

Onderbouwing van gespreksscenario's ontwerpend onderzoek Knoop Maarheeze

Voor: gemeente Cranendonck

Van: Sweco

Versie: 19 januari 2026

Onderdelen

1	De opdracht	4
2	Ruimtelijke analyse	7
3	Programmatistische analyse	23
4	Scenariostudie	38
5	Bijlage: Extra informatie Leefstijlen	56

1. De opdracht

De opdracht

Oorspronkelijke opdracht van de gemeente:

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 25 juni 2024 zijn zienswijze geuit op de OSZOB. In deze zienswijze geeft de raad aan dat er onderzoek moet worden gedaan naar de mogelijke ontwikkeling van Maarheeze als knoop. Dit onderzoek wordt het onderzoek Knoop Maarheeze genoemd.

Voorwaarden voor het onderzoek

De raad heeft een aantal voorwaarden meegegeven:

- De ontwikkeling moet meerwaarde hebben voor de inwoners van Cranendonck, en in het bijzonder voor Maarheeze.
- Er moet een positieve impact zijn op de directe regio rondom Cranendonck.
- De ontwikkeling moet bijdragen aan betere verbindingen tussen de Brainportregio en Midden-Limburg.
- Inwoners van Maarheeze moeten nauw betrokken worden bij het onderzoek.

De opdracht

De opdracht van de gemeente is om te onderzoeken:

- Waar in Maarheeze woningen kunnen worden gebouwd. Het gaat om een mogelijke groei van 1.500, 3.000 tot 5.000 woningen, zodat de kern aantrekkelijk blijft voor inwoners en nieuwe bewoners.
- Wat de gevolgen zijn van deze groei. Dit betreft onder andere verkeer, leefbaarheid, voorzieningen, groen en natuur.
- Welke scenario's voorstelbaar zijn. De gemeente wil eerst weten welke mogelijkheden inwoners en betrokken partijen acceptabel en haalbaar vinden.
- Welke scenario's verder uitgewerkt kunnen worden.

Pas na dit eerste onderzoek bekijkt de gemeenteraad welk scenario verder wordt onderzocht op haalbaarheid: technisch, financieel, juridisch en ruimtelijk. Het onderzoek helpt de gemeenteraad om een goed onderbouwd besluit te nemen over de toekomstige groei van Maarheeze.

2. Ruimtelijke analyse

Aan de hand van diverse thema's analyseren we het gebied in en rondom de bestaande bebouwde kern van Maarheeze. Hiervoor stellen we onderzoekskaarten samen waar we onder andere ingaan op historie, natuurgebieden, water, bodem, infrastructuur en lopende ontwikkelingen. Uit de thema's stellen we een belemmeringenkaart samen waarmee we weergeven op welke locaties belemmeringen spelen voor situering van nieuwe woningbouw.

Eenzijds vormt de analyse de basis vanuit waar we ruimtelijke onderbouwing vinden, om vervolgens scenario's mee samen te kunnen stellen. Anderzijds geeft de analyse achtergrondinformatie over de ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke context van het gebied waar we ruimte zoeken voor Knoop Maarheeze.

Ruimtelijke analyse

Historie

1880 - Maarheeze ontstaat al voor 1260 en is een esdorp: een kern aan de rand van zandgronden, omgeven door akkercomplexen. Een esdorp bevat een dorpsbrink en ligt naast een watertje, zo ook bij Maarheeze het geval is. De driehoekige brink is in de kaart uit 1880 terug te zien. Het dorp ligt naast de Buulder Aa: links van het dorp ligt het beekdal. Maarheeze bestaat uit een dorpslint van voornamelijk boerderijen, gesitueerd langs wat nu de Stationsstraat en de Kerkstraat heet. De oude Gertrudiskerk lag links in het dorp aan een dorpsplein. Het dorp was omgeven door agrarische gronden, met daarbuiten heide- en bosgebied.

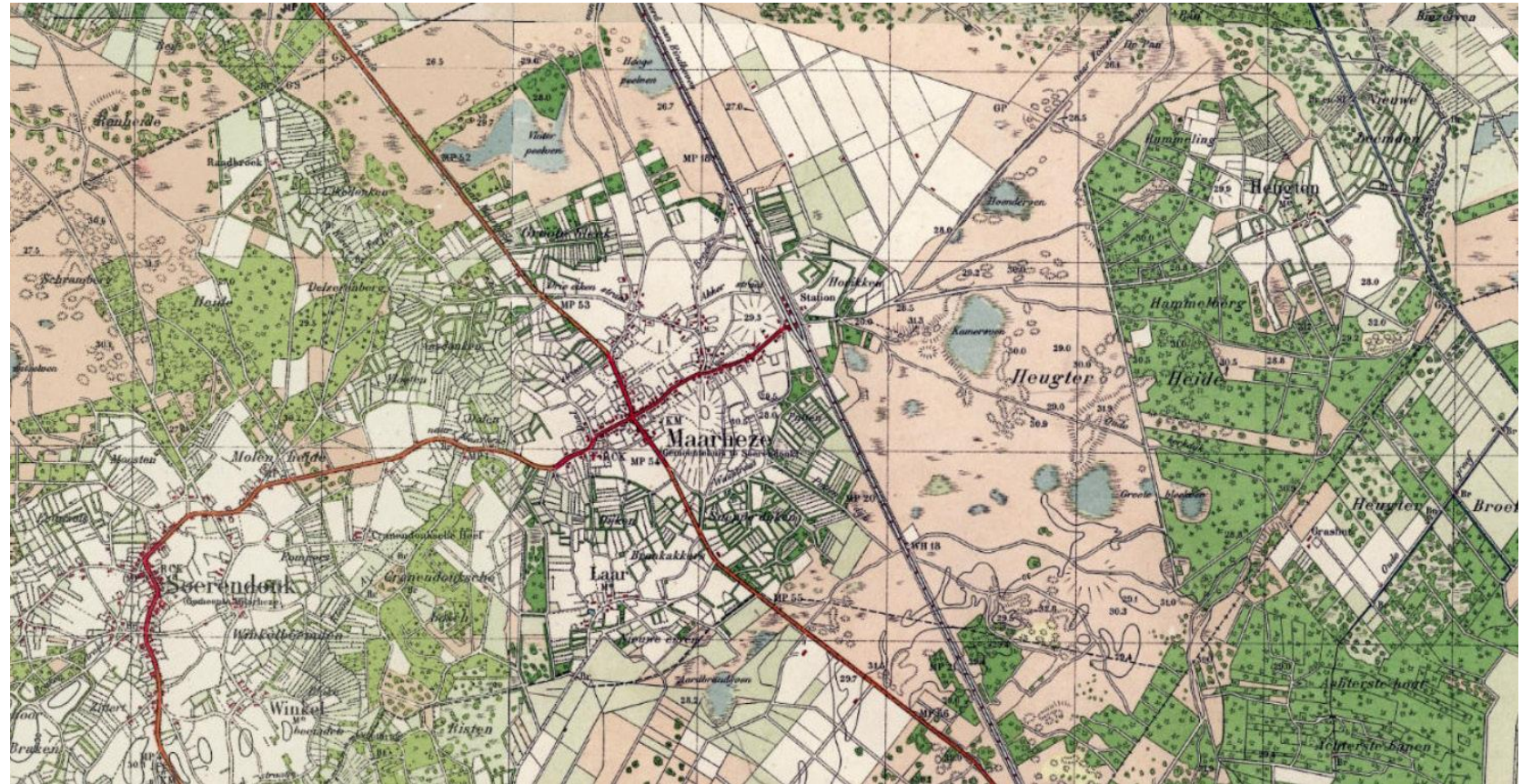


Oude Gertrudiskerk, welke in 1910 zou worden gesloopt

Ruimtelijke analyse

Historie

1930 - De spoorlijn is rechts van het dorp aangelegd wat de bereikbaarheid van het dorp sterk vergroot. Station Maarheeze ligt op het eind van het dorpslint. Rondom het station ontstaat een levendige buurt die 'De Statie' genoemd werd, waar diverse koffiehuisen verrezen. De oude Gertrudiskerk is gesloopt en op het perceel ernaast is de nieuwe Gertrudiskerk gebouwd. Ten zuiden van het dorp liggen agrarische velden in een coulisselandschap: kleinschalige akkers en weilanden omringd door houtwallen.



Nieuwe Gertrudiskerk



Het eerste station van Maarheeze, wat in de jaren '60 zou worden gesloopt

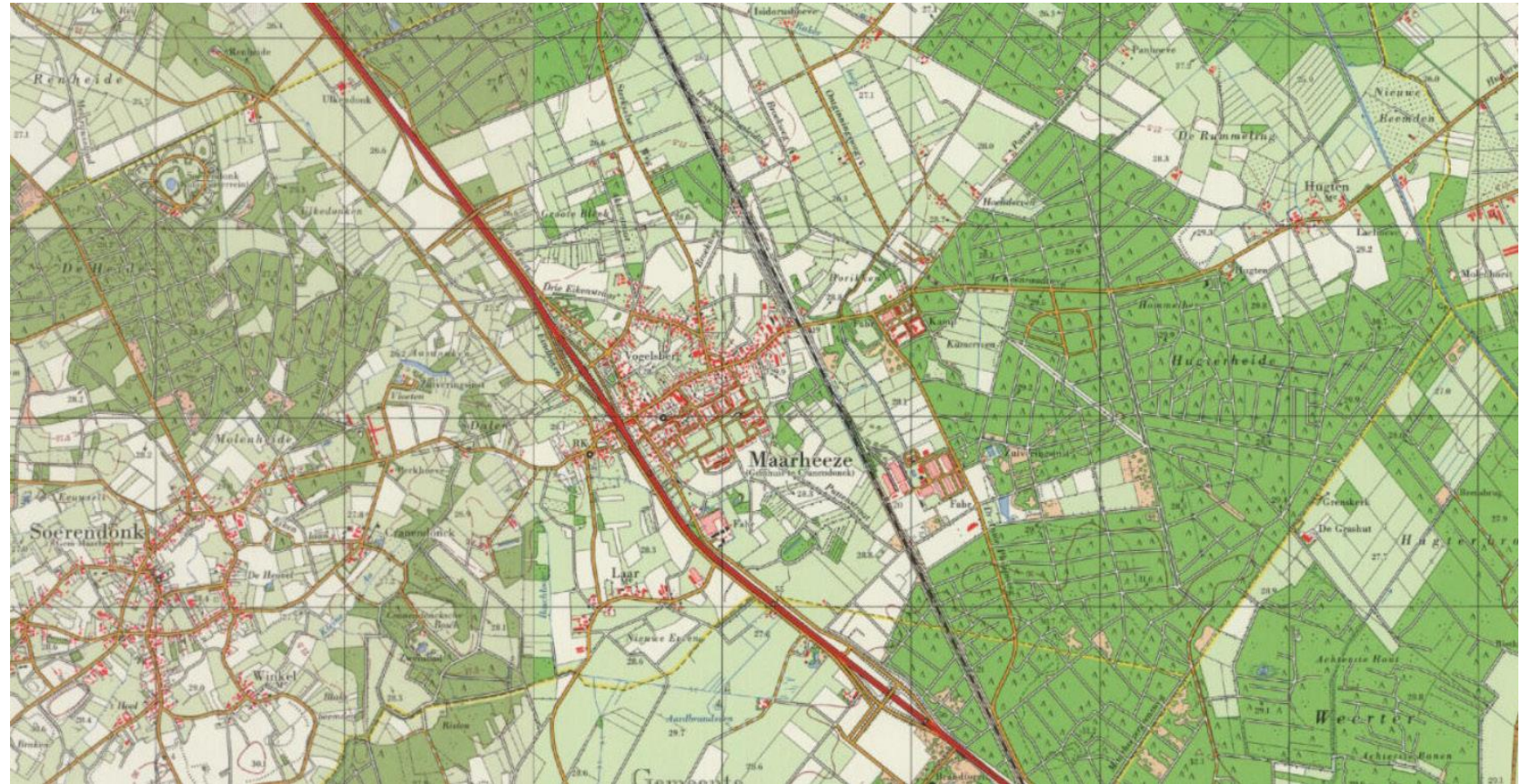


Koffiehuis 'De Laat', één van de koffiehuisen rondom het oude station

Ruimtelijke analyse

Historie

1980 - De A2 is aangelegd naast het dorp en Maarheeze breidt zich sterk uit, met name richting het zuiden. De dorpsbrink verdwijnt en wordt een versimpelde kruising. Aan de overzijde van het spoor bouwt Phillips een industriegebied: één van de redenen dat Maarheeze zo sterk groeit. Het station wordt afgebroken in de jaren '60. Rechts van de locatie van het oude station ontstaat een woonwijkje met houten huizen voor Spaanse arbeidsmigranten: 'El Pinar'. Ook limonadefabriek Winters breidt zich uit in het dorp. De periode van ruilverkaveling is in volle gang, en het kleinschalige agrarische landschap verdwijnt grotendeels. De meeste heidegebieden in de omgeving worden omgezet naar bos.



Eerste bebouwing van Phillips Maarheeze



'El Pinar', wijk voor Spaanse arbeiders

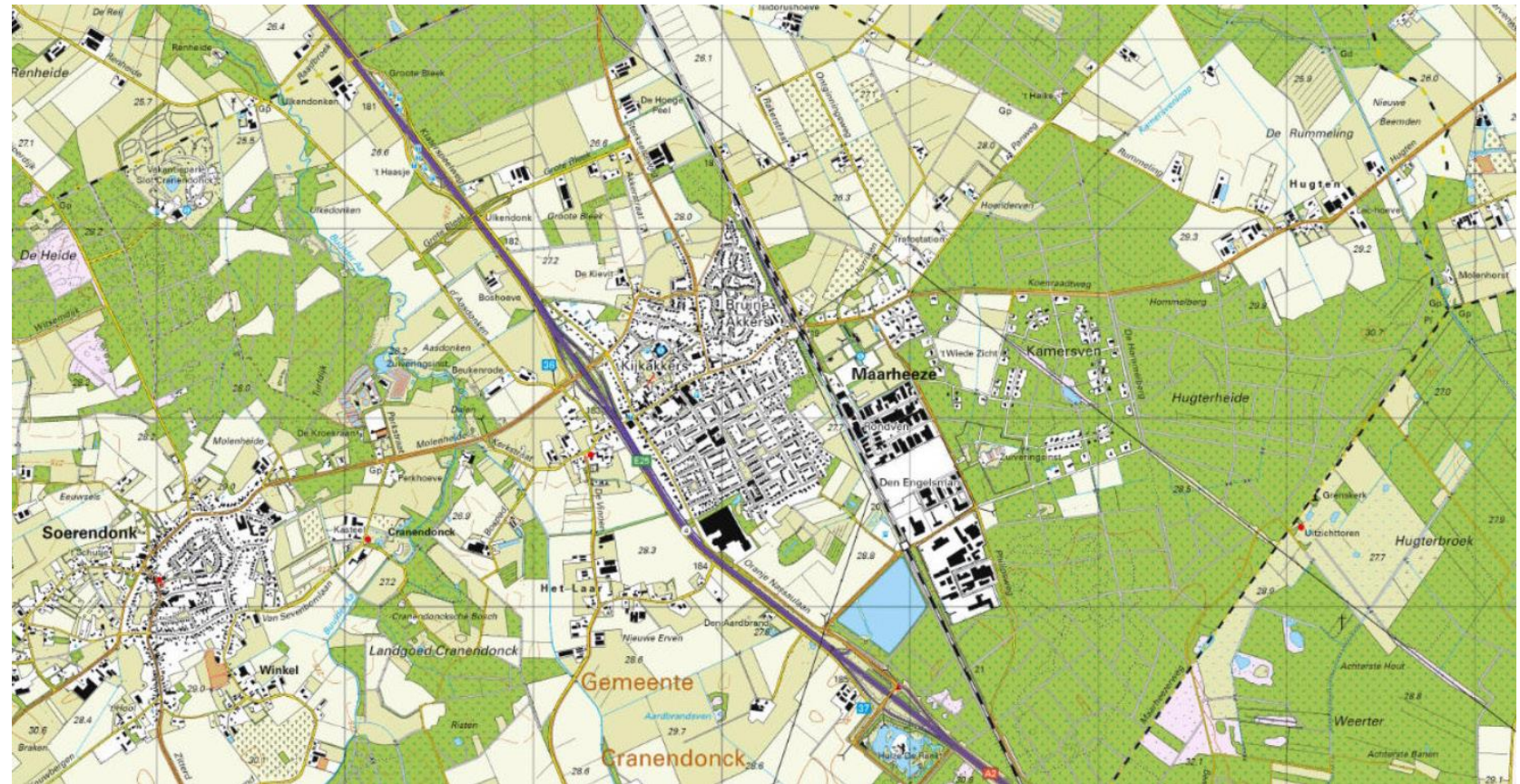


Limonadefabriek Winters

Ruimtelijke analyse

Historie

2024 - Zowel de kern Maarheeze als het industriegebied aan de overzijde van het spoor breiden zich verder uit. Phillips verdwijnt grotendeels, en de industriegebieden worden gemengd van aard. Limonadefabriek Winters wordt overgenomen door frisdrankproducent Refresco. Maarheeze krijgt een nieuw station, gelegen ten zuiden van de bebouwde kern nabij het industrieterrein: vanwege de potentie tot het creëren van een parkeerhub nabij het station wordt gekozen voor een locatie buiten het dorp. Ten oosten van de kern Maarheeze wordt een sportcomplex aangelegd, en 'El Pinar' wordt omgevormd tot villawijkje bij het bos. Ten zuiden van het dorp is een visvijver aangelegd.



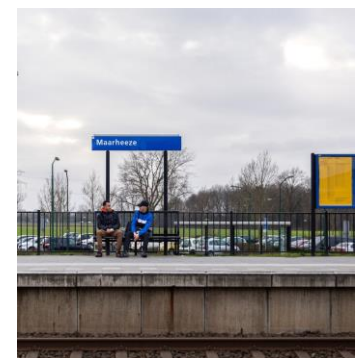
Refresco Maarheeze langs de A2



Villawijk 'El Pinar'



Aangelegde visvijver



Nieuw station Maarheeze in het open veld

Ruimtelijke analyse

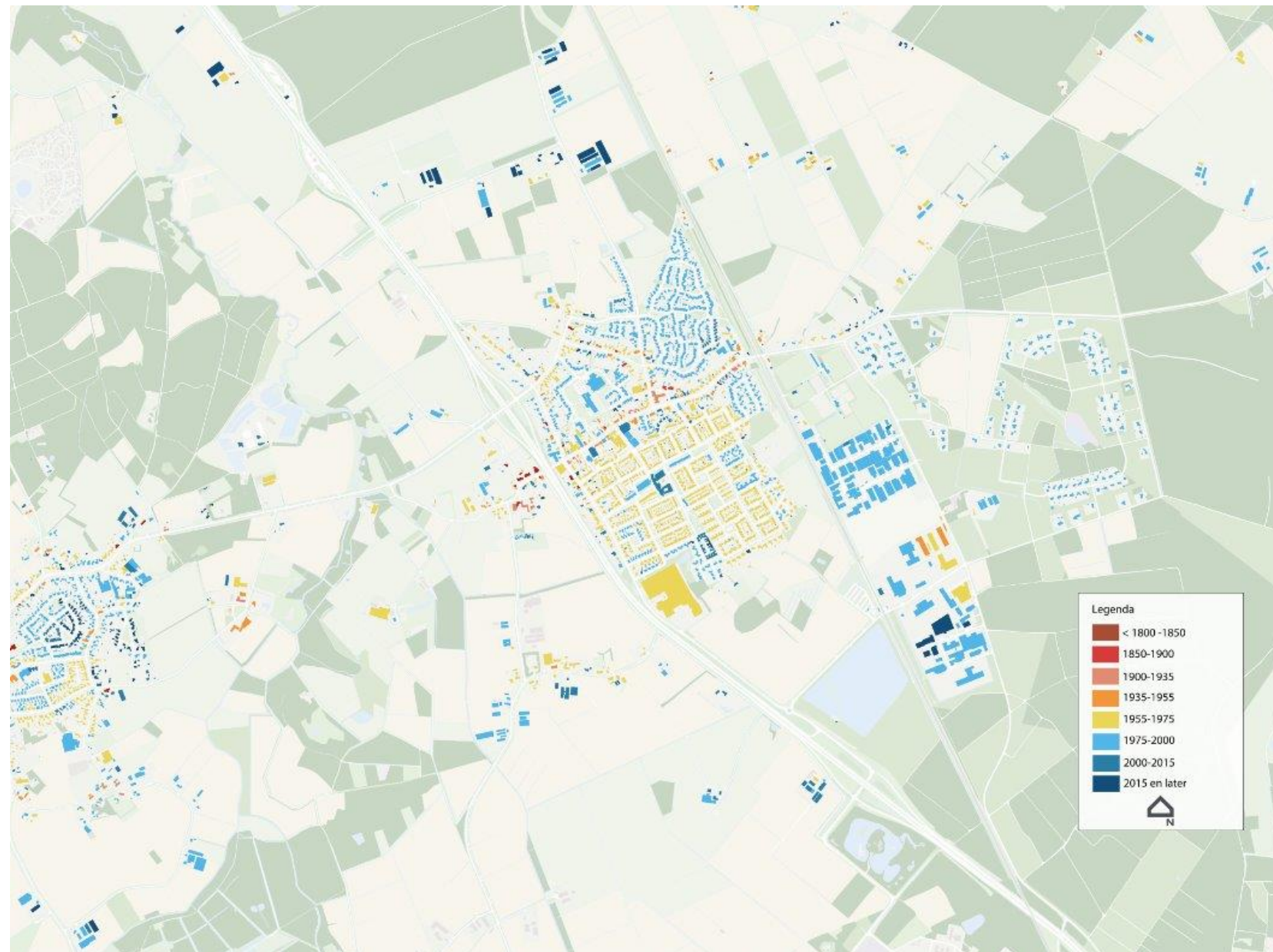
Bouwjaar gebouwen

Hoewel veel bebouwing door de tijd heen verloren is gegaan in Maarheeze, zijn rondom het oude dorpslint van Maarheeze (Stationsstraat en Kerkstraat) historisch waardevolle gebouwen terug te vinden. Ook in het buitengebied staat af en toe een oude boerderij van voor de Tweede Wereldoorlog nog overeind. Op het industrieterrein ten zuidoosten van Maarheeze zijn enkele voormalige Phillips fabrieksgebouwen terug te vinden.

Tussen 1955 en 1975 breidt Maarheeze zich sterk uit, en worden op grote schaal uitbreidingswijken aan het dorp toegevoegd. Ze typeren zich door gestandaardiseerde bouwblokken met voornamelijk rijwoningen, welke als rechthoekige stempel naast elkaar gesitueerd werden.

Tussen 1975 en 2000 breide Maarheeze zich in noordoostelijke hoek sterk uit met een organisch ogende plattegrond, waarin principes van een bloemkoolwijk terug te vinden zijn.

Nieuwere ontwikkelingen hebben voornamelijk binnen de bebouwde kern plaatsgevonden. Zo zijn er enkele gebouwen met appartementen toegevoegd aan het dorp.



Ruimtelijke analyse

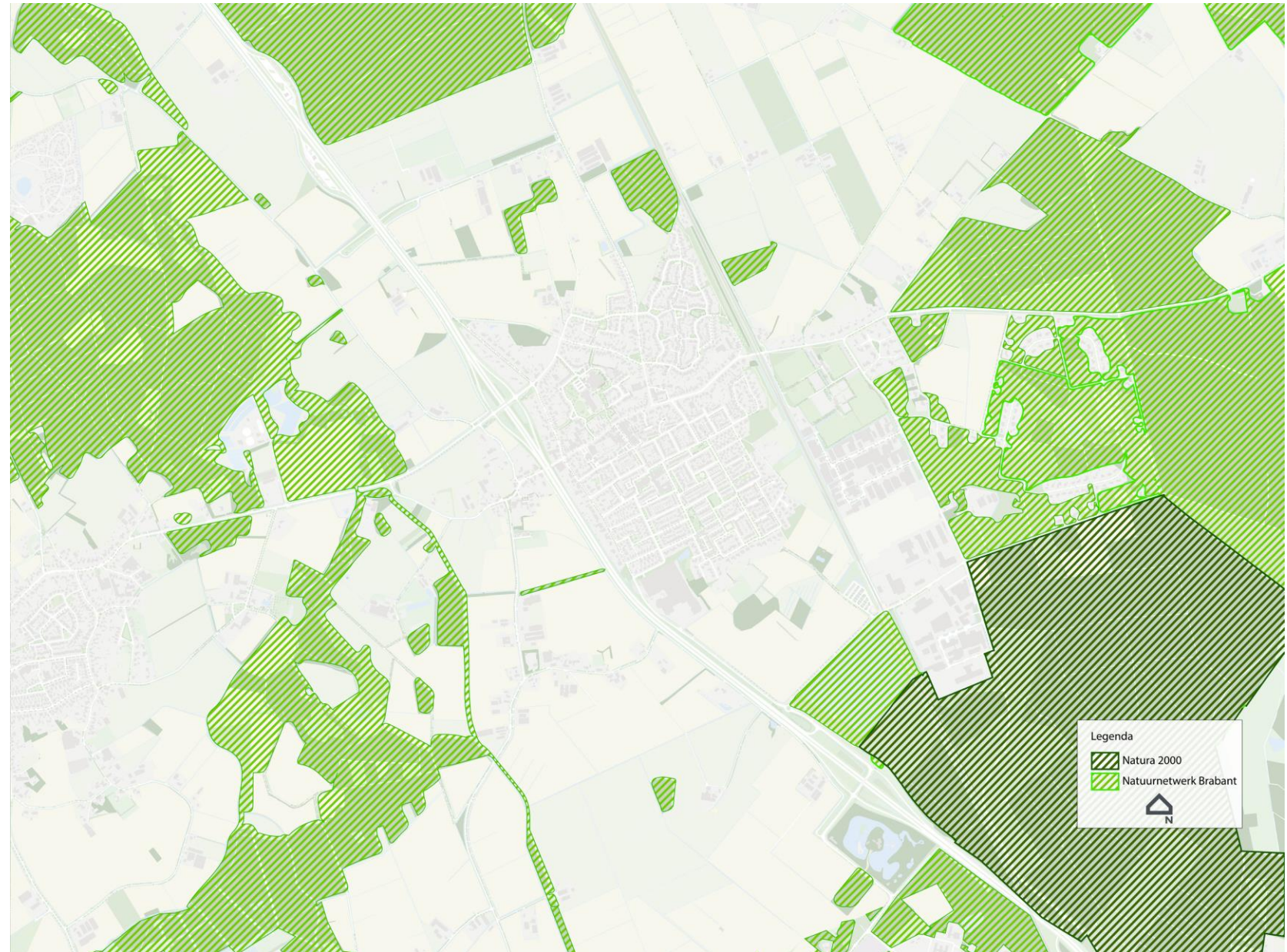
Natuurnetwerken

Het landschap rondom Maarheeze bevat een aantal natuurgebieden welke gekenmerkt worden door een grote variëteit aan natuurtypen. Heidevelden, bossen, vennen, beekdalen en zandverstuivingen liggen in de nabije omgeving van het dorp. De natuur biedt mogelijkheden voor recreatie en bevat uitgebreide wandel en fietsnetwerken. Een aantal van deze gebieden vallen onder Natuurnetwerk Brabant (NNB) of onder Natura 2000.

Natuurgebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) of Natura 2000 zijn beschermd. Bij ingrepen die leiden tot aantasting van deze natuur gelden beperkingen. Dit kan zowel directe aantasting betreffen (zoals het verwijderen van natuur) als indirecte aantasting (bijvoorbeeld door verstoring door geluid).

Voor NNB-gebieden geldt dat aantasting in beginsel moet worden gecompenseerd. Voor Natura 2000-gebieden geldt een strenger beschermingsregime op grond van Europese regelgeving. Aantasting is hier in principe niet toegestaan en alleen onder zeer strikte voorwaarden mogelijk.

Effecten op Natura 2000-gebieden, waaronder stikstofdepositie, moeten worden beoordeeld via een stikstofberekening. Voor NNB-gebieden is een stikstofberekening niet verplicht.

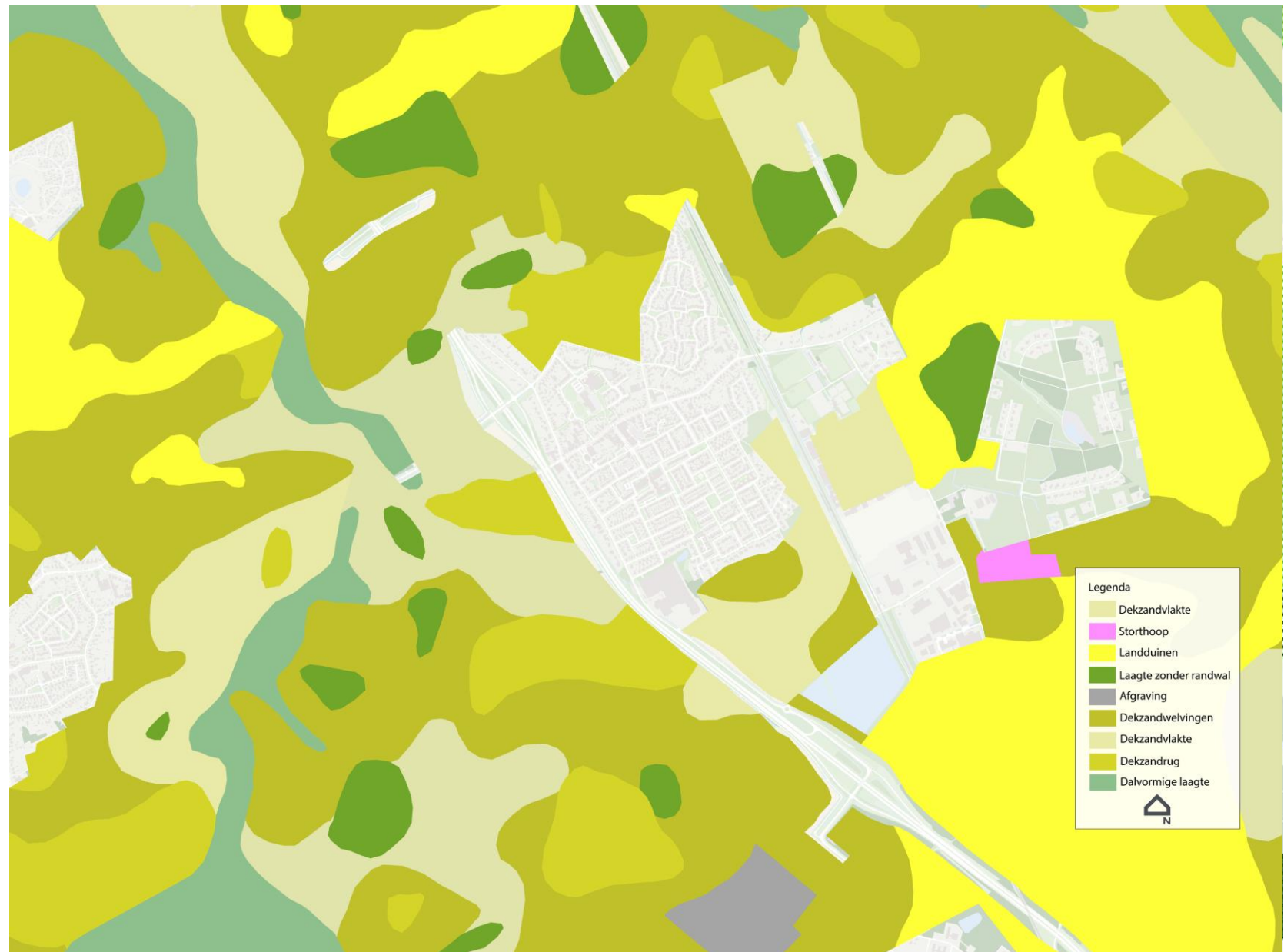


Ruimtelijke analyse

Geomorfologie

De geomorfologische kaart laat als basis dekzanden zien: een fijn zandpakket dat door de wind werd afgezet in de laatste ijstijd toen de bodem nog kaal en bevroren was. De dekzandruggen en -welvingen vormen de natuurlijke hoger gelegen ruggengraat van de regio, welke relatief droog zijn. De lagere delen, aangeduid als dekzandvlaktes en dalvormige laagtes, markeren de plekken waar water stagneert of langzaam richting beekdalen stroomt. Deze gronden zijn natter van aard.

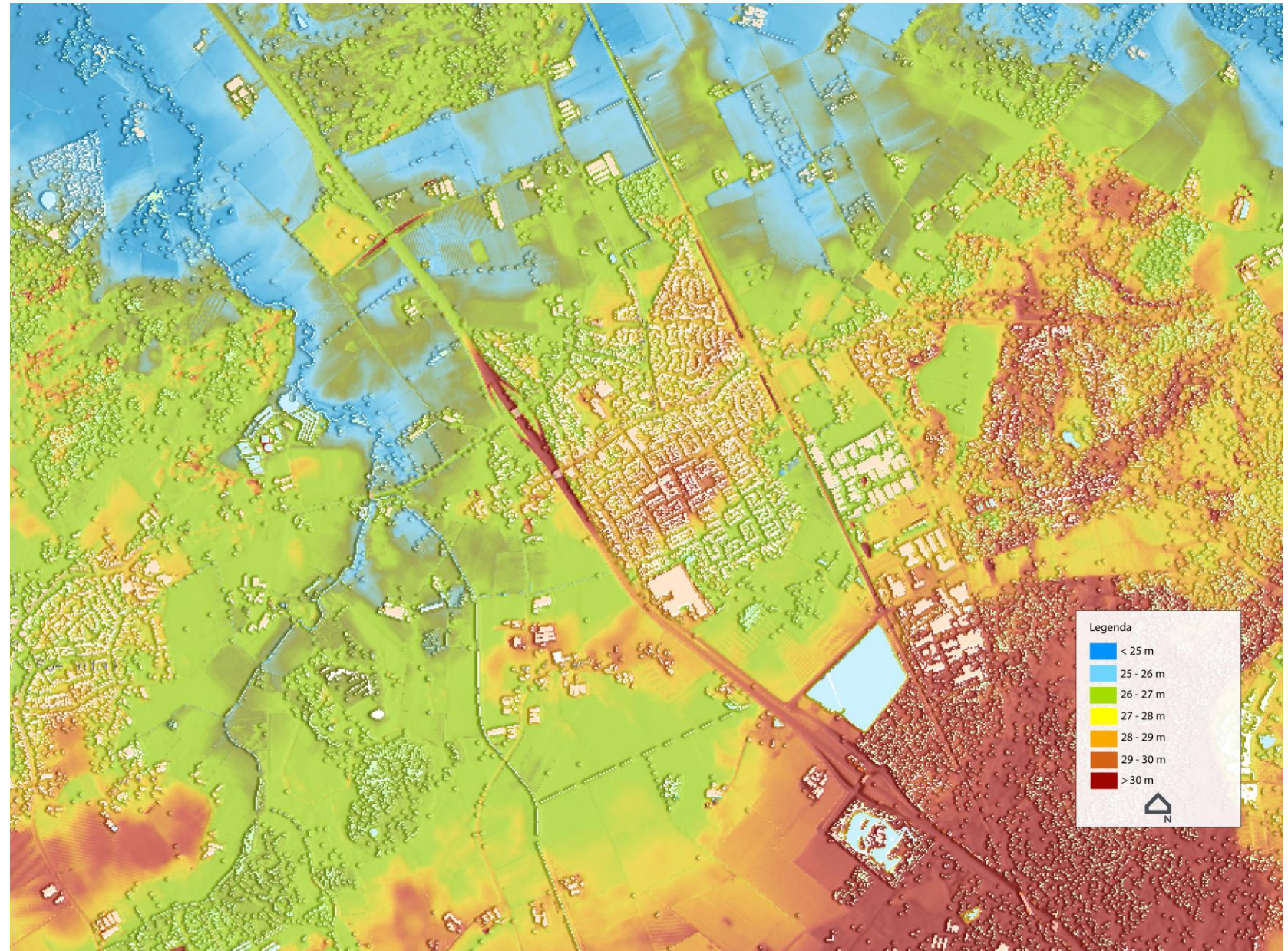
De bebouwing van Maarheeze zelf volgt de logica van de bodem: het dorp heeft zich ontwikkeld op de overgangszone tussen de hoge droge zandgronden en de lagere natte beekdalen. Deze locatie was geschikt om enerzijds landbouw te bedrijven, en anderzijds droge voeten te houden ten tijde van hoogwater.



Ruimtelijke analyse

Hoogte

Het landschap rondom Maarheeze loopt af van zuid naar noord: van de hoger gelegen bosrijke zandgronden in het zuiden naar de lager gelegen drassigere beekdalen in het noorden. Het beekdal van de Buulder Aa ten westen van Maarheeze is terug te zien als laagte in de hoogtekarte.



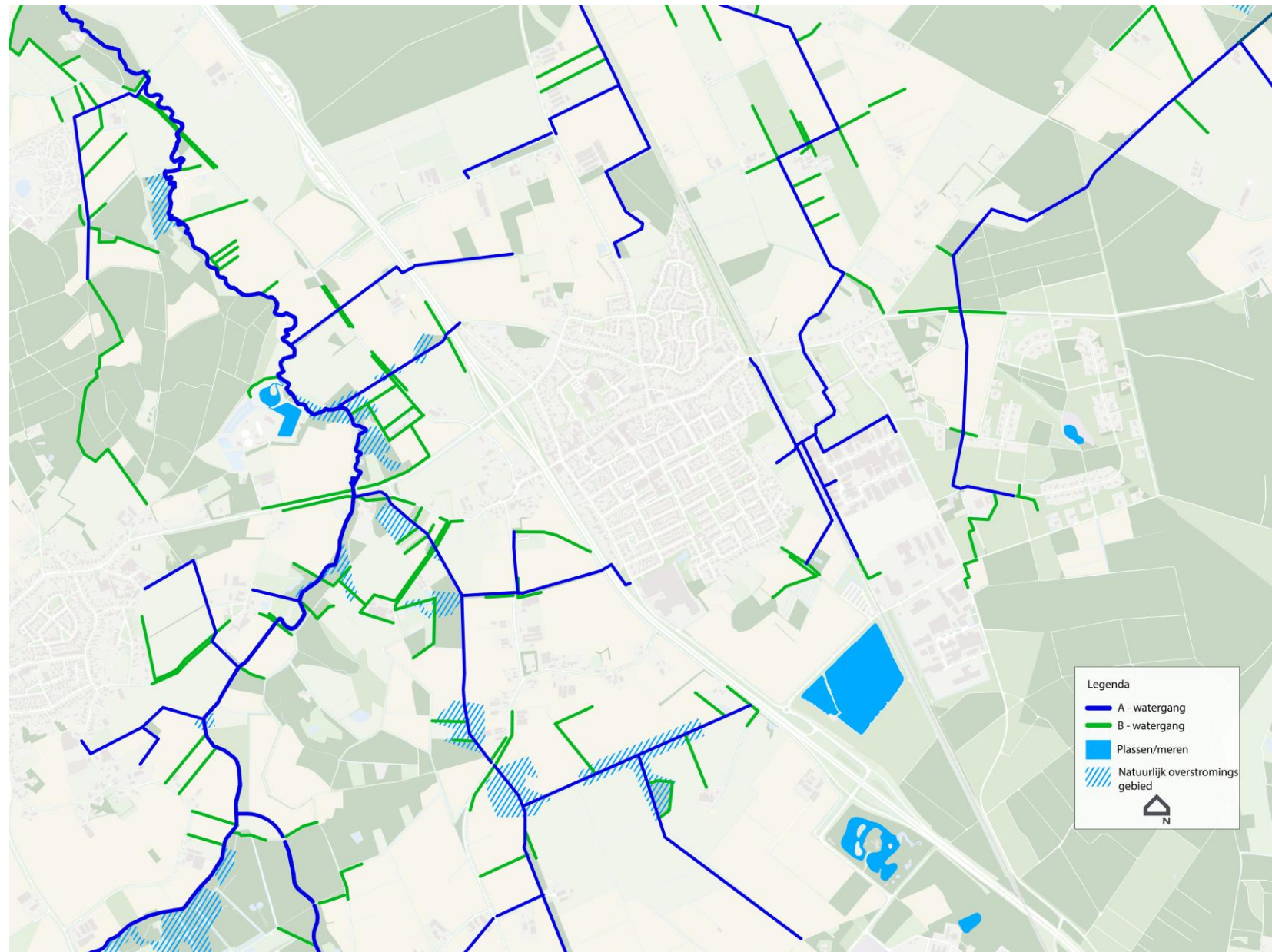
Ruimtelijke analyse

Watergangen

Rondom Maarheeze liggen diversen beekdalen, waarvan de Bulder Aa het dichtste bij het dorp ligt. De natuurlijke meandering is op sommige delen van de beek terug te zien, andere delen zijn door de tijd heen strak gekanaliseerd.

Meerdere watergangen zijn rondom het dorp uitgegraven ter afwatering, veelal om landbouw te kunnen bedrijven. Dit betreft zowel A- als B watergangen. Langs de A watergangen liggen enkele gebieden welke aangewezen zijn als natuurlijk overstromingsgebied: hier bestaat de kans dat het gebied ten tijde van hoog water onder water gezet wordt.

Enkele plassen/meren rondom het dorp zijn aangelegd door de mens, zoals Visvijver 't Tipke ten zuiden van Maarheeze. De bossen rondom het dorp bevatten enkele natuurlijke vennen.



Ruimtelijke analyse

Infrastructuur

Het grootste deel van de bebouwde kern van Maarheeze ligt ingeklemd tussen de A2 en de spoorlijn. Dit brengt belemmeringen met zich mee. De snelweg en het spoor vormen fysieke barrières die relatief lastig te doorkruisen zijn: tunnels, bruggen of spoorwegovergangen zijn hiervoor nodig. Daarnaast zorgen de A2 en het spoor voor hindercontouren, en geven ze geluidsoverlast.

Deze ligging van het dorp brengt echter ook kansen met zich mee. Zowel per auto als per trein zijn Eindhoven en Weert zeer goed te bereiken. Vanwege de nabijgelegen opritten van de A2 ben je snel op de snelweg, en dankzij het treinstation Maarheeze stap je eenvoudig in de sprinter.

De bereikbaarheid richting Eindhoven en Weert wordt in de toekomst verbeterd met de aanleg van de snelfietsroute Weert-Eindhoven. Ten hoogte van Maarheeze loopt deze naast de A2.

Rondom het station is een beïnvloedingsgebied weergegeven met een straal van 1500 meter. Dit is het gebied rondom het station waar het station direct van invloed is op verkeersstromen, bereikbaarheid, economische activiteiten en ruimtelijke ontwikkeling. Bewoners binnen dit gebied zijn eerder geneigd om gebruik te maken van de trein vanwege de nabijheid van het station. Hoe verder mensen van het station af wonen, hoe kleiner de kans dat ze van de trein gebruik zullen maken. De cirkel vormt een globale indicatie van het beïnvloedingsgebied voor Maarheeze, deze contour verschilt per stad of dorp.



Ruimtelijke analyse

Hindercontouren

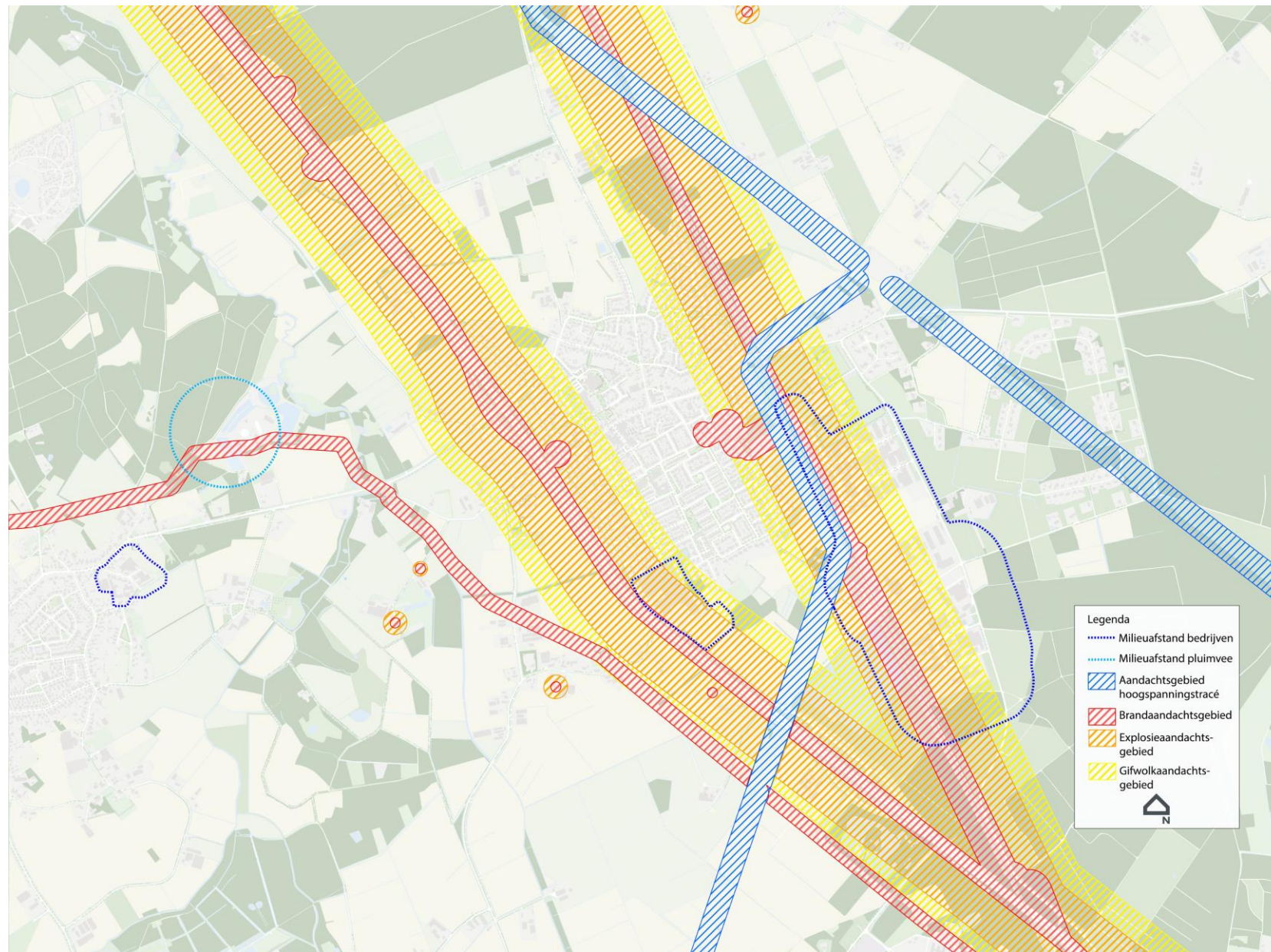
Rondom Maarheeze gelden een aantal hindercontouren die van invloed zijn op woningbouw en andere functies. De belangrijkste contouren zijn voor dit onderzoek op hoofdlijnen in beeld gebracht. Hierbij geldt dat in latere projectfase nader onderzoek plaats dient te vinden om de exacte positie van de contouren verder te specificeren.

Milieuafstand bedrijven - Permanente woonfuncties zijn binnen deze contour vaak niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden voor andere functies zoals werken, parkeervoorzieningen of groen.

Milieuafstand pluimvee - Permanente woonfuncties zijn binnen deze contour vaak niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden voor andere functies zoals werken, parkeervoorzieningen of groen.

Aandachtsgebied hoogspanningstracé - Permanente woonfuncties zijn binnen deze contour niet mogelijk. Wel zijn er mogelijkheden voor andere functies zoals werken, parkeervoorzieningen of groen.

Brandaandachtsgebied - Permanente woonfuncties zijn binnen deze contour alleen mogelijk wanneer passende bescherming (basisbescherming, vlucht- en schuilmogelijkheden, omgevingsmaatregelen) toegepast wordt. Ook voor werkfuncties gelden strengere voorwaarden. Functies zoals parkeervoorzieningen of groen zijn in principe toegestaan.

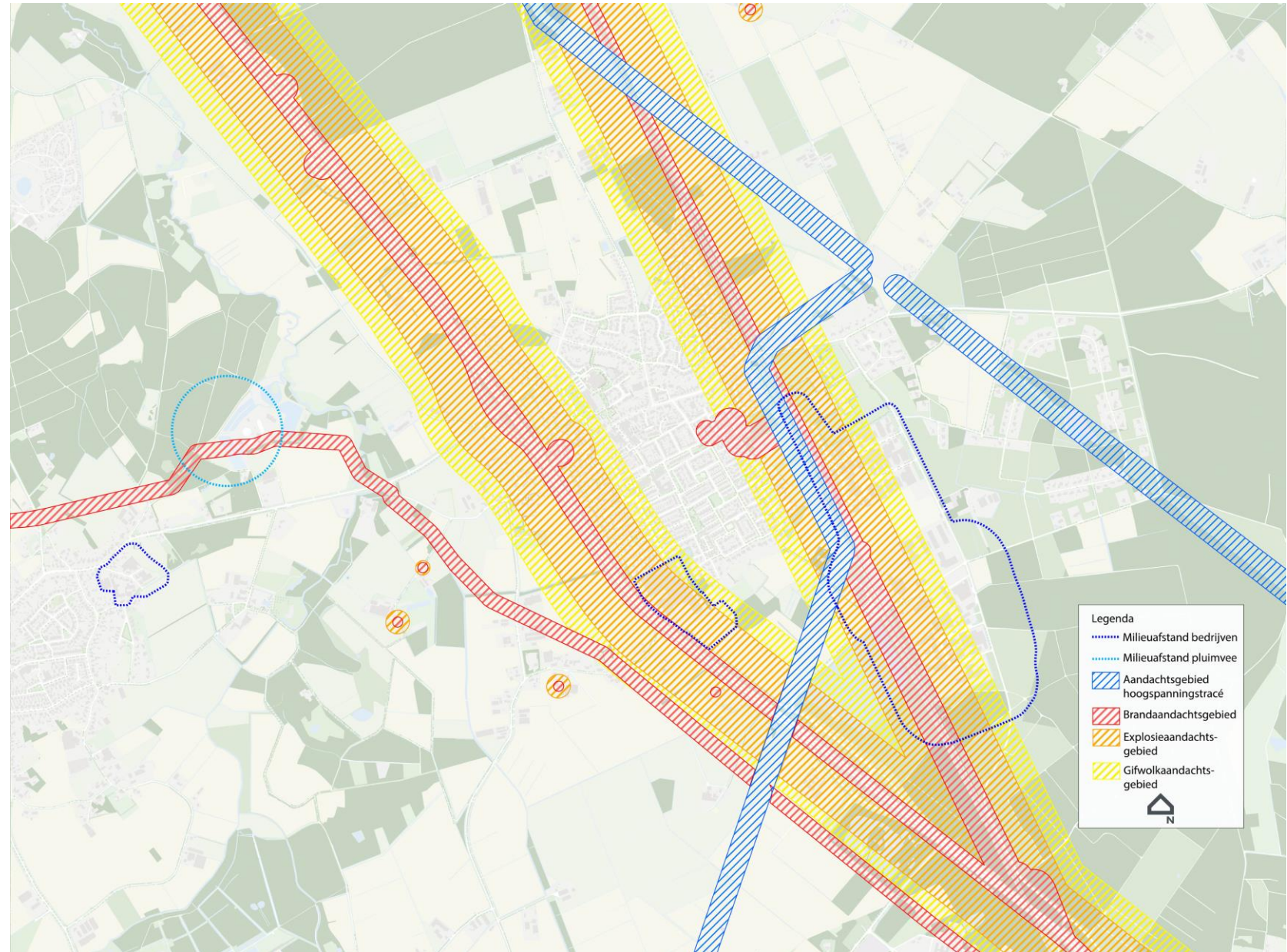


Ruimtelijke analyse

Hindercontouren

Explosieaandachtsgebied - Permanente woonfuncties zijn binnen deze contour alleen mogelijk wanneer passende bescherming (basisbescherming, vlucht- en schuilmogelijkheden, omgevingsmaatregelen) toegepast wordt. Ook voor werkfuncties gelden strengere voorwaarden. Functies zoals parkeervoorzieningen of groen zijn in principe toegestaan.

Gifwolkaandachtsgebied - Permanente woonfuncties zijn binnen deze contour alleen mogelijk wanneer aan passende aanvullende eisen voldaan wordt. Ook voor werkfuncties gelden strengere voorwaarden. Functies zoals parkeervoorzieningen of groen zijn in principe toegestaan.



Ruimtelijke analyse

Lopende ontwikkelingen

Er spelen diversen lopende ruimtelijke ontwikkelingen in Maarheeze waarvoor reeds ruimte gereserveerd is. De plannen lopen een individueel traject en worden los van elkaar door de gemeente beoordeeld. De plannen bevinden zich in verschillende projectfasen: sommige plannen zijn verder uitgewerkt dan anderen. Sommige ontwikkelingen bestaan slechts uit globale ideeën, waarvan niet zeker is of ze plaats gaan vinden.

De Neerlanden II - Woningbouwontwikkeling

De Neerlanden III - Woningbouwontwikkeling

Uitbreidingswijk - Woningbouwontwikkeling

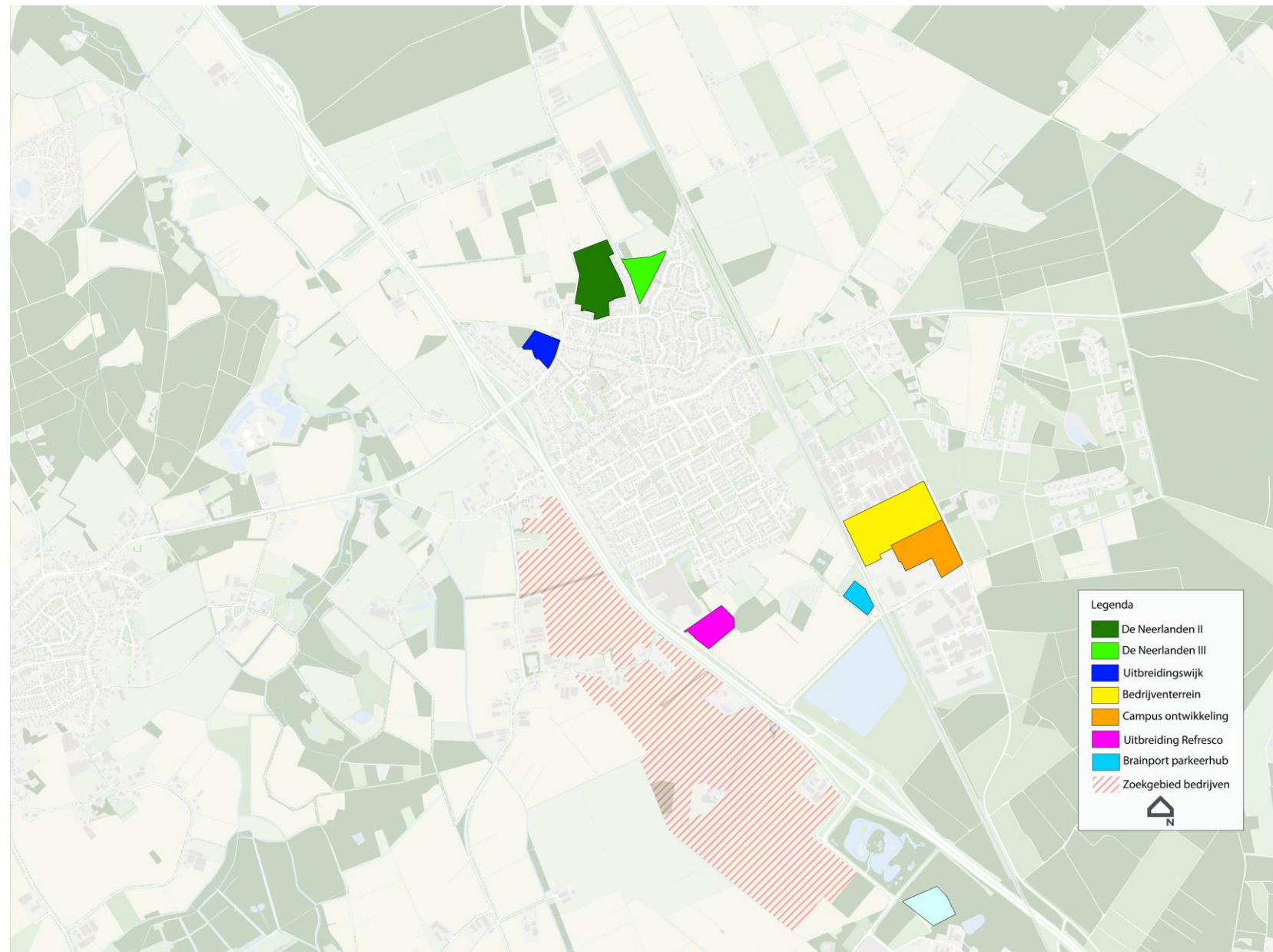
Bedrijventerrein - Combinatie bedrijven en woningen

Campus ontwikkeling - Combinatie bedrijven en woningen

Brainport parkeerhub - Parkeergebouw naast het station

Uitbreiding Refresco - Uitbreiding frisdrankfabriek

Zoekgebied bedrijven - Nieuw bedrijventerrein



Ruimtelijke analyse

Belemmeringenkaart

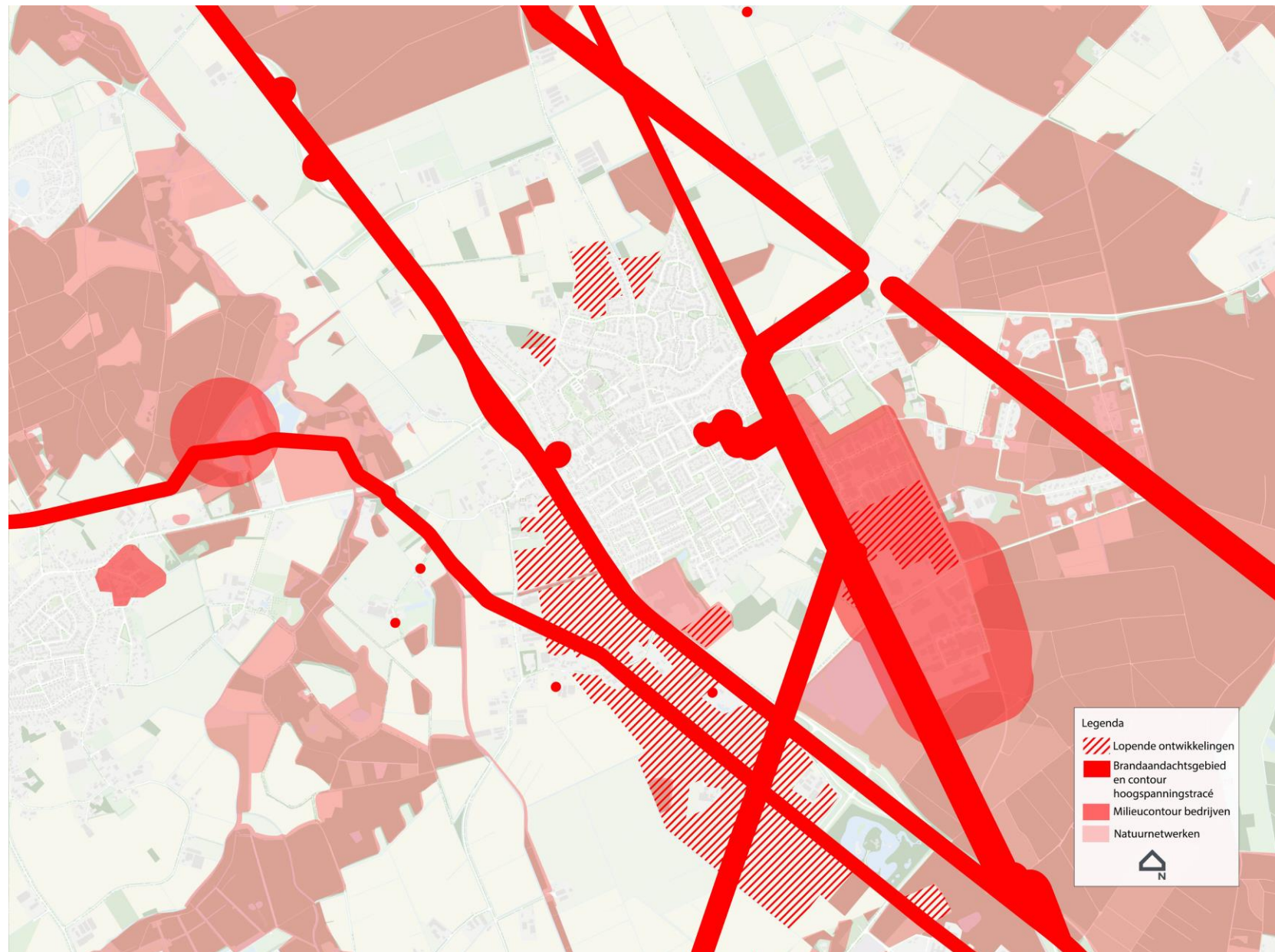
Op basis van de ruimtelijke analysekaarten stellen we een belemmeringenkaart samen met als doel inzichtelijk te krijgen waar woningbouw voor Knoop Maarheeze niet zou kunnen landen, of belemmeringen met zich mee brengt. Hiermee filteren we ongeschikte locaties weg. Door te kijken op welke locaties woningbouw niet kan plaats vinden, komen we er achter waar wel kansen liggen.

In voorgaande analysekaarten zijn belemmeringen op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt, waarbij voor sommige elementen geldt dat in latere projectfase nader onderzoek plaats dient te vinden om de exacte positie van de contouren verder te specificeren. Dat betekent dat naastgelegen kaart een indicatie geeft, maar nog geen definitief resultaat vormt.

Als gebieden waar belemmeringen gelden zijn in naastgelegen kaart meegenomen:

- Lopende ontwikkelingen
- Brandaandachtsgebieden
- Contour hoogspanningstracé
- Milieucontour bedrijven
- Natuurnetwerken

Er spelen belemmeringen in gebieden welke niet zijn meegenomen in naastgelegen kaart, bijvoorbeeld geluid. Dit zijn belemmeringen waarbij de inschatting is dat woningbouw, eventueel met aanpassingen in een plan, wel een mogelijkheid vormt. Bij geluidsoverlast kunnen bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen getroffen worden.

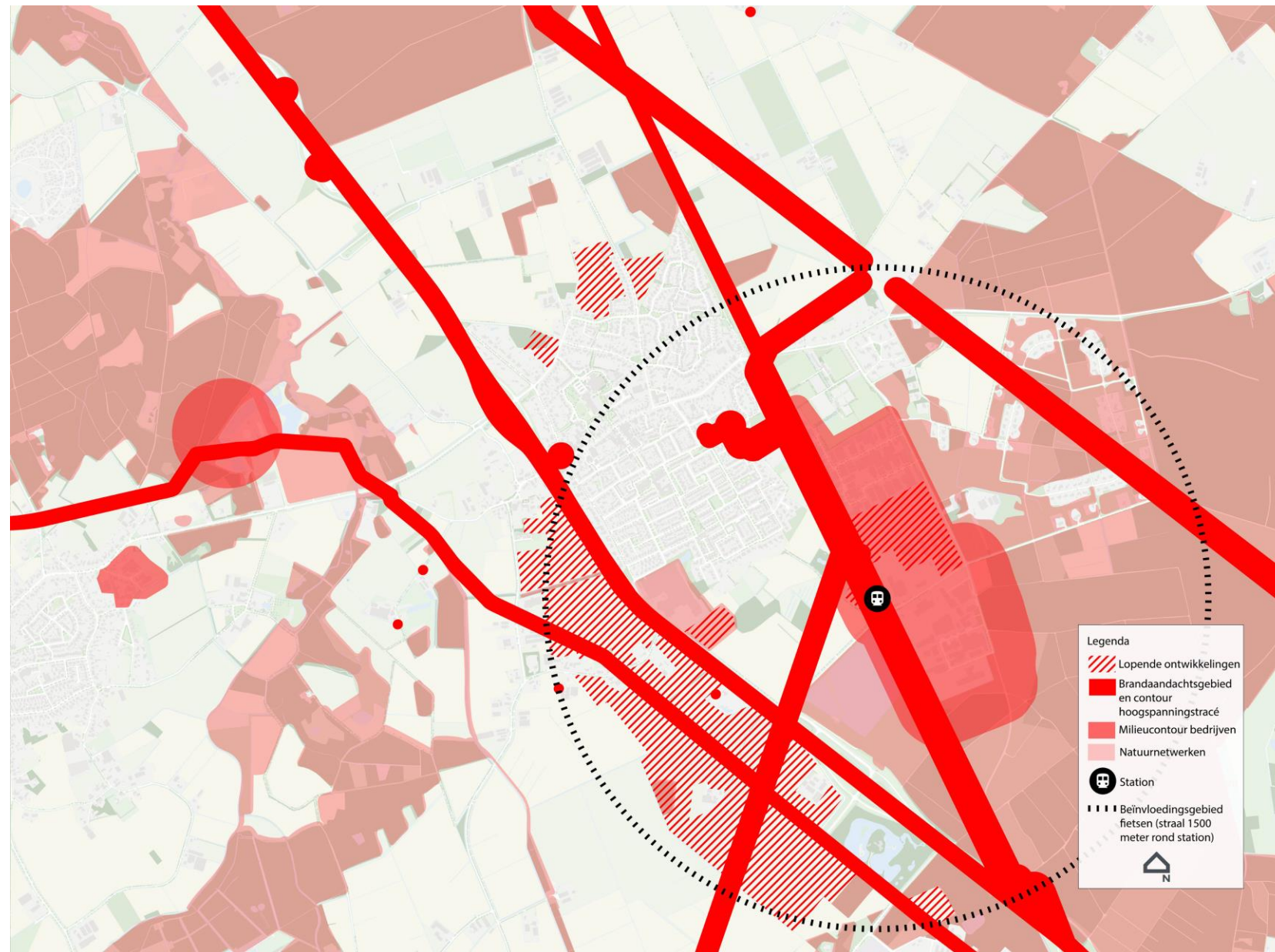


Ruimtelijke analyse

Belemmeringenkaart

Om duurzame mobiliteit te stimuleren wordt in het onderzoek naar Knoop Maarheeze ingezet op gebruik van de trein. Om die reden zoeken we in eerste instantie naar gebieden binnen het beïnvloedingsgebied van het station naar nieuwe woningbouwlocaties.

Door over de belemmeringenkaart het beïnvloedingsgebied van het station te projecteren, ontstaat een beeld waar kansen liggen voor ontwikkeling van woningbouw: buiten de rode gebieden, maar binnen de cirkel van het beïnvloedingsgebied.



3. Programmatische analyse

Aan de hand van data-onderzoek op mogelijk programma van voorzieningen, woningbouw en passende doelgroepen/leefstijlen analyseren we de kansen voor het gebied in en rondom de bestaande bebouwde kern van Maarheeze. Hiervoor stellen we analyses op van de behoefte aan woningbouw, woonsferen en schaa sprong in voorzieningen zodat er in de scenario's voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de nieuwe woningen maar ook voor alle voorzieningen.

Enerzijds vormt de analyse de basis vanuit waar we programmatische onderbouwing vinden, om vervolgens scenario's mee samen te kunnen stellen. Anderzijds geeft de analyse achtergrondinformatie over de uitgangspunten voor waar we ruimte voor zoeken in de opgave van de Knoop Maarheeze. We gaan hierbij in op de volgende onderdelen:

- a) **Woningmarkt** | Toelichting op vraag naar woningbouw in de lokale en regionale woningmarkt.
- b) **Leefstijlen/doelgroepen** | Toelichting op huidige verdeling en toekomstige BSR-leefstijlen in Maarheeze, Cranendonck en de woningmarkt van Zuid-Oost Brabant inclusief een advies over de meest passende en kansrijke leefstijlen voor Maarheeze.
- c) **Voorzieningen** | Toelichting op vraag naar voorzieningen bij de verschillende woningbouw scenario's.

Maarheeze | Woningmarkt



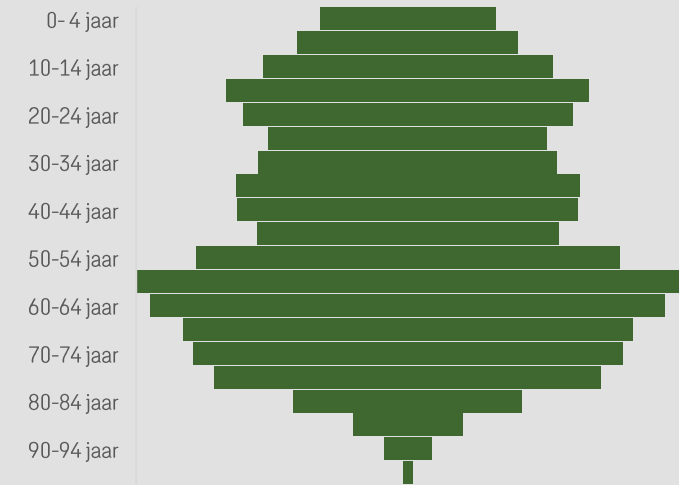
Lokale woningmarkt | Maarheeze

De gemeente Cranendonck bestaat uit zes kernen Budel, Maarheeze, Budel-Schoot, Soerendonk, Budel-Dorplein, en Gastel.

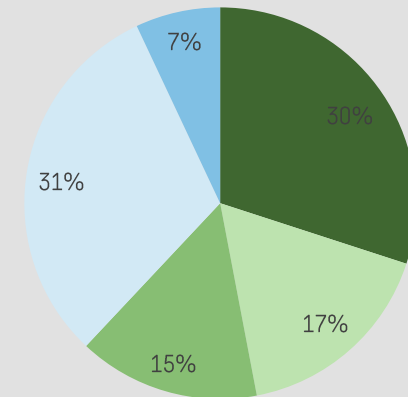
Kenmerkend voor Maarheeze is het rustige, dorpse en met name groene woonmilieu. Door haar ligging aan het spoor en de A2 is Maarheeze goed verbonden met de regio. Eindhoven is binnen 20 minuten bereikbaar.

Inwoners, huishoudens en woningvoorraad

- De gemeente Cranendonck telt ruim 21.600 inwoners in ca. 9.000 huishoudens. Waarvan ruim 5.100 inwoners in Maarheeze in ca. 2.200 huishoudens.
- Qua bevolking ligt het zwaartepunt in Maarheeze tussen de 55 en 75 jaar (figuur 1).
- De bestaande woningvoorraad van Maarheeze bestaat uit ca. 2.230 woningen (2024).
- Maarheeze bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Bijna één derde van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen (figuur 2).
- In Maarheeze bestaat ruim driekwart uit koopwoningen. 15% van de voorraad is in bezit van de woningcorporatie. 7% zijn huurwoningen van particuliere verhuurders (figuur 3).

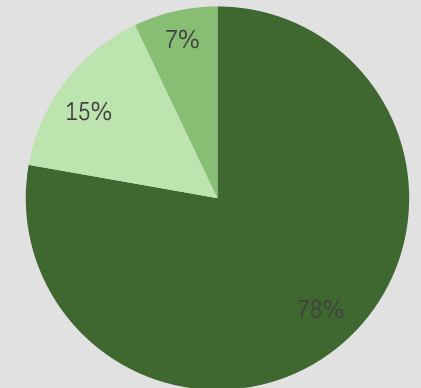


Figuur 1: Bewonerspiramide Cranendonck | bron: CBS 2025



- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Twee-onder-één kap woning
- Vrijstaande woning
- Meergezinswoning

Figuur 2: Woningvoorraad Maarheeze naar woningtype
bron: CBS 2025

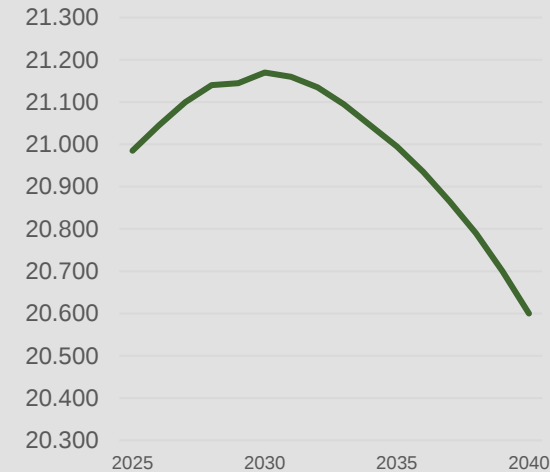


- Koopwoningen
- Huurwoningen | In bezit van woningcorporatie
- Huurwoningen | Particuliere verhuurders

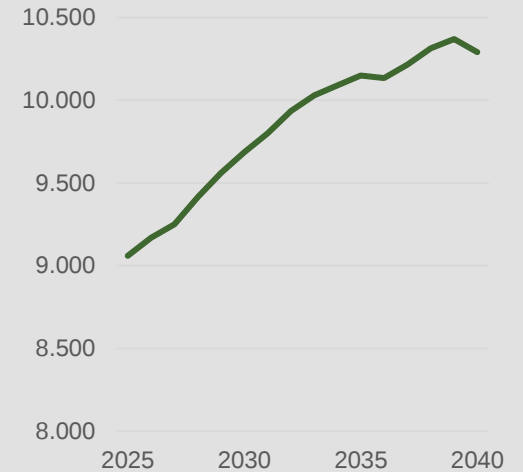
Figuur 3: Woningvoorraad Maarheeze naar eigendom
bron: CBS 2025

Maarheeze in 2030 en 2040

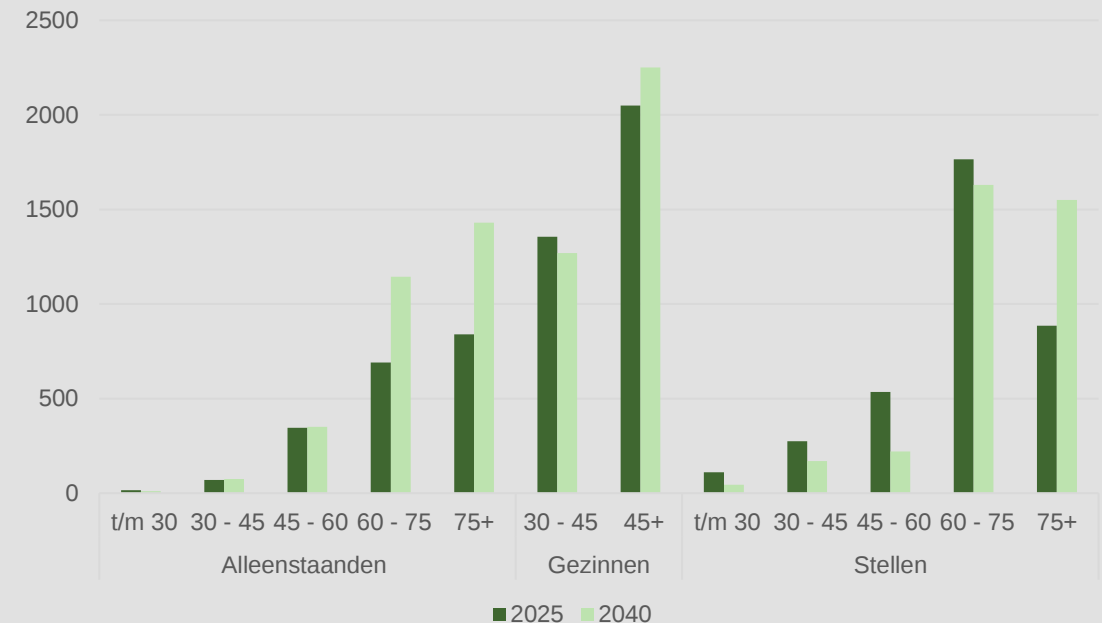
- De eerste vijf jaar zal het aantal inwoners in de gemeente Cranendonck stijgen. Na 2030 zal het aantal inwoners dalen in Cranendonck (figuur 4) als er niets veranderd.
- Het aantal huishoudens stijgt in de aankomende jaren in Cranendonck met ruim 1.200 huishoudens (figuur 5).
- Dat het aantal inwoners daalt en het aantal huishoudens stijgt is het gevolg van de vergrijzing en de daarbij gepaarde huishoudensverdunding.
- Als we verder inzoomen op de groei per huishoudtype is dit voornamelijk in de categorieën alleenstaanden tussen de 60 en 75 jaar en 75 jaar en ouder. En de stellen van 75 jaar en ouder is (figuur 6). Dit vraagt om aandacht in de scenario's.



Figuur 4: Bevolkingsprognose Cranendonck
bron: Provinciale prognose 2023



Figuur 5: Huishoudens prognose Cranendonck
bron: Provinciale prognose 2023



Figuur 6: Huishoudens prognose naar huishoudtype en leeftijd Cranendonck
bron: Provinciale prognose 2023

Lokale woningmarkt

- Als we inzoomen op de verhuisbewegingen heeft Maarheeze de sterkste verhuisrelatie met Eindhoven. Gevolgd door Heeze-Leende en Weert.

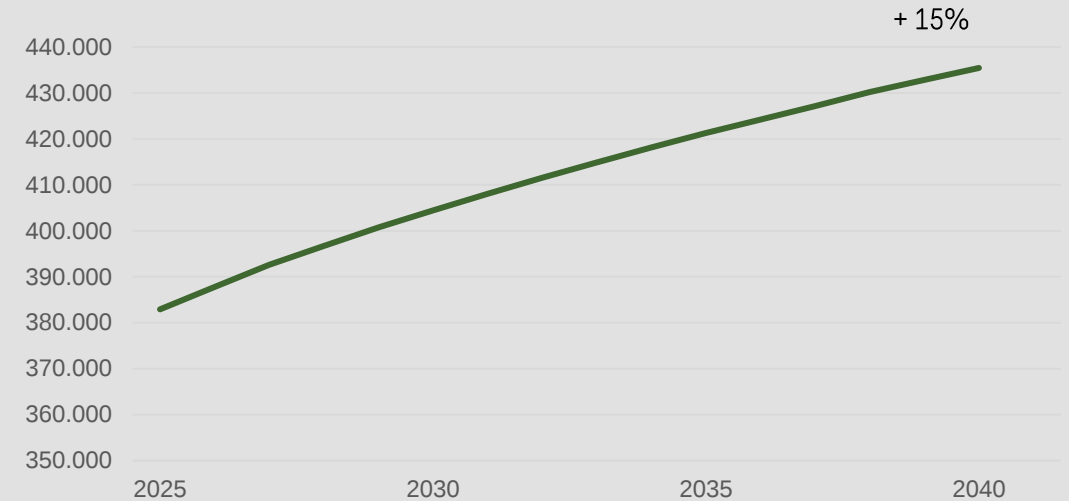
Conclusies woningbehoefteonderzoek A2-gemeenten (Stec 2021)

- Onder invloed van de vergrijzing neemt de behoefte aan appartementen en nultredenwoningen toe.
- In met name het sociale huursegment, maar ook in het koopsegment. En voor een deel in het vrije sector huursegment.
- Het onderzoek raamt een woningbehoefte in de hele gemeente Cranendonck tot 2031 op ca. 480 woningen. Waarvan de helft in Budel. In de kern Maarheeze wordt een behoefte geraamd van 70 woningen.
- Woningbouwproject De Waterbrink omvat 91 woningen (geheel verkocht). Dit woningbouwproject komt kwantitatief tegemoet aan de geraamde woningbehoefte in Maarheeze. Er worden echter te weinig sociale huurwoningen in het project gerealiseerd.

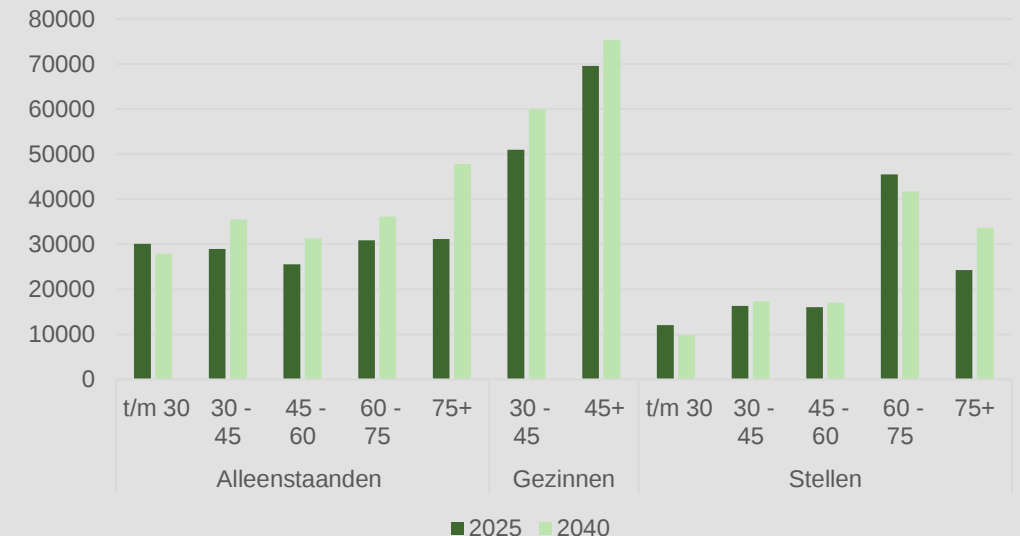


Zuidoost Brabant

- Het Rijk en de regio erkennen dat de Brainportregio een unieke economische regio is, waarbij een ruimtelijke schaalsprong voor werken en wonen essentieel is voor de verdere economische ontwikkeling, de economische veiligheid van Nederland en de strategische autonomie van Europa.
- De regio Zuidoost Brabant groeit sterk. Het aantal huishoudens stijgt met 15% in de aankomende jaren tot 2040 (figuur 8).
- De groei zit voornamelijk in alleenstaanden in de leeftijdsgroepen 30 tot 45, 45 tot 60 jaar en 60 tot 75 jaar. De grootste groei is terug te zien bij de 75 plussers. Ook op regio-niveau speelt vergrijzing een rol.
- Daarnaast groeien ook het aantal gezinnen fors.
- Het aantal stellen blijft gelijk of neemt licht af. Er is enkel een groei verwacht in de stellen boven de 75 jaar.



Figuur 8: Huishoudens prognose Zuidoost Brabant
bron: Provinciale prognose 2023



Figuur 9: Huishoudens prognose naar huishoudtype en leeftijd Zuidoost Brabant
bron: Provinciale prognose 2023

Maarheeze | Leefstijlen/doelgroepen



BSR-leefstijlen: Tool voor meten woonbeleving

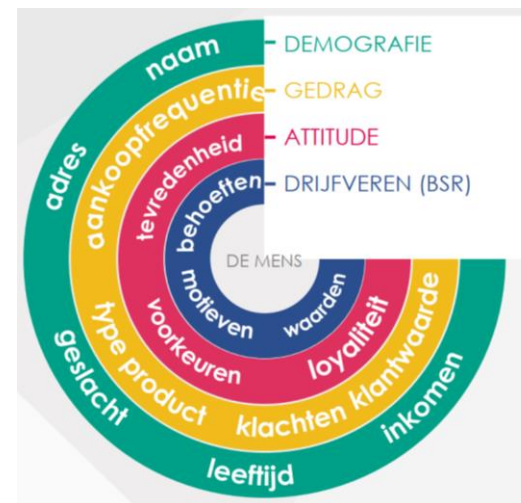
Een fijne, gezonde leefomgeving is meer dan de gebouwde omgeving. Het zijn de mensen die geluk en gezondheid ervaren in hun buurt, die het wonen werkelijk beleven. Vierkante meters en prijs zijn essentiële aspecten van gebiedsontwikkeling en woningbouw, maar ze voldoen niet om leefbare gebieden vorm te geven met een duurzame blik op samenleven in de toekomst. Juist die perceptie van bewoners meten wij met onze BSR-leefstijlsegmentatie Woonbeleving.

Het wetenschappelijk onderbouwde BSR-model biedt de mogelijkheid om doelgroepen te definiëren op verschillende thema's. In de Woonbeleving segmentatie zien we zes onderscheidende belevingswerelden ten aanzien van thema's als woonomgeving, duurzaamheid, mobiliteit, participatie, verhuizen en levensloopbestendigheid.

Voordelen

Segmentatie biedt inzicht in hoe verschillende doelgroepen aankijken tegen thema's als:

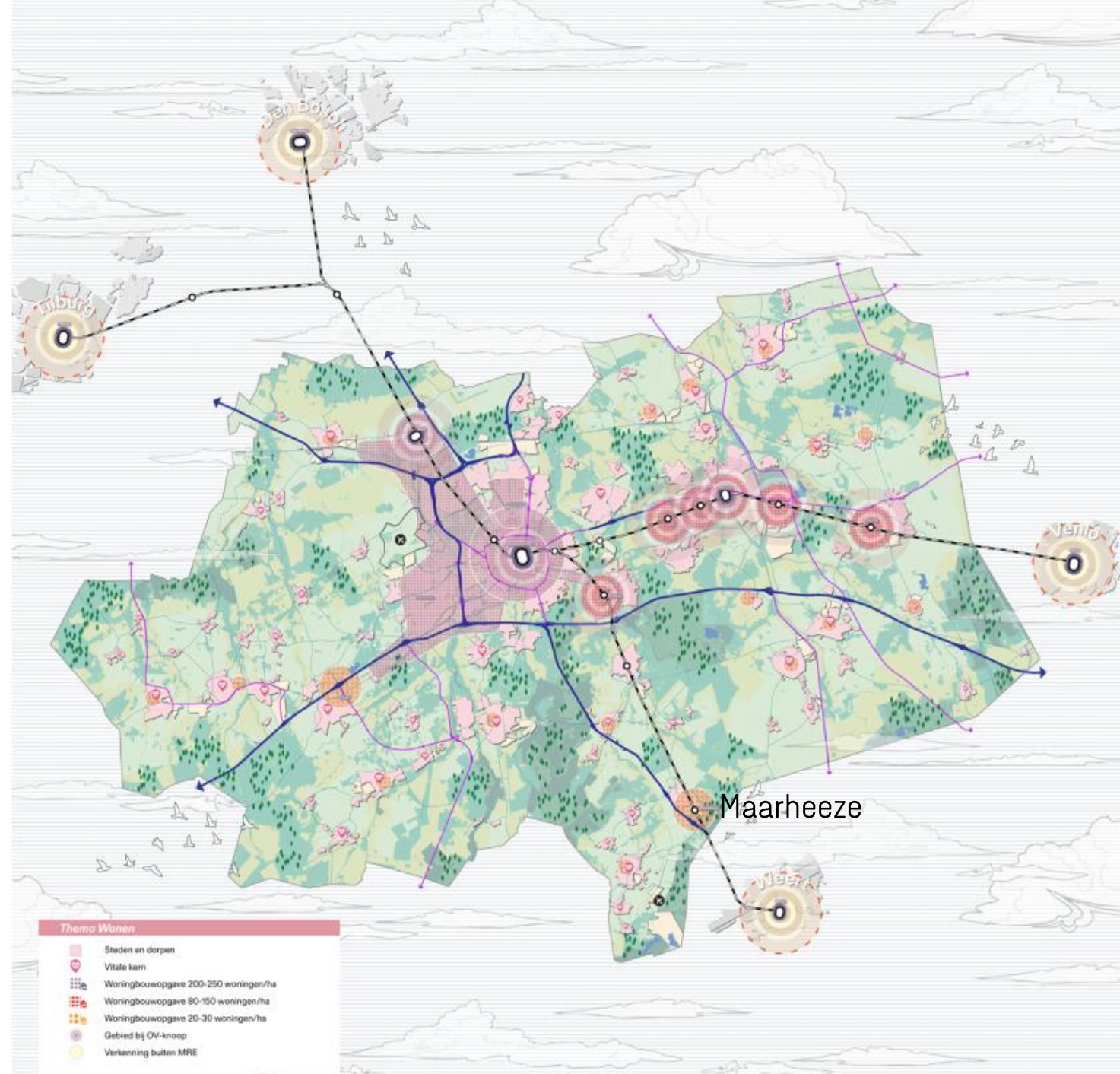
- Ontmoeting in de wijk
- Ideale woning
- Ideale buurt
- Voorziening
- (Deel)mobiliteit
- Duurzaamheid
- Levensloopbestendigheid
- Motieven voor verhuizen
- Gezondheid en geluk in relatie tot de leefomgeving



Van een groot aantal personen in Nederland beschikt MarketResponse via het uitvoeren van enquêtes over een 'harde' BSR-waarneming. Bij het opzetten van het model in het jaar 2000 is er doormiddel van honderden diepte-interviews en het afnemen van ruim 200.000 enquêtes, het fundament gelegd voor het model. Het model wordt onderhouden door jaarlijks meer dan tienduizend enquêtes uit te voeren en het model te eiken. Op basis van het adres koppelen ze vervolgens hier de Infobase gegevens aan die zijn verkregen via de samensmelting met 4orange, openbare data van het CBS, het Kadaster, Leefbarometer.nl, het WoON onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en andere bronnen die we aankopen zoals specifieke CBS data en KVK-data. Met behulp van de gekoppelde gegevens ontwikkelen ze vervolgens statische modellen die voorspellen tot welk segment ieder huishouden in Nederland behoort. Het beste model gebruiken we vervolgens om voor ieder adres in Nederland te bepalen tot welk segment dat huishouden behoort. Deze informatie voor Maarheeze, Cranendock en de regio Zuidoost Brabant zijn gebruikt voor dit onderzoek.

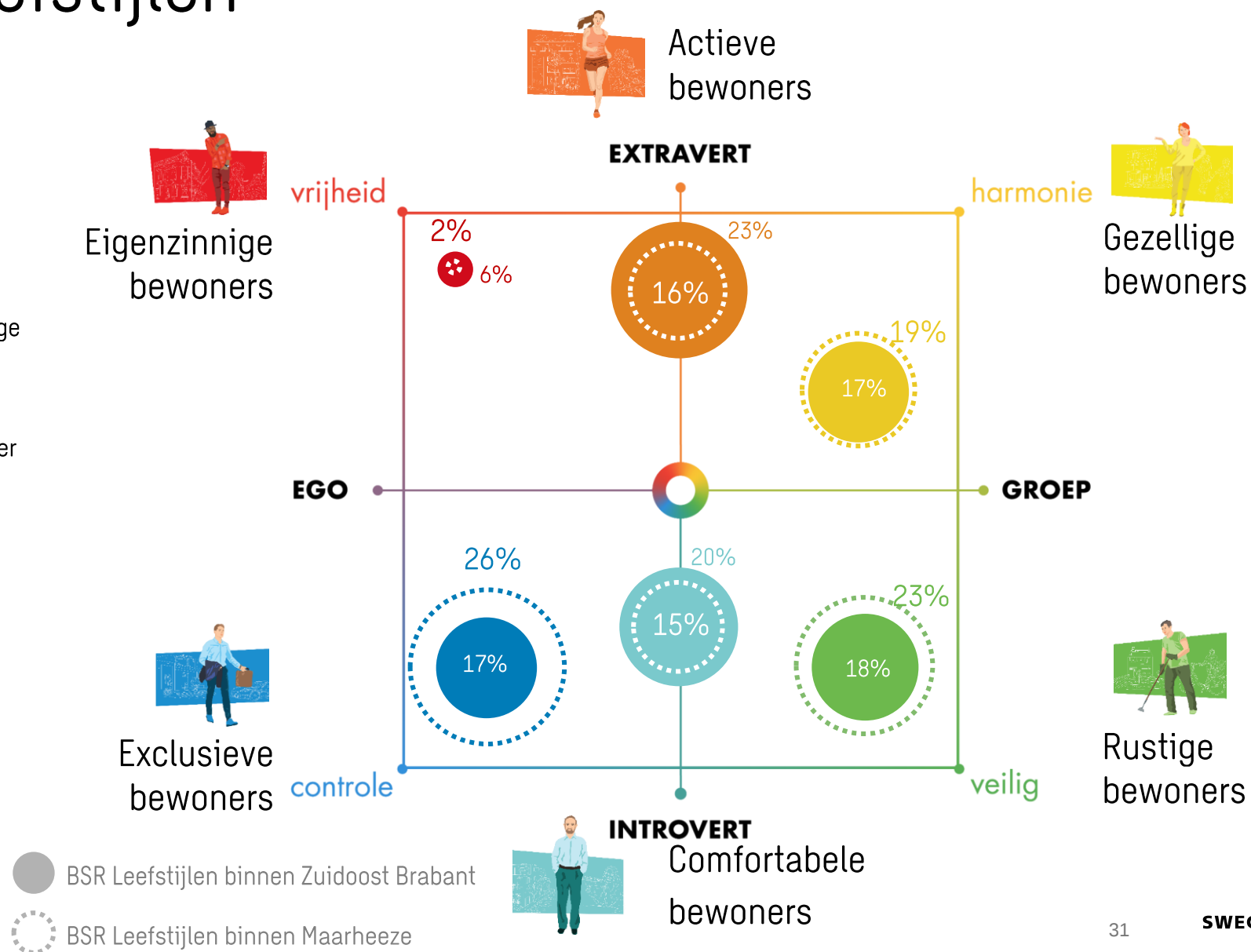
Kans voor Maarheeze?

- Er is een grote regionale opgave waar je als Maarheeze een bijdrage aan kan leveren. Hierdoor kunnen bestaande voorzieningen in stand blijven en afhankelijk van het aantal extra inwoners worden toegevoegd. Ook kan je met de toevoeging van wonen jongere mensen trekken, zodat Maarheeze niet volledig vergrijsd.
- **Dit vraagt een aantal zaken:**
 - Welke rol wil je als gemeenschap spelen in de regionale opgave. Als je niets doet. Krimpt Maarheeze en vergrijsd het dorp. Maar als je niets doet, krimpt Maarheeze en vergrijsd het dorp..
 - Zijn de huidige inwoners bereid om door te stromen? Zo, ja hoeveel? En wat zoeken deze mensen.
 - Voor welke doelgroepen en leefstijlen uit de regio moet je bijbouwen om nieuwe bewoners die passen bij de woonsfeer van Maarheeze uit de regio aan te kunnen trekken.
- Inzetten op de exclusieve, actieve en comfortabele bewoners, doelgroepen die passen bij de huidige bevolkingssamenstelling en het dorpse karakter van Maarheeze. Dat vraagt wel om bepaalde woonconcepten en voorzieningen. Dit is uitgewerkt in de volgende pagina's en is meegenomen in het uitdenken van de scenario's.



Verhouding BSR leefstijlen Zuidoost Brabant/ Maarheeze

In Maarheeze zien we veel exclusieve, rustige en gezellige bewoners. Het aandeel eigenzinnige, actieve en comfortabele bewoners is lager, ook ten opzichte van Zuidoost Brabant. De verhouding tussen introverte/extraverte leefstijlen is in Maarheeze helt meer naar de introverte kant. De verhouding individualistische/groeps-georiënteerde helt ook meer naar de groeps-georiënteerde leefstijl. De huidige verdeling van de BSR-leefstijlen zijn een relevant uitgangspunt in de ambitie om het dorpse karakter te bewaren. De samenstelling qua doelgroepen/leefstijlen moet niet enorm gaan veranderen.



Korte introductie woonleefstijlen



Comfortabele bewoners

Belangrijk voor de aqua bewoners zijn rust en veiligheid in de buurt. Deze bewoners zijn bedachtzaam, evenwichtig, serieus, kalm en intelligent. De praktische voorzieningen moeten goed zijn. Ze klussen en tuinieren graag, daarnaast zijn deze bewoners fervente krantenlezers en tv-kijkers.



Rustige bewoners

Belangrijk voor de groene bewoners zijn anonimiteit, doe maar gewoon, privacy en rust. Ze zijn bedachtzaam, gemoedelijk, gewoon, kalm en serieus. In hun vrije tijd vinden de rustige bewoners het fijn om thuis te zijn en tv te kijken. Ze zijn niet ondernemend en zijn graag in en om het huis bezig met klussen en tuinieren. Deze groep ziet de woning als een eigen plek waar je je terug kunt trekken.



Gezellige bewoners

Mensen in de gele groep zijn hartelijk, gezellig, behulpzaam, spontaan, vrolijk en zachtvaardig. Belangrijk zijn gastvrijheid, geborgenheid, sociale verbondenheid en vriendschap. In hun vrije tijd bezoeken ze familie en nemen ze tijd voor het gezin. Iedereen is welkom en er mag geleefd worden in huis. Het is belangrijk om onderdeel te zijn van een buurt, dat je altijd kunt aankloppen bij de buren en dat je voor elkaar zorgt.



Actieve bewoners

De actieve bewoners zijn gezellig, spontaan, vrolijk, creatief, avontuurlijk en impulsief. Ze hebben een sterk karakter en zijn geïnteresseerd in anderen. Ze zitten niet graag stil. Activiteiten zijn een gezellig avondje met vrienden, een avontuurlijke vakantie, shoppen, koken, uitgaan en concertbezoek. Ze hebben graag veel actie om zich heen en iedereen is welkom.



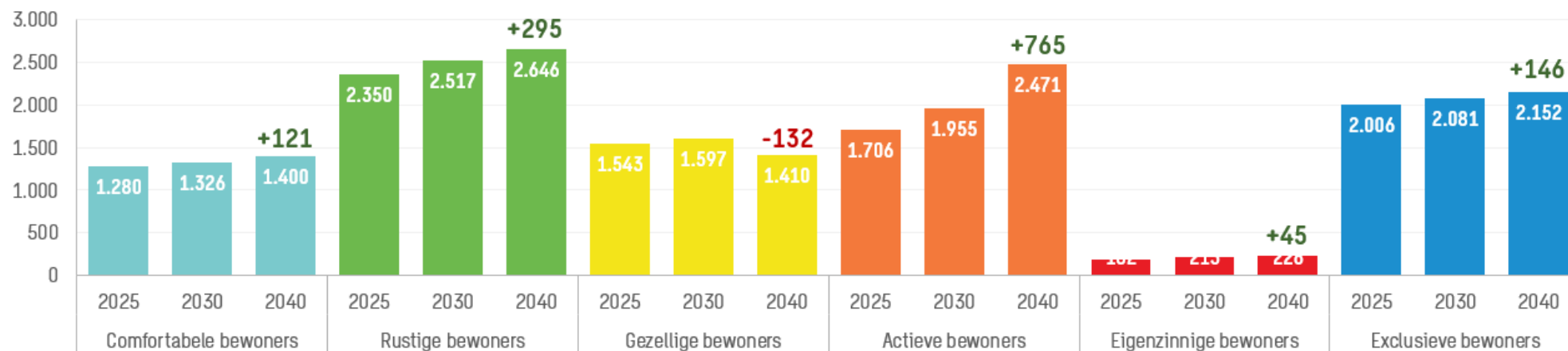
Eigenzinnige bewoners

Bewoners in de rode groep zijn creatief, evenwichtig, avontuurlijk en intelligent. Ze zijn geïnteresseerd in anderen, bedachtzaam, zelfverzekerd, ondernemend en eigenzinnig. Vrije tijd is geen tijd om stil te zitten. Ze gaan dan ook graag op avontuurlijke vakantie of bezoeken een museum of concert. Thuis besteden ze tijd aan lezen, goede gesprekken, thuiswerken, meditatie, koken, sporten en groenten verbouwen.

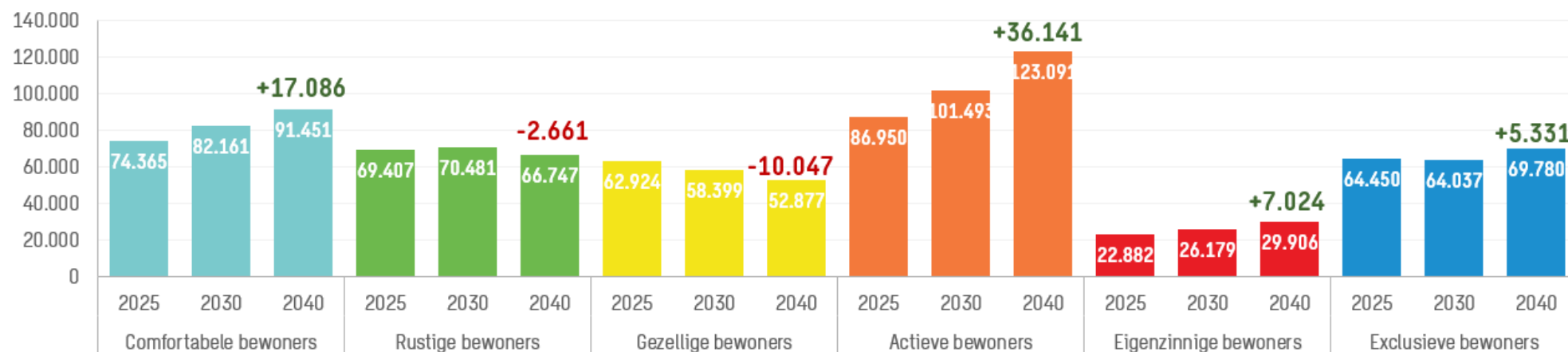


Exclusieve bewoners

Bewoners in de blauwe groep zijn doelgericht, intelligent, ondernemend, zelfverzekerd en hebben een sterk, eigenzinnig karakter. Belangrijk voor deze groep zijn succes in het leven, uitdaging, ambitie en erkenning van prestaties. De blauwe doelgroep werkt vaker thuis en ook activiteiten in de vrije tijd draaien vaak om het werk.



Leefstijlen Cranendonck



Leefstijlen Zuidoost-Noord-Brabant

Maarheeze | Voorzieningen



Toelichting

In dit hoofdstuk is in een tabel de gehanteerde kerngetallen, huidig tekort of overschot en huidig en toekomstige vraag per voorziening opgenomen. Per voorziening is het volgende af te lezen:

- **Huidig aanbod en dichtheden:** Weergave van het aantal en de vierkante meters van de huidige voorzieningen.
- **Kengetal:** Deze is opgesteld in het aantal locaties, fte, kindplekken of wedstrijdvelden per 1.000 inwoners (of een specifieke doelgroep) en woningen. De kengetallen zijn gebaseerd op verschillende indicatoren. Denk hierbij aan het huidige aanbod in Maarheeze, landelijke gemiddelden, of wettelijke waarden. Ook gemiddelden van vergelijkbare gemeenten met een 'niet stedelijk karakter' en/of met meerdere kernen, hebben in sommige gevallen invloed op de gekozen waarde. Hierbij is er gekeken naar Medemblik, Overbetuwe, Zevenaar en Wijchen als referentie gemeenten uit de database van Sweco waar cijfers van beschikbaar zijn.
- **Gemiddelde maatvoering per voorziening:** Het is wenselijk de behoefte op basis van het referentiekader ook te vertalen naar een ruimtelijke behoefteclaim. Daarom staat in het overzicht ook de gemiddelde maatvoering per voorziening. Deze is bepaald op basis van het huidige ruimtegebruik van voorzieningen in Maarheeze, gemiddelde maatvoering in andere gemeenten en wettelijke verplichtingen. Bij het huidige ruimtegebruik identificeren we vaak de mediaan, omdat dit de statistische middelste waarde van een groep is. Veel maatschappelijke voorzieningen zijn gecombineerd met andere type maatschappelijke voorzieningen waardoor het niet representatief is om de gemiddelde maatvoering van het type maatschappelijke voorziening te nemen.
- **Huidig tekort/overaanbod:** Dit verwijst naar de huidige balans tussen vraag en aanbod van voorzieningen op basis van de gehanteerde kengetallen. Een tekort betekent dat er onvoldoende voorzieningen beschikbaar zijn om aan de behoeften van de inwoners van Maarheeze te voldoen. Een overaanbod wijst op een overvloed aan voorzieningen die mogelijk niet volledig benut worden, waardoor er ruimte is voor meer bewoners om van deze voorzieningen gebruik te maken.
- **Benodigde extra voorzieningen (en meters) o.b.v. 1.500, 3.000 en 5.000 woningen:** Hier wordt

weergegeven hoeveel extra voorzieningen en ruimte er nodig is voor een voorziening bij uitbreiding van het aantal woningen.

Deze extra benodigde ruimte voor deze voorzieningen zijn ingecalculeerd bij de ruimte die is gereserveerd in de scenario's die zijn uitgewerkt. De exacte locaties voor deze voorzieningen moeten in een later stadium van de visie op de ontwikkeling van Maarheeze worden bepaald.

Voorziening	Huidig aanbod in Maarheeze of Cranendonck		Huidige dichtheid per 1.000 inwoners (of andere doelgroep)	Kengetal per 1.000 inwoners (of andere doelgroep)	Kengetal per 1.000 woningen (gem. hh. 2,2)	Maatvoering per locatie / fte / kindplek in m² bvo	Huidig tekort / overaanbod	Benodigde extra voorziening bij toevoeging van 1.500 woningen		Benodigde extra voorziening bij toevoeging van 3.000 woningen		Benodigde extra voorziening bij toevoeging van 5.000 woningen	
	Aantal	M² bvo						Aantal	Aantal	M² bvo	Aantal	M² bvo	Aantal
Dorpsniveau													
Supermarkt	2 locaties	ca. 2.700 m² bvo	440 m² bvo -350 m² wvo-	340 m² bvo -270 m² wvo- o.b.v. landelijk	750 m² bvo -590 m² wvo-	ca. 1.400 m² bvo per locatie	0,4 locatie overaanbod	0,6 locatie	ca. +600 m² bvo	1,2 locatie	ca. +1.700 m² bvo	3 locatie	ca.+3.200 m² bvo
Horeca	10	ca. 1.300 m² bvo	1,9 locatie	1,9 locatie o.b.v. Maarheeze en referentie gemeenten	4,2 locatie	ca. 130 m² bvo	0 locaties balans	6 locaties	ca. +800 m² bvo	13 locaties	ca. 1.650 m² bvo	21 locaties	ca. +2.700 m² bvo
Huisarts	3,2 fte	ca. 400 m² bvo	0,62 fte	0,48 fte o.b.v. landelijk	1,06 fte	ca. 150 m² bvo per fte	0,7 fte overaanbod	1 fte	ca. +150 m² bvo	2,5 fte	ca. +250 m² bvo	4,6 fte	ca. +450 m² bvo
Fysiotherapeut	10,4 fte	ca. 650 m² bvo	2 fte	1,15 fte o.b.v. landelijk	2,5 fte	ca. 50 m² bvo per fte	4,5 fte's overaanbod	-0,7 fte	0	3 fte	ca. +150 m² bvo	8 fte	Ca. +400 m² bvo
Buurthuis	3 locaties	ca. 1.500 m² bvo	0,6 locatie	0,24 locatie o.b.v. andere gemeenten	0,53 locatie	ca. 500 m² bvo per locatie (of gecombineerd met andere voorzieningen zoals sporthal)	2 locaties overaanbod	- 1 locatie	0	-0,2 locatie	0	0,9 locatie	ca. 500 m² bvo
Basisonderwijs	ca. 620 leerlingen 2 locaties	ca. 1.300 m² bvo	960 leerlingen per 4 – 12 jarigen	960 leerlingen per 4 – 12 jarigen o.b.v. Maarheeze	-	200 m² bvo per school + ca. 3,5 m² per kindplek (binnen- en buitenruimte)	0 leerlingen	400 leerlingen (ca. 1 school)	ca. +1.600 m² bvo	790 leerlingen (ca. 2 scholen)	ca. +3.200 m² bvo	1320 leerlingen	ca. +5.200 m² bvo (ca. 3 scholen)
Sportveld	3 locaties 10 velden	ca. 33.000 m² bvo	0,6 locatie	0,6 locatie o.b.v. Maarheeze en andere gemeenten	1,3 locatie	ca. 6.000 m² bvo -voetbal, hockey- ca. 600 m² bvo -tennis-	0 locaties balans	2 locaties	min. ca. 1.200 m² bvo - max ca. +12.000 m² bvo	4 locaties	min. ca. 2.400 m² bvo - max ca. +24.000 m² bvo	7 locaties	min. ca. 4.200 m² bvo - max. ca. +42.000 m² bvo
Sporthal (3 zaaldelen)	1	ca. 2.000 m² bvo	0,19 locatie	0,10 locatie o.b.v. landelijk	0,2 locatie	ca. 2.400 m² bvo	0,5 locatie overaanbod	0 locatie	-	0,1 locatie	-	0,5 locatie	-
Gemeenteniveau													
Zwembad	1	Ca. 2.000 m² bvo	0,05 locatie	0,04 locatie o.b.v. landelijk	0,09 locatie	Ca. 3.000 m² bvo	0 locatie	0 locatie	-	0,3 locatie	-	0,5 locatie	-
Apotheek	1 locatie	Ca. 240 m² bvo	0,10 locatie	0,12 locatie o.b.v. landelijk	0,26 locatie	250 m² bvo	0,5 locatie overaanbod	0	0	0,3 locatie	0	0,8 locatie	Ca. +240 m² bvo

4. Scenariostudie

Vanuit de ruimtelijke en programmatische analyse stelt Sweco in samenwerking met de gemeente Cranendonck drie scenario's met verschillende woningaantallen samen: 1.500, 3.000 en 5.000 woningen, waarmee in elk scenario een andere schaalsprong van Maarheeze onderzocht wordt. Met 1.500 woningen bouwen we voort op het bestaande dorp. 3.000 woningen biedt kansen voor een sterke groei in het voorzieningenniveau, en bij 5.000 woningen transformeert Maarheeze zich tot regionale kern binnen de Brainportregio.

De scenario's bouwen voort op de analyse, waarbij de belemmeringenkaart als startpunt gebruikt is. Vanuit de belemmeringenkaart blijven kansrijke gebieden voor een woningbouwontwikkeling over. Voor ieder scenario geldt dat we zo dicht mogelijk bij het station woningbouw willen realiseren, binnen het beïnvloedingsgebied van het station, om duurzame mobiliteit te stimuleren. Om die reden bouwt in ieder scenario de woningdichtheid zich op in de richting van het station. Richting de bestaande kern van Maarheeze, en richting het buitengebied, bouwen de woningdichtheden zich af, voor een ruimtelijk geschikte aansluiting tussen de nieuwe ontwikkelingen en bestaande context. Om inzicht te krijgen in de woningdichtheden, gaan we na het toelichten van de scenario's in dit hoofdstuk in op de toegepaste dichtheden in de scenariotekeningen.

De scenario's gaan hand in hand met toename van werkfuncties en het voorzieningenniveau. Per scenario is richting gegeven aan het type voorzieningen wat meegroeit. Ook bieden alle scenario's verschillende woonsferen, om zo veel mogelijk verschillende type bewoners aan te trekken tot het dorp in lijn met de inzichten uit de programmatische analyse.

Scenario 1

1.500 woningen

Legenda

■■■■ 1500m stationscontour



Autoweg



Fietsroute



Parkeerhub



Supermarkt



Zorgcentrum



80 woningen/ha



50 woningen/ha



25 woningen/ha



15 woningen/ha



Scenario 1

Voortbouwen op het dorp

In dit scenario met 1.500 woningen staat prettig wonen centraal. We bouwen voort op het bestaande dorp en voegen nieuwe woningen toe, waarbij we het dorps karakter van Maarheeze koesteren. Maarheeze groeit, maar blijft een dorp.

Omdat de A2 steeds verder dichtslibt en we duurzame mobiliteit willen stimuleren, zetten we volop in op de trein als het belangrijkste vervoersmiddel voor zoveel mogelijk inwoners. Daarom richt dit scenario zich op het gebied tussen het huidige dorp en de visvijver: een plek met veel ruimte én op loopafstand van het station. Rondom het station creëren we aantrekkelijke appartementen, zodat bewoners moeiteloos de trein kunnen pakken.

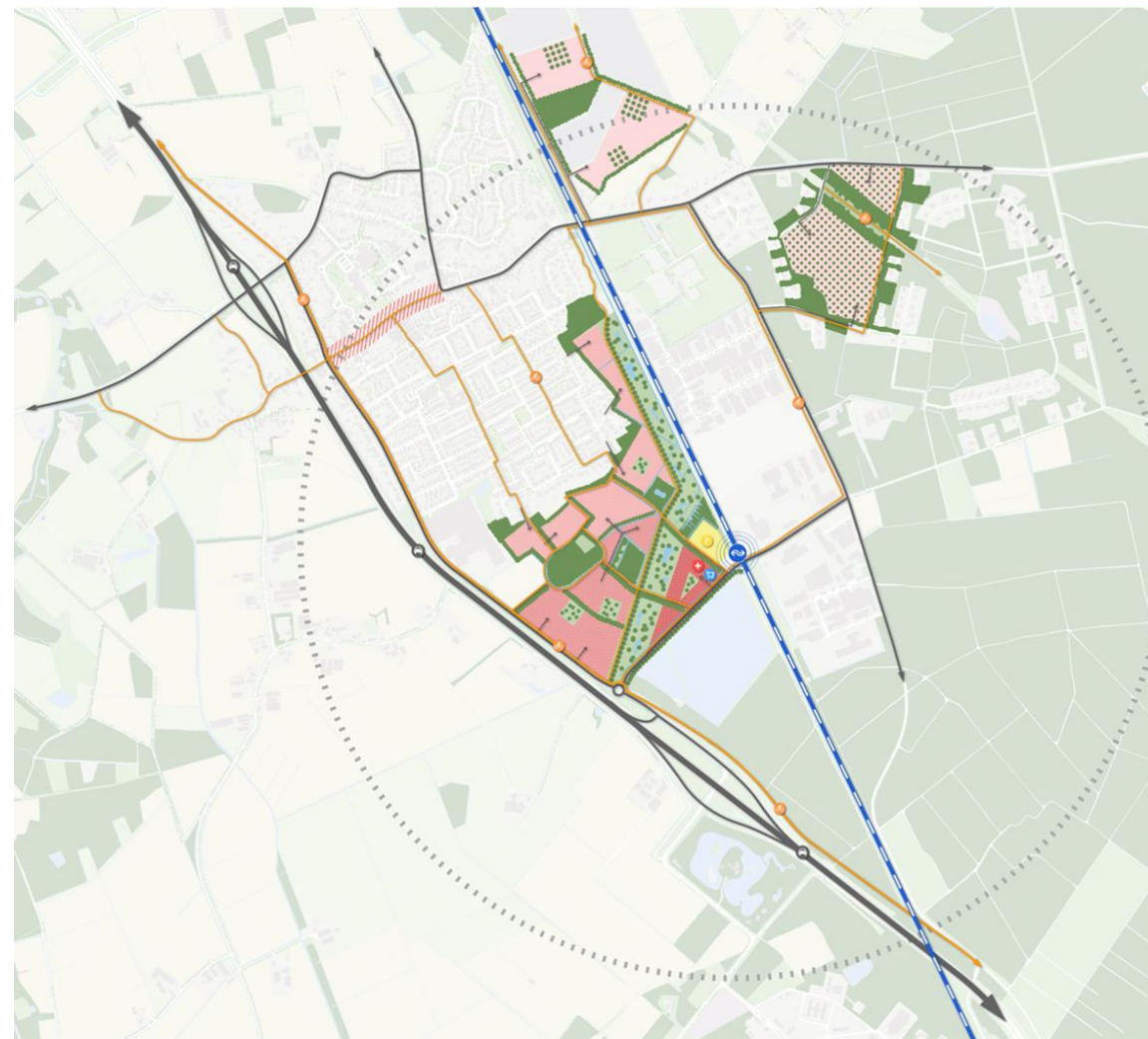
Het grootste deel van de ontwikkeling bestaat uit grondgebonden woningen die op een natuurlijke manier aansluiten op het bestaande dorp. We behouden bestaande groenstructuren en bosjes, en versterken deze met nieuw groen. Midden in het gebied komt een groot lineair park: een groene ontmoetingsplek voor alle dorpingen, die bovendien zorgt voor voldoende afstand tussen woningen en de hoogspanningsmasten. De nieuwe woonwijken krijgen ruim opgezette openbare ruimtes waar groen, spelen, sport en ontmoeting centraal staan — precies zoals dat nu al zo kenmerkend is voor Maarheeze.

Aan de oostzijde, in de open ruimte van het bos, ontstaat ruimte voor een exclusief woonmilieu: woningen die tussen de bomen staan, met extra aangeplante bomen en ruime woontypologieën. Dit wordt een bijzondere plek om te wonen, midden in het bos én toch relatief dicht bij het station.

Ten noorden van Maarheeze is plek voor een woongebied in landelijke sfeer, geïnspireerd op boerenerfwoningen. Deze opzet sluit mooi aan op de agrarische omgeving en vormt een natuurlijke overgang van dorp naar buitengebied.

Beweging en duurzaam vervoer krijgen een flinke impuls. Het snelfietspad van Weert naar Eindhoven komt langs de A2 door Maarheeze te liggen. Ook verbeteren we de fietsroutes van het bestaande dorp richting het station, zodat bewoners aangenaam en veilig — óók in het donker — door Maarheeze kunnen fietsen.

Naast het station komt een parkeerhub: een parkeergarage waar extra auto's terechtkunnen. Niet alleen inwoners van Maarheeze, maar ook mensen uit omliggende dorpen kunnen hier eenvoudig overstappen van auto naar trein.

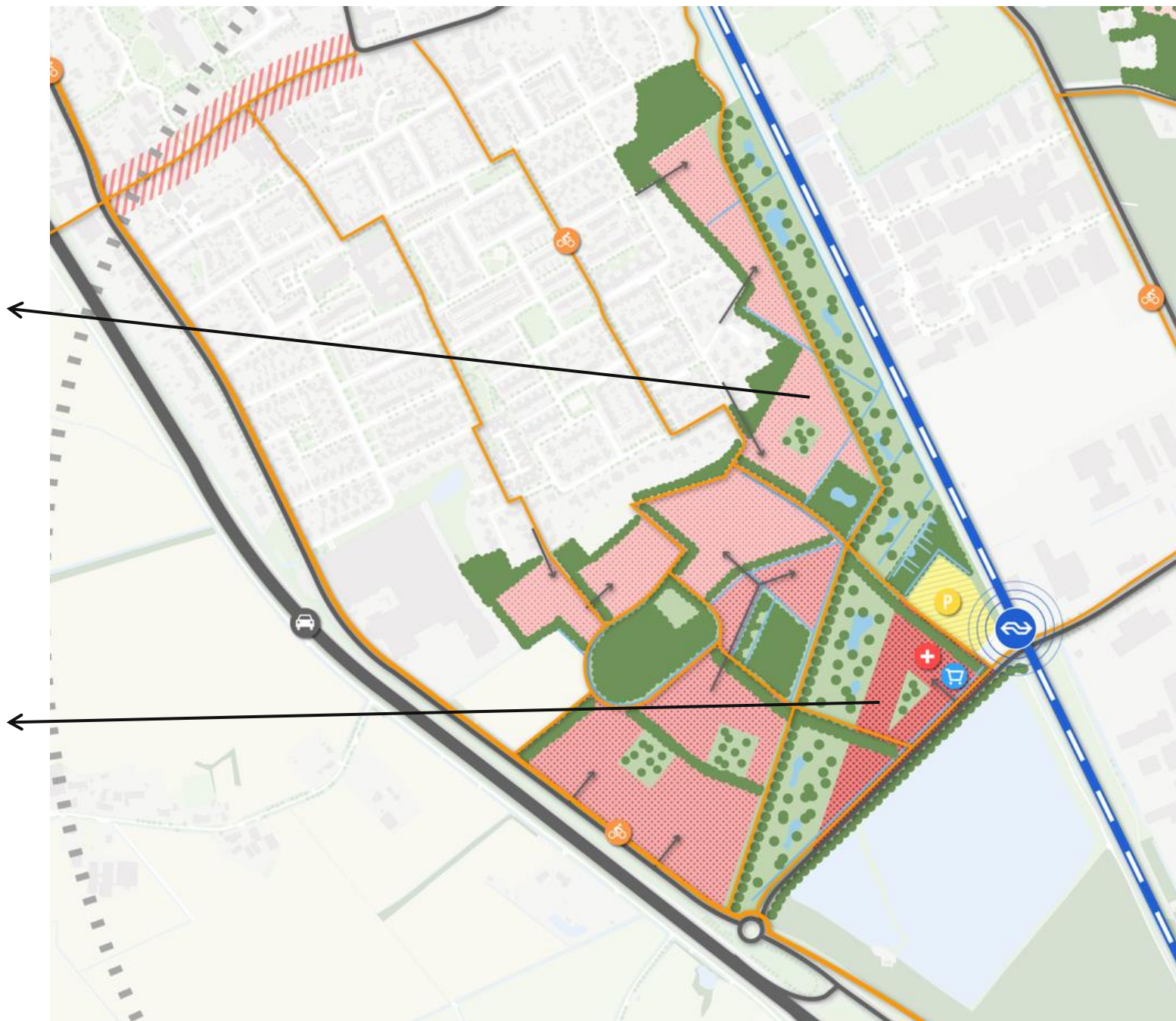




Doorsnee woonwijk (30 woningen/ha)



Stedelijk (80 woningen/ha)





Boeren erfwoningen (15 woningen/ha)



Boswoningen (15 woningen/ha)



Scenario 2

3.000 woningen

Legenda

■■■■ 1500m stationscontour



Autoweg



Fietsroute



Parkeerhub



Supermarkt



Zorgcentrum



Bewegingsonderwijs



Kinderopvang/BSO



Gemeenschapsvoorziening



80 woningen/ha



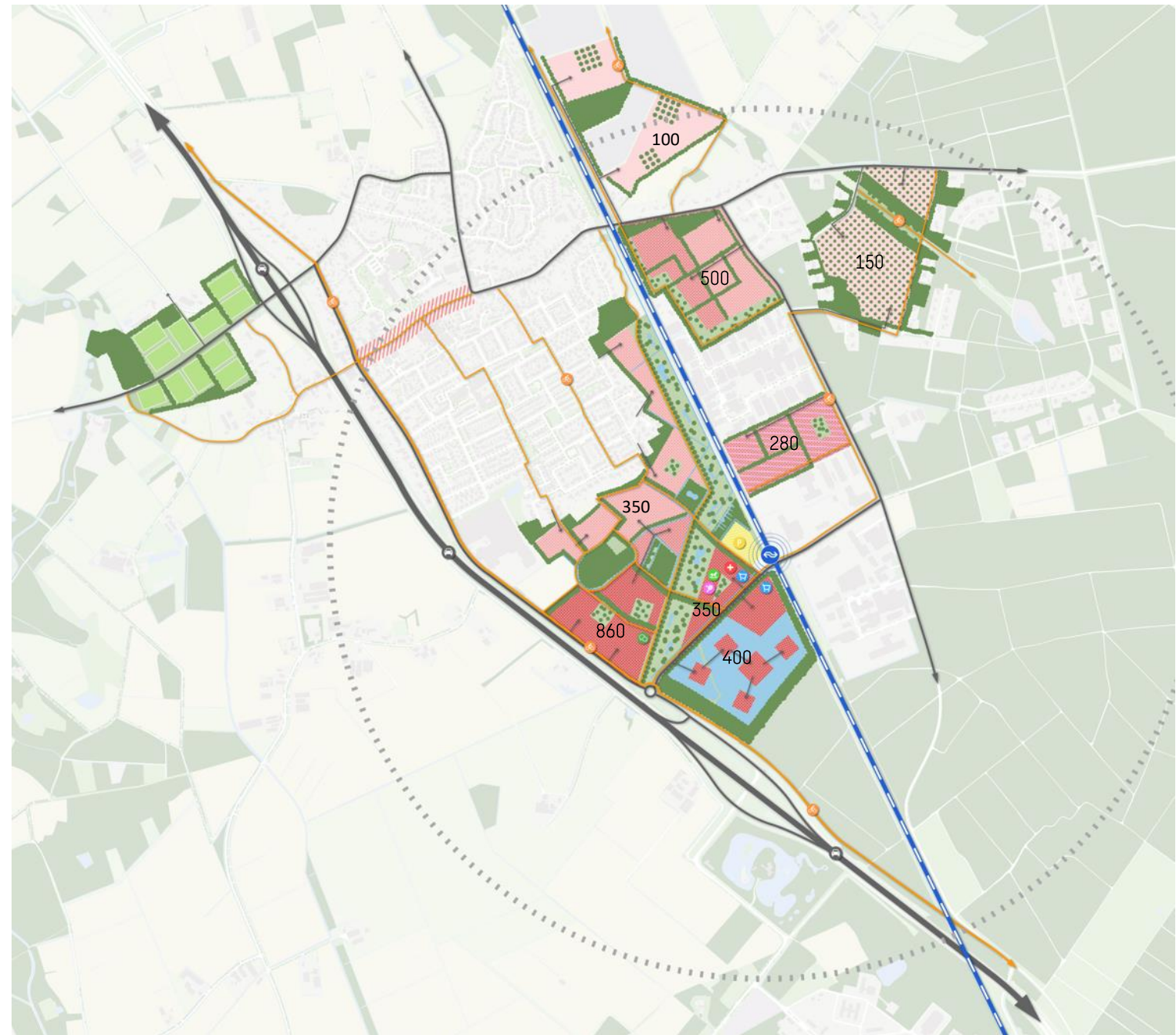
50 woningen/ha



25 woningen/ha



15 woningen/ha



Scenario 2

Extra woningen, extra voorzieningen

In dit scenario met 3.000 woningen breiden we Maarheeze sterk uit, wat gepaard gaat met een sterke groei in het voorzieningenniveau van het dorp. Maarheeze groeit, waarbij ook de huidige bewoners kunnen meeprofiteren van extra voorzieningen. Denk daarbij aan een extra supermarkt, huisarts of naschoolse opvang.

Op de visvijver worden enkele eilanden aangelegd, waar appartementen op gesitueerd worden: de waterwoningen. Vanwege de gunstige ligging bijna direct naast het station liggen hier, ondanks het feit dat de vijver NNB gebied vormt, kansen voor woningbouw. Er ontstaat een onderscheidend en bijzonder woonmilieu, waar bewoners direct aan het water wonen of zicht hebben op de vijver en het bos.

We benutten de huidige locatie van de sportvelden voor woningbouw, vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het station. De sportverenigingen krijgen een nieuwe ruim opgezette locatie met moderne voorzieningen, ten westen van de A2 in de richting van Soerendonk. Hierbij is het denkbaar dat ook Soerendonkse clubs zich vestigen op het sportpark: door samen te werken en sportvoorzieningen te delen, kunnen clubs zich beter staande houden, ook in de toekomst.

Het braakliggende kavel op het industrieterrein benutten we om een levendig woon-werkgebied te ontwikkelen: een combinatie van woningen en kleinschalige bedrijvigheid zoals atelierruimte en kantoren. Op deze manier vormt het gebied een aanvulling op het bedrijfsaanbod van het huidige industrieterrein, en worden er extra woningen in de nabijheid van het station gebouwd.

Net als scenario 1 richt ook dit scenario zich op het gebied ten zuiden van het bestaande dorp, met appartementen rondom het station, en bestaat ook hier een groot deel van de ontwikkeling uit grondgebonden woningen. In scenario 2 ligt eveneens ruimte voor boswoningen ten oosten van Maarheeze, en worden er boerenerfwoningen aan de noordzijde gesitueerd. Huidige bosjes, laantjes en houtwallen blijven behouden of versterken we, en ook in dit scenario wordt een park aangelegd rondom de hoogspanningsmasten. De parkeerhub bij het station krijgt een plek, en ook het snelfietspad Weert-Eindhoven en verbeterde fietsverbindingen tussen het bestaande dorp en het station krijgen worden aangelegd in scenario 2.





Woon-werk gebied (50 woningen/ha)



Waterwoningen (80 woningen/ha)





Doorsnee woonwijk (30 woningen/ha)

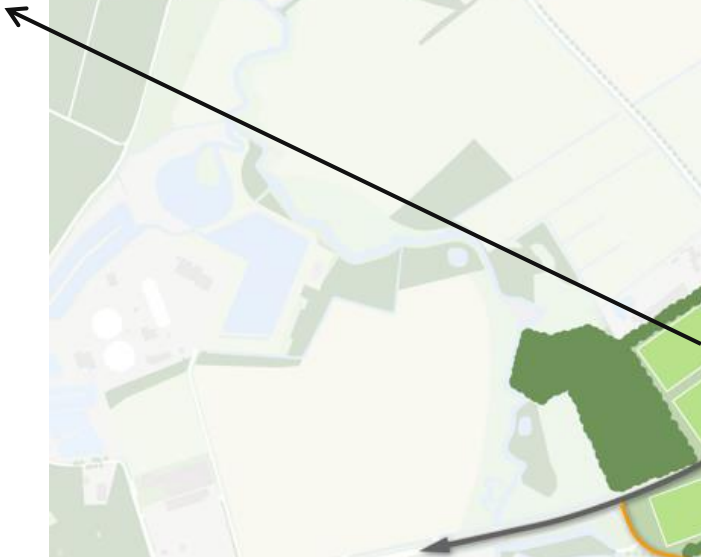


Dorps-stedelijk (50 woningen/ha)





Sportpark



Scenario 3

5.000 woningen

Legenda

■■■■ 1500m stationscontour



Autoweg



Fietsroute



Parkeerhub



Supermarkt



Zorgcentrum



Bewegingsonderwijs



Kinderopvang/BSO



Gemeenschapsvoorziening



80 woningen/ha



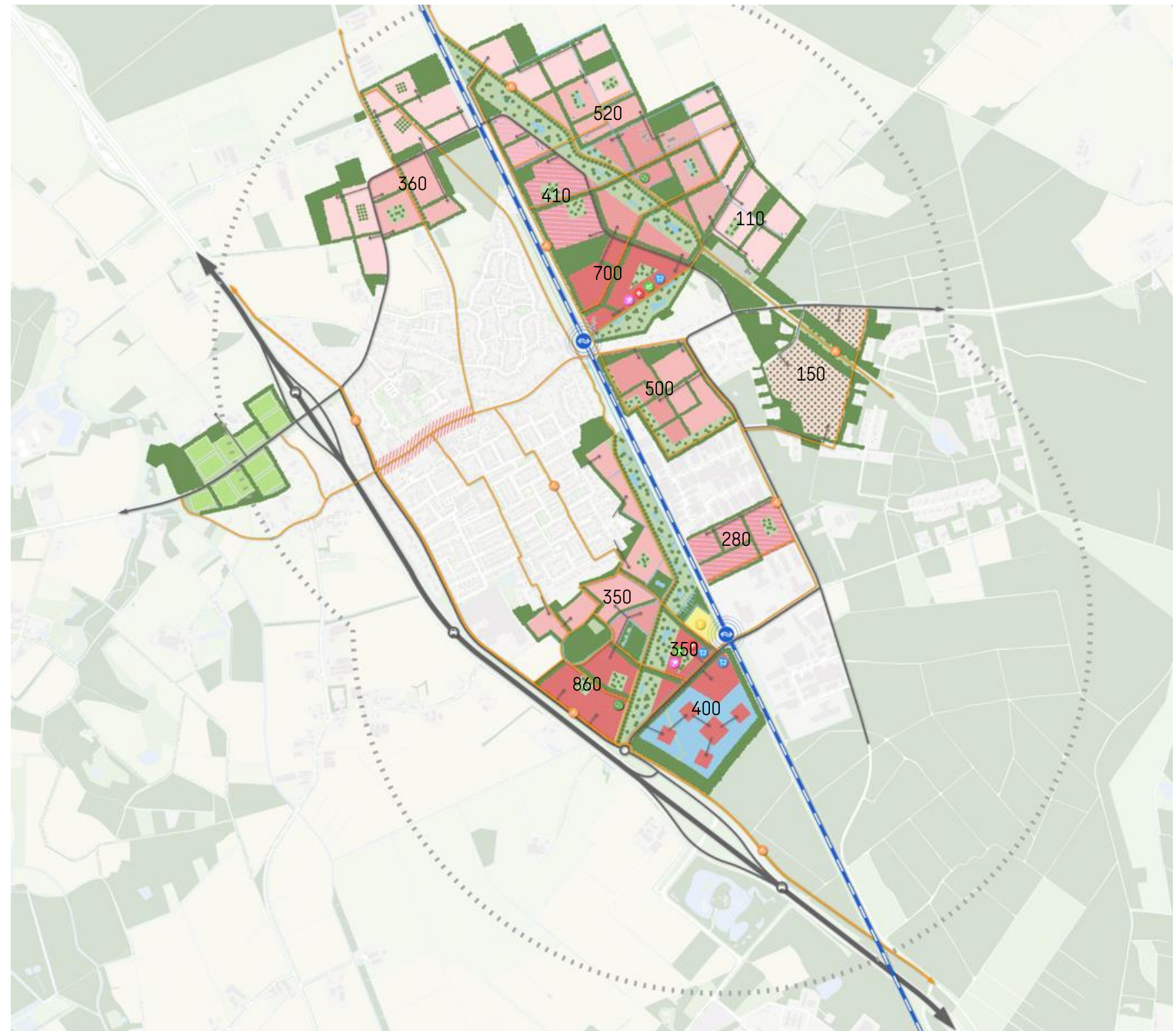
50 woningen/ha



25 woningen/ha



15 woningen/ha



Scenario 3

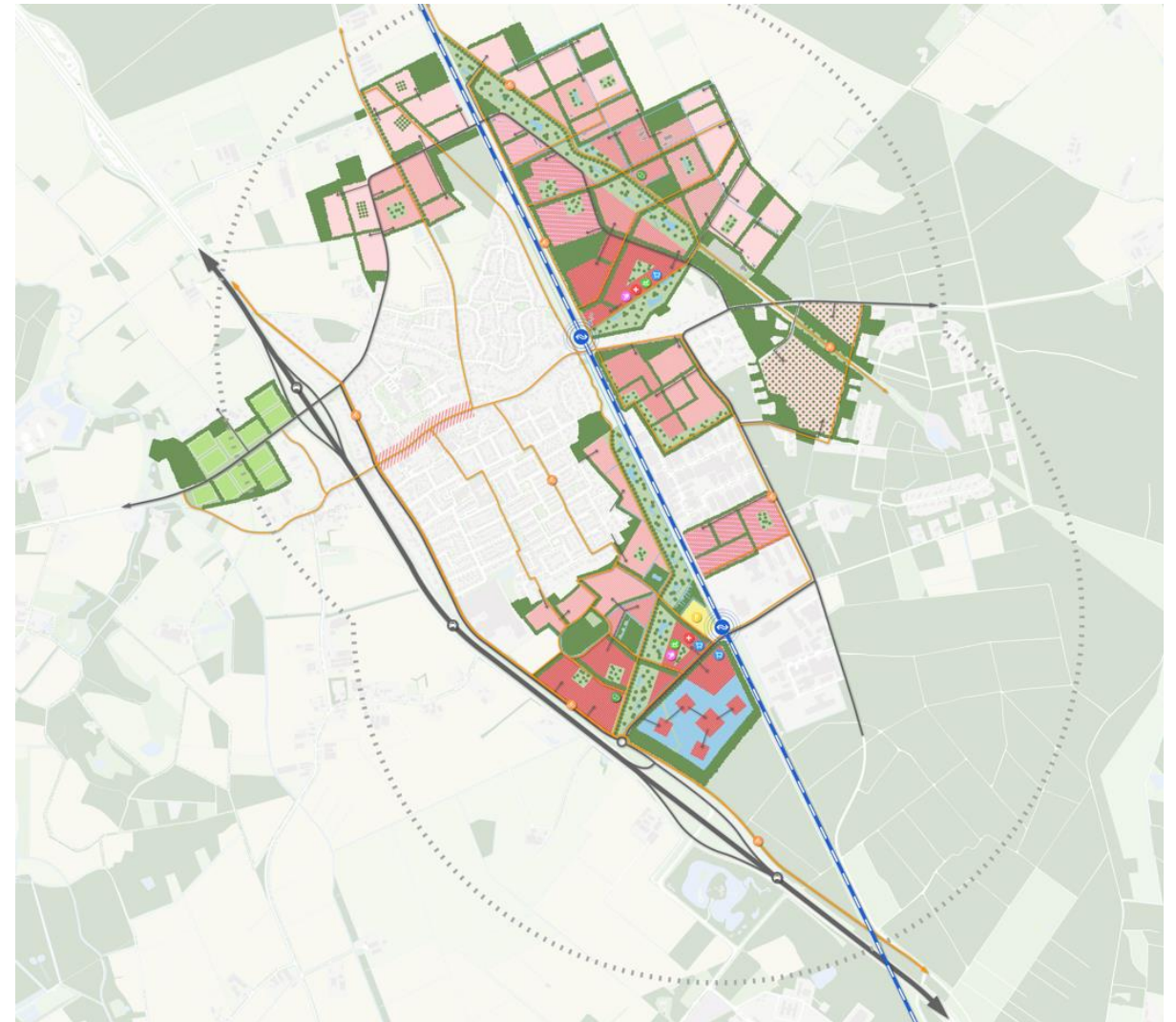
Maarheeze als regionale kern

In dit scenario met 5.000 nieuwe woningen neemt Maarheeze een uitgesproken regionale rol op zich op het gebied van wonen, voorzieningen en openbaar vervoer. Door de groei ontwikkelt de kern zich tot een belangrijke 'stapsteen' richting Eindhoven: een middelgrote plaats binnen de Brainportregio. De schaa sprong gaat samen met een stevige uitbreiding van het aanbod aan voorzieningen, zoals opleidingslocaties, supermarkten, zorgcentra en naschoolse opvang.

Er komt een extra OV-station nabij het oude dorpscentrum, op de plek waar vroeger het station lag. Hierdoor ontstaan meer reismogelijkheden richting Eindhoven. Het huidige station krijgt een parkeerhub en wordt zo de meest logische locatie voor de overstap van auto naar trein, terwijl het nieuwe station vooral is ingericht op fietsers en voetgangers.

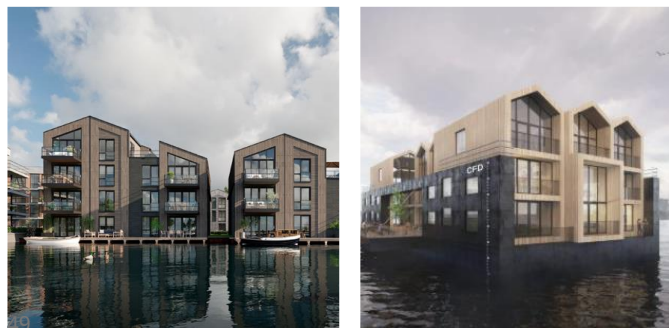
De komst van dit nieuwe station maakt woningbouw aan de noordoostzijde van Maarheeze mogelijk. Dankzij de goede bereikbaarheid en de beschikbare ruimte is dit een aantrekkelijke plek voor dorpsuitbreiding. Direct bij het station worden appartementen gebouwd; verder van het station neemt de bouwhoogte geleidelijk af. De randen van het nieuwe woongebied bestaan uit kleinschalige bebouwing, waardoor een logische overgang naar het buitengebied ontstaat.

Net als in scenario 1 en 2 wordt ook in het zuiden van het bestaande dorp uitgebreid, met appartementen rond het huidige station. Daarnaast is in scenario 3 ruimte voor boswoningen ten oosten van Maarheeze, en worden eveneens de waterwoningen op de visvijver gerealiseerd. De sportvelden worden verplaatst om ruimte te maken voor extra woningbouw, en ook op het braakliggende terrein op het industriegebied komt een woonwerk omgeving. Bestaande bosjes, laantjes en houtwallen blijven behouden of worden versterkt, en rondom de hoogspanningsmasten komt een park. Het snelfietspad tussen Weert en Eindhoven, evenals verbeterde fietsverbindingen tussen het huidige station en het dorp, krijgen een duidelijke plek in dit toekomstbeeld.

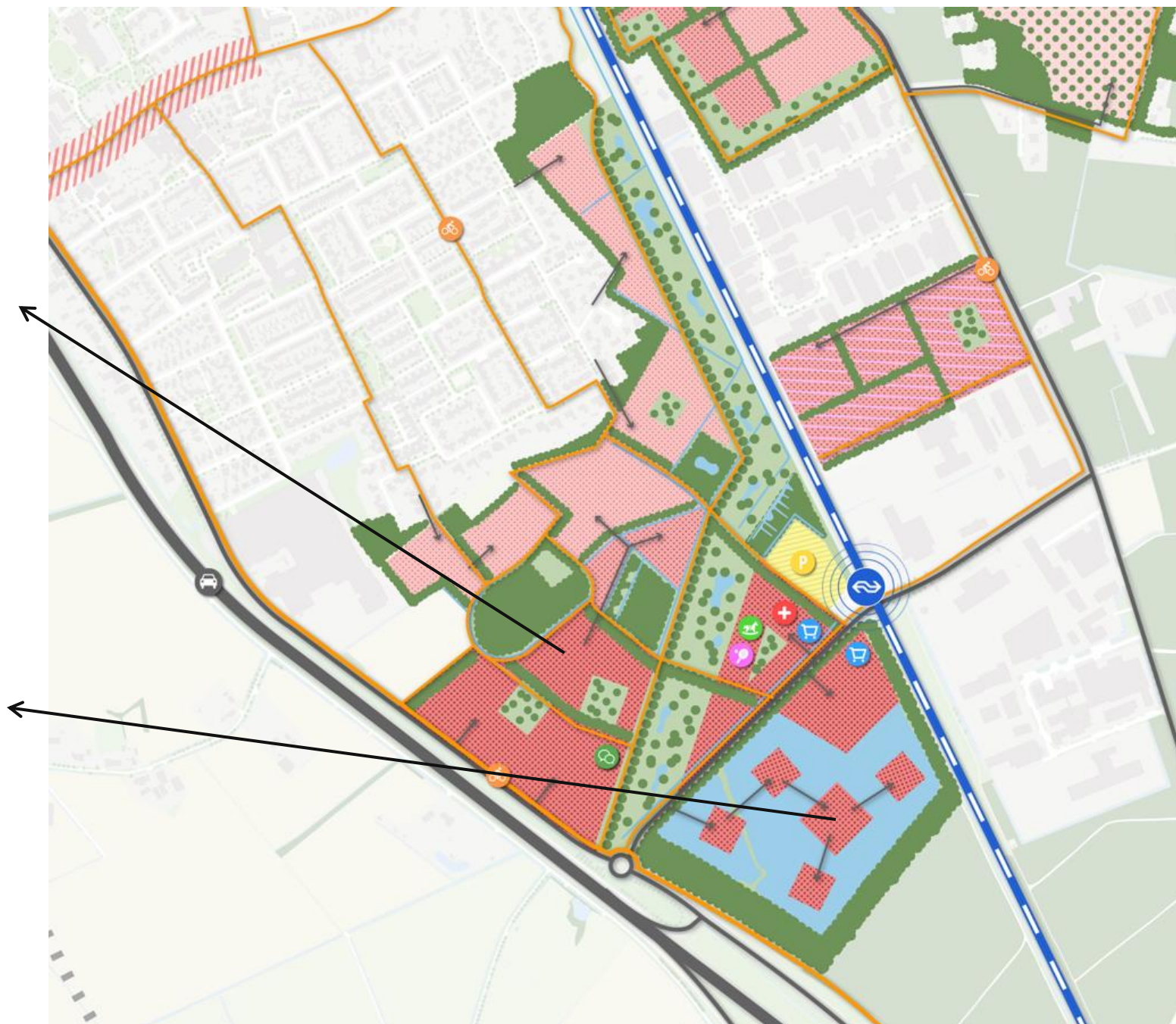




Stedelijk (80 woningen/ha)



Waterwoningen (80 woningen/ha)





Boswoningen (15 woningen/ha)



Dorps-stedelijk (50 woningen/ha)





Boeren erfwoningen (15 woningen/ha)

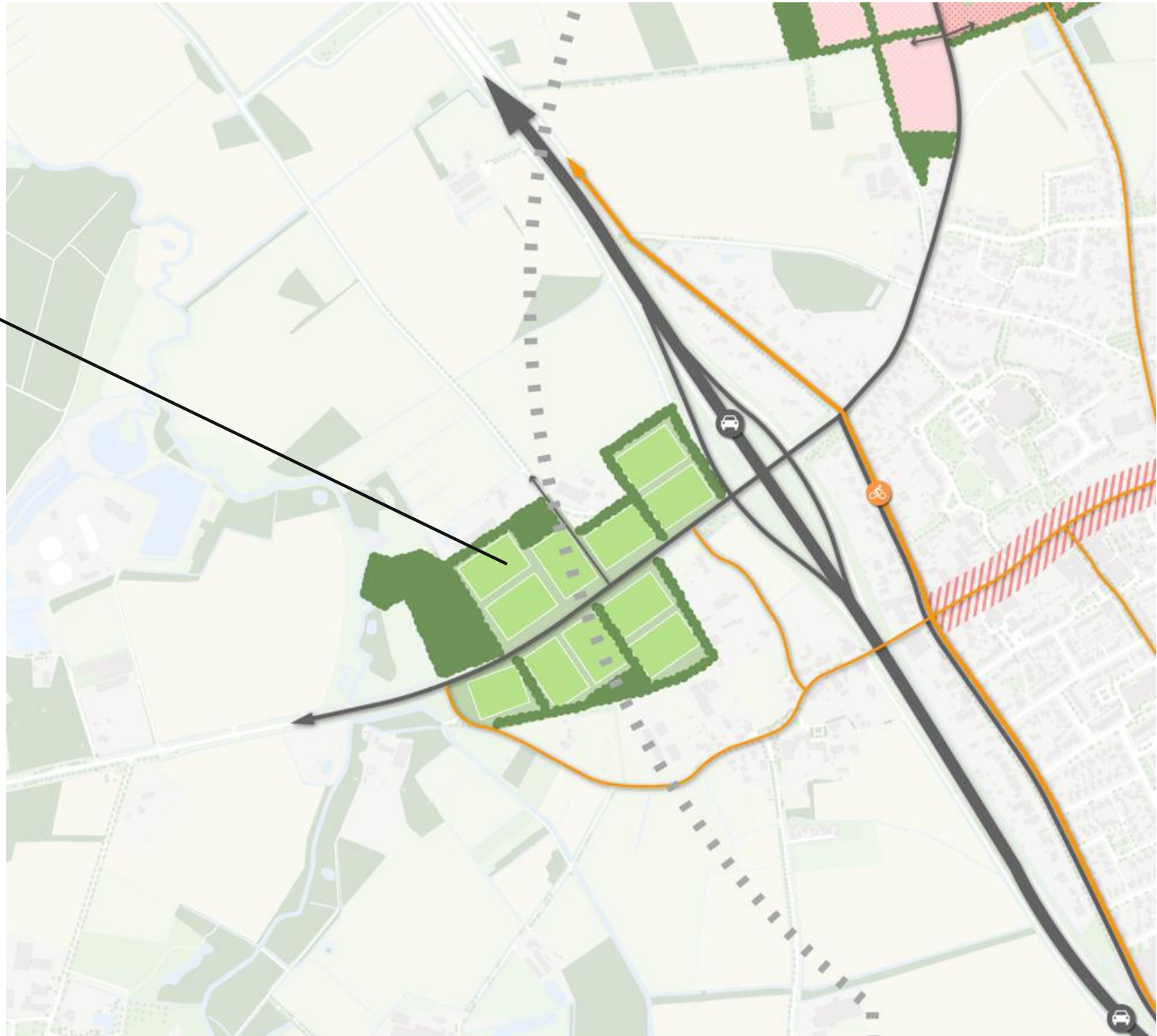
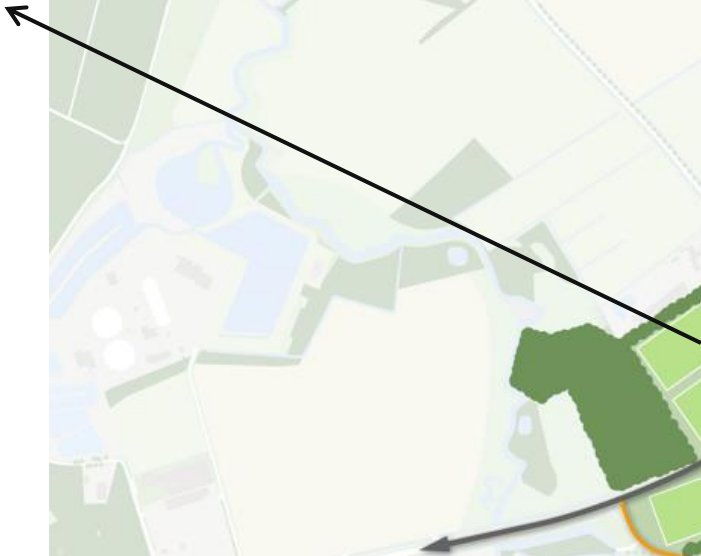


51
Stedelijk (80 woningen/ha)





Sportpark



Dichtheden scenario's

Boerenerf woningen - Dit is een woonomgeving met wat grotere woningen met eigen grond en veel ruimte voor groen en natuur. De kern Maarheeze heeft voor een aanzienlijk deel deze dichtheid aan woningen. Het heeft een dorps en landelijk karakter.



Boeren erf woningen (15 woningen/ha)

Doorsnee woonwijk - Dit is een woonomgeving met veel grondgebonden woningen in een combinatie van rijwoningen, twee-onder-een kap en kleinere appartementencomplexen. We zien deze dichtheid vaak in uitbreidingsgebieden zoals de Vinex-wijken. Er is ruimte voor groen en speelplekken maar er zijn weinig/geen voorzieningen te vinden.



Doorsnee woonwijk (30 woningen/ha)

Dichtheden scenario's

Dorps-stedelijk – Dit is een woonomgeving met veel rijwoningen in een combinatie met appartementencomplexen. Er is wat ruimte voor groen en speelplekken maar er zijn een beperkt aantal voorzieningen te vinden.



Dorps-stedelijk (50 woningen/ha)

Stedelijk – Dit is een woonomgeving met appartementencomplexen in een combinatie met beneden/bovenwoningen. Er is op sommige plekken ruimte voor groen en speelplekken gereserveerd. Er zijn voorzieningen te vinden.



Stedelijk (80 woningen/ha)

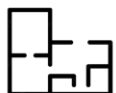
Bijlage: Extra informatie Leefstijlen

Exclusieve bewoners en hun woonwensen



Wie is de exclusieve bewoner?

Exclusieve bewoners zijn doelgericht, intelligent, ondernemend, zelfverzekerd en hebben een sterk, eigenzinnig karakter. Ze zijn vaak hoger opgeleid en verdienen bovenmodaal. Belangrijk voor deze groep zijn succes in het leven, uitdaging, ambitie en erkenning van prestaties. De exclusieve bewoner werkt vaker thuis en ook activiteiten in de vrije tijd draaien vaak om het werk.



Wensen woning

- Kernwoorden voor de exclusieve bewoners zijn ruimte, luxe, modern, bijzonder en exclusief.
- Bij voorkeur wonen de exclusieve bewoners in een vrijstaande woning, en anders een appartement. Ze gaan voor grotere woningen van 75 tot 175m² met een hoog afwerkingsniveau.
- De uitstraling die past bij deze leefstijl is klassiek, statig en modern.
- Exclusieve bewoners gaan voor een klassieke indeling, waarbij iedere functie een eigen ruimte heeft. Bijvoorbeeld een aparte keuken en woonkamer.
- Factoren voor de woningkeuze hebben vaker te maken met vermogensopbouw en thuiswerken.



Houding ten opzichte van de woonomgeving

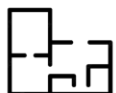
- Exclusieve bewoners wonen graag aan de rand van het centrum of in een buitenwijk. Bij voorkeur een locatie dichtbij het werk.
- De opzet van de wijk is bij voorkeur ruim, lommerrijk en zonder doorgaande wegen.
- Privacy en een eigen parkeerplaats zijn belangrijk voor de exclusieve bewoners.
- Herkenbaarheid is belangrijker dan diversiteit aan mensen en woningen (qua prijssegment en architectuur). Exclusieve bewoners wonen het liefst bij gelijkgestemden, die net als zij ambitieus zijn en van luxe houden. Ze zijn erg op zichzelf, contact met burens blijft dan ook beperkt.

Actieve bewoners en hun woonwensen



Wie is de actieve bewoner?

De actieve bewoners zijn gezellig, spontaan, vrolijk, creatief, avontuurlijk en impulsief. Ze hebben een sterk karakter en zijn geïnteresseerd in anderen. Het opleidingsniveau is vooral midden tot hoog en ook het inkomen is vaker bovenmodaal. Ze zitten niet graag stil. Activiteiten zijn een gezellig avondje met vrienden, een avontuurlijke vakantie, shoppen, koken, uitgaan en popconcerten bezoeken.



Wensen woning

- Actieve bewoners geven de voorkeur aan een appartement, etagewoning of een 2 onder 1 kap met een oppervlakte van 50 tot 125 m².
- Qua architectuur gaat de voorkeur uit naar unieke en karakteristieke woningen en grote raampartijen.
- Qua indeling gaan actieve bewoners voor een ruime woonkamer met open keuken, luxe badkamer en veel slaapkamers. Het is een woning waarin geleegd mag worden. De woonkamer en/of keuken zijn geschikt om bezoek te ontvangen.
- Actieve bewoners staan open om voorzieningen te delen. Denk aan een wasruimte, auto, en gemeenschappelijke ruimtes om elkaar te ontmoeten.



Houding ten opzichte van de woonomgeving

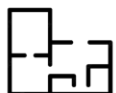
- Actieve bewoners hebben de voorkeur voor een stedelijke woonomgeving. Zij wonen het liefst aan een park, in het centrum van de stad of aan het water.
- De omgeving is bij voorkeur levendig, met speelse straatjes, kindvriendelijk en veel mogelijkheden voor sport en ontspanning in de buurt.
- Ze zijn geïnteresseerd in anderen, hebben graag veel actie om zich heen en iedereen is welkom. Een diversiteit aan bewoners past bij deze groep. Ze zetten zich ook graag in voor de ander en houden van organiseren.
- Qua voorzieningen hebben actieve bewoners behoefte aan ontmoetingsplekken zoals cafés en andere horeca. Zij vinden het belangrijk dat dagelijkse boodschappen en een OV-halte op loopafstand zijn.

Comfortabele bewoners en hun woonwensen



Wie is de comfortabele bewoner?

Comfortabele bewoners zijn bedachtzaam, evenwichtig, serieus, kalm en intelligent. Ze zijn gemiddeld hoger opgeleid en verdienen boven modaal. We vinden deze leefstijl ik alle leeftijdsgroepen, maar gemiddeld iets meer onder 65-plus en juist jongere groepen onder de 35 jaar. Ze klussen en tuinieren graag. Daarnaast zijn deze bewoners fervente krantenlezers en tv-kijkers.



Wensen woning

- Comfortabele bewoners vinden luxe en comfort belangrijk. Ze hebben het liefst een wat ruimere, instapklare woning met hoog uitrustingsniveau.
- Qua indeling hebben ze graag een klassieke indeling: iedere ruimte heeft een eigen functie. Liefst ook met een aparte ruimte voor het uitvoeren van een hobby. Keuken bij voorkeur in een afgesloten ruimte.
- Ook hebben comfortabele bewoners een voorkeur voor hoogwaardige domotica in de woning.
- Zijn vaker dan gemiddeld afkomstig uit een appartement en kennen dus de voordelen van een appartement.



Houding ten opzichte van de woonomgeving

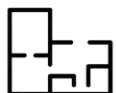
- Comfortabele bewoners zijn meer op zichzelf gericht en gezelligheid en levendigheid zullen hen minder aanspreken. Ze zullen dit minder vaak en met mate opzoeken.
- Belangrijk voor de comfortabele bewoners zijn rust en veiligheid in de buurt.
- Ze hebben beperkt contact met burens en zijn meer gericht op gecontroleerde ontmoetingen met gelijkgestemden.
- Ze kunnen goed alleen zijn, maar vinden wel dat je altijd bij burens aan moet kunnen kloppen als er iets is.
- Ze hebben er geen behoefte aan om in hun eigen woongebouw ook gebruik te kunnen maken van werkruimte of een horecavoorziening.
- Voor deze leefstijl moet het werk duidelijk los staan van het wonen.
- Het voorzieningenniveau dient praktisch en eenvoudig toegankelijk te zijn. Ook dienen de voorzieningen van een kwalitatief hoog niveau te zijn met een goede service. Geld is niet leidend. Daarbij gaat het voor wat betreft winkels om een gevarieerd aanbod, 'waar voor je geld' en gewoon goed.

Eigenzinnige bewoners en hun woonwensen



Wie is de eigenzinnige bewoner?

Eigenzinnige bewoners zijn creatief, evenwichtig, avontuurlijk en intelligent. Ze zijn geïnteresseerd in anderen, bedachtzaam, zelfverzekerd, ondernemend en eigenzinnig. Vrije tijd is geen tijd om stil te zitten. Ze gaan dan graag op avontuurlijke vakantie of bezoeken een museum of klassiek concert. Thuis besteden ze tijd aan lezen, goede gesprekken, thuiswerken, meditatie, koken, sporten en groenten verbouwen.



Wensen woning

- Plattegrond: vrij indeelbaar, flexibel, informeel, werkruimte
- Type woning: appartement, loftwoning
- Oppervlakte: 50 – 75 m²
- Type woonmilieu: grootstedelijk, levendig stedelijk
- Ligging woning: de woning als uitvalsbasis, de locatie is belangrijker dan de woning zelf. Ze wonen graag in of vlakbij het centrum van een stad, nabij OV
- Omgeving: veel levendigheid in directe nabijheid, buurt met hoge mate van diversiteit wat betreft woningen (architectuur, prijssegment), functies en mensen (cultuur, levensfase, inkomen), ruimte voor spontane ontmoeting, groen in de buurt.



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Eigenzinnige bewoners wonen graag nabij een grote diversiteit aan voorzieningen. De mogelijkheid/gelegenheid om vrienden te ontmoeten is belangrijk. In het kader van een uitgebreid sociaal leven en ontmoeten is een gevarieerd aanbod aan cultuur, uitgaan en ontspanning voor deze groep een randvoorwaarde. Ook vanwege de brede interesses die eigenzinnige bewoners hebben. Dagelijkse winkelveorzieningen bij voorkeur in de buurt. De secundaire winkelstraten met meer alternatieve en internationale sferen vinden ze leuk. Eten en drinken op fietsafstand.
- De eigenzinnige bewoner is flexibel en avontuurlijk. Een woongebouw waarin wonen en werken op een creatieve manier wordt gecombineerd kunnen deze bewoners zeker aanspreken.
- De werkvoorzieningen moeten qua uitstraling wel passen bij het woonconcept en meerwaarde bieden voor de bewoners. Wanneer dit samen gaat met een hippe horecavoorziening is dat zeker aantrekkelijk.

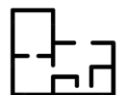
Rustige bewoners en hun woonwensen



Wie is de rustige bewoner?

Rustige bewoners zijn bedachtzaam, gemoedelijk, gewoon, kalm en serieus. Belangrijk voor de rustige bewoners zijn anonimiteit, doe maar gewoon, privacy en rust. In hun vrije tijd vinden de rustige bewoners het fijn om thuis te zijn en tv te kijken. Ze zijn niet ondernemend en zijn graag in en om het huis bezig met klussen en tuinieren.

Rustige bewoners zijn gemiddeld vaker laag tot middelbaar opgeleid en hebben een modaal of lager dan modaal inkomen. We vinden deze groep vooral onder leeftijdsgroepen boven de 45 jaar.



Wensen woning

- Rustige bewoners hechten veel waarde aan een plek waar ze zich kunnen terugtrekken, wat betekent dat de woning een veilige en rustige omgeving moet bieden waarin ze niet gestoord worden.
- De woning moet praktisch zijn en voldoen aan de basisbehoeften zonder al te veel luxe of nieuwe technologieën. Ze geven de voorkeur aan een vertrouwde en knusse uitstraling.
- Een eenvoudige en praktische buitenruimte, zoals een tuin waar ze kunnen klussen en tuinieren, is belangrijk voor rustige bewoners, omdat ze graag in en om het huis bezig zijn.
- De woning hoeft geen hoog afwerkingsniveau te hebben; een laag tot midden afwerkingsniveau is voldoende, zolang de woning maar comfortabel en functioneel is.



Houding ten opzichte van de woonomgeving

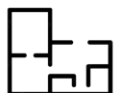
- Voorkeur voor een stille en veilige buurt waarin ze zich kunnen terugtrekken en waar hun privacy gewaarborgd is.
- Ze waarderen een omgeving met voldoende groen en ruimte, zoals rustige parken met bankjes en natuurlijke elementen zoals bloemen, struiken en fruitbomen.
- Voorzieningen zoals winkels en medische zorg moeten dichtbij en gemakkelijk bereikbaar zijn, waarbij ze de voorkeur geven aan bekende en vertrouwde winkelketens binnen een straal van 5 kilometer van hun woonlocatie.
- De buurt moet netjes en schoon zijn, en een gevoel van geborgenheid bieden, waarbij de bewoners zich op hun gemak voelen en vertrouwen hebben in hun omgeving.

Gezellige bewoners en hun woonwensen



Wie is de gezellige bewoner?

Gezellige bewoners zijn hartelijk, gezellig, behulpzaam, spontaan, vrolijk en zachtvaardig. Belangrijk zijn gastvrijheid, geborgenheid, sociale verbondenheid en vriendschap. In hun vrije tijd bezoeken ze familie en ze nemen tijd voor het gezin. De gezellige bewoners vind je in alle leeftijdsgroepen. Mensen hebben vaker een midden of hogere opleiding. Qua inkomen zien we de groep in zowel lagere als hogere inkomensgroepen.



Wensen woning

- Gezellige bewoners hebben voorkeur voor een rij-/of tussenwoning of een 2 onder 1 kap met een oppervlakte tussen de 100 - 150 m².
- De uitstraling moet vertrouwd en gezellig zijn. Het afwerkingsniveau hoeft niet hoog te zijn, er mag geleefd worden.
- Ruimtes en activiteiten in de woning lopen in elkaar over. De keukentafel is de centrale ontmoetingsplek van het huis. Er moet voldoende ruimte zijn in de eigen woning of nabij om elkaar te ontmoeten.
- Voor de buitenruimte is het belangrijk dat deze geschikt is voor kinderen en activiteiten.
- Concepten met gemeenschappelijke ruimtes en/of het actief samenleven stimuleren passen goed bij deze leefstijl.



Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Voor gezellige bewoners is de buurt heel belangrijk. Ze kiezen vaak voor een buitenwijk of volksbuurt van een stad of plek met een dorps karakter, met woningen die naar elkaar gericht zijn.
- De gezellige bewoners kiezen vaak voor de omgeving waar zij ook zijn opgegroeid. Zij wonen dan ook het liefst in de buurt waar ook familie en/of vrienden wonen, waar voldoende gelegenheid is voor ontmoeting, sport en recreatie.
- De ideale woonomgeving is kindvriendelijk met scholen en winkels in de buurt.



Transforming society together

Status:

Eindversie

Datum:

Januari 2026

Een product van:**SWECO**

- Wiebe de Ridder
- Stefan Dermaux
- Miriam Hempen
- Annemarie van Hees
- Erik Overgaag

In opdracht van:

Gemeente Cranendonck

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortvloeiende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Projectnummer: 51028845