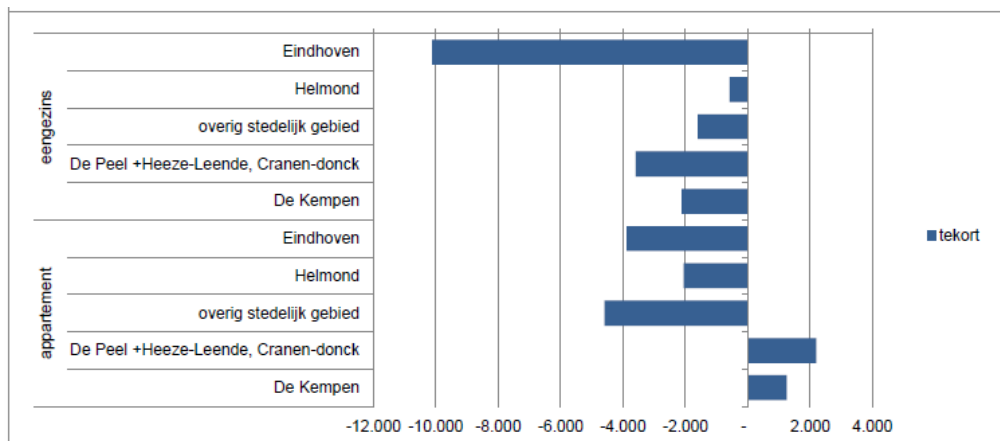
2.2.2 Regionaal woningbehoefte onderzoek

Er is niet veel recentelijk onderzoek voorhanden waar de kwalitatieve woningvraag wordt geconfronteerd met het regionaal aanbod. Het belangrijkste onderzoek is ‘*De woonconsument in een veranderde woningmarkt in Zuidoost-Brabant’* uit 2015. In dit onderzoek wordt ingegaan op kwalitatieve woonwensen zoals prijsniveaus, en woningtypen (niet op woonmilieus). Er zijn twee aspecten die uit het onderzoek naar voren komen die van belang zijn voor De Bulders.

A: Het tekort aan eengezinswoningen in de gehele Metropoolregio is groter dan het tekort aan appartementen. Dit tekort is na Eindhoven het grootst in regio De Peel. In

dit onderzoek is ook rekening gehouden met de vraag van huishoudens van buiten de betreffende gemeente.

figuur 8 Vraag en aanbod tekort of overschot naar type woning per sub-regio



Bron: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, achtergrondrapportage, april 2015

B: In het Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant is zoals vermeld rekening gehouden met de vraag vanuit de gehele regio. Specifiek voor de gemeente Heeze-Leende is dit ook bekend. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouwplannen. Het gesignaleerde tekort is hetgeen niet in de huidige voorraad kan worden opgevangen. Voor Heeze Leende wordt in 2014 een tekort aan eengezinswoningen gesignaleerd van 430 woningen (zie **tabel 3 Vraag en aanbod van woningen Heeze-Leende 2014 (kwalitatief)**tabel 4).

Met nadruk dient hier vermeld te worden dat deze gegevens op lokaal niveau enkel ter indicatie gelden. Zoals in de methodiek in H1 en 2 is aangegeven richt de ladder voor duurzame verstedelijking zich op de *regionale* vraag en het *regionale* aanbod. Het hier gepresenteerde tekort is gebaseerd op woonwensen en het *lokale* aanbod.

tabel 3 Vraag en aanbod van woningen Heeze-Leende 2014 (kwalitatief)

woningtype	Vraag 2014	Aanbod (bestaande voorraad)	Tekort (begin 2014)	Toevoegingen in 2014
Eengezins	1.310	880	-430	40
meergezins	450	160	-290	

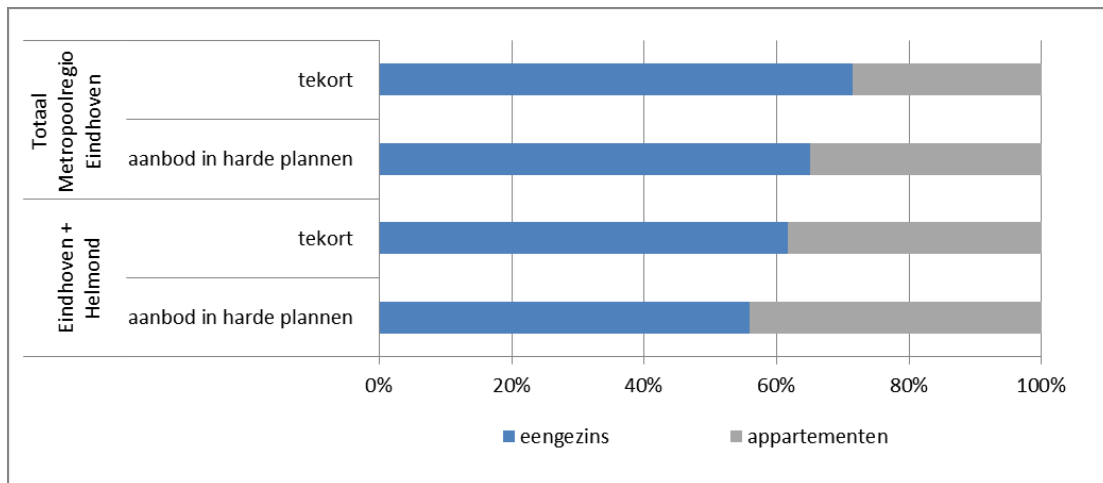
Bron: Gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014

2.2.3 Confrontatie kwalitatieve vraag en harde plannen

In de totale Metropoolregio Eindhoven is de behoefte aan eengezinswoningen groter dan hetgeen in de harde plannen voor de komende 5 jaar is gepland. (zie ook figuur 9). Hieruit kan worden geconcludeerd dat dat een deel van de harde plannen niet aansluit op de actuele kwalitatieve vraag. Gemeenten en provincie zijn daarom ook de laatste tijd bezig te bezien of een overaanbod kan worden voorkomen van (dure)

appartementen. Het plan De Bulders biedt juist de mogelijkheid om aan de vraag naar eengezinswoningen te voldoen alwaar juist meer behoefte aan is..

figuur 9 Kwalitatieve vraag versus aanbod in harde plannen totale regio*



Bron1: tekort: Woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014, achtergrondrapportage

Bron2: aanbod: Regionale agenda wonen RRO Zuid-Oost Brabant

Bewerking RIGO

*Met de beschikbare (openbare) gegevens is geen onderscheid te maken naar sub-regio.

2.2.4 Conclusie

Gelet op het feit dat;

A: er in kwantitatieve zin rond 2020 onvoldoende harde plancapaciteit aanwezig is en dus plaats is voor nieuw (harde) plannen (zie paragraaf 3.2);

(B): de bestaande harde capaciteit in de regio eerder een tekort als een overschot aan eengezinswoningen kent in relatie tot de vraag;

Kunnen we concluderen dat het plan de Bulders te Heeze-Leende volgens ons goede mogelijkheden biedt om ook in kwalitatieve zin aan te sluiten op de regionale behoefte. Het gaat dan om eengezinswoningen voor een regionale markt. Een nadere invulling van het plan (programma) is nog flexibel. Het louter richten op het realiseren van appartementen lijkt volgens de huidige inzichten niet aan te bevelen.

3 Ruimte binnen BBG (trede 2)

Voor het plan De Bulders geldt dat deze niet is gelegen binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG). Een dergelijk situering is volgens de ladder voor duurzame verstedelijking enkel mogelijk nadat aangetoond wordt dat de (kwalitatieve) behoefte (zoals geconstateerd in trede 1), niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. (artikel 3.1.6 lid 2b Bro)

Trede 2 gaat niet zover dat eerst alle mogelijke inbreidings- en transformatielocaties moeten zijn bebouwd voordat tot uitbreiding van bestaand stedelijk gebied kan worden besloten. De raad kan, mits deugdelijk gemotiveerd, ervoor kiezen om een uitbreiding mogelijk te maken voordat alle inbreidings- en transformatielocaties zijn benut, indien de actuele regionale behoefte beduidend groter is dan de binnen bestaand stedelijk gebied aanwezige mogelijkheden ter leniging daarvan⁵.

3.1 Binnenstedelijke ruimte in harde én zachte plannen

In deze paragraaf kijken we of de geconstateerde (kwalitatieve) woningbehoefte binnenstedelijk kan worden voorzien.

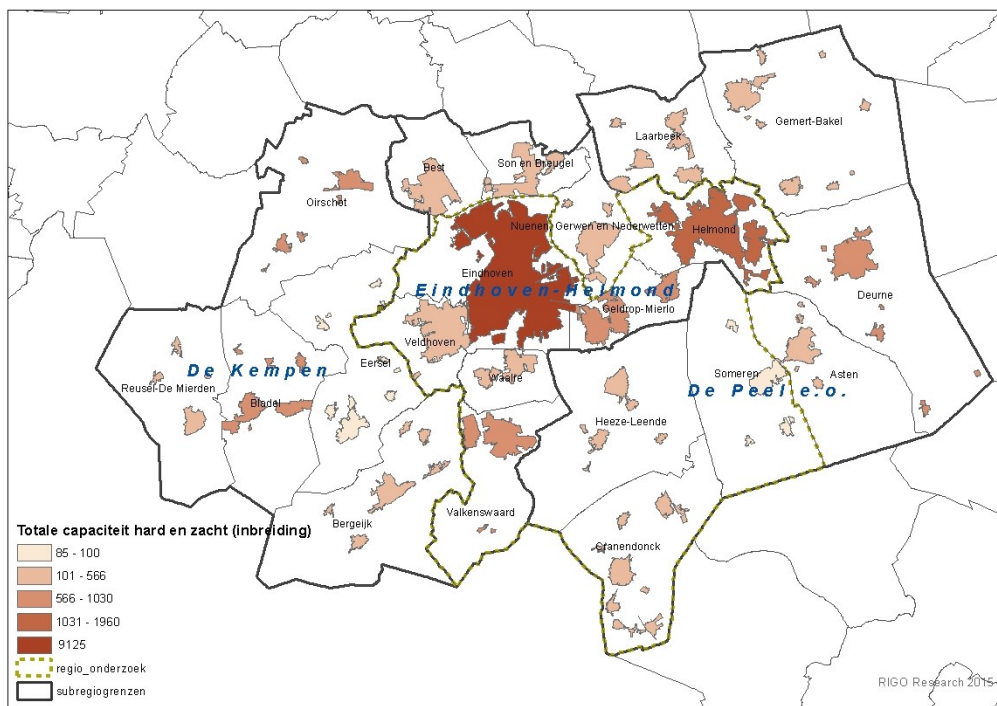
Een indicatie van de binnenstedelijke ruimte in kwantitatieve zin is het saldo van de ruimte voor woningen binnen alle harde en potentiële (zachte) binnenstedelijke plannen. Dit is ook de methodiek die door de provincie wordt voorgesteld in *'Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking: lessen uit de praktijk'*⁶.

We gaan er dan in eerste instantie theoretisch vanuit dat ook alle binnenstedelijke zachte plannen uiteindelijk tot uitvoering kunnen komen en dus een indicatie geven van mogelijke ruimte die er is. We houden als het gaat om het bepalen tot wanneer er voldoende binnenstedelijke ruimte is in eerste instantie dus geen rekening met eventuele knelpunten bij de (binnenstedelijke) planontwikkeling en uitval van zachte plannen.

⁵ ABRvS 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2082, r.o. 7.8 en ABRvS 5 februari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:307, r.o. 10.4.

⁶ Marion Greidanus, projectleider Ladder voor duurzame verstedelijking provincie Noord Brabant.

figuur 10 Harde en zachte Plancapaciteit binnen Bestaand Bebouwd Gebied (inbreiding)



Bron: Monitor bevolking en wonen van juli 2015, provincie Noord-Brabant. Kaart RIGO

Ruimte binnen BBG kwantitatief

Ongeveer de helft van de harde en zachte plannen vallen onder zogenaamde inbreiding. We gaan er in deze toets van uit dat we dit kunnen zien als plannen gelegen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG).

Om te bepalen of de ruimte binnen BBG voldoende kan zijn voor de geconstateerde regionale vraag dienen we er ten eerste van uit te gaan dat alle harde plannen (ook buiten BBG) gerealiseerd gaan worden. Al deze harde plannen samen met de zachte capaciteit binnen BBG bepalen of en wanneer er daarnaast nog extra behoefte is buiten BBG.

tabel 4 Totaal aan ruimte in harde plannen en de resterende ruimte binnen BBG in zachte plannen

	Metropoolregio Eindhoven	Regio Heeze-Leende	De Peel
Harde plannen binnen en buiten BBG	23.635	15.800	3.210
Zachte plannen binnen BBG	10.130	7.125	1.500
Totaal al in plannen (hard) plus zacht binnen BBG	33.765	22.925	4.710

Bron: Provincie Noord-Brabant 2015, De beschikbare gegevens plancapaciteit zijn per 1-1-2015

3.2 Toets trede 2: Ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied

In onderstaande tabel is op gelijke wijze als in hoofdstuk 2 gekeken wanneer er ruimte is voor nieuwe plannen in de betreffende regio. Het belangrijke verschil is dat we hier kijken wanneer er ook binnenstedelijk geen ruimte meer is op potentiële (zachte locaties).

tabel 6 Resterend tekort of overschot uitgaande van realisatie alle harde plannen plus zachte binnenstedelijke plannen.

		Metropoolregio Eindhoven	Regio Heeze- Leende	De Peel
benodigde capaciteit	2015-2019 (5 jaar)	20.980	13.336	4.155
benodigde capaciteit	2015-2024 (10 jaar)	36.475	23.821	7.060
benodigde capaciteit	2015-2029 (15 jaar)	48.175	32.481	8.865
Reeds harde plannen + binnenstedelijk (zacht)		33.765	22.925	4.710
tekort overschot aan woningen	2015-2019 (5 jaar)	12.785	9.589	555
tekort overschot aan woningen	2015-2024 (10 jaar)	-2.710	-896	-2.350
tekort overschot aan woningen	2015-2029 (15 jaar)	-14.410	-9.556	-4.155
ruimte voor extra woningen	in jaar:	2023	2024	2020

Regio Heeze-Leende en Metropoolregio

Voor de komende 5 jaar geldt dat er theoretisch voldoende binnenstedelijke ruimte zou kunnen zijn om aan de regionale kwantitatieve woningbehoefte voor die periode te voldoen (zie ook tabel 6). Vanaf 2024 is er een tekort aan plannen dat niet meer binnenstedelijk kan worden voorzien (regio Heeze-Leende).

Dit is een theoretisch gegeven omdat we er dan vanuit gaan dat ook alle binnenstedelijke zachte plannen daadwerkelijk op deze relatief korte termijn allemaal gerealiseerd zou kunnen worden en ook aansluiten op de kwalitatieve vraag. Dit is gelet op de planning en bouwpraktijk nagenoeg ondenkbaar. In binnenstedelijke plannen zal het aandeel eengezinswoningen naar verwachting juist lager liggen terwijl juist daar een grotere vraag naar is zoals ook is weergegeven in paragraaf 3.3. Er zal volgens ons daarom ook de komende 5 jaar naar verwachting een (resterend) kwalitatief woningtekort kunnen bestaan die niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden voorzien.

Komende 10 jaar (meeste gebruikelijk e periode voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking): Voor de periode van 10 jaar geldt dat indien alle binnenstedelijke harde en zachte planlocaties in die periode benut worden, dit onvoldoende zal zijn om aan de regionale woningvraag te voldoen. Er blijft dan een resterend woningtekort bestaan. Deze bedraagt dan bijna -2.700 woningen in Metropoolregio als totaal, -900 woningen in de regio Heeze-Leende en 550 voor De Peel. We concluderen dat er gelet op de harde en zachte plannen die nu bekend zijn, er onvoldoende binnenstedelijke ruimte lijkt te zijn om plaats te bieden aan de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Het lijkt, indien gekozen wordt om zo veel mogelijk aan te sluiten op de regionale kwantitatieve behoefte,

haast onvermijdelijk om ook locaties buiten BBG te benutten waarvan De Bulders er een van zou kunnen zijn.

Regio De Peel

Wij concluderen dat regionale kwantitatieve behoefte (zoals geconstateerd in trede 1) niet geheel binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. (artikel 3.1.6 lid 2b BRO). Een van de oorzaken is dat er weinig binnenstedelijke ruimte is in harde en zachte plannen.

4 Passend ontsloten (trede 3)

Als derde en tevens laatste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat voor een ontwikkeling buiten bestaand bebouwd gebied gezien dient te worden in hoeverre de locatie passend ontsloten is. Deze passende ontsluiting wordt als volgt omschreven:

Een nieuwe ontwikkeling is passend ontsloten indien sprake is van adequate en efficiënte vervoer- en mobiliteitsoplossingen in het licht van de aard en de eisen van de nieuwe ontwikkeling. Bij grootschalige locatieontwikkelingen gaat het dan bijvoorbeeld om ontsluiting via weg én spoor/openbaar vervoer. Bij kleinschalige locatieontwikkelingen kan naast ontsluiting via de weg gedacht worden aan goede fietsverbindingen of openbaar vervoer. Waar het woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht. Daarbij gelden de genoemde eisen voor ontsluiting. (Staatsblad 2012 388 P50-51)

De situatie De Bulders (zie ook figuur 11 en 12 volgende pagina)

De planlocatie is direct gelegen aan het bestaand bebouwd gebied. Hiermee is het plangebied gelegen op relatief korte afstand van het winkelapparaat en voorzieningen van Heeze (600 tot 1.200 meter). Hierdoor ontstaat er vooral voor het langzaamverkeer een goede bereikbaarheid van deze voorzieningen.

Samen met de woningbouw wordt ook een randweg voorzien. Het plangebied wordt via deze randweg ontsloten. Hierdoor is het plangebied ontsloten voor het autoverkeer waardoor de druk op het bestaande interne netwerk wordt ontzien. Daarnaast zal door het aanleggen van een fietspad parallel aan de randweg het gebied ook voor langzaamverkeer ontsloten worden.

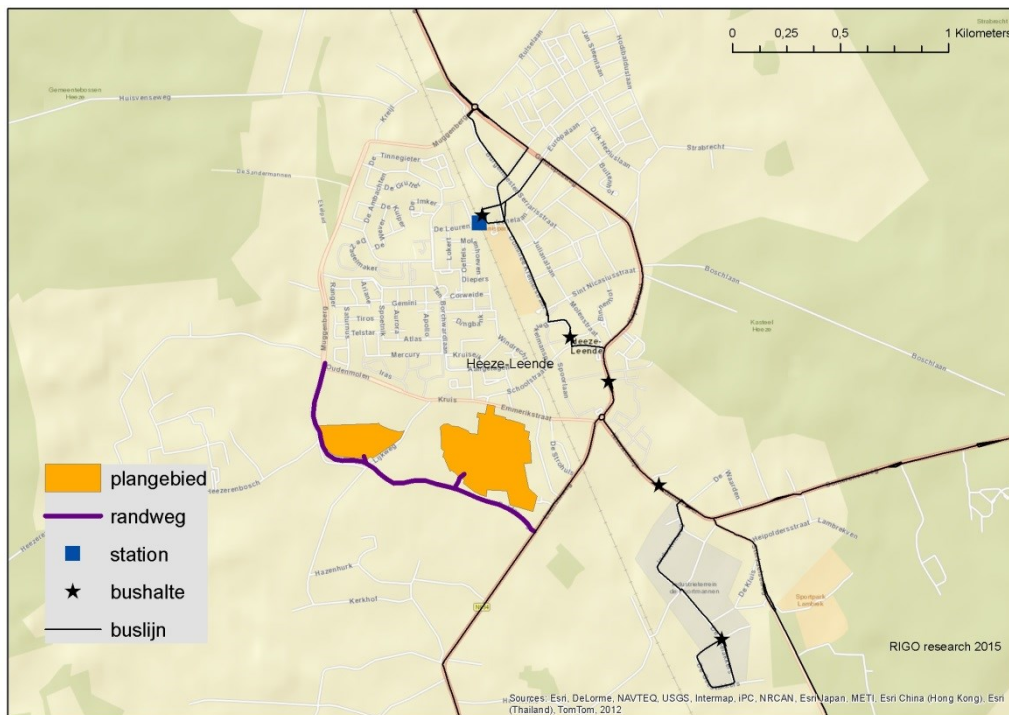
Met openbaar vervoer is Heeze te bereiken via het NS-station Heeze. Treinen van Heeze naar Eindhoven en vice versa vertrekken overdag elk half uur. Ook treinen van Heeze naar Weert en vice versa vertrekken overdag elk half uur. Hiermee is de bereikbaarheid van Heeze-Leende middels te trein relatief uniek te noemen in de regio. Vooral voor een dorps woonmilieu. Naast Eindhoven zelf, bied Helmond, Geldrop, Deurne en Best eveneens een treinverbinding. Het station ligt op relatief korte (fiets) afstand van het plan De Bulders.

De ligging van de bestaande Bushaltes is volgens de normen vooralsnog relatief groot (>500meter). De ligging van het oostelijk deel van het plangebied nabij een bestaande buslijn geeft in de toekomst de mogelijkheid voor een nieuwe halte op relatief korte afstand (Leenderweg). Hiertoe zijn voor zover bekend nog geen plannen.

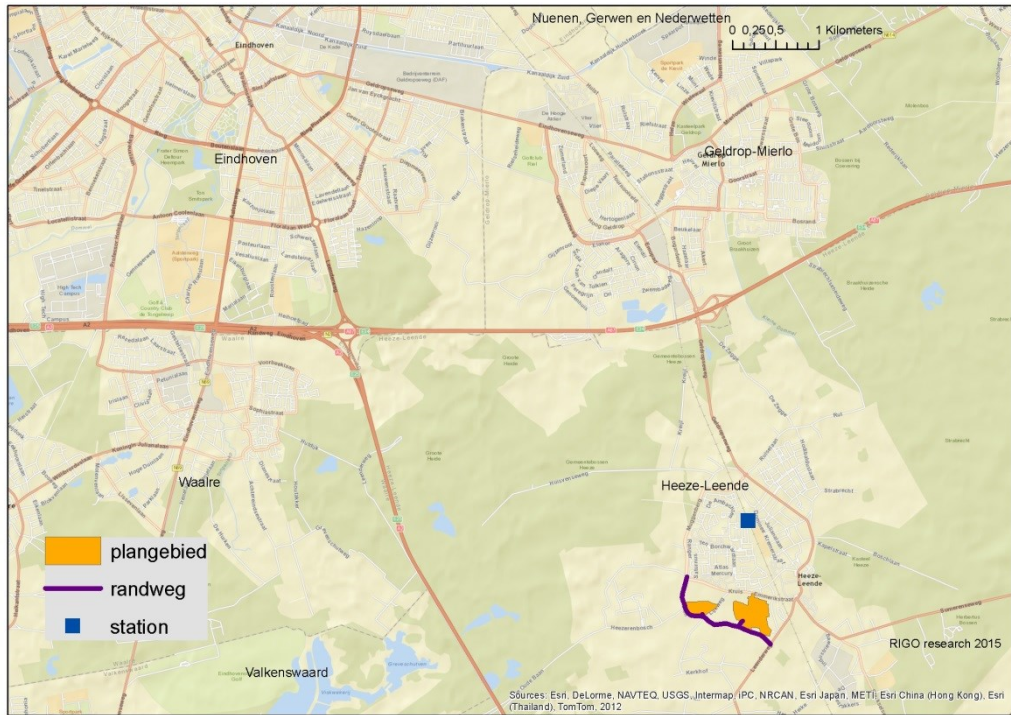
Conclusie

Wij concluderen dat vooral gelet op de aanleg van een nieuwe rondweg en de ligging nabij een treinstation, het plan De Bulders een stedelijke ontwikkeling is die volgens ons passend ontsloten is zoals bedoelt in Bro artikel 3.1.6 lid 2.b.

figuur 11 Ontsluiting van het plangebied



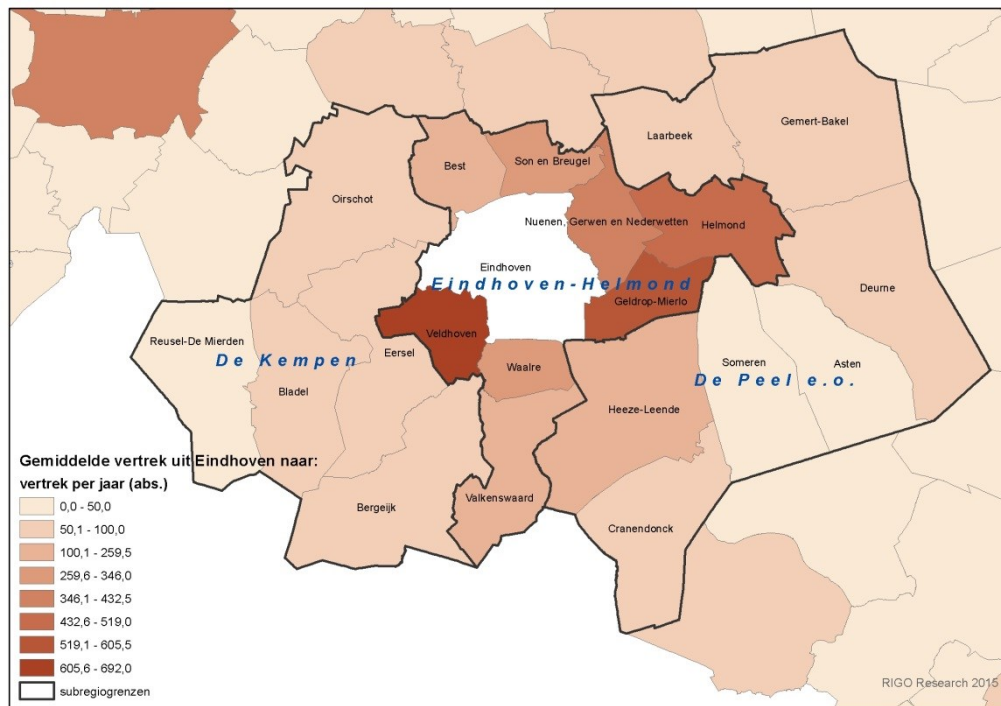
figuur 12 Ontsluiting van het plangebied regio



Bijlagen

Bijlage I Relaties Eindhoven

figuur 13 Gemiddeld aantal verhuizingen (vestigingen) per jaar vanuit Eindhoven



Bijlage II Regionaal toetsen

Bij de toets van het plan De Bulders aan de Ladder voor duurzame verstedelijking achten wij het van belang om te kijken naar meer dan alleen de lokale (gemeentelijk) woningmarkt en concurrerend aanbod. Bij onze overweging speelt mee:

1. In artikel 3.1.6 lid 2b Bro (zie pagina 5) wordt een aantal keer de regio expliciet genoemd. Het gaat om “..actuele regionale behoefte..”(2x) en “..van de betreffende regio..” (2x). Het letterlijk nemen van het wetsartikel betekend onzes inziens dat er bovenlokaal getoetst dient te worden.
2. De achterliggende gedachte van het besluit: De gedachte van de Ladder voor duurzame verstedelijking zoals ook verwoord in de Structuurvisie infrastructuur en Ruimte was onder meer dat een overschot aan plancapaciteit zou moeten worden voorkomen (zowel woningen als kantoren en bedrijven). Dit kan bereikt worden door rekening te houden met de bovengemeentelijke behoefte en (concurrerende) planaanbod. “Bij de programmering van woningen, bedrijventerreinen en kantoren is het van belang dat wordt uitgegaan van de daadwerkelijke regionale behoefte” Structuurvisie infrastructuur en Ruimte (SVIR, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012).
3. De provincie stuurt aan op regionale afstemming. Dit is ook het doel van het zogenaamde regionaal ruimtelijk overleg (RRO) en wordt ook recentelijk in relatie gebracht met de ladder voor duurzame verstedelijking in een provinciale handreiking. (Op weg naar Duurzame Verstedelijkingsafspraken, Concept Handreiking, Mei 2015).
4. Feitelijke relaties met overige gemeenten: De woningmarkt in Heeze-Leende is geen gesloten woningmarkt zoals ook blijkt uit de feitelijke verhuizingen in de afgelopen jaren (Zie voorgaande paragraaf 2.2.).
5. Omvang: Het plan De Bulders bestaat in totaal uit circa 300 nieuwe woningen. In de praktijk blijkt dat dergelijke nieuwbouwprojecten in een relatief kleine kern bij realisatie, vestigers van buiten deze gemeente zal aantrekken. Een plan van een dergelijke omvang heeft automatisch invloed op aanbod en vraagverhoudingen in een gebied groter dan de gemeente zelf.

Bijlage III Bronnen en literatuur

- Op weg naar Duurzame Verstedelijkings Afspraken; Concept Handreiking Mei 2015, opgesteld door het Brabantbrede Ladderteam (Provincie Noord-Brabant), in samenwerking met de Brabantse gemeenten en regio's.
- Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking: lessen uit de praktijk' Marion Greidanus, projectleider Ladder van de provincie Noord-Brabant.
- 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)
- Monitor bevolking en wonen, provincie Noord-Brabant, oktober 2015 (databestand)
- Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014; hoofdrapportage april 2015
- Woningmarktonderzoek Zuidoost-Brabant 2014; achtergrondrapportage april 201
- Wonen 2014, Sporen van de crisis, teken van herstel; regionale Agenda Wonen deel B; provincie Noord-Brabant najaar 2014
- Concept Uitvoeringsprogramma woningbouw 2015-2024 gemeente Heeze-Leende
- Gemeentelijke rapportage woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant 2014
- Woonwensenonderzoek De Bulders, INBO 2014
- Woonvisie 'Heeze-Leende: een top woonmilieu, Stec Groep, juni 2013
- CBS statline , verhuisde personen, nieuwbouw, pendel
- Regionaal Ruimtelijk Overleg – Vergaderstukken
- Regionale Agenda Wonen Deel A 2013 Wonen RRO Zuidoost-Brabant
- Bijlage 5.1.A Regionale agenda wonen 2013 deel A