

Raadsinformatiebrief

Zaaknummer: 0000238505
Contactpersoon: D. Oud
Datum: 11 februari 2025
Betreft: Ontwerpend onderzoek Knoop Maarheeze
Portefeuillehouder: K. Boonen
Bijlagen: n.v.t.

Aan de gemeenteraad

Beste dames/heren,

Op 11 februari heeft het college het plan van aanpak vastgesteld om te onderzoeken of en op welke wijze Maarheeze zich kan ontwikkelen als knoop. De directe aanleiding hiervoor is het besluit dat uw raad nam op 25 juni 2024 over een zienswijze op de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (hierna: OSZOB). In dit besluit gaf u aan in 2025 onderzoek te willen doen naar de mogelijke ontwikkeling van Knoop Maarheeze. Hiervoor heeft het college een plan van aanpak opgesteld. In dit plan is rekening gehouden met de wensen die uw raad heeft geuit in haar zienswijze op de OSZOB, en in de motie “Schaalsprong met inbedding en borging vitale gemeenschappen”. Deze gaan voornamelijk over de nauwe betrokkenheid van de gemeenschap bij het onderzoek. Om hier invulling aan te geven is gekozen voor een onderzoeksmethode die voldoende ruimte biedt voor participatie van inwoners en stakeholders. Met deze raadsinformatiebrief informeert het college u over de wijze waarop ze invulling geeft aan het onderzoek naar Knoop Maarheeze. Op 18 februari bent u van harte uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst hierover.

Context

De Brainportregio maakt op dit moment een schaalessprong door. Door de groei van de chipindustrie is hier een vraag ontstaan 100.000 woningen, 72.000 arbeidsplaatsen. Om aan deze vraag te voldoen hebben de 21 gemeenten van de Brainportregio de OSZOB vastgesteld. De twee belangrijkste deelstrategieën zijn:

- groei van alle kernen met 10-15%, en

- intensievere verstedelijking op regionale knooppunten.

Maarheeze is vanwege zijn ligging op de as Eindhoven-Weert als mogelijke knoop aangemerkt, naast Eersel, Deurne, Best en Geldrop. In de OSZOB wordt een knoop omschreven als een locatie met 'plaatswaarde' op een OV-knooppunt met een te ontwikkelen combinatie van wonen, werken en voorzieningen. Er is een minimumprogramma nodig om deze knopen levensvatbaar te maken; voor Maarheeze zou dit 3000 tot 5000 woningen zijn. Het werkelijke programma is onderwerp van dit onderzoek.

Hoewel de OSZOB niet bindend is, fungeert het als leidende visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de Brainportregio. Lokale besluitvorming is nodig om het beleidsvoornemen te verankeren in lokaal beleid, zoals een Omgevingsvisie.

In oktober 2024 stelde uw raad Het Kompas voor Cranendonck vast, de strategische visie van de gemeente. Hierin staat dat de gemeente moet groeien om brede welvaart te blijven waarborgen. De provinciale bevolkingsprognoses tonen aan dat Cranendonck te maken krijgt met krimp, huishoudensverdunding en vergrijzing. De regionale schaa sprong biedt een kans om deze negatieve gevolgen te keren, en de lokale uitwerking van de OSZOB is een manier om deze kans te benutten.

Het Kompas kiest voor ontwikkelprofielen voor de kernen, deze worden opgenomen in de Omgevingsvisie van Cranendonck. Het profiel voor Maarheeze focust op woningbouw. (Omdat de Omgevingsvisie in 2025 wordt vastgesteld, blijft het ontwikkelprofiel van Maarheeze tijdens het onderzoek Knoop Maarheeze open. De resultaten van dit onderzoek dienen als bouwstenen voor het definitieve ontwikkelprofiel van Maarheeze.)

In 2022 stelden inwoners van Maarheeze hun dorpsvisie 'Maarheeze op weg naar 2040' op. Dit is een visiestuk voor en door inwoners dat inzicht biedt in de wensen en behoeften van de inwoners. De inwoners signaleren bevolkingskrimp en een teruglopend voorzieningenaanbod. Ze benadrukken dat beperkte groei nodig is om deze trend te keren. Op het moment van schrijven waren inwoners niet bekend met de doelen en ambities uit de OSZOB.

De aanleiding voor het onderzoek Knoop Maarheeze is het raadsbesluit over de OSZOB. Het kader wordt mede gevormd door dit raadsbesluit maar ook door de doelstellingen van het Kompas voor Cranendonck en onderliggend gemeentelijk beleid. De ontwikkeling van Maarheeze als knoop zal mede worden beoordeeld op de wijze waarop het bijdraagt aan deze doelstellingen.

Doel en resultaat

Het onderzoek Knoop Maarheeze is een haalbaarheidsonderzoek op een globaal abstractieniveau naar de mogelijkheid om Maarheeze te ontwikkelen als knoop zoals bedoeld in de OSZOB.

Het doel van het onderzoek is:

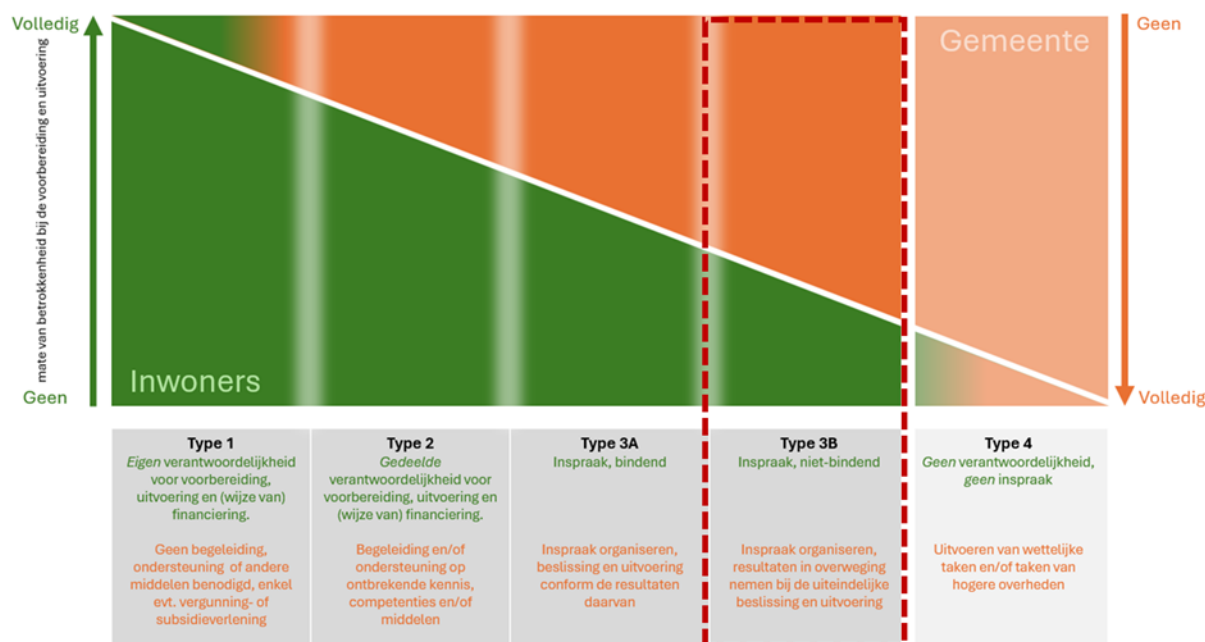
- om te onderzoeken of Maarheeze zich kan ontwikkelen als knoop;
- om bouwstenen aan te leveren voor het ontwikkelprofiel van Maarheeze, ten behoeve van de Omgevingsvisie; (NB: In het kader van de Omgevingsvisie wordt in 2025 voor iedere kern een ontwikkelprofiel uitgewerkt; het ontwikkelprofiel van Maarheeze wordt in een later stadium aan de Omgevingsvisie toegevoegd.)
- om uw raad te adviseren over de mogelijke ontwikkeling.

Dit onderzoek wordt verricht aan de hand van een aantal onderzoeksvragen dat in elk geval aan de orde komt in het onderzoeksresultaat. De hoofdvraag is: Kan Maarheeze zich ontwikkelen als knoop en, zo ja, op welke wijze? De deelvragen zijn:

1. Wat zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden voor een knoop?
2. Aan welk programma (wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen, groen, etc.) is behoefte?
3. Wat is het minimaal benodigde programma om als knoop te functioneren? Met andere woorden: waar ligt het kantelpunt van het stedelijk schaalvoordeel?
4. Wie zijn de toekomstige bewoners en gebruikers van de knoop?
5. Wat is in globale zin de kwaliteit van het mogelijk te ontwikkelen gebied?
6. Wat is de impact (sociaal-maatschappelijk, economisch) van een knoop op:
 - de huidige kern Maarheeze,
 - de overige kernen van Cranendonck,
 - en directe regio rondom Cranendonck?
7. Draagt een knoop bij aan de doelstellingen van het dorp, de gemeente en de regio?
8. Welke rol speelt de knoop op de economische as Eindhoven-Weert, en hoe verhoudt de rol van Knoop Maarheeze zich tot de stedelijke ontwikkeling in Weert?
9. Wat is de maatschappelijke en financiële haalbaarheid van een knoop?
10. Wat zijn de vervolgstappen in de beoogde ontwikkeling en wat voor een organisatie is hiervoor nodig?

Het concrete onderzoeksresultaat is een stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van Maarheeze, al dan niet als knoop zoals bedoeld in de OSZOB. Deze visie geeft op hoofdlijnen inzicht in de te ontwikkelen locatie en een globaal kwalitatief en kwantitatief programma (wonen, werken, mobiliteit, voorzieningen, groen, etc). Tenslotte bevat het resultaat een perspectief op de wijze waarop deze visie ontwikkeld kan worden.

Vitale gemeenschappen



Bovenstaand schema uit de handreiking ‘Visiesamenvatting Vitale gemeenschappen’ laat per type project de mate van betrokkenheid van gemeente en gemeenschap zien. Initiatieven in het domein van ruimtelijke ontwikkeling, zoals het onderzoek Knoop Maarheeze, zijn volgens de handreiking een type 3B-activiteit. Voor een activiteit als deze ligt het initiatief primair bij de gemeente, en ligt de bevoegdheid om besluiten te nemen bij de gemeenteraad. Omdat de verantwoordelijkheid primair bij de gemeente ligt heeft de gemeenschap niet-bindende inspraak.

Dat de inspraak van de gemeenschap niet-bindend is, betekent overigens niet dat die beperkt is. Het college heeft zich voorgenomen om de kennis en inzichten van de gemeenschap zoveel mogelijk te betrekken bij het onderzoek naar Knoop Maarheeze. Daarom heeft ze gekozen voor de methode van het ontwerpend onderzoeken.

Ontwerpend onderzoeken

Ontwerpend onderzoeken is een methode die veel ruimte biedt voor participatie van inwoners en stakeholders. Ze is geschikt om complexe ruimtelijke opgaven integraal en creatief te benaderen, om

verschillende maatschappelijke belangen transparant tegen elkaar af te wegen, en om de gemeenschap en relevante stakeholders in iedere stap actief te betrekken bij het ontwerpproces.

Deze werkwijze zal vooral zichtbaar zijn in de vorm van ontwerpateliers die bij iedere stap van het onderzoek worden georganiseerd. Dit zijn bijeenkomsten waarin het onderzoeksteam in gezamenlijkheid met inwoners en stakeholders “boven de kaart hangt”, om te toetsen, inzichten, reacties en wensen op te halen. Gedurende het ontwerpend onderzoek hebben inwoners en stakeholders inspraak in de koers van het onderzoek. Mede op basis van hun inbreng wordt bepaald welke scenario’s nader onderzoek verdienen en wat misschien minder kansrijk is. Door na iedere stap van het ontwerpend onderzoek terug te keren bij de betrokken inwoners en stakeholders geeft het onderzoeksteam transparantie over de belangenafwegingen die ze maakt.

Betrokkenheid MooiMares

In uw motie “Schaalsprong met inbedding en borging vitale gemeenschappen” stuurt u aan op de betrokkenheid van MooiMares bij het onderzoek. De kerngroep MooiMares is meegenomen in de totstandkoming van het plan van aanpak, en met hen is overleg gevoerd over hun rol in het onderzoek. De kerngroep benadrukt dat zij niet wil worden gezien als *vertegenwoordigers* van het dorp Maarheeze, maar als een doorgeefluik van de kennis en inzichten van inwoners. Deze rol vervulde de groep al eerder in het onderzoek dat leidde tot de dorpsvisie ‘Maarheeze op weg naar 2040’ en de aanvullende enquête over de schaalessprong.

Vanuit deze rol zal met MooiMares worden samengewerkt in het ontwerpend onderzoek. Het gaat hierbij om de interpretatie en de borging van de ideeën uit de dorpsvisie, en het helpen met leggen van relevante contacten binnen de gemeenschap. Ten slotte is met MooiMares afgesproken dat zij op een geschikt moment tijdens het ontwerpend onderzoek de resultaten van de aanvullende enquête over de schaalessprong presenteren.

Rol gemeenteraad

Uw raad zal gedurende het onderzoek op de hoogte worden gehouden van de voortgang. Indachtig het gedachtengoed vitale gemeenschappen wordt tijdens het onderzoek een terughoudende opstelling van u verwacht, zodat de gemeenschap voldoende ruimte krijgt om zelf een standpunt in te nemen. Het college doet een beroep op u om dan ook niet zelf deel te nemen in de ontwerpateliers met inwoners.

Organisatie

Voor het onderzoek Knoop Maarheeze wordt een projectorganisatie ingericht. Vanwege de beperkt beschikbare capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie, en de eenmalige aard van dit type onderzoek is ervoor gekozen een externe projectleider te werven. Deze projectleider heeft de dagelijkse leiding en is het gezicht naar buiten toe van het onderzoek. Een gespecialiseerd onderzoeksbureau wordt ingeschakeld voor de uitvoerende onderzoeksactiviteiten. Dit bureau verzorgt de ontwerpateliers, verricht noodzakelijke analyses, bereidt scenario's voor en werkt het onderzoeksresultaat uit in een stedenbouwkundige visie. Om de aanhaking bij de organisatie te borgen is een projectteam van interne vakspecialisten ingericht. Dit team beoordeelt vanuit zijn expertise het onderzoek en draagt zorg voor de integraliteit.

Planning op hoofdlijnen

De planning van het ontwerpend onderzoek is erop gericht voor het einde van 2025 een advies voor te leggen aan uw raad. Op hoofdlijnen is de planning als volgt:

- | | |
|---------------------|--|
| Q1 2025 | Kwartiermaken: <ul style="list-style-type: none">- Inrichten projectorganisatie- Werven projectleider- Aanbesteden onderzoeksbureau |
| Q2 - Q3 2025 | Ontwerpend onderzoek: <ul style="list-style-type: none">- Analyse- Scenariostudies en -keuze (inc. ontwerpateliers)- Uitwerken stedenbouwkundige visie |
| Q4 2025 | Besluitvorming: <ul style="list-style-type: none">- Opstellen adviezen- Collegebesluit- Raadsbesluit |

Financiën

Voor dit onderzoek is in de programmabegroting voor de jaren 2025 en 2026 een incidenteel exploitatiebudget van resp. € 200.000 opgenomen (€ 400.000 totaal). Dit plan van aanpak stelt echter een planning voor waarin het onderzoek in zijn geheel in 2025 wordt verricht, en daarmee dus ook de volledige kosten in dit jaar worden gemaakt.

Dit betekent dat de incidentele kosten in de jaarschijf 2025 € 200.000 hoger zijn dan geraamd. Voor deze € 200.000 is geen dekking in de begroting aanwezig en komt dit ten laste van het (incidentele) resultaat van de jaarrekening 2025. Voor de jaarschijf 2026 betekent dit dat de incidentele kosten € 200.000 lager zijn dan de raming. Het (incidentele) begrotingsresultaat voor 2026 wordt hierdoor € 200.000 gunstiger. De juiste allocatie van de benodigde middelen verwerken we in de bestuursrapportage 2025 en de begroting 2026-2029.

Motie ‘bijdragen kosten onderzoek gebiedsontwikkeling Maarheeze’

Bij de begrotingsbehandeling op 12 november jl. heeft uw raad de motie “Bijdragen kosten onderzoek gebiedsontwikkeling Maarheeze” aangenomen. Hierin roept u het college op erop aan te dringen bij het MRE-bestuur om een substantieel deel van de kosten voor het onderzoek naar Knoop Maarheeze te (laten) vergoeden. Het college heeft deze motie niet overgenomen, maar onderschrijft wel de algemene boodschap dat Cranendonck niet alleen verantwoordelijk is voor de invulling van regionale opgaven op haar grondgebied. Op dit moment is het college in gesprek met de Metropoolregio Eindhoven over de mogelijkheid om Beethovenmiddelen te benutten voor de versnelling van en ondersteuning bij regionale opgaven. Mocht uw raad dit jaar besluiten Knoop Maarheeze te willen realiseren, dan spant het college zich ervoor in dat deze ontwikkeling op regionale ondersteuning kan rekenen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Cranendonck

Gemeente Cranendonck
Postbus 2090, 6020 AB Budel
Bezoekadres: Capucijnerplein 1, Budel
Website: www.cranendonck.nl