

# Maarheeze op weg naar 2040

EEN VISIE OP WONEN, WERKEN EN LEVEN IN MAARHEEZE – VOOR EN  
DOOR INWONERS

**SAMENVATTING**



**Zeg 't  
Mares!**

*De werkgroep Mooi Mares is in 2021 in het leven geroepen om inwoners van Maarheeze te betrekken bij de formulering van een toekomstvisie voor hun dorp. Deze visie moet de komende decennia een toetssteen zijn voor huidig en toekomstig gemeentelijk beleid dat rechtstreeks raakt aan Maarheeze. De werkgroep is gestart met het project “Zeg ‘t Mares!”, waarbij (zoals de naam al aangeeft) door middel van een dorpsbrede enquête en daaropvolgende themabijeenkomsten bij inwoners zelf input is verzameld voor deze visie.*

*De enquête bestond uit de mogelijkheid om binnen zeven thema's prioriteiten te bepalen. Het doel was om daarmee eerst vast te stellen wát Maarheeze belangrijk vindt, en daarna in een later stadium door middel van gesprekken te gaan kijken naar hóe dat ingevuld zou moeten worden. Na een intensieve promotiecampagne vond de enquête gedurende de maand oktober 2021 zowel offline plaats via huis-aan-huis verspreide enquêteformulieren, als online via een identiek vragenformulier. De enquête werd ingevuld door 721 respondenten, waarvan ± 60% dat online had gedaan. De verdeling over de verschillende leeftijdscategorieën was over het algemeen representatief voor die van Maarheeze, alleen jongeren onder 25 jaar bleken relatief sterk ondervertegenwoordigd.*

*De enquêteresultaten werden (na noodgedwongen vertraging door corona) gepresenteerd tijdens een drukbezochte bijeenkomst op 6 april 2022. Hierin werd een oproep voor deelname aan de daaropvolgende themabijeenkomsten gedaan, waarin een verdieping en concretisering van de enquêteresultaten, en de eerste ideeën daarover gerealiseerd zouden worden. Deze bijeenkomsten vonden in de daaropvolgende weken plaats, waarbij deelnemers per thema in twee sessies (al dan niet gecombineerd) hun input met de werkgroepleden deelden. De werkgroep heeft deze informatie in de maanden die hier op volgden vastgelegd in één integrale toekomstvisie. Deze visie zal, na presentatie aan en finale toetsing door de inwoners van Maarheeze, aangeboden worden aan de gemeente Cranendonck.*

In deze visie wordt eerst aandacht besteed aan het thema **identiteit** als rechtvaardiging en ‘verklarend kader’ voor gemeentelijk beleid dat afwijkt van dat voor de andere kernen van Cranendonck. Daarbij wordt vooral gewezen op het feit dat Maarheeze een 190-jarige historie van zelfstandigheid kent. Daarnaast heeft het al sinds het begin van de vorige eeuw weg- en spoorverbindingen naar grote steden in de regio. Mede door de vestiging van Philips in het midden van de vorige eeuw was Maarheeze daardoor aantrekkelijk voor mensen en bedrijven van buiten het dorp zelf – en is dat nog steeds. Dit vertaalt zich in een andere dorpsaard, een ander karakter en een andere identiteit dan die van de omliggende kernen.

In het vervolg van de visie wordt een onderverdeling gemaakt naar “Wonen”, “Economie”, “Verkeer” en “Milieu”, gevolgd door “Sport, ontspanning, cultuur en voorzieningen” en “Zorg”.

Analyse van data leert dat **wonen** in Maarheeze zich (in vergelijking tot landelijke cijfers) kenmerkt door een zeer groot aandeel eengezinswoningen (93%), en dat daarvan ook nog eens driekwart koopwoningen zijn (landelijk 57%). Van de woningen dateert 9% echter van ná 2000, terwijl dit landelijk het dubbele is. Appartementen zijn nauwelijks beschikbaar, huurders kunnen in Maarheeze slecht terecht, nieuwbouw vindt mondjesmaat plaats en het woningbestand verouderd daarmee snel. Maarheeze wil een levendig dorp zijn met een evenwichtigere demografische samenstelling. Daarvoor wil het de doelgroep ‘jeugd’

binden en behouden door de bouw van meer starterswoningen (zowel koop als huur) en de doelgroep 'ouderen' woonperspectief bieden door ook hiervoor meer woningen te bouwen. Het inwoneraantal kan hierdoor weer substantieel groeien, zodat voorzieningen in stand gehouden of zelfs uitgebreid kunnen worden. De urgentie is, hoewel bekend, door jarenlange inactiviteit inmiddels zeer hoog.

Er is veel zakelijke bedrijvigheid in Maarheeze, die belangrijk heeft bijgedragen aan de ontwikkeling en **economie** van Maarheeze – en daarbuiten. Waar Philips voorheen de 'motor' hierachter was, is dit langzaam overgenomen door kleine en middelgrote bedrijven die zich hier o.a. vanwege de gunstige ligging en bereikbaarheid vestigen. Er moet echter wel zorgvuldigheid betracht worden bij verdere uitbreiding hiervan: deze mag niet ten koste gaan van onze leefomgeving. Bedrijven moeten passend zijn binnen de schaal en omvang van het dorp en niet voor onevenredige overlast zorgen. Daarbij is de verkeer aantrekkende werking van grote bedrijven een punt van zorg. De positie van Maarheeze als forensendorp met een relatief hoog opleidingsniveau is aantrekkelijk voor met name kennisbedrijven en zakelijke dienstverlening.

Maarheeze is goed ontsloten. Het **verkeer** van de A2 kan Maarheeze via twee afritten snel bereiken, er is een NS-station voor treinverbindingen naar Eindhoven en Weert en er zijn busverbindingen met Budel, Weert en Valkenswaard. Goede bereikbaarheid is cruciaal voor de doorontwikkeling van Maarheeze, en er is daarom geen reden om op dit onderwerp op de lauweren te rusten. Toename van de verkeersintensiteit zorgt bovendien voor sluipverkeer in Maarheeze, wat overlast veroorzaakt. Inwoners hebben daarnaast in de themabijeenkomsten over dit onderwerp een aantal hele concrete knelpunten in het dorp zelf benoemd.

De ligging van Maarheeze direct aan de A2 én aan de spoorlijn Eindhoven - Weert heeft natuurlijk ook consequenties voor het **milieu** in Maarheeze. Men ervaart daarbij vooral geluidsoverlast, en als gevolg van een aantal varkenshouderijen nabij het dorp, stankoverlast. Fijnstofconcentraties liggen boven de advieswaarden van de WHO, maar worden door de inwoners zelf niet als probleem geadresseerd. Wat hen betreft wordt vooral (en opnieuw) gekeken naar een verbetering van de afscherming van het geluid van de A2. Het thema "Duurzaamheid" is overigens onvoldoende ter sprake gekomen om conclusies te kunnen trekken.

**Sport** vinden de inwoners van Maarheeze belangrijk, en dan vooral de toegankelijkheid daarvan. De huidige sportfaciliteiten moeten daarom gehandhaafd blijven. Voor buitenrecreatie kan men goed in de directe omgeving terecht, hoewel horeca om iets te eten of drinken 'op wandelafstand' ontbreekt.

Het liefst behoudt Maarheeze de huidige **voorzieningen**. Denk daarbij onder andere aan voldoende winkels, horeca, zorgcentra etc. Om essentiële voorzieningen in het dorp te kunnen behouden is het noodzakelijk dat er voldoende draagvlak (lees inwoners) is. Dit betekent dat er voldoende instroom van jongeren en doorstroming van ouderen nodig is. Vitaliteit komt voort uit een betere balans tussen leeftijdsgroepen. Om een betere samenstelling in leeftijdsgroepen te bereiken en te onderhouden is groei nodig, en om deze groei te kunnen bereiken is het (naast woningbouw) voor zowel jong als oud gewenst dat de juiste faciliteiten en voorzieningen aanwezig zijn en blijven.

Rondom het huidige voorzieningenaanbod is het volgende vastgesteld:

- het voortbestaan van (tenminste) één basisschool is essentieel voor de leefbaarheid van Maarheeze
- de sociaal-maatschappelijke rol van De Smeltkroes moet versterkt worden, als centrale plek in het dorp van ontmoeting en persoonlijk contact
- flankerend daaraan speelt, hoewel niet onomstreden, Onze School diezelfde rol voor met name oudere inwoners
- voor jongeren is die rol weggelegd voor Jc Harlekyn
- het ontbreken van een PostNL-punt wordt node gemist, en is niet alleen wenselijk uit het oogpunt van gemak, maar ook van milieu en verkeersveiligheid (minder busjes)
- verenigingen moeten op alle manieren ondersteund worden om hun verbindend vermogen te kunnen behouden
- dit geldt ook voor (buiten)evenementen die zij organiseren
- het horeca-aanbod is verschaald, waar o.a. de doorontwikkeling van De Smeltkroes naar een volwaardige horecagelegenheid tegenover zou kunnen staan.

Voor wat betreft **zorg** wordt vooral goede bereikbaarheid genoemd van eerste lijns-zorg en een sociaal klimaat waarin we elkaar ook in de zorg ondersteunen. Het betekent toegang hebben én houden tot tenminste een huisarts, een tandarts, een apotheek en een fysiotherapeut. Met de toenemende vergrijzing wordt de rol van thuiszorg, mantelzorg en de sociale omgeving steeds belangrijker. Initiatieven die het leveren van mantelzorg eenvoudiger maken of die de taken van mantelzorgers verlichten, verdienen organisatorische en financiële ondersteuning. Voor zorgbehoevende ouderen is het niet wenselijk dat zij uit hun vertrouwde omgeving gehaald worden. Om er voor te zorgen dat zij door nieuwe/andere woonvormen in Maarheeze kunnen blijven wonen, moeten de drempels ook figuurlijk zo laag mogelijk worden gemaakt. Ook jongeren die zorg nodig hebben moeten zo snel mogelijk geholpen kunnen worden door barrières daarvoor weg te nemen en signalen van de omgeving (school, sportclub, vereniging) vroegtijdig op te (laten) pikken door bijvoorbeeld sociaal makelaars, die hiermee aan de slag kunnen. Dat is vooral een kwestie van goed organiseren!

Als afronding van deze toekomstvisie kijkt de werkgroep Mooi Mares vooruit: wat mogen we verwachten als concreet vervolgproces op het uitbrengen ervan? Welke impact moet het hebben, welke ervaringen kaderen de uitkomsten? In de rolverdeling tussen inwoners en gemeente verwachten inwoners in de toekomst een meer faciliterende rol van de gemeente, dan een sturende. Het betekent wel, dat die sturing dan ook van de inwoners zélf moet komen, bijv. door de oprichting van "Doe 't Mares!" project- of werkgroepen. Voor De Smeltkroes is een dergelijke groep inmiddels al actief, voor de start van (een) groep(en) die zich bezig gaat/gaan houden met de doorontwikkeling van een nieuw dorpshart en de plannen voor ontwikkeling van het gebied ten zuiden van het dorp zijn in de toekomstvisie al wat mogelijke contouren geschetst.

### **Conclusies en aanbevelingen**

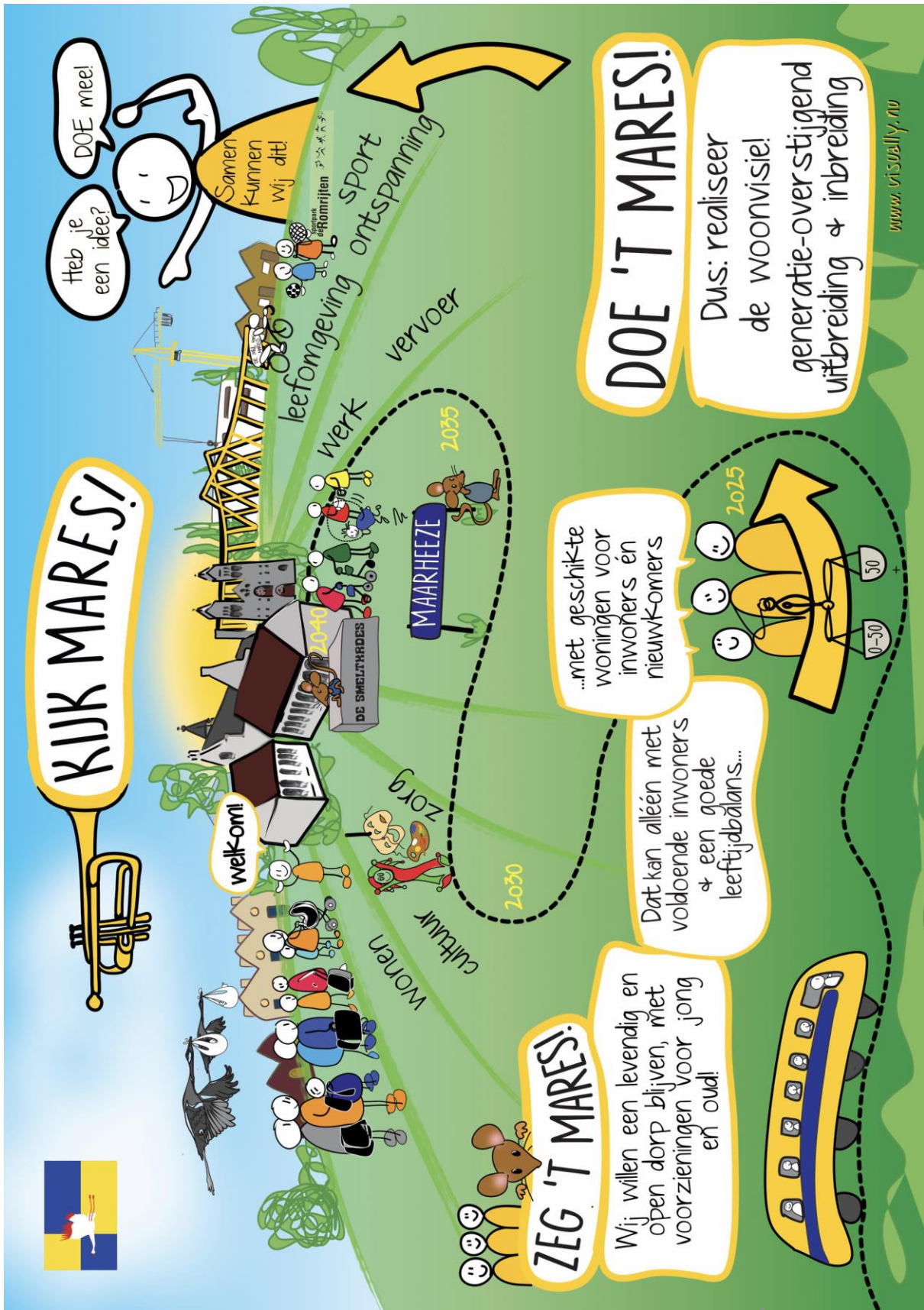
Een visie raakt per definitie meerdere aansluitende (en in sommige gevallen gedeeltelijk overlappende) aandachtsgebieden. Het leent zich daarom niet voor het trekken van een enkelvoudige eindconclusie. Toch stelt de werkgroep vast, dat er op onderdelen van deze visie een onderlinge samenhang valt te ontdekken, die teruggevoerd kan worden op één 'grootste gemene deler': het inwoneraantal van Maarheeze en de samenstelling daarvan. Een keten van oorzaak-gevolgrelaties zorgt voor een zichzelf versterkend effect:

- Inwoners geven aan hoe belangrijk zij het behoud van de huidige voorzieningen vinden. Dit kan gerealiseerd worden zolang daar voldoende 'afnemers' voor zijn; een basisschool heeft immers schoolkinderen nodig, een sportvereniging heeft spelende leden nodig én vrijwilligers om dat mogelijk te maken, een busverbinding naar een middelbare school blijft alleen bestaan als het voldoende reizigers heeft.
- Hiervoor is – naast groei van het inwoneraantal – ook een evenwichtige bevolkingssamenstelling nodig, met een betere balans tussen de verschillende leeftijdscategorieën dan nu het geval is.
- Dit wordt ernstig bemoeilijkt door het gebrek aan mogelijkheden voor jonge(re) inwoners om in Maarheeze te blijven of zich er te vestigen.
- De belangrijkste oorzaak hiervoor is een te laag aanbod van woonvormen voor enerzijds starters en jonge gezinnen én anderzijds senioren en alleenstaanden. Hierdoor stagneert zowel de in- als doorstroming.
- Maarheeze kán als gevolg daarvan niet groeien, en vergrijst langzaam – met als gevolg dat het voorzieningenniveau in zijn huidige breedte in gevaar komt.

De werkgroep sluit daarom af met een aantal thema-overstijgende aanbevelingen, die hieruit voortkomen:

- Ontwikkel een woonvisie waarin direct aan het huidige dorp grenzende gebieden bestemd worden voor woningbouw die aansluit bij de wens om te groeien én een evenwichtiger leeftijdssamenstelling te realiseren;
- Creëer/faciliteer parallel hieraan inbreidingsmogelijkheden door bijvoorbeeld kavelsplitsing of de bouw van kangoeroe-woningen eenvoudiger te maken, of de in de dorpskern aanwezige bedrijfs- en utiliteitsgebouwen voor kleinschalige woningbouw te bestemmen;
- Maak Maarheeze extra aantrekkelijk voor jonge gezinnen door bijvoorbeeld (nieuwe) wijken verkeersarm te maken en te investeren in veilige speelomgevingen;
- Probeer zo 'generatie-overstijgend' mogelijk te bouwen, zodat nieuwbouwwoningen niet een té smalle leeftijdscategorie kopers en/of huurders aantrekken.

Onbedoeld zou de indruk kunnen ontstaan, dat deze visie daarmee alleen aanbevelingen op het gebied van wonen formuleert. Dit is niet het geval. De werkgroep constateert enkel dat de vicieuze cirkel waarin Maarheeze 'gevangen' zit (waarbij voorzieningen onder druk komen door vergrijzing, maar dat voor het tegengaan van de vergrijzing die voorzieningen juist op niveau gehouden moeten worden) alléén doorbroken kan worden door concrete en directe actie op met name dit gebied. Het 'vliegwieleffect' hiervan kan er vervolgens voor zorgen dat huidige voorzieningen robuuster geborgd zijn en toekomstige voorzieningen bestaansrecht krijgen.



Deze samenvatting is als audiofile (mp3) te downloaden van de site [www.zegtmares.nl](http://www.zegtmares.nl). Hierop zal ook het volledige rapport waarvan deze samenvatting deel uitmaakt, beschikbaar gesteld worden als PDF. U kunt kosteloos een gedrukt exemplaar ontvangen door een verzoek daartoe samen met uw adresgegevens te mailen naar [zegtmares@gmail.com](mailto:zegtmares@gmail.com).