



Welkom **Knoop Maarheeze**

Inwonersbijeenkomst 17 December 2025

In deze presentatie

1. Toelichting op de opgave

- Belang van Knoop Maarheeze
- Context en uitgangspunten
- Rol van gemeente en partners

2. Voorgaand proces en gemaakte keuzes

- Doorlopen stappen tot nu toe
- Afwegingen en keuzes
- Waar staan we nu?

3. Participatieproces en uitkomsten

- Opzet van de participatie
- Betrokkenen en aanpak
- Belangrijkste opbrengsten en inzichten

4. Vervolg en verdere stappen

- Hoe gaat het proces verder?
- Wat gebeurt er na vanavond?
- Doel van het vervolgtraject



Toelichting op de opgave

Waarom Maarheeze als knoop?

- Sterke groei Brainportregio (chipindustrie)
- Grote regionale woning- en werkvrage
- Afspraken vastgelegd in de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (OSZOB)
- Focus op groei bij goed bereikbare knooppunten

Maarheeze in de regio

- Gelegen op de as Eindhoven – Weert
- Aangewezen als mogelijke knoop (naast o.a. Best en Geldrop)
- Goede bereikbaarheid per:
 - Trein, bus en fiets
- Kansrijke locatie voor wonen, werken en voorzieningen

Wat is een knoop?

- Concentratie van:
 - Wonen
 - Werken
 - Voorzieningen
- Goed openbaar vervoer
 - Minimale schaal: **ca. 3.000 – 5.000 woningen**
- Gericht op leefbaarheid en bereikbaarheid

Lokale visie en betrokkenheid?

- OSZOB is richtinggevend, niet bindend
- Gemeentelijke keuzes via Omgevingsvisie Cranendonck
- **Het Kompas voor Cranendonck (2024):**
 - Groei nodig om krimp en vergrijzing tegen te gaan
- Inwoners betrokken:
 - Dorpsvisie Maarheeze op weg naar 2040
 - Behoefte aan beperkte groei
 - Peiling 2024

Onderzoek knoop Maarheeze?

- Opdracht van gemeenteraad (juni 2024)
- Onderzoek naar:
 - Mogelijke woningbouw (1.500 – 5.000 woningen)
 - Gevolgen voor verkeer, leefbaarheid en omgeving
 - Scenario's die acceptabel en haalbaar zijn
- Doel:
 - Zorgvuldige, goed onderbouwde besluitvorming



Voorafgaand proces en keuzes

Voorafgaand proces en gemaakte keuzes

- Stappen tot nu toe
- Afwegingen en keuzes
- Waar staan we nu?



Terugkoppeling bewonersparticipatie

In deze presentatie

- **Doelen en aanpak participatie**
- **Inzoomen op 15 meest besproken thema's**
- **Reacties op de scenario's en sfeerbeelden**

Doelen en aanpak participatie

Doelen participatie

- De drie gespreksscenario's bekijken en hier op reageren.
- Aangeven welke thema's en aspecten voor hen het meest belangrijk waren.
- Aandachtspunten of suggesties voor de volgende stappen meegeven.

Doelen en aanpak participatie

Online Raadpleging:

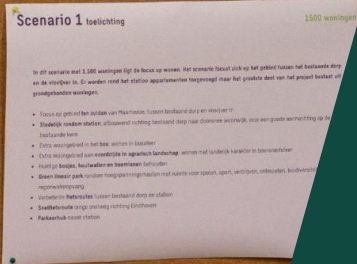
- De online raadpleging stond open van **6 tot en met 21 november 2025**.
- De vragenlijst heeft geleidt tot **828 bruikbare inzendingen**.
- Doel:
 - Kwalitatief inzicht verkrijgen in de standpunten en ervaringen van bewoners uit Maarheeze.

Fysieke Inloopbijeenkomst:

- Maandag 17 november in De Smelt, vrije inloop tussen **16:00 uur en 20:00 uur**.
- **137 bewoners** binnen en buiten Maarheeze kwamen naar deze inloopbijeenkomst.
- Doel:
 - Bewoners gelegenheid geven vragen te stellen om vragenlijst in te vullen.
 - Door in gesprek te zijn beter begrip krijgen van dat wat speelt.

Informatiebijeenkomst





3 gespreksscenario's

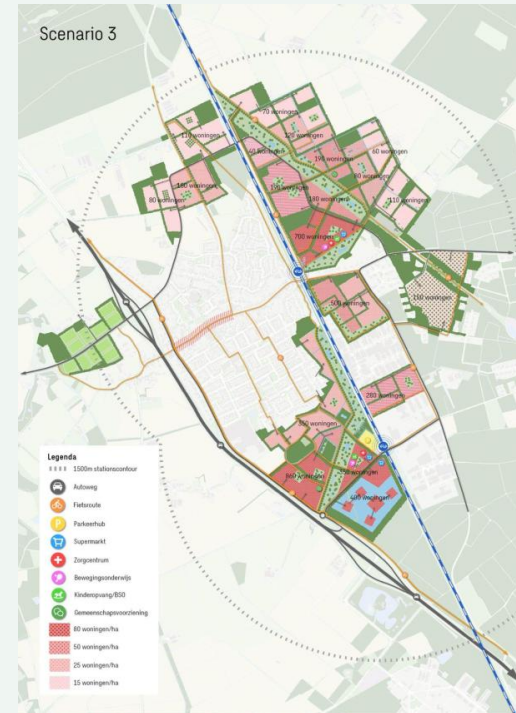
1500 woningen



3000 woningen



5000 woningen



15 meest besproken thema's

- 1. Groei is nodig, maar wel beperkt**
- 2. De huidige identiteit van het dorp**
- 3. De westzijde van de A2 als ontwikkellocatie en kansen voor ondertunneling**
- 4. De huidige lokale infrastructuur en drukte op de A2**
- 5. Zorgen en kansen t.a.v. de sportvelden**
- 6. Zorgen om verstedelijking, kansen bij het station**
- 7. Zorgen om verlies van visvijver 't Tipke**
- 8. Niet (teveel) bouwen ten koste van groen**
- 9. Zorgen over de zonnevelden en agrarische omgeving**
- 10. Ontwikkeling in het stationsgebied**
- 11. De mogelijke komst van een tweede station**
- 12. Eerst de voorzieningen op orde**
- 13. Verdeel de bouw over de andere kernen van Cranendonck**
- 14. Behoeftte aan een organische groei**
- 15. Behoeftte aan voorrang voor eigen bewoners**

Meest besproken thema's

Groei is nodig, maar wel beperkt

Groei lijkt onvermijdelijk

- Er is een duidelijk draagvlak voor ontwikkeling, maar deze wens gaat veelal hand in hand met een sterke behoefte om het unieke, gemoedelijke en kleinschalige karakter van het dorp te behouden.

Groei wordt als noodzakelijk gezien:

- Groei is belangrijk om de leefbaarheid en voorzieningen op peil te houden.
- Groei biedt kansen voor het toevoegen van variatie in woningen en het aantrekken van meer bedrijvigheid.
- Groei geeft bewoners (m.n. jongeren en senioren) de kans in Maarheeze te blijven.

Voorkeur voor een gematigd scenario:

- Een beperkte uitbreiding, zoals 1500 of minder woningen, wordt gezien als de beste balans tussen het realiseren van nieuwe kansen en het behoud van het huidige dorpsgevoel.
- Inwoners vrezen dat te grootschalige plannen leiden tot onwenselijke 'verstedelijking' en het verlies van het gemoedelijke en kleinschalige karakter van Maarheeze.

Meest besproken thema's

De huidige identiteit van het dorp

Angst voor het verlies van de dorpsidentiteit

- Omschreven als 'landelijk', 'kleinschalig' en 'rustig'.
- De angst voor waarden en identiteitsverlies is het meest besproken thema.

Behoud van de huidige identiteit en groene omgeving

- Behouden van groen, de bossen en de openheid. Groei is hier een directe inbreuk op.
- Voorkeur voor Sfeerbeeld 1 (Dorps), dit sluit het beste aan bij het huidige dorpse karakter.

Vrees voor verstedelijking

- Risico op anonimiteit en verlies van de hechte gemeenschapszin die Maarheeze kenmerkt.
- Zorgen zijn vooral gekoppeld aan Scenario 5000 en de hoogstedelijke sfeerbeelden (Sfeerbeeld 4).

Meest besproken thema's

De westzijde van de A2 als ontwikkellocatie en kansen voor ondertunneling

Benut de westzijde van de A2 als ontwikkellocatie

- Kritiek op de uitsluiting van de westzijde van de A2 als mogelijke ontwikkellocatie.
- Het benutten van de westzijde van de A2 zou de bestaande dorpskern aan de oostzijde minder zwaar belasten door de grootschalige uitbreiding.

Ondertunneling van de A2

- Een ondertunneling van de A2 wordt door diverse respondenten als absolute voorwaarde voor uitbreiding gezien.
- Door een ondertunneling zou de vrijgekomen ruimte gebruikt kunnen worden voor betere verbindingen, groen en eventueel woningbouw.

Meest besproken thema's

De huidige lokale infrastructuur en drukte op de A2

Een overbezette A2

- De A2 is al overbelast, plannen voor woningbouw maakt verkeerssituatie onhoudbaar.
- Men vindt dat de gemeente bij de overheid/Brainport moet eisen dat deze infrastructuur wordt aangepakt, als Maarheeze een steentje bijdraagt aan de woningbouw.

Verkeer binnen het dorp

- Huidig verkeer binnen het dorp wordt al als "te druk" ervaren.
- Parkeren blijkt een knelpunt, met name in de dorpskern en bij het station.
- Zorgen over verkeersveiligheid, vooral in woonwijken en bij lokale kruisingen.
- Groei wordt door een kleine groep respondenten ook als een positieve aanleiding ervaren. De groei zou investering in de lokale wegen mogelijk maken.

Meest besproken thema's

Zorgen en kansen t.a.v. de sportvelden en het verenigingsleven

Zorgen over verplaatsing en verlies van sportvelden

- De vrees leeft dat een verhuizing het sociale leven en de vitaliteit van de sportverenigingen zal schaden.
- Zorgen over de afstand en bereikbaarheid van een nieuwe sportlocatie.

Kansen voor sport en het verenigingsleven

- Groei van het dorp wordt als positief ervaren voor de verenigingen, omdat dit nieuwe leden en meer draagvlak voor sport in het dorp kan opleveren.
- Sommigen zien een kans in het clusteren van alle sportvoorzieningen op één plek om zo efficiëntie en een sportieve hub te creëren.

Meest besproken thema's

Zorgen om verstedelijking, kansen bij het station

Tegenstanders van stedelijke dichtheid (80/ha)

- Een grote vrees dat dit de dorpsidentiteit zal verdringen.

Zorgen voor overbelasting

- Het dorp is niet gebouwd op de schaal van een stad. Er zijn zorgen over massaliteit en de bijbehorende drukte, files en parkeerproblemen die passen bij een stad, maar niet bij Maarheeze.

Hoogbouw past niet bij Maarheeze, wellicht wel bij het station

- Hoogbouw (flats, hoge appartementencomplexen) past niet in het karakter van Maarheeze. Men vreest dat het te stedelijk oogt en afbreuk doet aan het dorpsgezicht.
- Een hogere dichtheid nabij het station lijkt wel acceptabel.

Meest besproken thema's

Zorgen om verlies van visvijver 't Tipke

- De visvijver blijkt van grote waarde, merendeel is tegen bebouwing hiervan.
- Het behoud van 't Tipke wordt expliciet gezien als een positief element in de scenario's 1500 en 3000.
- Een aantal respondenten staat wel open voor het benutten van de locatie voor woningbouw, mits dit op een kwalitatieve manier gebeurt.

Meest besproken thema's

Niet (teveel) bouwen ten koste van groen

- Het behoud van natuur en groen is essentieel is voor de leefbaarheid en het karakter van Maarheeze.
- Weerstand tegen het bouwen in het buitengebied en het bos rondom Maarheeze.
- Het Kamersven wordt specifiek genoemd als een uniek en kwetsbaar natuurgebied dat behouden moet blijven.
- Bij eventuele onvermijdelijke uitbreiding moet worden voorzien in kwalitatief hoogwaardig groen en parken binnen de nieuwe woonwijken.

Meest besproken thema's

Zorgen over ontwikkellocaties

- Er zijn zorgen over mogelijke bouw in de buurt van hoogspanningsmasten.
- Er zijn zorgen over mogelijke bouw op vervuild grondgebied.
- Vrees voor verlies van het huidige zonnenveld en de agrarische grond in de omgeving.
- Men ziet het verplaatsen van zonnenvelden als kapitaalvernietiging.

Deze zijn onlangs aangelegd.

Meest besproken thema's

Ontwikkeling in het stationsgebied

Het station als potentieel ontwikkellocatie

- Vanwege de directe aansluiting op openbaar vervoer (OV) wordt het station genoemd als logische plek voor de bouw van (hoogbouw)woningen.
- Kansen om de verbindingen over het spoor (fietspad/wandelpad) te verbeteren en het gebied rond het station aantrekkelijker te maken.

Station als probleem gebied

- Er zijn zorgen over geluidsoverlast, de onveiligheid en de sfeer rondom het station.
- Het spoor en de spoorkruisingen zorgen voor een slechte doorstroom van verkeer.
- De parkeergelegenheid bij het station is onvoldoende of leidt tot overlast.

Meest besproken thema's

De mogelijke komst van een tweede station

Twijfels over de noodzaak van een tweede station

- En tweede station lijkt onrealistisch, niet noodzakelijk of economisch haalbaar is. Het dorp wordt als te klein beschouwd voor twee stations.
- Net als bij het bestaande station zijn er zorgen dat een nieuw station een nieuwe bron van verkeersoverlast en onveiligheid zal creëren.
- Knap liever het huidige station op.

Positieve reacties op de komst van een tweede station

- Een tweede station wordt in enkele gevallen gezien als een stap om de aansluiting van Maarheeze op de Brainport-regio te verbeteren.
- Een tweede station op een andere plek zou de ontsluiting van mogelijke nieuwe woonwijken (zuidkant) aanzienlijk kunnen verbeteren.

Meest besproken thema's

Eerst de voorzieningen op orde

- Behoeftte aan een duidelijke garantie zijn dat de capaciteit van voorzieningen (m.n. scholen, kinderopvang, medische voorzieningen) direct meegroeit met het aantal nieuwe gezinnen.
- De noodzaak om het winkelaanbod in de kern te behouden en uit te breiden wordt genoemd.
- Angst voor anonieme wijken of een 'slaapstad'. Het aanbrengen van nieuwe voorzieningen is essentieel voor een levendig evenwicht.

Meest besproken thema's

Verdeel de bouw over de andere kernen van Cranendonck

- Woningbouwopgave niet uitsluitend door Maarheeze gedragen.
- Wens voor een evenredige verdeling over alle dorpskernen.
- Verspreide groei biedt ook verbeterkansen voor andere dorpen in Cranendonck.
- De noodzaak om de bevolkingskrimp en vergrijzing tegen te gaan is een probleem voor de hele gemeente. Spreiding van de bouwopgave wordt gezien als een effectieve manier om dit gemeentebrede probleem gezamenlijk op te lossen.

Meest besproken thema's

Behoefte aan een organische groei

- Voorgestelde grootschalige groeiplannen zijn te ambitieus voor Maarheeze.
- Houd de snelheid van de woningbouw in evenwicht met de ontwikkeling van sociale en publieke voorzieningen.
- Een gefaseerde aanpak biedt de gemeente de mogelijkheid om plannen bij te stellen op basis van actuele behoeften en de daadwerkelijke effecten van de eerste fase.

Meest besproken thema's

Behoeftte aan voorrang voor eigen bewoners

- Wens om bouwplannen primair in te zetten voor het oplossen van lokale woningnood.
- Jongeren verlaten Maarheeze nu gedwongen, senioren kunnen niet doorstromen. Voor een betere doorstroom zou nieuwbouw zou zich moeten concentreren op deze behoeften.
- Er is een roep naar toewijzingsregels, waarbij een percentage van de nieuwe woningen gereserveerd wordt voor inwoners van Maarheeze en/of de gemeente Cranendonck.
- Er is een vrees dat een toevloed van expats het "dorpse karakter" en de "sociale cohesie" zal aantasten.



4. Online raadpleging

| 6-21 November 2025

De vragenlijst

De online vragenlijst bestond uit de volgende 29 vragen, waarvan 21 verplicht:

Persoonsgegevens

1. Wat is uw leeftijd?
2. Wat is uw woonsituatie?
3. Waar woont u?
4. Vanuit welk belang denkt u mee?

Huidige identiteit van Maarheeze

- 5a Welke woorden passen volgens u het best bij de identiteit van Maarheeze?
5. Wat maakt Maarheeze voor u tot Maarheeze? Zijn er kenmerken, plekken, verhalen of gevoelens die u niet kwijt kon in bovenstaande woorden? *(Niet verplicht)*
 6. Wat onderscheidt Maarheeze van de andere dorpskernen in gemeente Cranendonck? *(Niet verplicht)*

Voorzieningen

8. Wat zijn voor u de belangrijkste voorzieningen in Maarheeze?
9. Welke voorziening(en) mist u op dit moment in Maarheeze? *(Niet verplicht)*
10. Hoe ver mogen dagelijkse voorzieningen (supermarkt, huisarts) maximaal van uw woning liggen, zodat u te voet/fiets gaat?

Openbare ruimte

8. Waar ontmoet u graag mensen?
9. Waar besteedt u uw vrije tijd in de openbare ruimte vooral aan?
10. Heeft u favoriete plekken in de buurt? Zo ja, welke? *(Niet verplicht)*
11. Heeft u minder fijne plekken in Maarheeze? Zo ja, welke? *(Niet verplicht)*

Gespreksscenario's voor de toekomst van Maarheeze

15. Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?
16. Scenario 1500: wat zijn kansen en positieve elementen?
17. Heeft u zorgen bij het scenario van 1500 woningen, zo ja welke?
18. Scenario 3000: wat zijn kansen en positieve elementen?
19. Heeft u zorgen bij het scenario van 3000 woningen, zo ja welke?
20. Scenario 5000: wat zijn kansen en positieve elementen?
21. Heeft u zorgen bij het scenario van 5000 woningen, zo ja welke?
22. Heeft u naar aanleiding van de getoonde gespreksscenario's nog vragen? *(Niet verplicht)*

Woonsferen in toekomstig Maarheeze

15. Sfeerbeeld 1: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?
16. Sfeerbeeld 2: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?
17. Sfeerbeeld 3: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?
18. Sfeerbeeld 4: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Mobiliteit: bewegen in, door en via Maarheeze

15. Hoe vaak gebruikt u de volgende vervoermiddelen?
16. Indien u de auto gebruikt, wat zou voor u een overweging zijn om meer gebruik te maken van hoogwaardig openbaar vervoer? (Bijvoorbeeld trein of snelbus) *(Niet verplicht)*

Berichten aan de toekomstige inwoners van Maarheeze

15. Wat zou u aan toekomstige bewoners van Maarheeze willen meegeven over de waarden en het sociale leven in het dorp? *(Niet verplicht)*

De vragenlijst

De online vragenlijst bestond uit de volgende 29 vragen, waarvan 21 verplicht:

Persoonsgegevens

1. **Wat is uw leeftijd?**
2. **Wat is uw woonsituatie?**
3. **Waar woont u?**
4. **Vanuit welk belang denkt u mee?**

Huidige identiteit van Maarheeze

- 5a. Welke woorden passen volgens u het best bij de identiteit van Maarheeze?
5. Wat maakt Maarheeze voor u tot Maarheeze? Zijn er kenmerken, plekken, verhalen of gevoelens die u niet kwijt kon in bovenstaande woorden? *(Niet verplicht)*
 6. Wat onderscheidt Maarheeze van de andere dorpskernen in gemeente Cranendonck? *(Niet verplicht)*

Voorzieningen

8. Wat zijn voor u de belangrijkste voorzieningen in Maarheeze?
9. Welke voorziening(en) mist u op dit moment in Maarheeze? *(Niet verplicht)*
10. Hoe ver mogen dagelijkse voorzieningen (supermarkt, huisarts) maximaal van uw woning liggen, zodat u te voet/fiets gaat?

Openbare ruimte

8. Waar ontmoet u graag mensen?
9. Waar besteedt u uw vrije tijd in de openbare ruimte vooral aan?
10. Heeft u favoriete plekken in de buurt? Zo ja, welke? *(Niet verplicht)*
11. Heeft u minder fijne plekken in Maarheeze? Zo ja, welke? *(Niet verplicht)*

Gespreksscenario's voor de toekomst van Maarheeze

15. **Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?**
16. **Scenario 1500: wat zijn kansen en positieve elementen?**
17. **Heeft u zorgen bij het scenario van 1500 woningen, zo ja welke?**
18. **Scenario 3000: wat zijn kansen en positieve elementen?**
19. **Heeft u zorgen bij het scenario van 3000 woningen, zo ja welke?**
20. **Scenario 5000: wat zijn kansen en positieve elementen?**
21. **Heeft u zorgen bij het scenario van 5000 woningen, zo ja welke?**
22. **Heeft u naar aanleiding van de getoonde gespreksscenario's nog vragen? *(Niet verplicht)***

Woonsferen in toekomstig Maarheeze

15. **Sfeerbeeld 1: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?**
16. **Sfeerbeeld 2: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?**
17. **Sfeerbeeld 3: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?**
18. **Sfeerbeeld 4: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?**

Mobiliteit: bewegen in, door en via Maarheeze

15. Hoe vaak gebruikt u de volgende vervoermiddelen?
16. Indien u de auto gebruikt, wat zou voor u een overweging zijn om meer gebruik te maken van hoogwaardig openbaar vervoer? (Bijvoorbeeld trein of snelbus) *(Niet verplicht)*

Berichten aan de toekomstige inwoners van Maarheeze

15. Wat zou u aan toekomstige bewoners van Maarheeze willen meegeven over de waarden en het sociale leven in het dorp? *(Niet verplicht)*

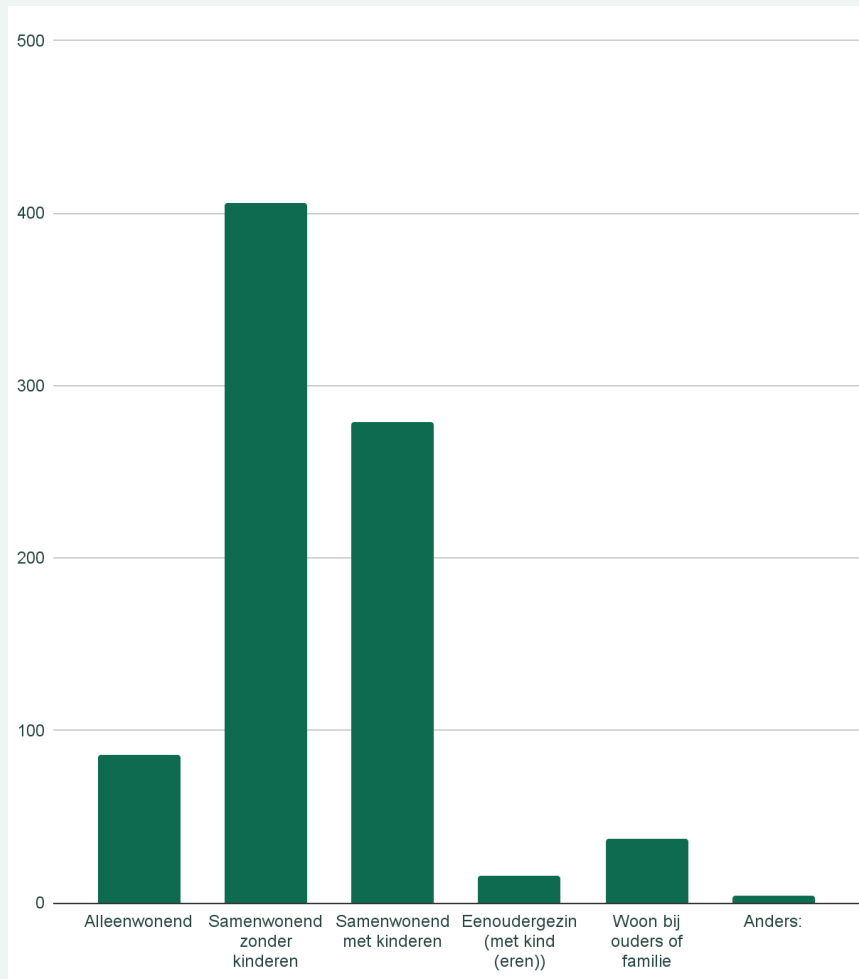
Wat is uw leeftijd?

Respondenten: 828

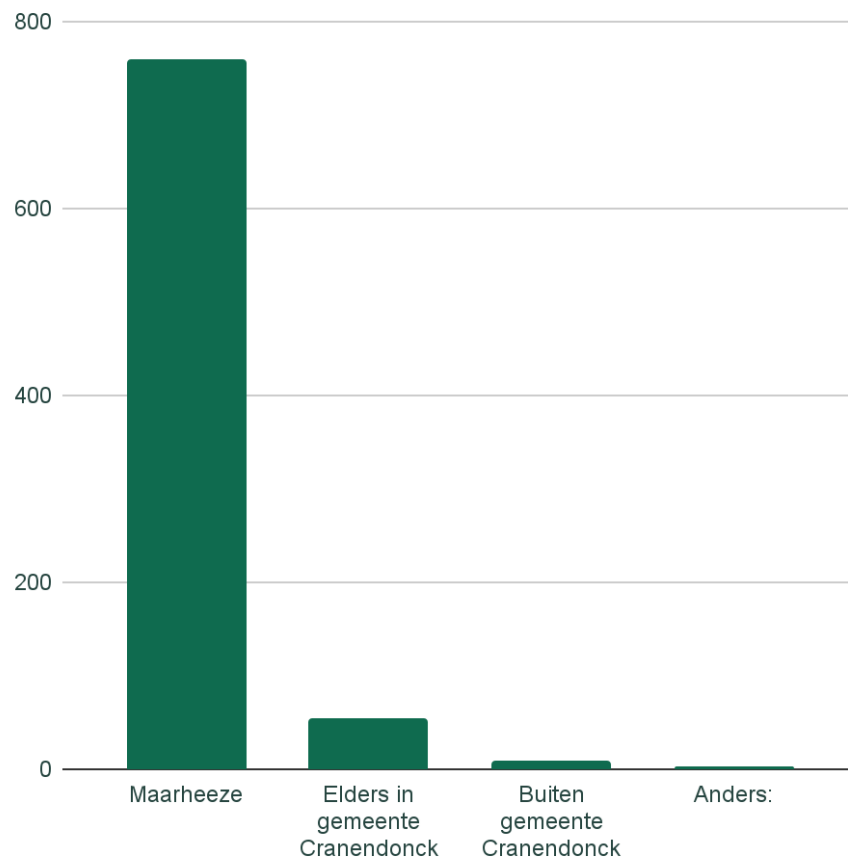
< 18 jaar		0,7% van de totale reacties
18-29 jaar	6,1%	
30-49 jaar	23,5%	
50-65 jaar	37,2%	
65-80 jaar	28,4%	
80+ jaar		4,1%

Nog in tabel zetten en een afspiegeling van huidig maarheeze ernaast plaatsen!

Wat is uw woonsituatie?

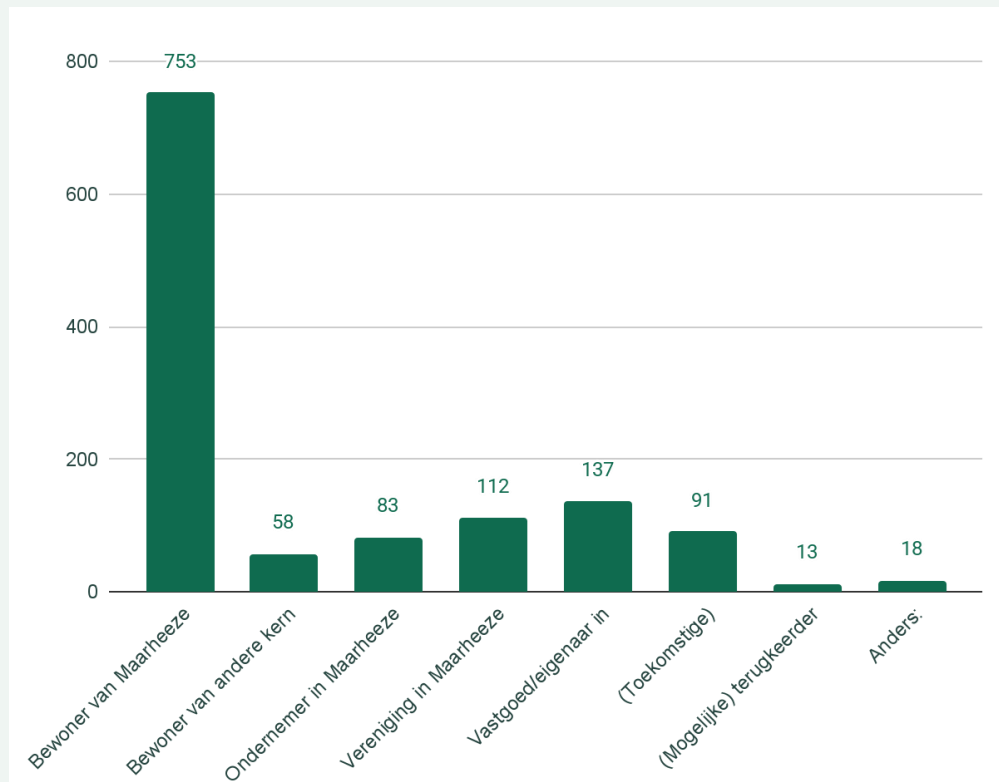


Waar woont u?



Vanuit welk belang denkt u mee?

Er zijn meerdere antwoorden mogelijk.



Resultaten vragenlijst

Gespreksscenario's voor de toekomst van Maarheeze

Vragen:

14. Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?
15. Scenario 1500: wat zijn kansen en positieve elementen?
16. Heeft u zorgen bij het scenario van 1500 woningen, zo ja welke?
17. Scenario 3000: wat zijn kansen en positieve elementen?
18. Heeft u zorgen bij het scenario van 3000 woningen, zo ja welke?
19. Scenario 5000: wat zijn kansen en positieve elementen?
20. Heeft u zorgen bij het scenario van 5000 woningen, zo ja welke?
21. Heeft u naar aanleiding van de getoonde gespreksscenario's nog vragen?

(Niet verplicht)



Denk mee over de toekomst van Maarheeze

Pagina: 4 / 8

4. Toekomstig Maarheeze

Volgens de regionale strategie zou er op de lange termijn ruimte kunnen zijn voor 3.000 tot 5.000 woningen. Dat is een grote opgave.

14. Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?

Verplichte vraag

Gespreksscenario's

Om te laten zien wat deze opgave zou kunnen betekenen voor de toekomst van Maarheeze, zijn er diverse gespreksscenario's ontwikkeld. Dit zijn geen plannen, maar ideeën om met elkaar over te praten.

Met deze vragen zijn we benieuwd naar uw mening over deze gespreksscenario's. Per scenario geven we een korte omschrijving wat u ziet en wat de kenmerken zijn.

We bevragen u drie scenario's:

- Scenario 1500 woningen
- Scenario 3000 woningen
- Scenario 5000 woningen

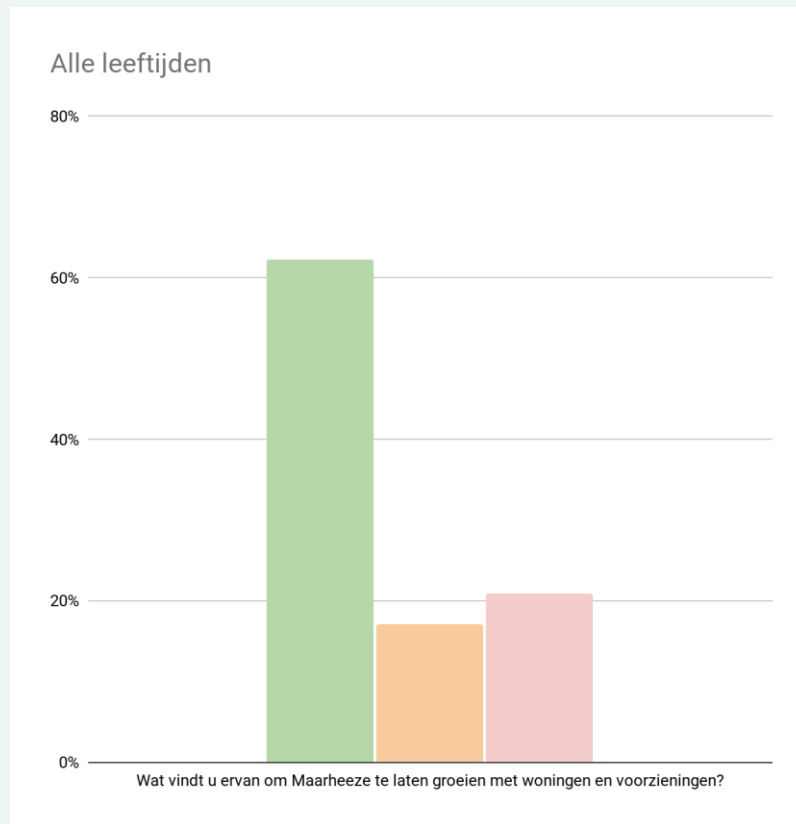
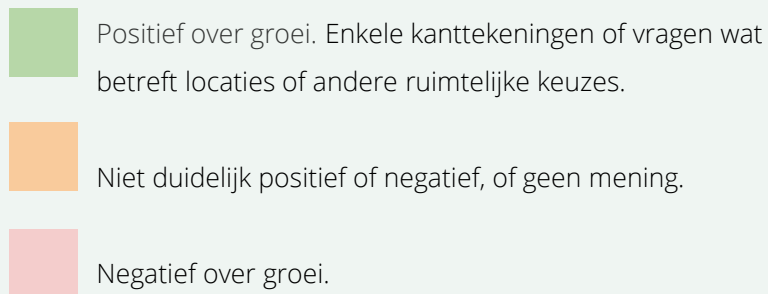
Elk scenario bevat de volgende basis:

- **Extra woongebied in het bos:** wonen in bosfeer
- **Extra woongebied aan noordzijde in agrarisch landschap:** wonen met landelijk karakter in boerenwijkfeer
- **Huidige bosjes, houtwallen en boomlanen behouden**
- **Groen lineair park** rondom hoogspanningsmasten met ruimte voor spelen, sport, vertilven, ontmoeten, biodiversiteit en regenwateropvang.
- **Verbeterde fietsroutes** tussen bestaand dorp en station
- **Snel fietsroute** langs snelweg richting Eindhoven
- **Parkeerhub** naast station





Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?



Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?

Groei lijkt onvermijdelijk

- Er is een duidelijk draagvlak voor ontwikkeling, maar deze wens gaat veelal hand in hand met een sterke behoefte om het unieke, gemoedelijke en kleinschalige karakter van het dorp te behouden.

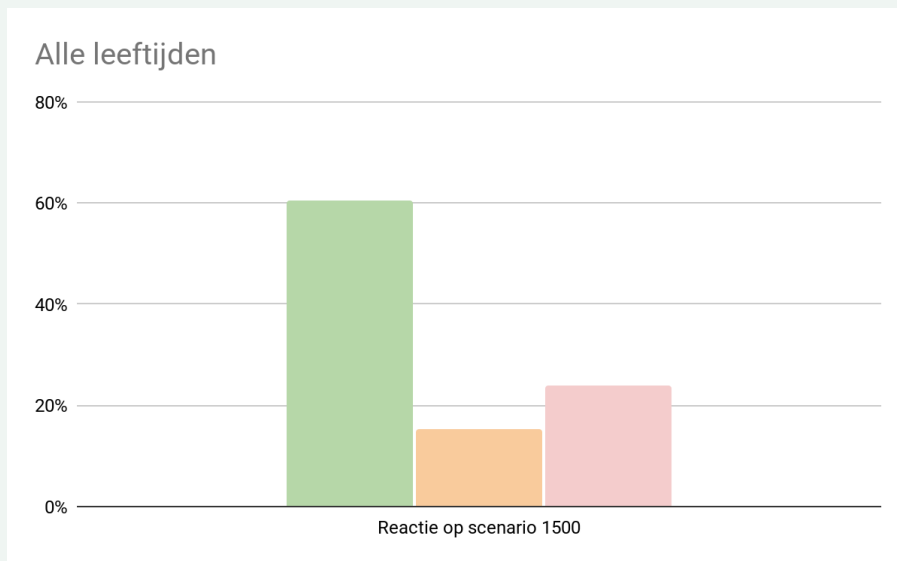
Groei wordt als noodzakelijk gezien:

- Groei is belangrijk om de leefbaarheid en voorzieningen op peil te houden.
- Groei biedt kansen voor het toevoegen van variatie in woningen en het aantrekken van meer bedrijvigheid.
- Groei geeft bewoners (m.n. jongeren en senioren) de kans in Maarheeze te blijven.

Voorkeur voor een gematigd scenario:

- Een beperkte uitbreiding, zoals 1500 of minder woningen, wordt gezien als de beste balans tussen het realiseren van nieuwe kansen en het behoud van het huidige dorpsgevoel.
- Inwoners vrezen dat te grootschalige plannen leiden tot onwenselijke 'verstedelijking' en het verlies van het gemoedelijke en kleinschalige karakter van Maarheeze.

Reactie op scenario met 1500 nieuwe woningen



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.



Wat zijn volgens u de kansen en positieve elementen die het scenario met 1500 nieuwe woningen met zich meebrengt?

Een beheersbaar scenario

- Minder grootschalige impact op dorp.
- Minder belasting voor infrastructuur en leefomgeving.
- Groei blijft in verhouding tot dorpskarakter.
- Minder verlies van groen dan bij grotere scenario's.

Het behoud van natuur en groene ruimte is een groot voordeel

- Natuur blijft grotendeels intact.
- Bestaande wandel- en fietsgebieden blijven behouden.
- Minder risico op aantasting van groenstructuren.

Een gematigde groei kan zorgen voor betere voorzieningen en meer levendigheid

- Kans op uitbreiding of verbetering van voorzieningen.
- Meer draagvlak voor horeca, sport en cultuur.
- Kans op betere ontsluiting en OV-gebruik (station).

Heeft u zorgen bij het scenario van 1500 woningen, zo ja welke?

Groei van 1500 woningen tast natuur, rust en dorpse karakter aan

- Angst voor verlies van landschap.
- Minder rust rondom Kamersven / Pan / Tipke.
- Daling kwaliteit van wandel- en fietsgebieden.
- Grootschaligheid past niet bij huidige schaal van Maarheeze.

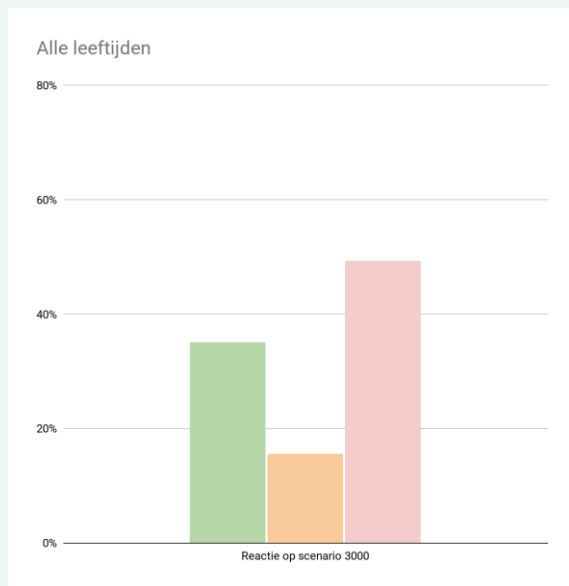
De infrastructuur en verkeersveiligheid kunnen dit niet aan

- Meer sluipverkeer.
- Philipsweg / Koenraadweg / Stationsstraat worden overbelast.
- Onveilige verkeerssituaties voor fietsers en kinderen.
- Parkeerdruk in het centrum neemt toe.

Voorzieningen, zorg en veiligheid raken overbelast.

- Onzekerheid of voorzieningen meeveranderen.
- Vrees voor toename van onveiligheid.

Reactie op scenario met 3000 nieuwe woningen



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.



Wat zijn volgens u de kansen en positieve elementen die het scenario met 3000 nieuwe woningen met zich meebrengt?

Meer woningen betekent meer voorzieningen en betere economische basis

- Grotere vraag → meer winkels, horeca en zorgvoorzieningen.
- Meer draagvlak voor sport, cultuur en scholen.
- Mogelijkheden voor OV-verbetering (station als grotere hub).

Een grote groei kan zorgen voor betere regionale positie en economische kansen

- Maarheeze wordt aantrekkelijker voor bedrijven.
- Industrierrein / oude Philipsterrein kan beter benut worden.
- Meer werkgelegenheid in eigen dorp.
- Kans op modernere infrastructuur.

Er zijn ook veel mensen die zeggen: 'Geen enkele kans, dit is té groot

- Scenario wordt door velen als onwenselijk of disproportioneel gezien.
- Te veel druk op leefbaarheid, verkeer en groen.
- Niet passend bij schaal en identiteit van het dorp.
- Zorgen overheersen zo sterk dat kansen niet worden gezien.

Heeft u zorgen bij het scenario van 3000 woningen, zo ja welke?

De infrastructuur kan dit nooit aan: het wordt chaos en onveiligheid

- Sluipverkeer wordt nóg erger.
- Onveilige kruisingen en oversteekplaatsen.
- Parkeerdruk loopt volledig uit de hand.
- Station is nu al overbelast / onveilig.

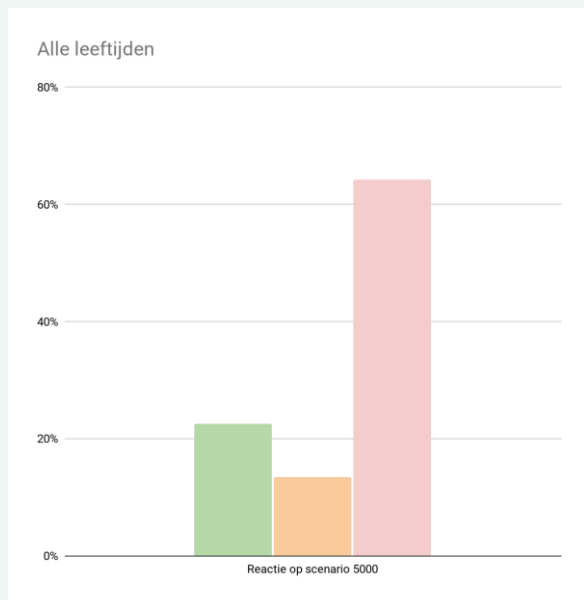
Natuur, recreatie en open ruimte verdwijnen: het dorp raakt zijn ziel kwijt

- Kamersven, Pan, Tipke en buitengebied komen in gevaar.
- Minder ruimte voor wandelen, rust en natuurbeleving.
- Massaliteit voelt 'stedelijk', niet dorps.

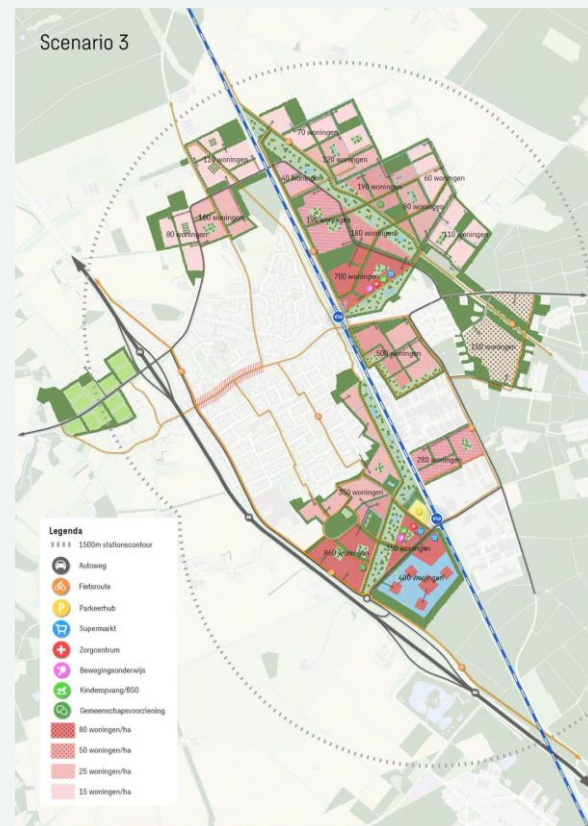
Voorzieningen, veiligheid en sociale structuur lopen volledig vast

- Scholen, sport, kinderopvang en zorg kan dit niet verwerken.
- Te weinig politie / toezicht.
- Vrees voor verloedering en druk op leefbaarheid.
- Sportvelden moeten wijken → grote weerstand.

Reactie op scenario met 5000 nieuwe woningen



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.



Wat zijn volgens u de kansen en positieve elementen die het scenario met 5000 nieuwe woningen met zich meebrengt?

Voorstanders hopen op meer woningen en levendigheid

- Meer kans op woningen en meer levendigheid in het dorp.

Als er al kansen zijn, zitten die in grootschalige infrastructuur

- Mogelijk betere OV-verbindingen.
- Minder sluipverkeer als station dichterbij bebouwing ligt.
- Enkele respondenten: kans op extra treinstation.

Enkele mensen benoemen economische voordelen

- Meer woningen → meer economische activiteit.
- Kans op regionale ontwikkeling (door trek naar de regio).
- Maar: vrijwel merendeel benadrukt dat dit niet in het belang van Maarheeze is.

Heeft u zorgen bij het scenario van 5000 woningen, zo ja welke?

Mensen vrezen een verlies van dorpse identiteit en schaal

- Te groot, “stad in plaats van dorp”.
- Verdwijnen van natuur / open ruimte.
- Onrust over expats, anderstaligen, sociale mix.
- Angst dat nieuwe wijken los komen te staan van de kern.

Grote zorgen over infrastructuur, verkeer en bereikbaarheid

- A2 slibt dicht / sluijverkeer door het dorp.
- Onvoldoende parkeerplekken.
- Drukte bij winkels en in het centrum.
- Twijfel of een tweede station ooit realistisch is.

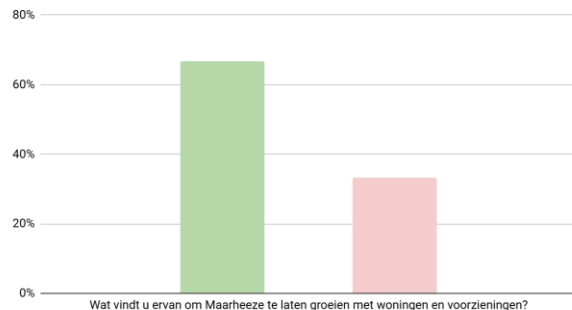
Onvoldoende voorzieningen om 5.000 woningen te dragen

- Scholen, huisarts, kinderopvang te klein.
- Supermarkten en winkels nu al te beperkt.
- Tekort aan sportvoorzieningen.
- Bezorgd of gemeente dit ooit kan bijbenen.

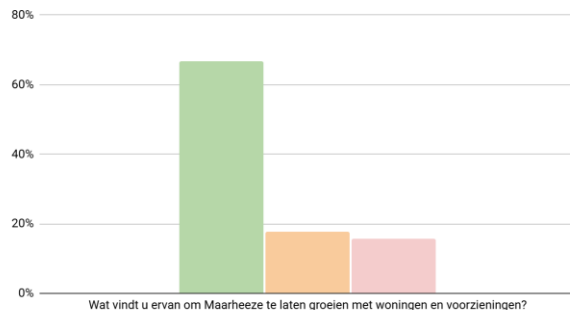
Verschillen per leeftijdscategorie

Wat vindt u ervan om Maarheeze te laten groeien met woningen en voorzieningen?

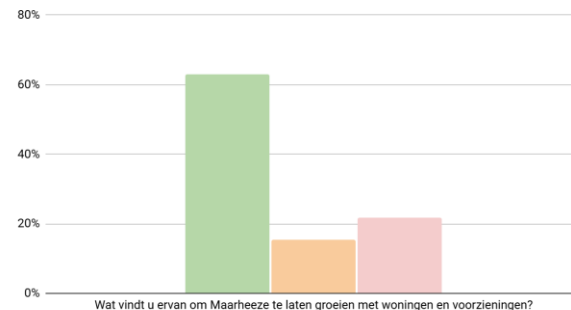
< 18



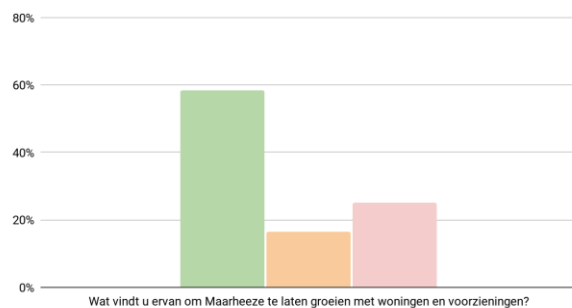
18 - 30



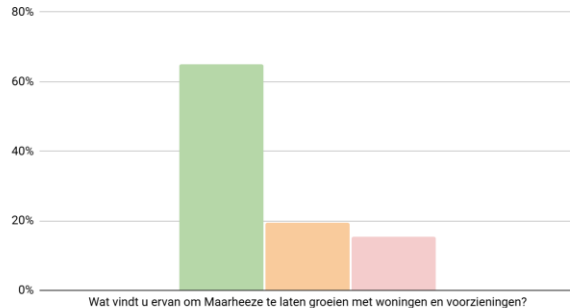
30 - 49



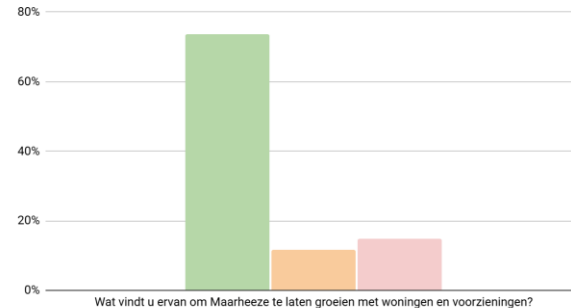
50 - 65



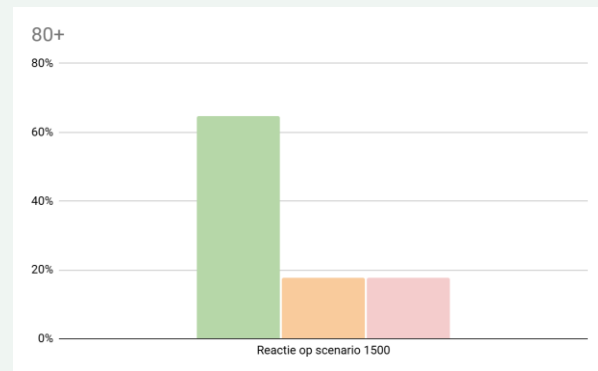
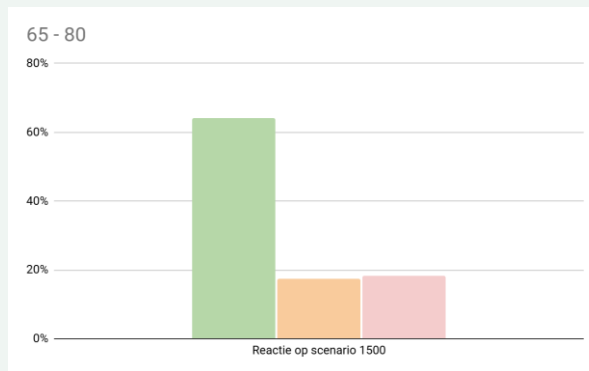
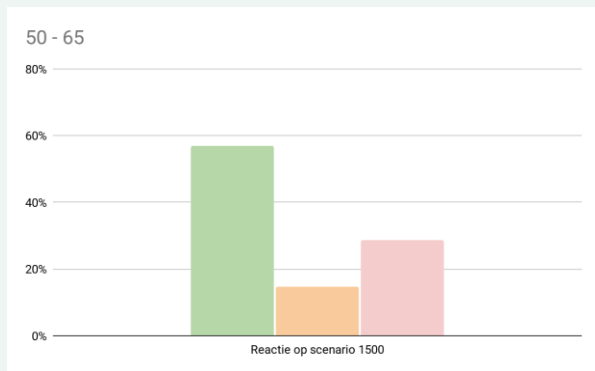
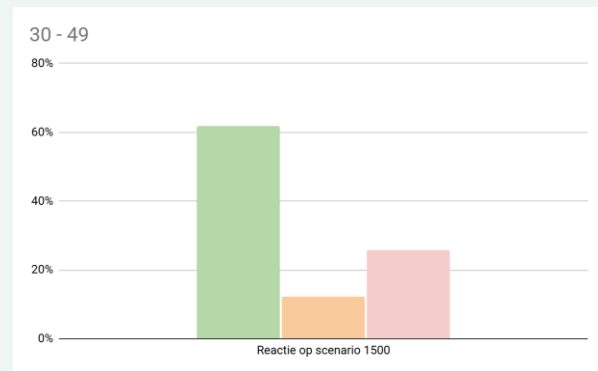
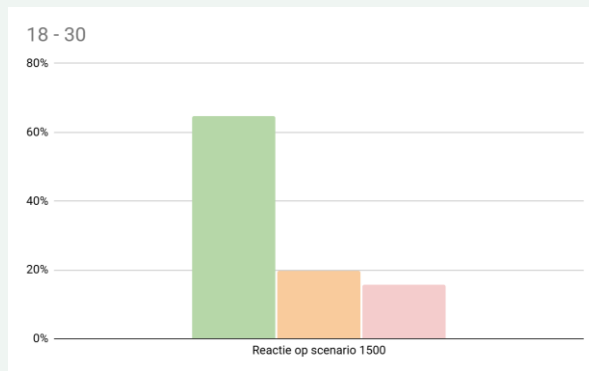
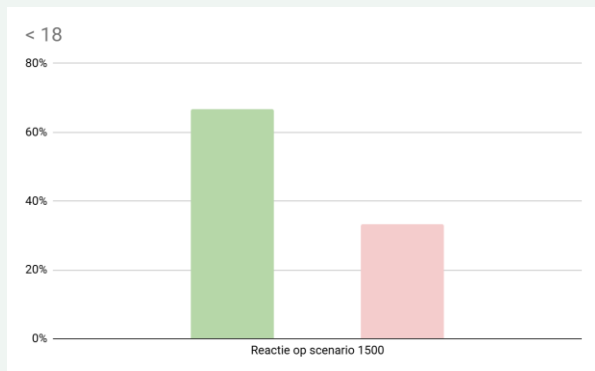
65 - 80



80+

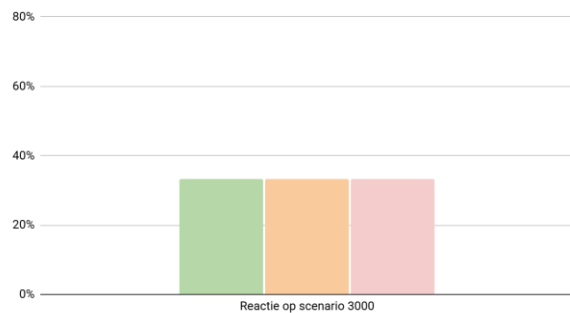


Reactie op scenario 1500

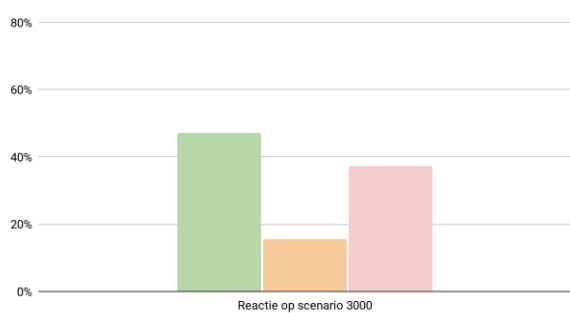


Reactie op scenario 3000

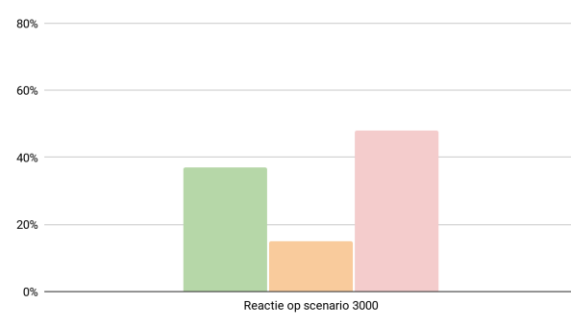
< 18



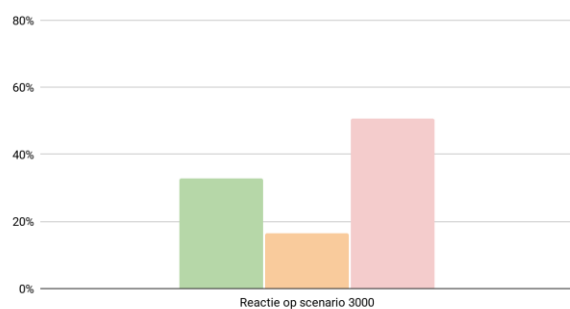
18 - 30



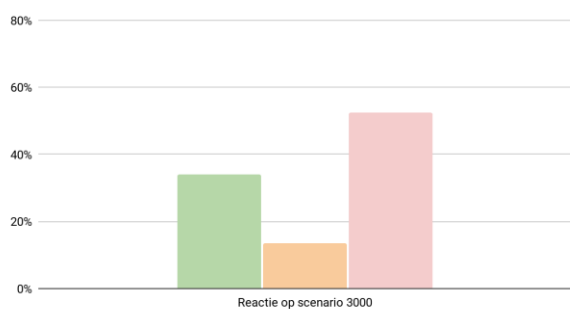
30 - 49



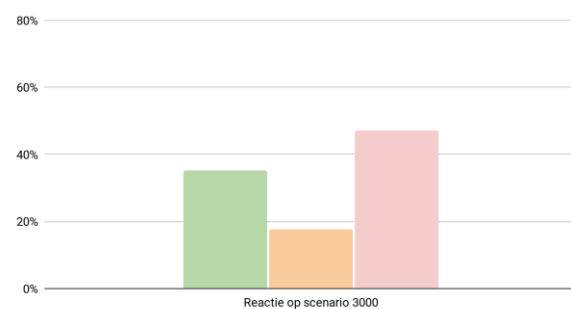
50 - 65



65 - 80

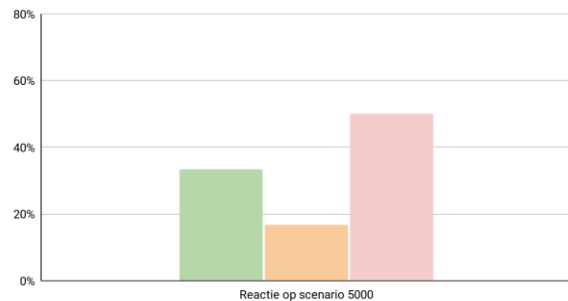


80+

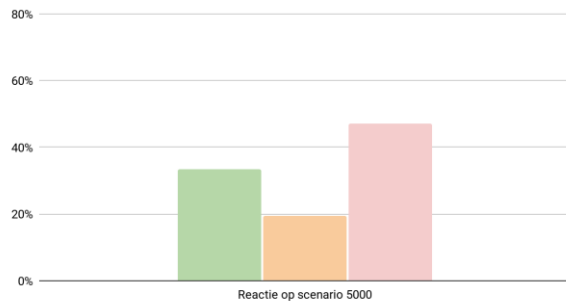


Reactie op scenario 5000

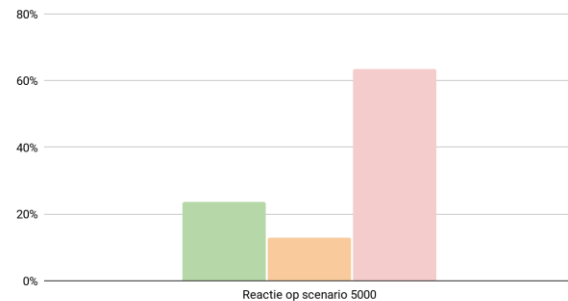
< 18



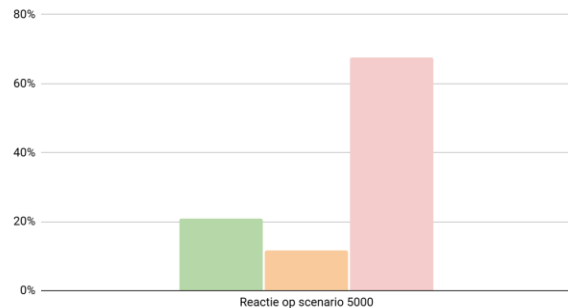
18 - 30



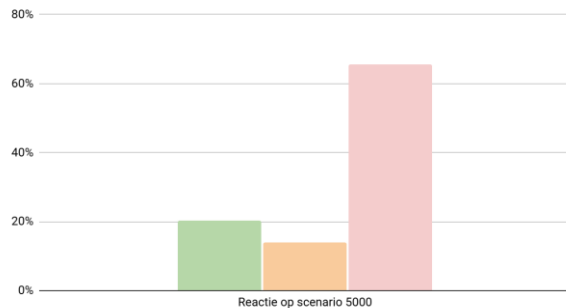
30 - 49



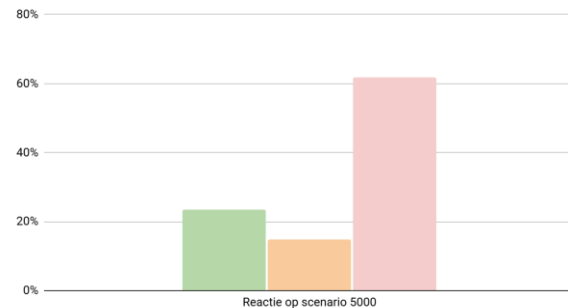
50 - 65



65 - 80



80+



Resultaten vragenlijst

Woonsferen in toekomstig Maarheeze

Vragen:

- 22. Sfeerbeeld 1: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?
- 23. Sfeerbeeld 2: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?
- 24. Sfeerbeeld 3: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?
- 25. Sfeerbeeld 4: Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Boerenerf woningen



Doorsnee woonwijk



Dorps-stedelijk



Stedelijk



Sfeerbeeld 1 - Boerenerf woningen

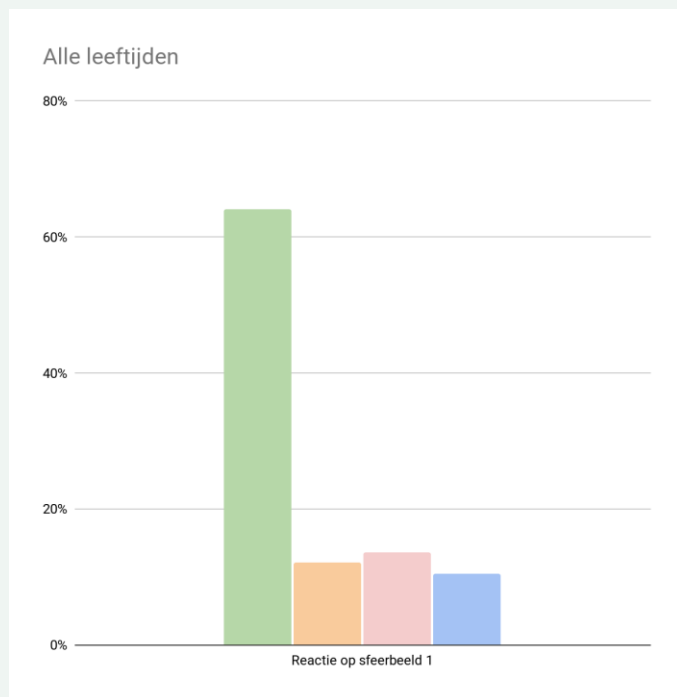
Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Boerenerf woningen



Sfeerbeeld 1 - Boerenerf woningen

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.
- Geen antwoord gegeven

Sfeerbeeld 1 - Boerenerf woningen

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Het sfeerbeeld past goed bij de identiteit van Maarheeze

- Groen, rust, ruimte, openheid.
- Traditionele en herkenbare architectuur.
- Past bij het huidige karakter en de schaal van het dorp.
- Veel respondenten vinden het aantrekkelijk en passend.

Veel zorgen over betaalbaarheid en geschiktheid voor starters en senioren

- Grote kavels = dure huizen.
- Niet haalbaar voor jongeren, starters, alleenstaanden, ouderen.
- Onvoldoende kleinere, compacte of gelijkvloerse woningen.
- Angst dat dit soort wijken vooral hogere inkomens aantrekt.

Twijfels over ruimtebeslag en toekomstbestendigheid.

- Kost veel grond per woning.
- Biedt onvoldoende aantallen voor groei opgave.
- Niet duurzaam qua dichtheid.
- Sommigen vinden dat Maarheeze “meer urban” moet om voorzieningen te kunnen dragen.

Sfeerbeeld 2 - Doorsnee wijk

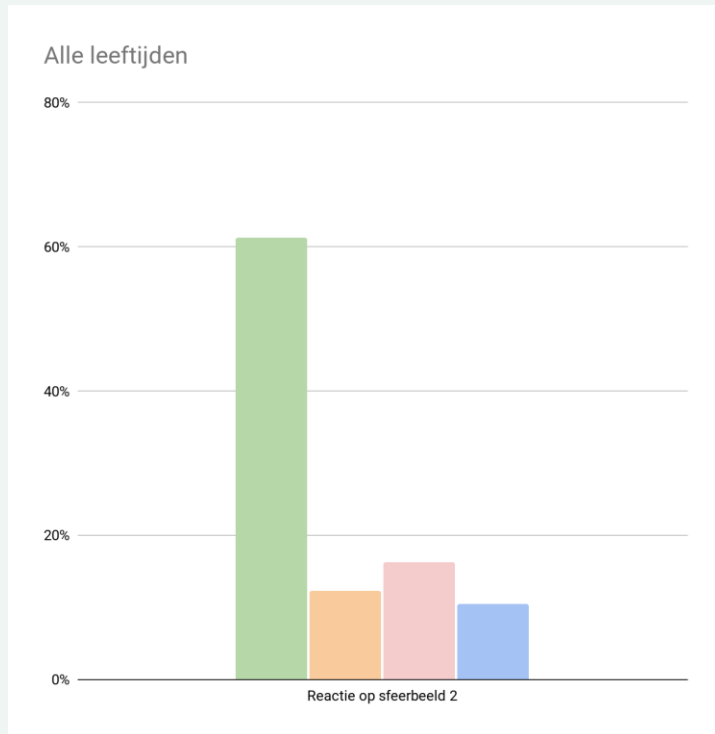
Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Doorsnee woonwijk



Sfeerbeeld 2 - Doorsnee wijk

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.
- Geen antwoord gegeven

Sfeerbeeld 2 - Doorsnee wijk

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Dit woonwijk beeld wordt gezien als haalbaar, realistisch en passend bij bestaande wijken

- Veel mensen kennen dit type al: “zo ziet Maarheeze er nu ook uit”.
- Past bij uitbreidingen zonder het dorp volledig te veranderen.

Het biedt ruimte voor betaalbaarheid, doorstroming en variatie in woningtypen

- Goed voor starters, ouderen, gezinnen.
- Compactere kavels → lagere prijzen.
- Mogelijkheid voor mix van rijwoningen, twee-onder-een-kap en appartementen.

Er zijn zorgen dat dit te dicht, te standaard en te weinig dorps wordt

- Gevaar voor “Vinex-wijk gevoel”.
- Te weinig groen / open ruimte.
- Angst voor geprop / massaliteit.
- Geen onderscheidend of karaktervol beeld.

Sfeerbeeld 3 - Dorpsstedelijk

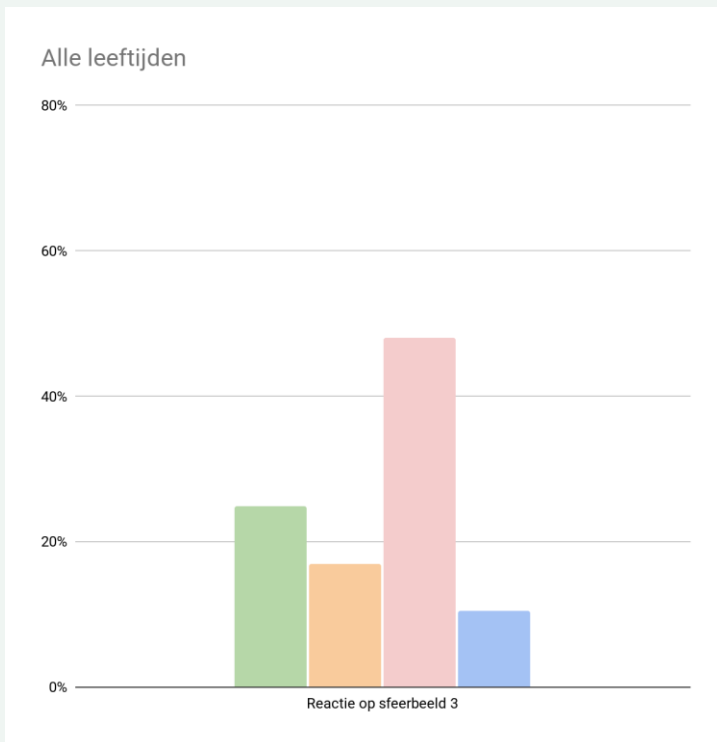
Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Dorps-stedelijk



Sfeerbeeld 3 - Dorpsstedelijk

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.
- Geen antwoord gegeven

Sfeerbeeld 3 - Dorpsstedelijk

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Veel bewoners vinden dit beeld te stads, te massaal en niet passend bij de identiteit van Maarheeze

- “Dit is Maarheeze niet meer”.
- Angst voor hoogbouw, drukte, anonimiteit.
- Vrees voor verlies van openheid, groen en dorpse uitstraling.

Respondenten zien wel kansen voor appartementen, maar alleen op specifieke plekken

- Rond het station.
- Bij het oude centrum.
- Op bedrijventerreinen / transformatielocaties.
- Liever beperkt in omvang.

De geschiktheid voor starters en senioren wordt erkend, maar niet in deze dichtheid

- Appartementen gezien als nuttig.
- Maar lagere bouwhoogte en kleinschaliger gewenst.
- Betaalbaarheid is belangrijk.
- Angst voor overlast, parkeerdruk en “hutje-mutje”.

Sfeerbeeld 4 - Stedelijk

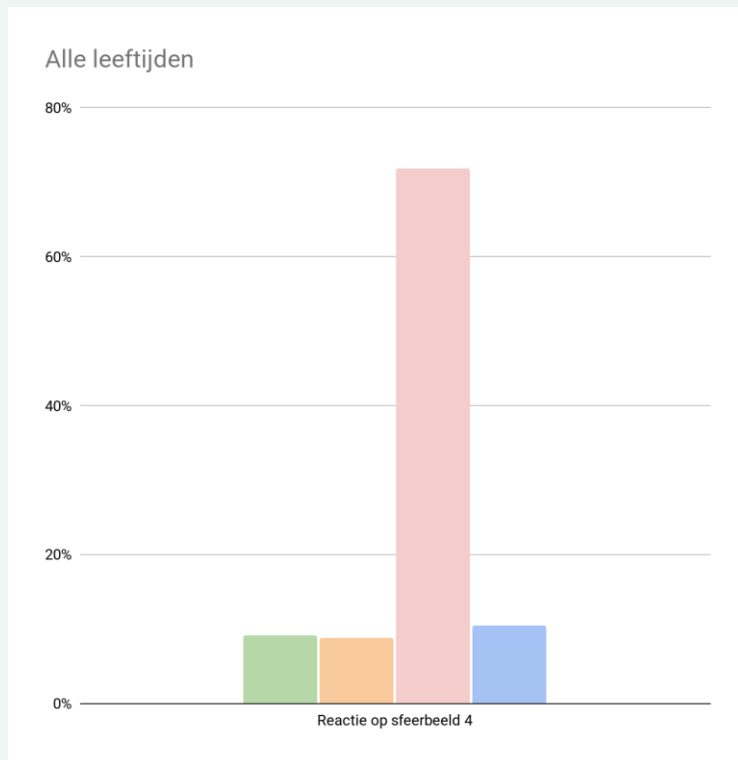
Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Stedelijk



Sfeerbeeld 4 - Stedelijk

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?



- Positief over scenario. Enkele kanttekeningen of vragen wat betreft locaties of andere ruimtelijke keuzes.
- Niet duidelijk positief of negatief, of geen mening. Veel kanttekeningen en vragen over scenario.
- Negatief over scenario.
- Geen antwoord gegeven

Sfeerbeeld 4 - Stedelijk

Ziet u dit voor u in Maarheeze? Waarom wel of niet?

Een stedelijk beeld past volgens bewoners niet bij het dorpse karakter van Maarheeze

- Angst voor verlies van identiteit en sfeer.
- Te veel hoogbouw, massa en dichtheid.
- Voelt niet als Maarheeze of Cranendonck.
- Vrees dat het dorp een stad wordt.

Bewoners koppelen stedelijkheid aan drukte, overlast en stedelijke problematiek

- Vrees voor anonimiteit en onveiligheid.
- Onwenselijke instroom / sociale problematiek.
- Meer verkeer, parkeerdruk, drukte bij voorzieningen.
- Niet passend bij de huidige schaal.

Een kleine groep ziet kansen, maar alleen op zeer specifieke plekken

- Rondom station of snelweg.
- Voor doelgroepen als starters, alleenstaanden, expats, studenten.
- Als toevoeging in kleine volumes, niet als wijk karakter.
- Snel en efficiënt bij grote woningbehoefte (maar minderheid).

Heeft u naar aanleiding van de getoonde gespreksscenario's nog vragen?

Alternatieven & scenario-keuzes

- Waarom is ondertunneling van de A2 niet als scenario meegenomen?
- Waarom wordt er niet aan de westzijde van de A2 gebouwd?
- Waarom is bouwen aan de noordzijde niet uitgewerkt?
- Waarom zijn er geen scenario's waarin minder woningen worden gebouwd?
- Waarom ontbreekt een scenario waarbij het dorp kleiner blijft of gefaseerd groeit?
- Waarom wordt alleen groei onderzocht en niet behoud of krimp?
- Waarom zijn er geen scenario's waarin bestaande wijken beter worden benut?
- Waarom is er niet gekeken naar een scenario waarbij natuur meer wordt beschermd?

Verkeer & infrastructuur

- Hoe gaat de verkeersdruk worden opgelost als het dorp groeit?
- Hoe wordt sluipverkeer door de woonstraten voorkomen?
- Wat gebeurt er met de A2 als de bevolking verdubbelt of verdrievoudigt?
- Hoe blijft de route naar het station veilig?
- Hoe wordt het drukke kruispunt Stationsstraat-Sterkselseweg aangepakt?
- Hoe worden fiets- en wandelroutes beschermd bij uitbreiding?
- Wordt de infrastructuur wel eerst verbeterd voordat er huizen bijkomen?

Veiligheid

- Wat gebeurt er met de veiligheid rond het station?
- Worden er maatregelen genomen tegen overlast rond supermarkten?
- Blijft het AZC bestaan of verandert de situatie?
- Worden de looproutes van het AZC naar het dorp veiliger gemaakt?
- Hoe blijft het 's avonds veilig met nog meer bewoners?

Woningbouw & leefbaarheid

- Voor wie worden de nieuwe woningen bedoeld?
- Krijgen inwoners van Maarheeze voorrang bij toewijzing?
- Hoe worden jongeren en starters geholpen aan betaalbare woningen?
- Hoe wordt voorkomen dat alles volgebouwd wordt?
- Hoe blijft er genoeg groen en natuur over?
- Hoe blijft de dorpskern leefbaar en gezellig bij grote groei?
- Welke voorzieningen komen erbij als het aantal inwoners verdubbelt?
- Komt er een echt centrum of dorpsplein?

Milieu & natuur

- Wat gebeurt er met de natuurgebieden zoals de Pan, Tipke, Driebos?
- Worden wandelgebieden rondom Kamersven beschermd?
- Wordt de luchtkwaliteit slechter door meer verkeer?
- Moet er natuur worden opgeofferd voor woningbouw?

Gemeente / proces / vertrouwen

- Waarom komt de gemeente nu ineens met deze scenario's?
- Waarom lijkt het alsof de uitkomst al vaststaat?
- Hoe wordt met de input van bewoners omgegaan?
- Wat is er met de eerdere input van Mooi Mares gedaan?
- Hoe wordt het vertrouwen van bewoners hersteld?
- Waarom worden zorgen over 3000-5000 woningen niet benoemd in de scenario's?
- Wordt de participatie echt serieus genomen of is dit slechts formeel?

Overige inhoudelijke vragen

- Wat gebeurt er met scholen, sportvelden en medische voorzieningen?
- Hoe worden winkels, horeca en dienstverlening uitgebreid?
- Hoe wordt openbaar vervoer verbeterd?
- Wordt het station ooit verplaatst?
- Komt er een betere verbinding tussen de dorpsdelen?
- Hoe lang duurt de ontwikkeling van de verschillende scenario's?
- Hoe blijft de identiteit van Maarheeze behouden?

Geen vragen

- Een deel van de respondenten gaf aan geen vragen te hebben



Vervolg en verdere stappen

Vervolg en verdere stappen

- Afronding eerste onderzoeksfase
- Inzichten uit participatie worden verwerkt
- De scenario's worden gedeeld met de raad op 27 januari 2026
- De nieuwe raad bepaalt:
 - Welk scenario verder wordt uitgewerkt
- Verdere uitwerking op:
 - Technische haalbaarheid
 - Financiële haalbaarheid
 - Juridische kaders
 - Ruimtelijke kwaliteit
- Inwoners blijven betrokken in vervolgstappen



Veelgestelde vragen