

Laddertoets woningbouwontwikkeling Breedvennen

Gemeente Heeze-Leende



Rapportage

Laddertoets woningbouwontwikkeling Breedvennen te Leende

Gemeente Heeze-Leende

Rapportnummer:	P230164.005.013/RHA
Naam opdrachtgever:	Gemeente Heeze-Leende
Adres opdrachtgever:	Postbus 10.000 5590 GA HEEZE
Opsteller:	R. de Haas
Status:	Concept
Datum:	14 juni 2024



**Pouderoyen Tonnaer is een handelsnaam van
Pouderoyen B.V.**

Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen
T +31 (0)73 303 27 00

info@pouderoyentonnaer.nl
pouderoyentonnaer.nl



Op onze dienstverlening zijn de
DNR 2011 van toepassing die u vindt op
pouderoyentonnaer.nl

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Aanpak	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Uitgangspunten	4
2.1	Profiel woningbouwontwikkeling Breedvennen	4
2.2	Is er sprake van een ‘nieuwe’ stedelijke ontwikkeling?	6
2.3	Ligging plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	6
3	Woningbehoefte.....	8
3.1	Verzorgingsgebied	8
3.1.1	Verhuisbewegingen gemeente Heeze-Leende	8
3.2	Woningvraag.....	10
3.3	Harde en zachte plancapaciteit	12
3.4	Woningbehoefte.....	13
3.5	Alternatieve woningbouwlocaties.....	14
3.6	Ruimtelijke effecten	15

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeente Heeze-Leende is voornemens op een agrarisch perceel ten noorden van de kern Leende een toekomstig woongebied realiseren voor 30 tot max 40 woningen. Het voornemen betreft hiermee een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Heeze-Leende is op deze locatie nu nog geen stedelijke functie toegestaan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet worden gewijzigd om de voorgestane woonfunctie op locatie toe te staan en de gewenste woningen te kunnen realiseren. Hiertoe dient het voornemen (conform het Besluit kwaliteit leefomgeving) te worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder).

Op dit moment is er nog geen definitief bouwplan voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling, maar er zijn al wel een drietal stedenbouwkundige scenario's voor de mogelijke stedenbouwkundige invulling opgesteld, Die voorzien in 32 tot max. 37 woningen.



Impressie woningbouwontwikkeling Breedvennen

1.2 Aanpak

Op grond van de instructieregel opgenomen in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft alleen betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In deze notitie wordt de voorgenomen woningbouwontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals opgenomen in Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarvoor wordt ingegaan op:

1. Uitgangspunten: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling van het voorgenomen plan?
2. Behoeftte: voorziet de bouw van de woningen in het plan in een behoefte en welke kwalitatieve aspecten spelen hierbij een rol?
3. Locatiekeuze: ligt de locatie binnen of buiten bestaand stedelijk gebied? En hoe verhoudt de ontwikkeling van het plan zich tot het principe inbreiding voor uitbreiding conform de Ladder?

Bovenstaande toetsing aan is uitgewerkt in de voorliggende notitie.

1.3 Leeswijzer

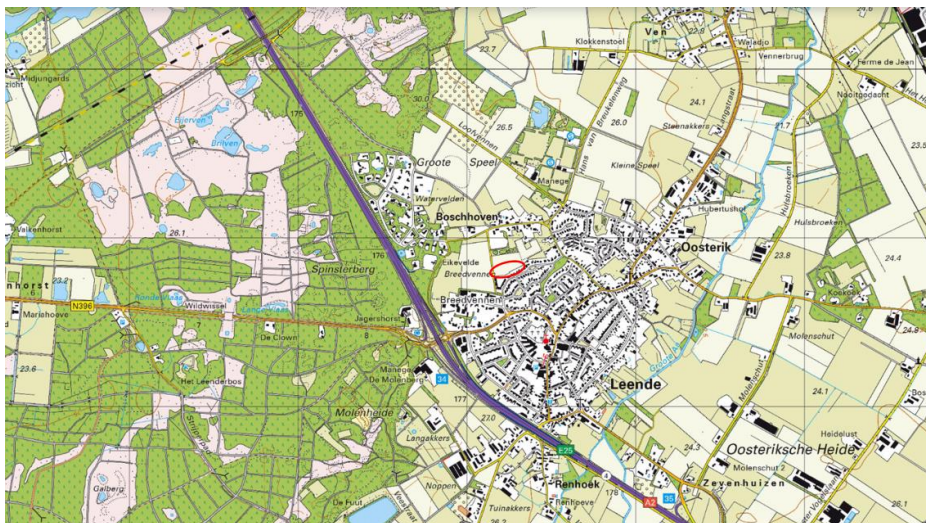
In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de uitgangspunten die worden gehanteerd voor het plan. Hiervoor wordt een projectprofiel gemaakt, wordt gecheckt of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. In hoofdstuk 3 wordt het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling in kaart gebracht, de behoefte aan het plan bepaalt en wordt (indien nodig) ingegaan op mogelijke alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied.

2 Uitgangspunten

2.1 Profiel woningbouwontwikkeling Breedvennen

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Leende. De kern Leende vormt naast Heeze en Sterksel een van de drie grote kernen binnen de gemeente Heeze-Leende. De Rijksweg A2, gelegen aan de westzijde van de kern Leende, vormt de regionale verbinding tussen Eindhoven en Weert. Ten westen van de A2 is het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' gelegen.

Figuur 1: Ligging plangebied in breder verband



Het plangebied maakt onderdeel uit van de percelen kadastraal bekend als gemeente Leende, sectie F, perceelnummers 215 en 1575 en heeft een totale oppervlakte van circa 8.033 m². Op navolgende afbeelding wordt het plangebied weergegeven op een kadastrale kaart.



Figuur 2: Kadastrale percelen met ligging plangebied rood omlijnd

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen in gemeente Heeze-Leende van rechtswege omgezet naar één omgevingsplan. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Heeze-Leende. In het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn nog geen regels voor onderhavige locatie opgenomen. Daarom is voor de locatie het bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' geraadpleegd. Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch - 1' met dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Aan de zuid(west)zijde van het plangebied zijn tevens de bestemmingen (functies) 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer' van toepassing. Met de wijziging van het omgevingsplan wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt op locatie. Het planvoornemen voorziet in het mogelijk maken van maximaal 37 woningen binnen het plangebied.

2.2 Is er sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling?

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Bij woningbouw is vanaf 12 woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake van een stedelijke ontwikkeling, die ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Het voornemen bestaat om aan de hand van voorliggend wijzigingsbesluit de omzetting van agrarische gronden naar een woningbouwontwikkeling bestaande uit maximaal 37 woningen mogelijk te maken, waardoor sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hierom is nadere toetsing en motivering aan de ladder voor duurzame verstedelijking benodigd. Deze wordt in deze notitie gegeven.

2.3 Ligging plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Op basis van Artikel 5.129g tweede lid onder b is voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een extra motivering vereist. Bijlage 1 bij artikel 1.1 (Bkl) geeft de volgende definitie:

op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen;

De mogelijkheden om binnen bestaand stedelijk gebied invulling te geven aan de gewenste stedelijke ontwikkeling moeten beschreven worden. Als aangetoond kan worden dat inbreiding geen optie is, dan kan voorzien worden in uitbreiding.

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Leende. Het plangebied is op dit moment in gebruik als agrarische grond en grenst aan de bestaande woonwijk Breedvennen.



Figuur 3: Uitsnede Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant met ligging plangebied gemarkeerd

Op basis van de Basiskaart uit de provinciale Omgevingsverordening is het plangebied gelegen binnen de zonering 'Landelijk gebied', grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is daarmee gelegen buiten stedelijk gebied. Daarom is er voor onderhavig plan, conform de Ladder, een extra motivering nodig waaruit blijkt dat de behoefte waarin het plan voorziet niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt kan worden.

3 Woningbehoefte

3.1 Verzorgingsgebied

Om de behoefte van het plan in beeld te kunnen brengen moet eerst bepaalt worden wat het verzorgingsgebied (c.q. marktregio) is van de ontwikkeling. De Ladder voorziet onder meer in een zorgvuldig ruimtegebruik waardoor planoverschotten op de (regionale) woningmarkt wordt voorkomen. De woonconsument is niet gebonden aan gemeentegrenzen maar de praktijk wijst uit dat het gros van de verhuizingen binnen de gemeente plaatsvindt. De omvang van het ruimtelijk verzorgingsgebied verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met de bestuurlijke regio. Voor de woningbouw in het plan Breedvennen wordt de gemeente Heeze-Leende gelijk gesteld aan het ruimtelijk verzorgingsgebied (de marktregio) van de ontwikkeling. Dit is gebaseerd op het beoogde type plan en verhuisc bewegingen, zoals hieronder toegelicht.

3.1.1 Verhuisc bewegingen gemeente Heeze-Leende

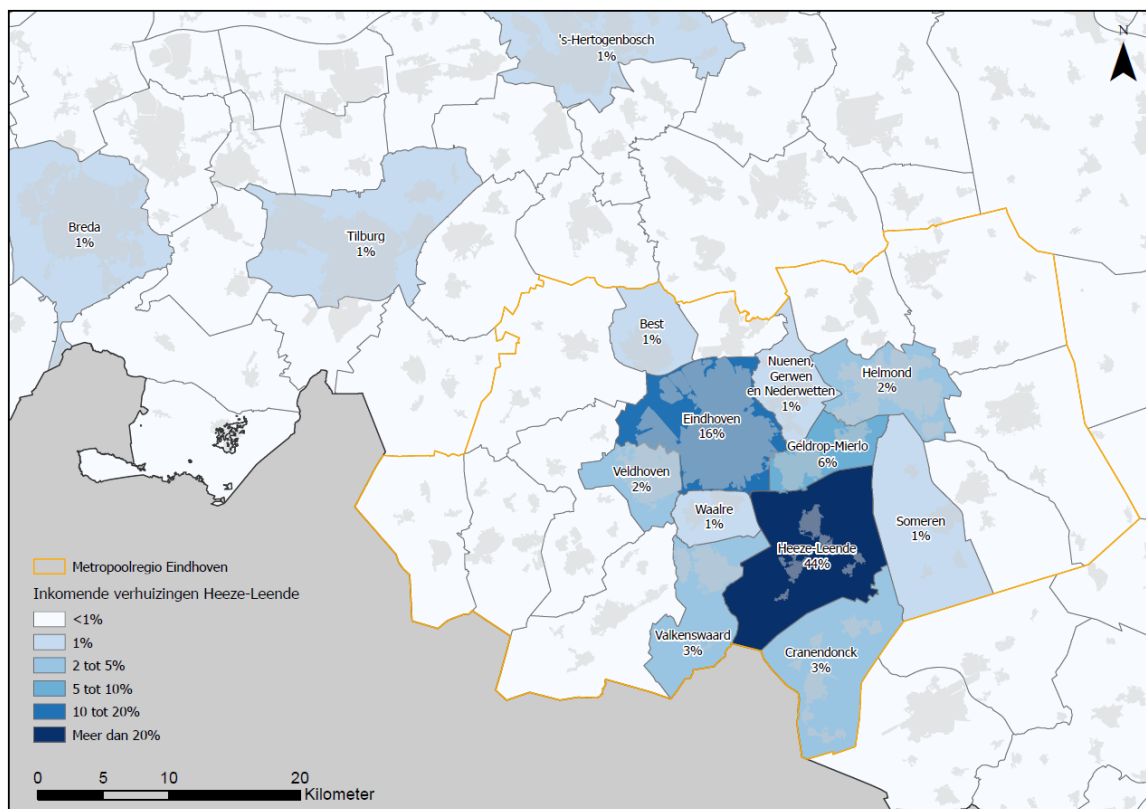
Op basis van de CBS-migratiecijfers van alles verhuisde personen bleek dat in de periode 2018-2022 circa 44% van alle vestigers in de gemeente Heeze-Leende uit de gemeente Heeze-Leende zelf kwam.

	<i>Aantal verhuisde personen</i>	<i>Aandeel van de totale instroom</i>
Totaal verhuisde personen binnen gemeente Heeze-Leende	2840	44%
Totaal verhuisde personen buiten gemeente Heeze-Leende	3624	56%

Tabel 1: Periode 2018-2022

Het overgrote deel (78%) van de verhuisc bewegingen van buiten de gemeente Heeze-Leende zijn afkomstig uit de provincie Noord-Brabant. Tevens is 8% van de verhuisc bewegingen van buiten de gemeente afkomstig uit de provincie Limburg.

Daarnaast zijn er verhuisc relaties met omliggende gemeenten, met name met de gemeenten in de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In totaal is zo'n 16% van de inkomende verhuisc bewegingen in de gemeente Heeze-Leende afkomstig uit Eindhoven, 6% is afkomstig uit Geldrop-Mierlo, 3% uit Valkenswaard en 2% uit Helmond en Veldhoven. Tevens is er binnen de Metropoolregio een verhuisc relatie met gemeenten Best, Nuenen, Gerwen en Nederwetten, Someren en Waalre (alle 1%). Hiermee is 64% van de verhuisc bewegingen van buiten de gemeente (36% van totale verhuisc bewegingen) afkomstig uit Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.



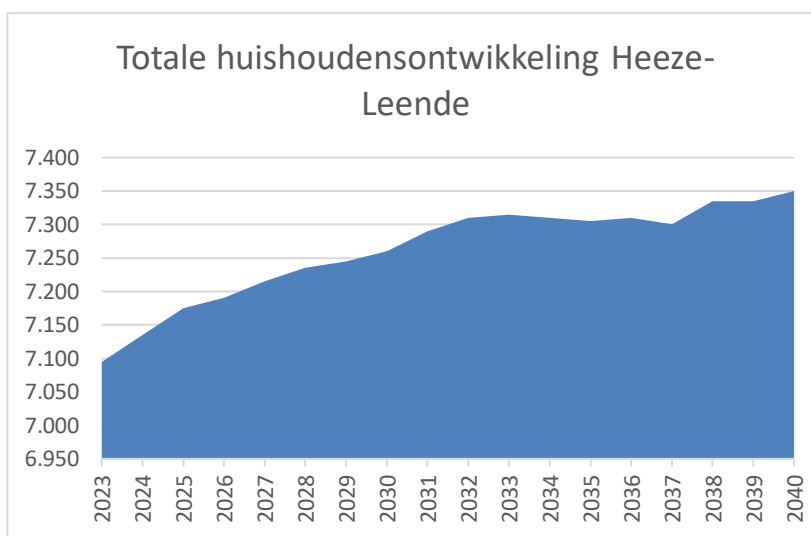
Figuur 4: Inkomende verhuisbewegingen gemeente Heeze-Leende periode 2018-2022 (Bron: CBS, omzetting tabel Pouderoyen Tonnaer)

In de gemeente Heeze-Leende is dus circa 44% van alle inkomende verhuizingen afkomstig uit de gemeente Heeze-Leende zelf. Daarnaast is er alleen met gemeente Eindhoven een grote verhuisrelatie (16%) die er op kan duiden dat het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling Breedvennen groter is dan gemeente Heeze-Leende. Dit betekent dat er sprake is van een lokale marktregio en hierom wordt de gemeente Heeze-Leende als verzorgingsgebied voor de woningbouwontwikkeling Breedvennen gehanteerd. Tevens wordt opgemerkt dat er in de Regionale Woondeal tussen Rijk, provincie, woningcorporaties en 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant woningmarktafspraken zijn gemaakt. Deze regionale afspraken dragen bij aan een gezonde regionale woningmarkt en voorkomen ongewenste tekorten en overschotten.

3.2 Woningvraag

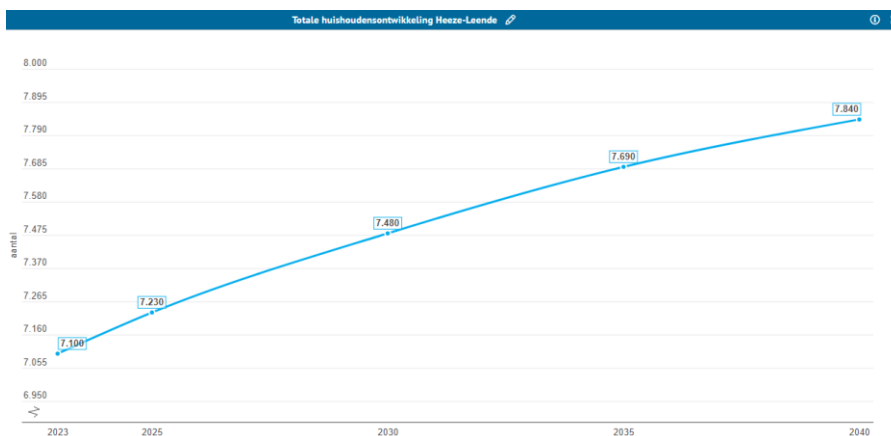
Binnen het eerder afgebakende verzorgingsgebied, de gemeente Heeze-Leende, wordt de additionele woningvraag voor de komende tien jaar bekeken gebaseerd op de meest actuele huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant en het woningtekort op basis van de voorraadprognose van de provincie Noord-Brabant. Uitgangspunt is dat iedere extra huishouden zich 1-op-1 vertaalt in de vraag naar één extra woning.

Op basis van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant is de verwachting dat het aantal huishoudens binnen de gemeente Heeze-Leende tot 2033 met 220 huishoudens zal toenemen. In de periode tot 2040 komen hier naar verwachting nog 35 huishoudens bij. Dit leidt tot een voorspelde groei van 255 huishoudens binnen gemeente Heeze-Leende in de periode tot 2040.



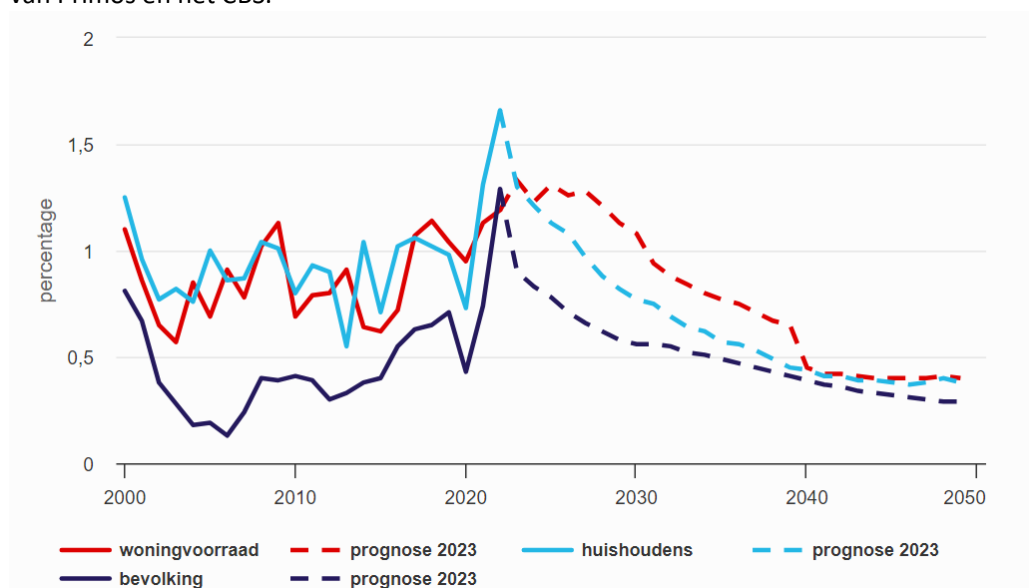
Figuur 5: Totale huishoudensontwikkeling Heeze-Leende (Bron: Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant)

Op basis van de Primos prognose groeit het totaal aantal huishoudens binnen de gemeente Heeze-Leende tot 2033 met 506 huishoudens. Deze groei zet zich tot 2040 door met een aanvullende groei van 234 huishoudens. Hiermee gaat de Primos prognose uit van een toename van 640 huishoudens tot 2040.



Figuur 6: Totale huishoudensontwikkeling Heeze-Leende (Bron: Primos prognose 2023)

De vooruit berekende groei van de woningvoorraad hangt nauw samen met de groei van het aantal huishoudens. Wel liggen – tot 2040 – de groeipercentages van de woningvoorraad steeds iets hoger dan die van het aantal huishoudens (zie figuur 6). Dit komt omdat er in de berekeningen van uit is gegaan dat het bestaande woningtekort – in 2023 tussen de 3% en 3,5%, oftewel bijna 40.000 woningen – in de loop van de prognoseperiode wordt ingelopen. In Noord-Brabant zijn er tot 2035 165.000 woningen benodigd (Bron:bevolkingsprognose.brabant.nl). Zo zijn binnen Noord-Brabant van de 165.000 benodigde woningen ca. 137.000 (83%) nodig voor de verwachte huishoudensgroei en 27.500 (17%) om woningtekorten in te lopen. De totale woningvraag binnen provincie Noord-Brabant zal hierdoor naar verwachting hoger uitvallen dan de huishoudensontwikkeling conform de prognoses van Primos en het CBS.



Figuur 7: Jaarlijkse groei (%) van de woningvoorraad, het aantal huishoudens en de bevolking Noord-Brabant, 2000-2050 (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Op basis van cijfers van Primos en de provincie Noord-Brabant geldt er op dit moment een woningvraag van 506 woningen tot 2033, die rekening houdende met het huidige woningtekort (17%) kan oplopen tot meer dan 600 woningen tot 2033.

3.3 Harde en zachte plancapaciteit

Om de resterende behoefte te bepalen wordt de woningvraag afgezet tegen de harde plancapaciteit. Harde plancapaciteit betreft de nog onbenutte ruimte voor woningbouw die in vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplannen (en onder de Omgevingswet in BOPA's of TAM-IMRO plannen) resteert. De totale (netto) harde plancapaciteit in de gemeente Heeze-Leende bestaat uit 262 woningen (gemeente Heeze-Leende, peildatum 1 januari 2024). Daarnaast zijn er in de gemeente nog zachte plannen voor circa 67 woningen. Deze zachte plannen variëren van eerste verkenningen tot planvorming.

OVERZICHTSTABEL - III 'WONINGBOUWCAPACITEIT IN PLANNEN'								
AANTAL WONINGEN IN PLANNEN, ONDERSCHIEDEN NAAR PROCEDUREFASE EN IN- / UITBREIDING								
STAND PER: 1 jan. 2024								
GEMEENTE: Heeze-Leende								
TOTALE PLANCAPACITEIT								
Totaal gemeente per	aantal woningen	waarvan			waarvan			
		onherroepelijk	vastgesteld	totaal harde plan- capaciteit	totaal zachte plan- capaciteit	ontwerp	planologische voorbereiding	potentieel
1 jan. 2024	329	262	0	262	67	0	27	40
	100%	80%	0%	80%	20%	0%	8%	12%
2024 t/m 2028	329	262	0	262	67	0	27	40
	100%	80%	0%	80%	20%	0%	8%	12%
2029 t/m 2033	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-
2034 e.v.	0	0	0	0	0	0	0	0
	-	-	-	-	-	-	-	-

Tabel 2: Totale plancapaciteit gemeente Heeze-Leende (Bron: gemeente Heeze-Leende)

3.4 Woningbehoefte

Om te bepalen of de beoogde woningen in het woningbouwplan Breedvennen kunnen voorzien in een behoefte, wordt de woningvraag geconfronteerd met de (netto) plancapaciteit. De behoefte wordt in beeld gebracht voor de tienjaarsperiode 2023-2033.

De cijfers van bevolkingsprognose Noord-Brabant en Primos zijn van het jaar 2023. De totale plancapaciteit van gemeente Heeze-Leende is van 1 januari 2024. Hierom wordt de woningvraag tot 2033 gecorrigeerd met het aantal gereedgekomen woningen in 2023. Op basis van de cijfers van de gemeente Heeze-Leende betreffen dit 9 woningen. De woningvraag tot 2033 betreft hiermee (506 – 9) 497 woningen en rekening houdende met het huidige woningtekort (17%) kan de woningvraag oplopen tot bijna 600 woningen. Dit betreft de woningbehoefte binnen verzorgingsgebied gemeente Heeze-Leende. Op basis van historische verhuisc Bewegingen kan worden gesteld dat deze vraag, bijvoorbeeld vanuit gemeente Eindhoven (paragraaf 3.1), hoger uitvalt.

De eerder vastgestelde woningvraag en de totale harde plancapaciteit in het verzorgingsgebied worden tegenover elkaar afgezet. Een confrontatie tussen vraag en aanbod laat zien dat er in de marktregio een totale behoefte resteert van circa (600 vs 329) 271 woningen voor de komende tien jaar.

In het woningbouwplan Breedvennen zijn maximaal 37 woningen gepland. Hiermee wordt bijgedragen in de resterende woningbehoefte van 271 woningen in de periode 2023-2033 in het verzorgingsgebied.

In dit gebied wil de gemeente – afhankelijk van de lokale behoefte- voor een groot deel betaalbare woningen ontwikkelen voor de doelgroepen waarvoor op dat moment onvoldoende aanbod is. Hierbij richt de gemeente zich met name op sociale huur- en betaalbare koopwoningen voor starters en senioren, waarbij wordt aangesloten bij de (minimale) percentages sociale huur (30%) en betaalbare koop (34%) uit de in 2023 gesloten Woondeal. De ambitie is om een nóg groter aandeel sociale huur en betaalbare koop te realiseren.

Het doel is om met de voorziene 37 woningen te voorzien in de behoefte van lokale starters en mogelijk ook enkele senioren die vervolgens weer een woning achterlaten en zo de doorstroming op gang helpen. Deze 37 woningen worden allemaal gerealiseerd als sociale huur- en betaalbare koopwoningen. Door gefaseerd woningen te bouwen in het totale gebied kan maximaal worden ingespeeld op de actuele lokale vraag.

Op inbreidingslocaties is het op dit moment niet mogelijk om op redelijke termijn te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Ook de woningen uit de huidige plancapaciteit, waar destijds geen prijsafspraken voor zijn gemaakt, voorzien onvoldoende in de behoefte aan betaalbare woningen.

3.5 Alternatieve woningbouwlocaties

Nu is gebleken dat het plan (gedeeltelijk) voorziet in de woningbehoefte binnen het verzorgingsgebied de komende tien jaar, is het van belang af te wegen of er binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) kan worden voorzien in deze behoefte. Uitgangspunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat ontwikkelingen enkel buiten BSG plaatsvinden als er binnenstedelijk geen geschikt (te maken) en/of beschikbaar (te maken) alternatieven zijn.

Naast de harde plancapaciteit, zijn er in de gemeente Heeze-Leende in totaal circa 67 woningen in 'zachte' plannen voorzien op basis van gegevens van de gemeente Heeze-Leende (peildatum 1 januari 2024). Dit is inclusief de woningen van het woningbouwplan Breedvennen.

Kern	Locatie	Zachte plancapaciteit
Heeze	Ginderover 58	4
Heeze	Nieuwendijk 5	20
Leende	Breedvennen	40
Leende	Nachtegaallaan Leende	3

Tabel 3: Zachte plancapaciteit gemeente Heeze-Leende d.d. 1 januari 2024 (Bron: gemeente Heeze-Leende)

De overige locaties die opgenomen zijn als zachte plancapaciteit betreffen binnenstedelijke locaties. De locatie Nieuwendijk 5 betreft met de omzetting van een voormalige horecabestemming een inbreidingslocatie voor 20 woningen. Ginderover 58 en Nachtegaallaan Leende betreffen kleinschaligere woningbouwontwikkelingen.

Tevens zijn overige potentiële beschikbaar (te maken) locaties voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied in de gemeente Heeze-Leende in beeld gebracht. Deze locaties zijn:

- De Irislaan in de kern Leende is een geschikte inbreidingslocatie. Op basis van de gegevens van gemeente Heeze-Leende is deze locatie al opgenomen in de harde plancapaciteit.
- De locatie ingesloten tussen de Dorpsstraat/Oostrikkersstraat, Boschhoven, Kroonakker en de Hoge Akker lijkt een goede inbreidingslocatie te zijn. De functie wonen is op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan op deze locatie al toegestaan (de bouw van woningen niet). De gronden zijn in particulier bezit en in gebruik als tuin. De verwachting bestaat dat deze gronden niet op korte termijn voor woningbouw ontwikkeld worden.
- Binnen de kern Heeze wordt de uitbreidingswijk De Bulders ontwikkelt. Verder zijn er binnen de kern geen geschikte woningbouwlocaties voor circa 40 woningen binnen BSG aanwezig.
- Binnen de kern Sterksel zijn geen geschikte woningbouwlocaties circa 40 woningen gevonden.

In de gemeente Heeze—Leende is er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte woningbouwlocatie voor circa 40 woningen aanwezig. Hierom is voor onderhavige woningbouwontwikkeling gezocht naar locaties grenzend aan bestaand stedelijk gebied. De woningbouwlocatie Breedvennen is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Leende. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door bestaand stedelijk gebied. Door de woningbouw aan de Boschhoven wordt de locatie tevens aan de noordwest- en oostzijde omgeven door bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling van woningbouwlocatie Breedvennen wordt op een logische locatie gelegen binnen de bebouwde kom aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing (deels gelegen binnen BSG) aan de Boschhoven.

3.6 Ruimtelijke effecten

Alternatieve woningbouwlocaties voor de toevoeging van circa 40 woningen zijn binnen bestaand stedelijk gebied van gemeente Heeze-Leende niet aanwezig. Woningbouwplan Breedvennen is opgenomen in de zachte plancapaciteit binnen de gemeente. Het woningbouwplan Breedvennen voorziet (gedeeltelijk) in de woningvraag binnen gemeente Heeze-Leende. Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied kunnen (ondanks schaarste geschikte woningbouwlocaties) – ook na onherroepelijk worden omgevingsplan Breedvennen – nog worden ontwikkeld. De behoefte aan woningen is binnen gemeente Heeze-Leende groot genoeg. Woningbouw op de beoogde locatie leidt daarmee niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.