

Bakertand

Een woonmilieu met een groen dorps karakter en lage dichtheid



Kwantitatief en kwalitatief woningbehoefteonderzoek

10 oktober 2018

Woningbehoefte onderzoek Bakertand

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Kwantitatieve woningbehoefte	6
3. Kwalitatieve woningbehoefte	11
4. Programmatische uitgangspunten Bakertand	21
5. Aansluiting woningbouwprogramma Bakertand op regionale en lokale woningbehoefte	23
6. Conclusies	24

..

Bijlagen

1. Woonmilieus	25
2. Catchment area	28

1. Inleiding

Aanleiding

Gemeente Tilburg heeft per 01-01-2018 het westelijk en oostelijk deel van het gebied Bakertand overgedragen aan de gemeente Goirle. In Bakertand worden woningen ontwikkeld door gemeente Tilburg als ontwikkelende partij. De komende tijd wordt samen met gemeente Goirle gewerkt aan de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en bestemmingsplan om zo te komen tot ontwikkeling. Om deze documenten nader te onderbouwen willen de gemeenten een onderzoek naar de woningbehoefte voor de locatie Bakertand in Goirle.

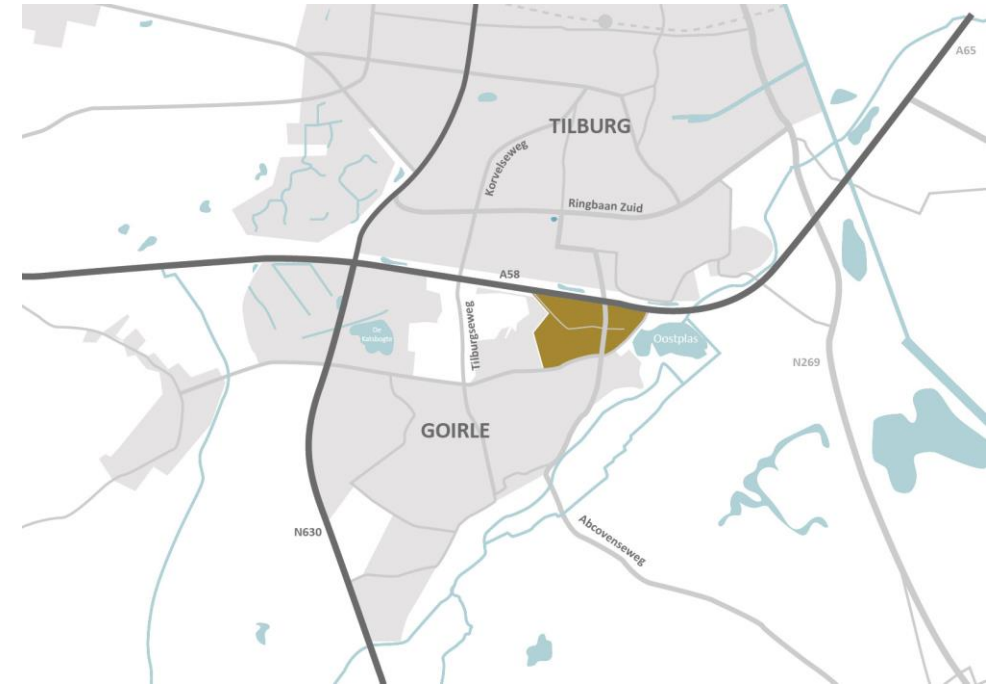
Doel

SpringCo is gevraagd een woningbehoefteonderzoek voor deze locatie uit te voeren.

SpringCo is gespecialiseerd in data-georiënteerde vraagstukken op het gebied van de woon- en leefomgeving. Op basis van het kwalitatieve woningbehoefteonderzoek Hart van Brabant hebben we de vraag naar woningen en de woningbehoefte geanalyseerd. Vervolgens hebben we de bevindingen verwerkt in een vraaggericht woningbouwprogramma voor de planlocatie.

Rapportage

In deze rapportage zijn de belangrijkste bevindingen verwerkt en wordt een aantal belangrijke conclusies getrokken.



Plangrens van Bakertand

1. Inleiding

Programma en wensen

Tussen de A58 en Goirle ligt een open landelijk gebied dat bekend staat als Bakertand, genoemd naar de gelijknamige historische weg in het gebied.

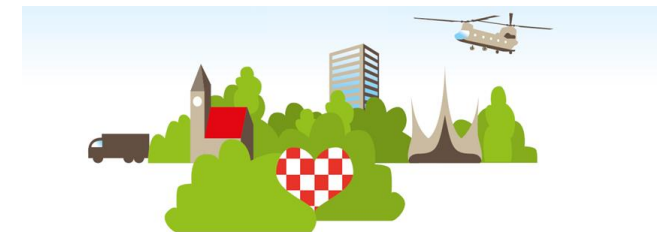
De ambitie is om van Bakertand een woongebied te ontwikkelen met een groen dorps karakter en een lage dichtheid, passend binnen de gemeente Goirle. Dit gebied bevat overwegend grondgebonden woningen. Naast koopwoningen behoort ook sociale woningbouw (zowel koop als huur) tot de mogelijkheden.

Kwalitatief Woningbehoefte Onderzoek Hart van Brabant 2018

In de eerste maanden van 2018 heeft Springco in opdracht van de regio Hart van Brabant een kwalitatief woningbehoefte onderzoek uitgevoerd onder circa 13.600 respondenten, waarvan circa 4300 in de gemeenten Tilburg en Goirle. In dit onderzoek zijn de respondenten onder meer gevraagd naar de waardering van de huidige woonsituatie, de verhuisgeneigdheid, de woonwensen en de voorkeur voor specifieke woonmilieus en woonconcepten.

De analyses in dit woningbehoefte onderzoek voor de locatie Bakertand zijn primair gebaseerd op dit representatieve onderzoek.

Daarnaast zijn de analyses gebaseerd op het feitelijke verhuisgedrag in de afgelopen jaren.



1. Inleiding

In bijlage 1 staan de verschillende woonmilieus genoemd die in het onderzoek zijn uitgevraagd. De woonmilieuambitie voor Bakertand past het beste op de woonmilieus **luxe woonwijk** en **dorps**.



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

- Topsegment suburbaan
- Wonen op stand
- Lage dichtheid
- Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
- Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
- Parkeren op eigen kavel
- Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
- Nabij of goed verbonden met buitengebied
- 'Gouden randen' van de stad
- Villawijken

Bewoners

- Veel oudere tweepersoonshuishoudens
- Veel autochtonen
- Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
- Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
- Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
- Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

- Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
- Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
- Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvormiger zijn
- Compact
- Kleinschalig
- Weinig voorzieningen
- Oud naast nieuw
- Matig bereikbaar
- Parkeren voor de deur of geclusterd
- Wonen naast bedrijven
- Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

- Veel oudere bewoners
- Veel gezinnen
- Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
- Veel koop
- Zeer honkvast
- Blauwe leefstijl, daarnaast groen

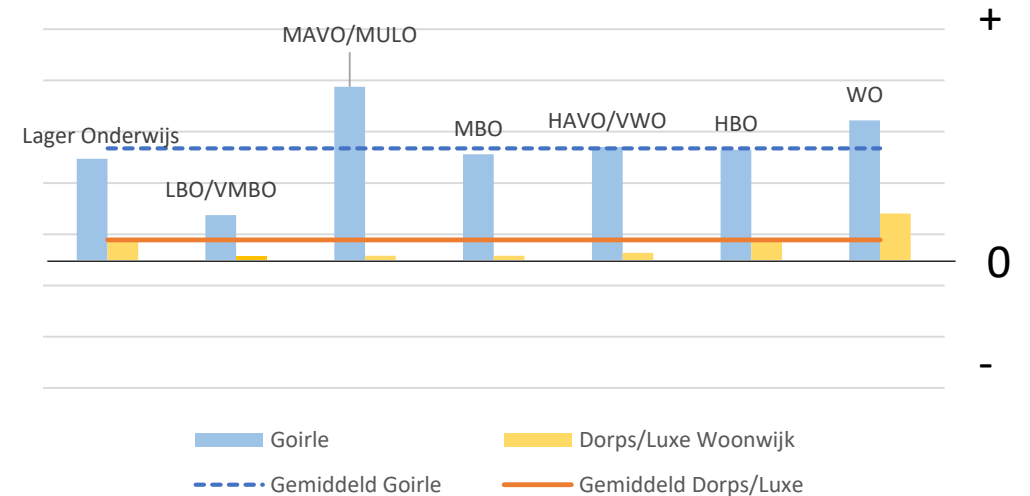
2. Kwantitatieve behoefte

Wil men hier wonen?

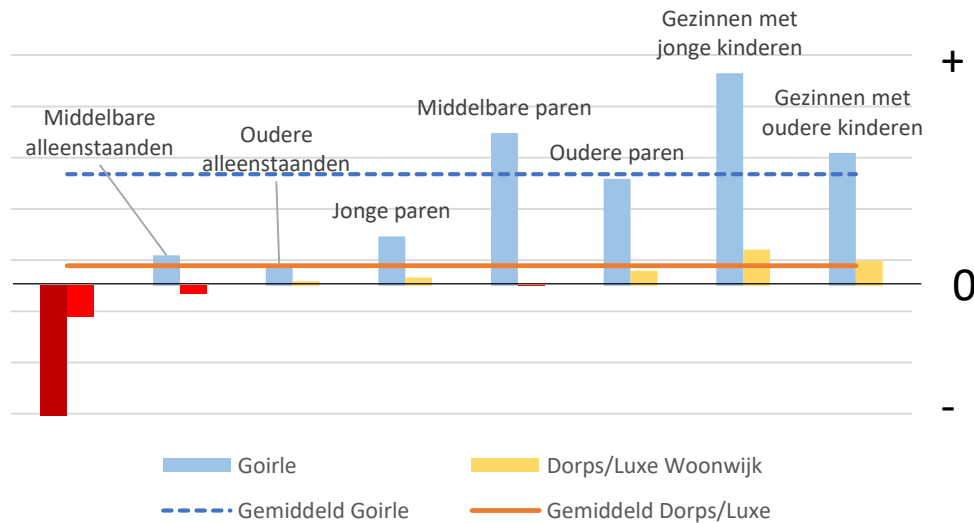
Mensen wonen graag in Goirle. In de figuren hebben we de verhuismobiliteit geanalyseerd met betrekking tot de gemeente Goirle (wie vertrekken uit Goirle, wie vestigen zich in Goirle?) en met betrekking tot de woonmilieus Dorps/ Luxe woonwijk. In Goirle zien we een positief migratiesaldo (zie blauwe gestreepte lijn, boven de 0 betekent positief migratiesaldo). We zien dat Goirle voornamelijk in trek is bij zowel mensen met een lagere als hogere opleiding, *bij* paren van middelbare leeftijd, bij gezinnen en bij huishoudens met een jaarinkomen van boven de €50.000,-. Goirle is daarentegen niet populair bij jonge alleenstaanden, die trekken voornamelijk weg.

Wanneer we de woonmilieus Dorps en Luxe woonwijk beschouwen, dan zien we een positief migratiesaldo van vooral gezinnen met kinderen, hoog opgeleiden en huishoudens met een hoog inkomen.

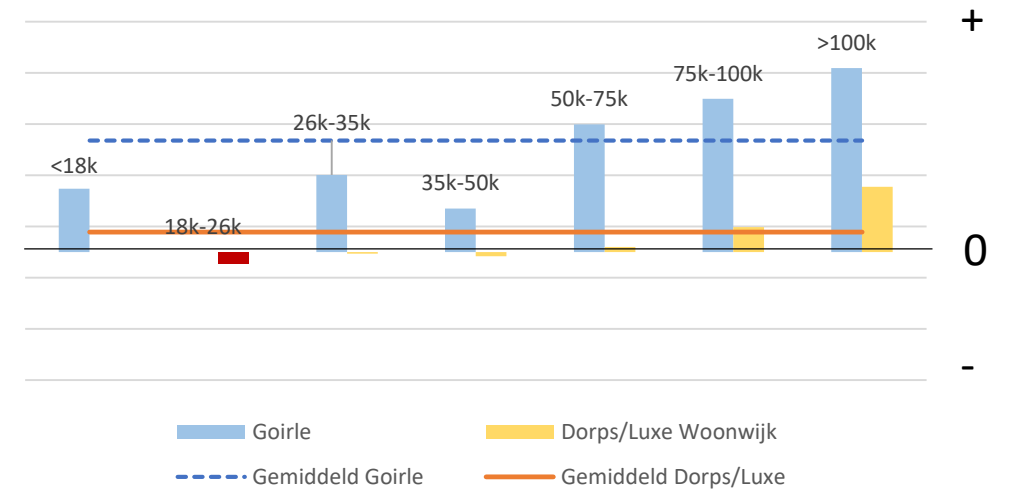
Verhuismobiliteit Opleiding



Verhuismobiliteit Levensfase



Verhuismobiliteit Inkomen



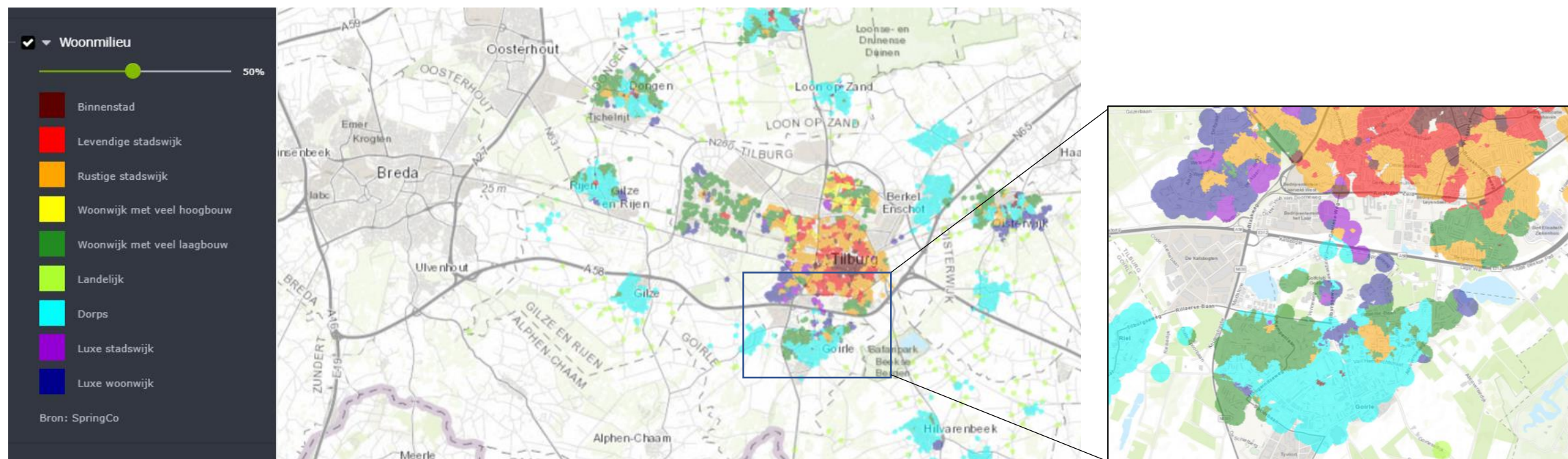
* Regio van Goirle betreft hier het gebied van de 500.000 dichtstbijzijnde huishoudens. Dit gebied strekt ongeveer uit van Breda tot Geertruidenberg tot Den Bosch tot Eindhoven.

2. Kwantitatieve behoefte

Waarom wil men hier wonen?

Mensen van buiten Goirle waarderen Goirle vooral om haar rust, groen, ruimte, gezelligheid en dorpsgevoel. Dit zijn kwaliteiten die vooral passen bij een woonmilieu met een dorps en/of een luxe woonwijk karakter. Goirle laat vooral een dorps woonmilieu zien, dat contrasteert met het stedelijke karakter van de wijken boven de A58. De planlocatie sluit aan op dorps wonen, laagbouwwijk en luxe woonwijk. Verder zien we een recreatieplas in de directe omgeving en verschillende boerderijen. Bovendien ligt de locatie tegen het stedelijk gebied van Tilburg en op fietsafstand van het centrum (twee maal zo dichtbij als de Tilburgse buitenwijk Reeshof). De locatie is per auto uitstekend bereikbaar door de ligging aan de A58. De locatie heeft de potentie om doelgroepen aan te trekken, die gehecht zijn aan de directe nabijheid van de stad, bereikbaarheid met de auto belangrijk vinden en ruim en dorps willen wonen.

Op de planlocatie kunnen de woonmilieus **dorps** en **luxe woonwijk** geboden worden. De realisatie van landelijk wonen past, gezien de lage woningdichtheid die daarmee samenhangt, niet bij de geformuleerde ambitie.

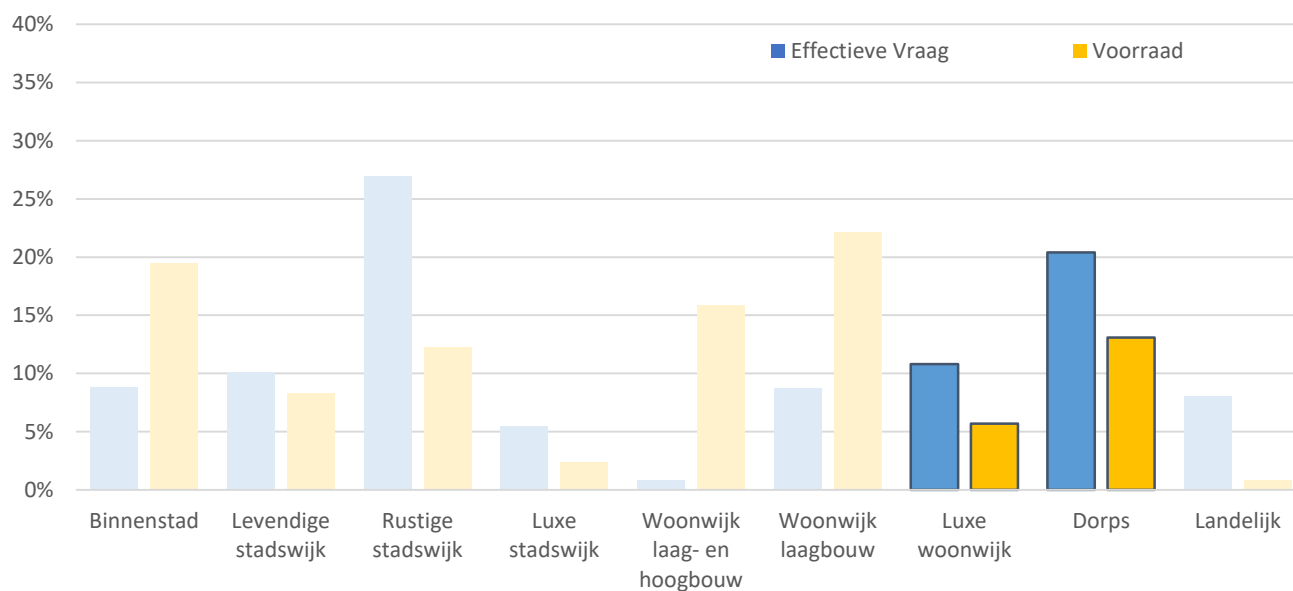


2. Kwantitatieve behoefte

Waarom wil men hier wonen?

De effectieve vraag naar dorps en luxe woonwijk vanuit de bevolking van Tilburg en Goirle ligt aanzienlijk hoger dan de voorraad in deze woonmilieus. Betrekken we ook de andere gemeenten in de regio hier bij, dan zien we dat er regionaal sprake is van een licht tekort aan dorps wonen en een aanzienlijk tekort aan luxe woonwijk. Vanuit lokaal én regionaal perspectief sluit het woonmilieu **luxe woonwijk met dorpse en landelijke accenten** het beste aan op de vraag. Dit past heel goed bij de ambities voor het gebied: **een woonmilieu met groen dorps karakter en lage dichtheid**.

Effectieve Vraag vs. Voorraad



De gegevens komen hier vanuit de enquête van Hart van Brabant. De effectieve vraag geeft de verhouding van woonmilieuvorkeuren weer van mensen die hebben aangegeven om te willen verhuizen of misschien te willen verhuizen binnen twee jaar. De voorraad geeft de verdeling van de voorraad over de woonmilieus. De verdelingen zijn gebaseerd op de gemeenten Tilburg en Goirle.

2. Kwantitatieve behoefte

Hoeveel mensen willen hier wonen

			Ja	Ja+Misschien
Woonmilieu	Stedelijk	Binnenstad	263	1092
		Levendige stadswijk	368	1259
		Rustige stadswijk	976	3355
		Luxe stadswijk	238	692
	Suburbaan	Woonwijk veel hoogbouw	8	105
		Woonwijk veel laagbouw	133	1085
		Luxe woonwijk	367	1343
	Ruimer	Dorps	433	2550
		Landelijk	225	996



De kwantitatieve behoefte bestaat uit het aantal huishoudens dat heeft aangegeven binnen twee jaar te willen verhuizen (kolom 1) en misschien binnen twee jaar te willen verhuizen (kolom 2). De behoefte is uitgesplitst naar woonmilieu (zie bovenste tabel) en gewogen naar leeftijd en toegerekend aan de populatie van Tilburg en Goirle. In de rechte tabel staan de aantallen van luxe woonwijk en dorp uitgesplitst naar het productsegment waar men dan naar toe wil verhuizen. Dit betreft dus de vraag vanuit Tilburg en Goirle over een periode van 2 jaar.

Een deel van deze vraag zal worden opgenomen door de bestaande voorraad. Per 2 jaar komen in Tilburg 90 huizen in een luxe woonwijk vrij en 233 huizen in een dorps woonmilieu. In Goirle is dit respectievelijk 26 en 209 huizen. Tegenover een vraag naar deze woonmilieus van minimaal 800 woningen per 2 jaar staat een aanbod in de bestaande voorraad van 558 woningen in 2 jaar. **Daarmee resteert een jaarlijkse vraag naar nieuwbouw van circa 120 woningen in het beoogde woonmilieu met een groen dorps karakter en een lage woningdichtheid.**

Eigendom	Type	Prijs	Ja	%	Ja+Misschien	%
Huur	EGW	Goedkoop	54	7%	134	3%
		Middelduur	16	2%	88	2%
		Duur	0	0%	41	1%
	MGW	Goedkoop	123	15%	341	9%
		Middelduur	12	1%	87	2%
		Duur	24	3%	61	2%
Koop	EGW	Extra_Goedkoop	29	4%	97	2%
		Goedkoop	28	4%	309	8%
		Middelduur	252	31%	1313	34%
		Duur_Laag	105	13%	563	14%
		Duur_Hoog	95	12%	491	13%
	MGW	Extra_Goedkoop	6	1%	26	1%
		Goedkoop	7	1%	66	2%
		Middelduur	45	6%	245	6%
		Duur_Laag	4	1%	25	1%
		Duur_Hoog	0	0%	4	0%
Totaal			800	100%	3892	100%

Huur

- Goedkoop Minder dan €711,- per maand
- Middelduur Tussen €711,- en €900,- per maand
- Duur Meer dan €900,- per maand

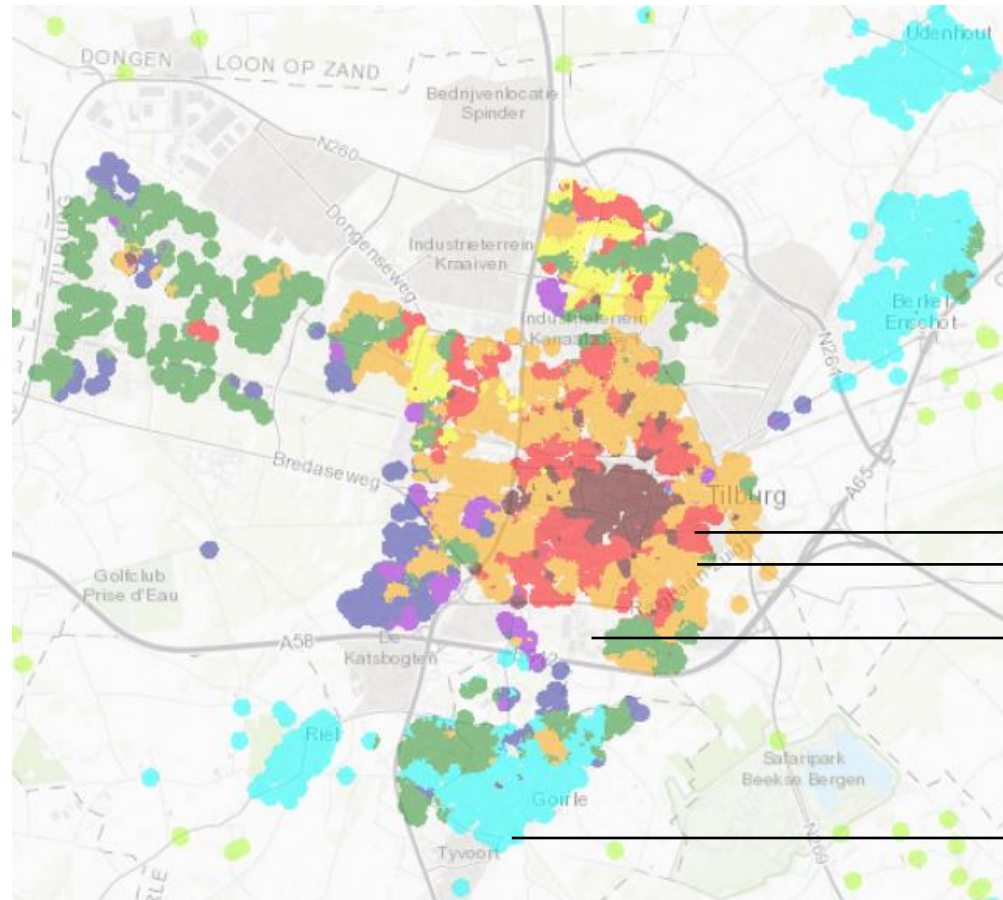
Koop

- Extra Goedkoop Minder dan €185.000,-
- Goedkoop Tussen €185.000,- en €230.000,-
- Middelduur Tussen €230.000,- en €360.000,-
- Duur Laag Tussen €360.000,- en €430.000,-
- Duur Hoog Meer dan €430.000,-

2. Kwantitatieve behoefte

Aanbod Omgeving Bakertand 2018-2028

We hebben een analyse gemaakt van het concurrerend planaanbod van woningen binnen het geambieerde woonmilieu (dorps en luxe woonwijk) in de gebieden Piushaven, Stappegoor en Zuidrand Goirle. Andere particuliere projecten zijn hierin niet meegenomen. We zien dat de planontwikkelingen in Piushaven en Jeruzalem in een stedelijk woonmilieu plaatsvinden. Deze zijn niet concurrerend voor Bakertand. De ontwikkelingen in Stappegoor en Zuidrand Goirle zijn in potentie concurrerend. Deze realiseren een aanbod van naar verwachting ca 155 woningen in 2021, 55 woningen in 2022 en 55 woningen in 2023.



Hier tegenover staat een zekere vraag van ca 120 woningen per jaar. Dat betekent dat er in 2022 en 2023 zeker ruimte is voor 65 woningen per jaar, vanaf 2024 voor 120 woningen per jaar.

Deze vraag kan hoger uitvallen, omdat er veel huishoudens met een voorkeur voor een dergelijk woonmilieu zijn die hebben aangegeven misschien verhuisgeneigd te zijn

Piushaven: stedelijk, 885 woningen
Jeruzalem e.o.: stedelijk, 37 woningen

Stappegoor: stedelijk/ laagbouw, 558 woningen (oplevering t/m 2023, in periode 2021-2023 ca. 55 woningen per jaar), ca 60 % koop boven € 360.000

Zuidrand Goirle: dorps/ luxe woonwijk, 395 woningen (ca 100 per jaar), laatste oplevering 2021

3. Kwalitatieve behoefte

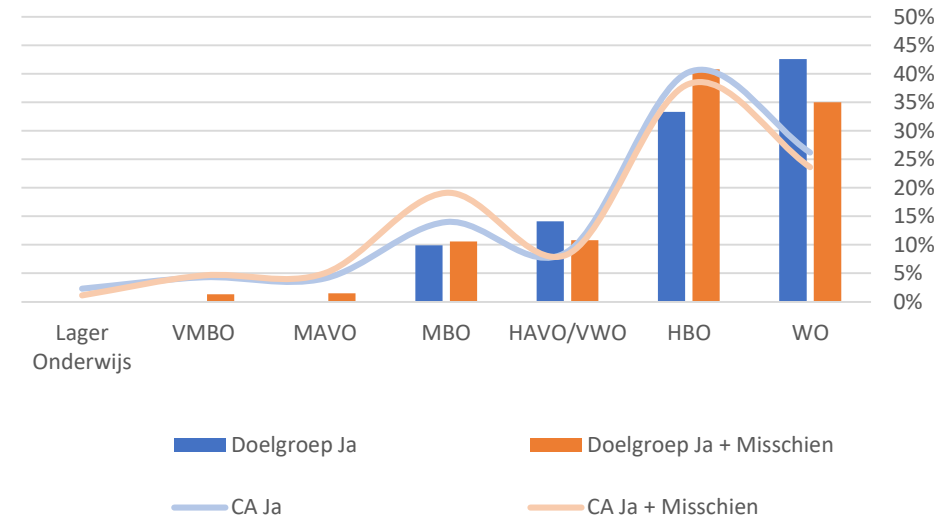
Wie wil hier wonen?

Hiernaast is de populatie weergegeven die binnen 2 jaar zeker of misschien willen verhuizen en het woonmilieu luxe woonwijk als voorkeur hebben aangegeven. (Let op: hier zit dus niet het dorps element bij in begrepen).

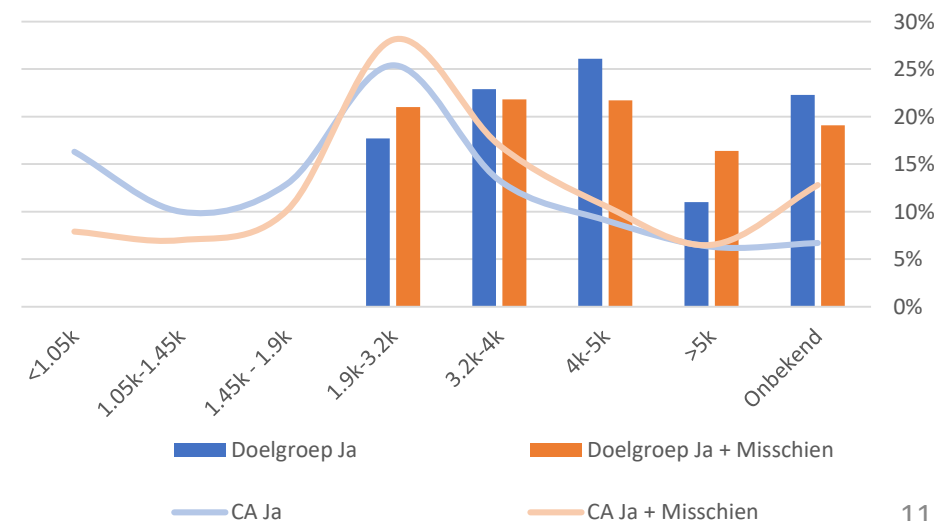
De blauwe balken geven het opleidings- en inkomensaandeel weer van de groep die heeft aangegeven zeker binnen 2 jaar naar dit woonmilieu te willen verhuizen (ja-stemmers). De oranje balken gaan over de groep die hebben gezegd zeker te willen verhuizen plus die hebben aangegeven misschien te willen verhuizen. De lijnen geven de verdelingen aan van dezelfde groepen, maar dan ongeacht naar welk woonmilieu ze willen verhuizen.

We zien dan dat dit woonmilieu veel hoogopgeleiden aantrekt. Het aandeel WO-ers ligt voor dit woonmilieu hoger, het aandeel MBO-ers lager. Wat betreft inkomen ligt het maandsalaris voornamelijk op €1.900,- of hoger. Er willen relatief veel huishoudens met een inkomen van €3.200,- tot € 5.000,- naar dit woonmilieu.

Opleiding



Inkomen

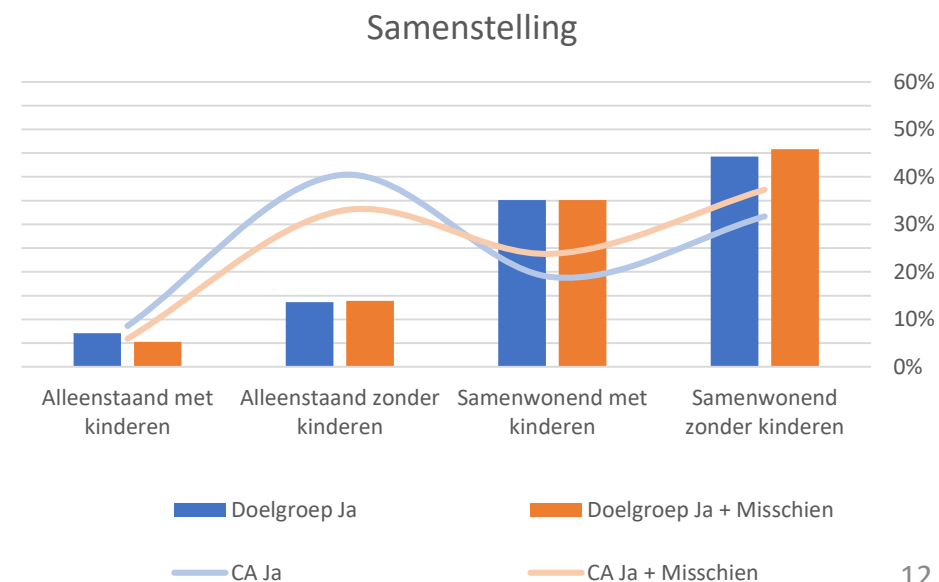
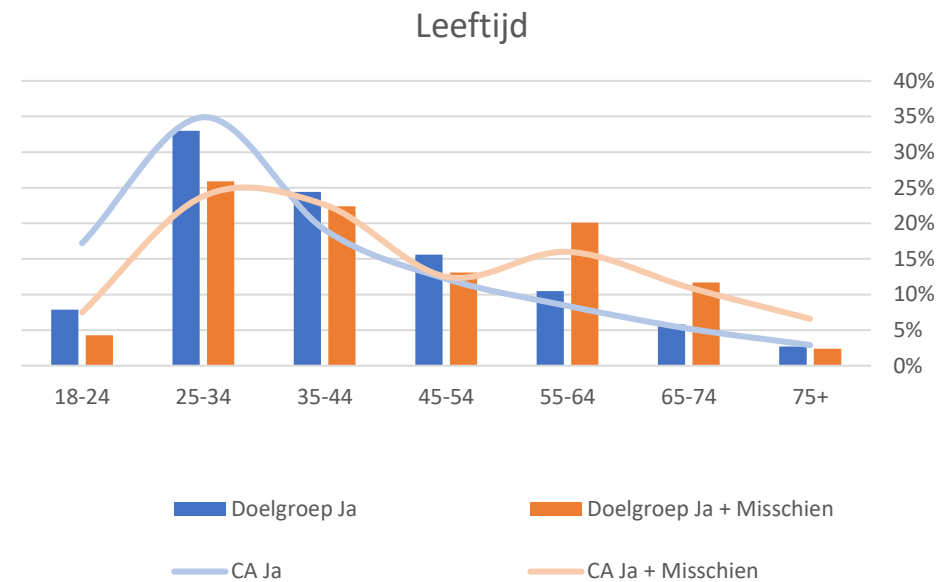


3. Kwalitatieve behoefte

Wie wil hier wonen?

Dit woonmilieu trekt alle leeftijden aan. De verdeling wijkt weinig af van de totale vraag, ongeacht het woonmilieu. Opvallend is evenwel de groep 55-64 jaar en – iets minder – de groep 65-74 jaar, die sterk onder de 'misschien'-groep is vertegenwoordigd. Wij interpreteren dit als een latente vraag onder deze groep, die geldt voor alle woonmilieus, maar nog sterker voor het beoogde woonmilieu. Ze hoeven niet, maar zouden best willen. Dit woonmilieu kan daarmee een goede bijdrage leveren aan doorstroming in de woningvoorraad.

Onder de doelgroep zien we relatief veel paren, zowel met of zonder kinderen. De belangstelling voor dit woonmilieu is onder alleenstaanden aanzienlijk lager. Toch bestaat 15% van de doelgroep voor dit woonmilieu uit alleenstaanden. Dit is zeker iets om in de planvorming rekening mee te houden. Het zijn niet alleen gezinnen die in dit gebied willen wonen.

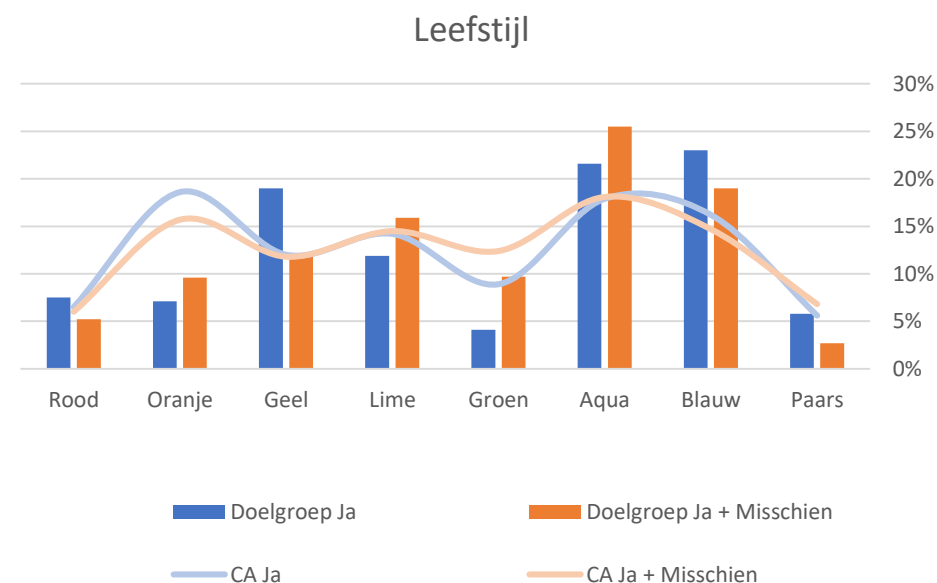
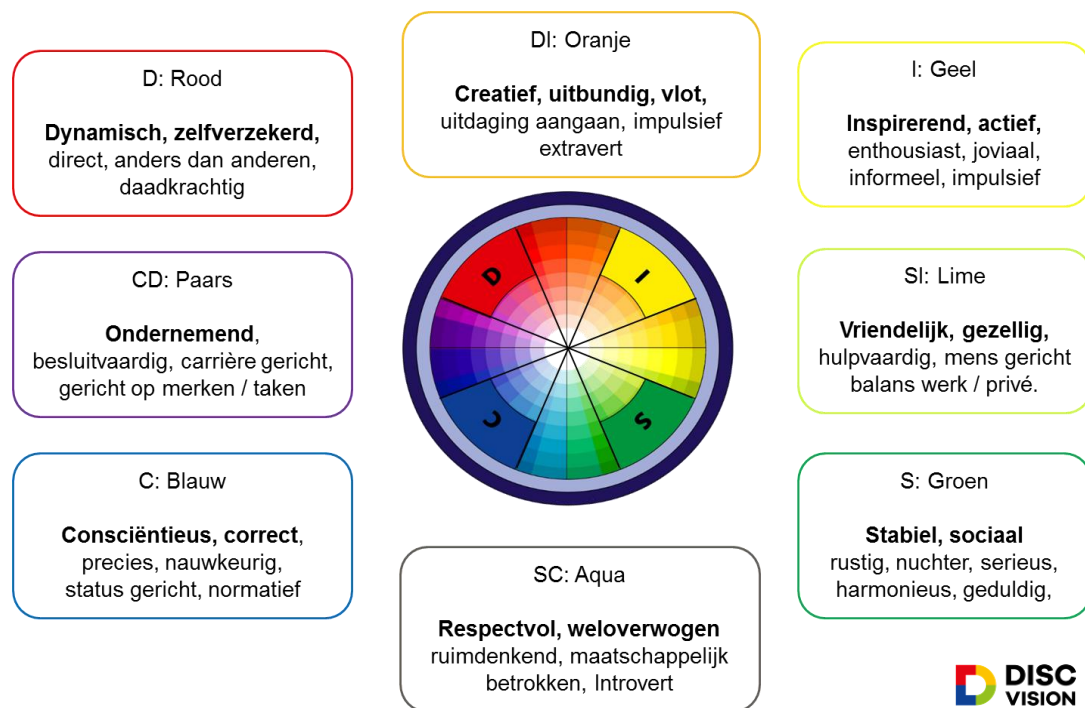


3. Kwalitatieve behoefte

Wie wil hier wonen?

Voor een goed begrip van de doelgroep voor het woonmilieu met een groen dorps karakter en lage dichtheid, hebben we onderzocht welke leefstijlen (DISC) vooral interesse tonen in dit woonmilieu. We onderscheiden 8 kenmerkende leefstijlprofielen, die in het schema met kernwoorden zijn weergegeven.

Alle leefstijlen zijn vertegenwoordigd, maar vooral blauw en aqua tonen de grootste interesse en deze interesse is dan ook relatief hoog. Relatief gezien is oranje het minst geïnteresseerd.



Leefstijl van de vragers naar het woonmilieu luxe woonwijk

3. Kwalitatieve behoefte

Wie wil hier wonen?

Rood

Mensen met een rood profiel vinden het prettig om een dynamisch en actief leven te hebben, doelen te stellen en resultaten te behalen. Ze zijn zelfverzekerd, kunnen snel een situatie inschatten en bepalen hoe zij daarop willen reageren. Daarmee komen zij ook direct en daadkrachtig over. Zij nemen graag het initiatief, en zijn trendsettend en innovatief.

Oranje

Mensen met een oranje profiel combineren het directe en besluitvaardige van rood met de sociale oriëntatie van de gele groep. Mensen met een oranje profiel zijn energiek en zoeken daarbij vaker ook de samenwerking met anderen. Zij zijn enthousiast en creatief, en kunnen goed “out of the box” denken. Zij zijn open minded en maken graag en makkelijk contact met mensen om hun heen. Met hun optimistische aard, energie en enthousiasme weten zij vaak de mensen in hun omgeving voor hun ideeën te winnen.

Geel

Mensen met een geel profiel zoeken graag de interactie met anderen. Zij genieten van de sociale contacten met de mensen in de wereld om hun heen. Deze groep is van nature joviaal, enthousiast en optimistisch. Zij staan midden in de maatschappij en hebben vaak een druk sociaal leven. Hun energie werkt aanstekelijk en inspirerend op de mensen om hun heen.

Lime

Dit zijn echt ‘mensenmensen’ die hechten aan goede en langer durende relaties. Zij hebben een goede balans tussen zelfvertrouwen en bescheidenheid. We kunnen hen kenschetsen als vriendelijk, hulpvaardig, ontspannen en hartelijk. Zij hechten aan een goede balans tussen werk en privé en zijn huiselijke en zorgzame familiemensen. Zij zijn praktisch en plichtsgetrouw.

Groen

Deze mensen kunnen we beschrijven als serieuze en rustige mensen, die niet graag op de voorgrond treden. Zij zijn erg gehecht aan hun privacy. Deze mensen werken graag planmatig, met duidelijke procedures en bewezen systemen. Trends en nieuwe ontwikkelingen pakken zij op, nadat deze zich ook bewezen hebben. Zij hebben een evenwichtig en voorspelbaar karakter. Zij leven het liefst in een vertrouwde omgeving die zij goed kennen.

Aqua

Deze consumenten kunnen we omschrijven als maatschappelijk betrokken, weloverwogen en ruimdenkend. Deze groep hecht vaak aan historie en traditie, en is gesteld op goede omgangsvormen. Hun betrokkenheid bij de maatschappelijke ontwikkelingen zien we vaak terug in hun inzet in het verenigingswerk, het openbaar bestuur of bij maatschappelijke organisaties.

Blauw

Deze consumenten kunnen we het beste omschrijven met de begrippen correct en nauwkeurig. Zij zijn analytisch, zakelijk, ambitieus en gericht op een maatschappelijke carrière. Zij hechten meer dan gemiddeld aan normen en waarden en waarderen het zeer als mensen om hun heen gevoel hebben voor stijl en goede omgangsvormen. Zij hebben een duidelijke merk oriëntatie, waarmee zij hun maatschappelijke positie willen onderstrepen.

Paars

Mensen met een paars profiel kunnen we omschrijven als ondernemend, besluitvaardig, prestatie gericht en competitief. Zij hebben een duidelijk doel in hun leven. Zij hechten veel waarde aan een goede maatschappelijke positie, maar hebben daarnaast ook een duidelijke drive om vernieuwend bezig te zijn. Dit zien we terug in hun oog voor kunst en design.

3. Kwalitatieve behoefte

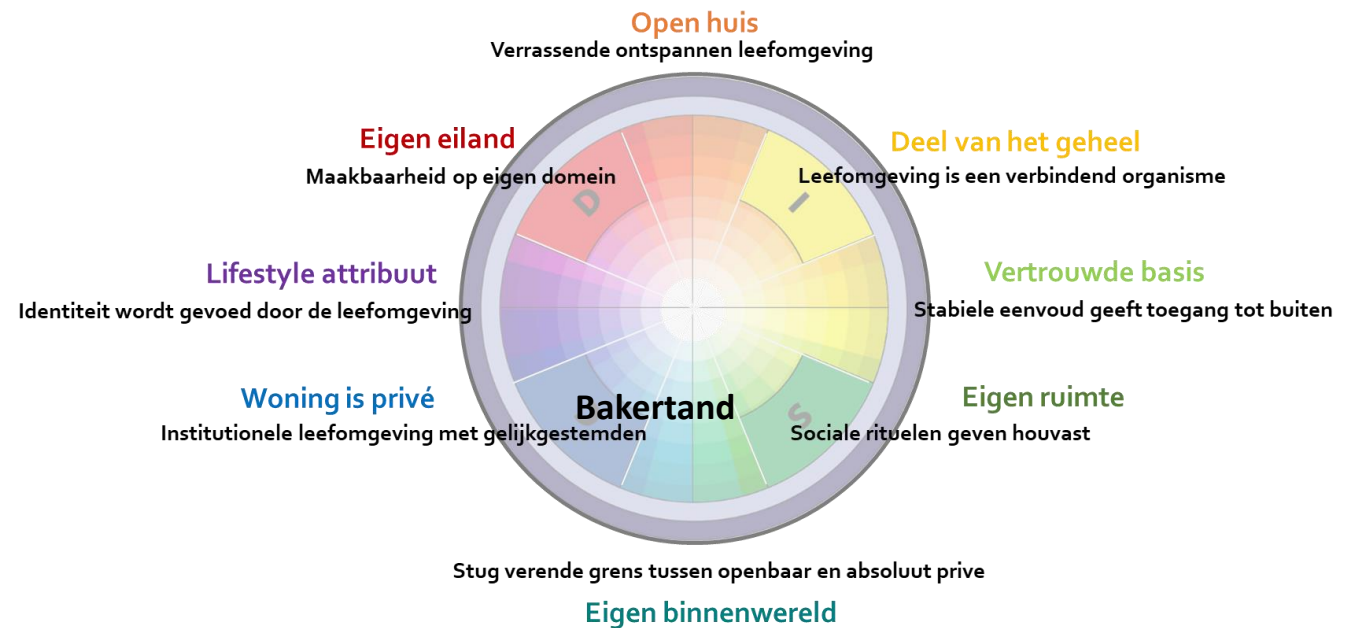
Wie wil hier wonen?

De doelgroepen voor de locatie betreffen vooral blauw en aqua. In het schema hiernaast is de vertaling van de leefstijlen naar het woondomein gegeven. De leefstijlen aqua en blauw hechten aan privacy, rust en kwaliteit. Deze zaken worden geborgd door de planopzet, maar ook door de bevolkingsstructuur. Men wil zich graag herkennen in de andere bewoners. Dat betekent dat men vooral zoekt naar homogeniteit en een duidelijke afbakening van privé tegenover openbaar. Collectief gebied moet voorzien worden van een duidelijk en hoogwaardig beheer. Collectief particulier opdrachtgeverschap is heel goed mogelijk, maar de kwaliteit van zowel de individuele woningen als van het geheel moet worden geborgd. Voor de doelgroep zorgt dat niet alleen voor rust en controle, men beseft dat ook de waardeontwikkeling van de woningen daarmee is gebaat.

Verdere aspecten zijn:

- Ruimte (in en buiten de woning)
- Groen (landscaping)
- Comfort
- Parkeren op eigen terrein
- Samenhangende architectuur, maar tegelijkertijd benadrukken individualiteit
- Moderne technologie en duurzaamheid (dat is inmiddels een must; bv geïntegreerde zonnepanelen)

Voor de verdere planontwikkeling bevelen we van harte aan om groepsgesprekken te voeren met de doelgroep.

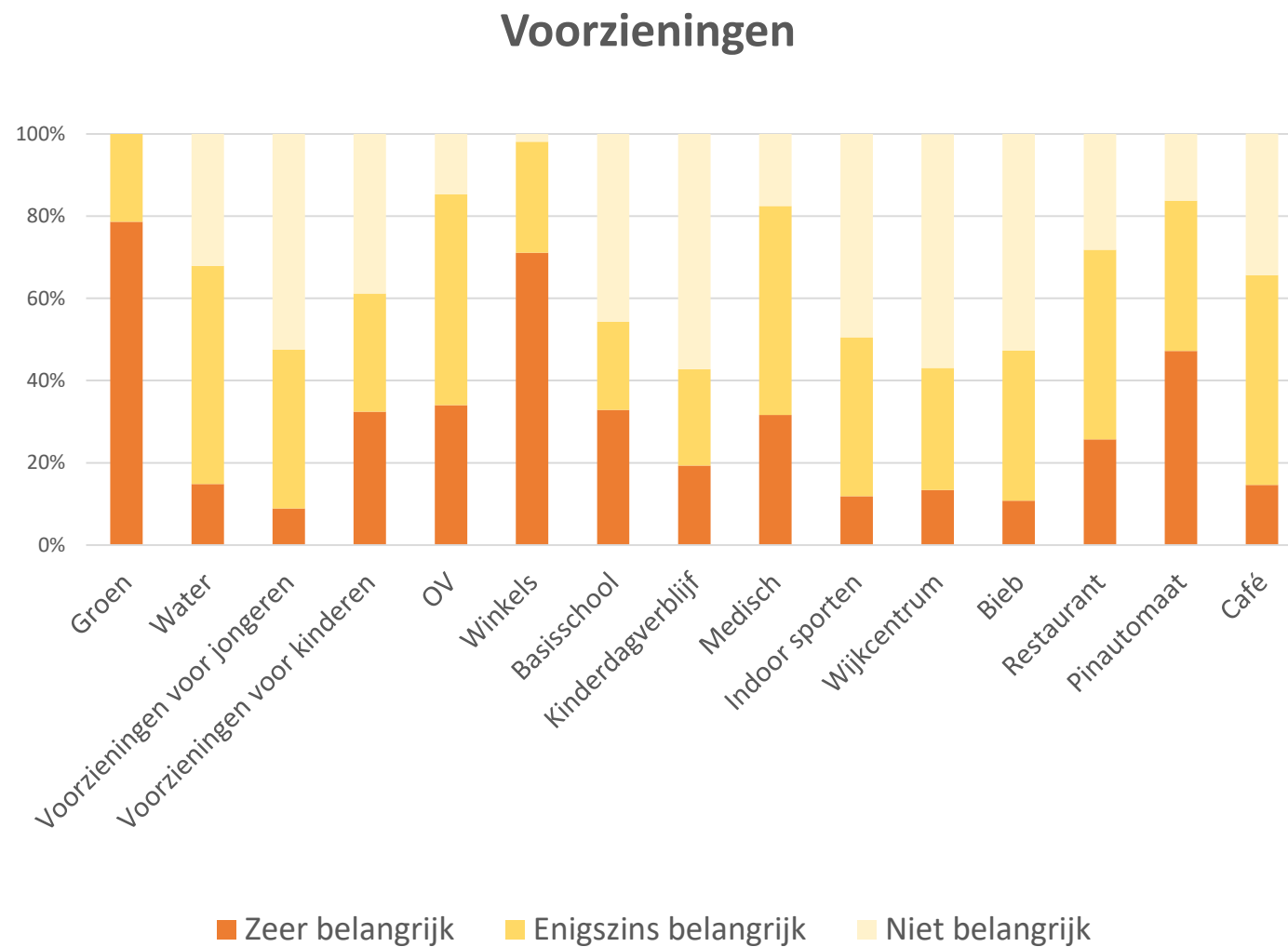


3. Kwalitatieve behoefte

Voorzieningen

De huishoudens die aan hebben gegeven wel of misschien te willen verhuizen naar een woonmilieu met een groen dorps karakter en een lage dichtheid vinden groen de belangrijkste voorziening in hun omgeving. Daarnaast vindt men winkels belangrijk en een pinautomaat.

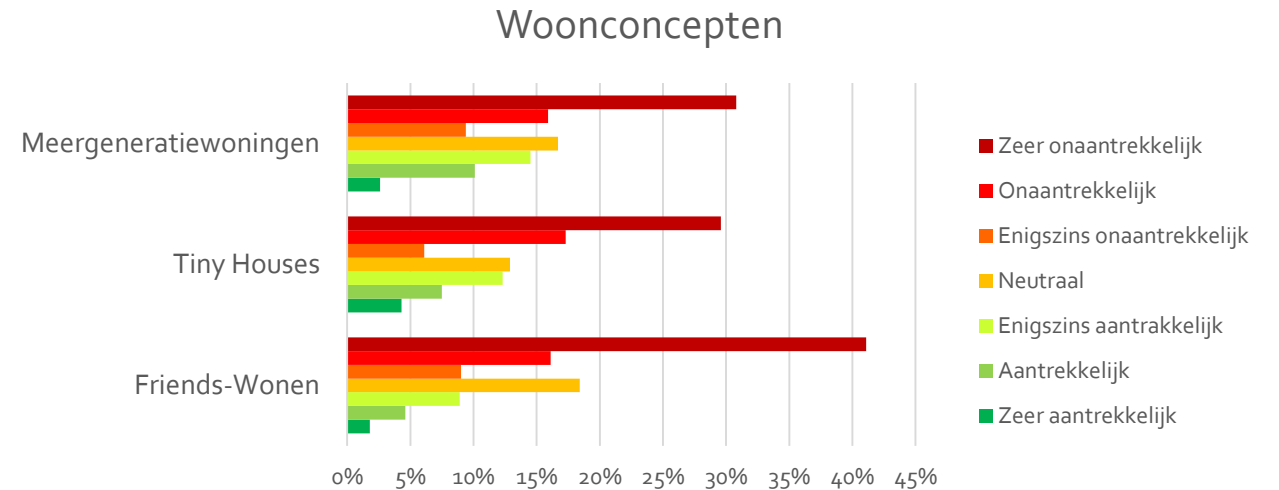
Minder belangrijk zijn een kinderdagverblijf, een bibliotheek, een wijkcentrum en voorzieningen voor jongeren van 12 tot 18 jaar.



3. Kwalitatieve behoefte

Woonconcepten

In het KWBO zijn verschillende woonconcepten aan de respondenten voorgelegd. Hiervoor is beperkt belangstelling. De meergeneratiewoning, een concept waar bijvoorbeeld ouderen en een kind ieder afzonderlijk zelfstandig wonen, maar wel in elkaars nabijheid, laat een interesse zien van 12 % (aantrekkelijk plus zeer aantrekkelijk). Overwogen kan worden om in de planvorming een uitwerking van dit concept mee te nemen.



3. Kwalitatieve behoefte

Patiowoningen

We hebben een referentieanalyse uitgevoerd op gerealiseerde patiowoningen in Witbrant te Tilburg. In deze patiowoningen wonen voornamelijk ouderen met een boven modaal inkomen. Zoals we hiervoor zagen, past deze groep goed bij de doelgroep voor het beoogde woonmilieu. Inzoomend op de leefstijl, dan valt het op dat in dit plangebied vooral de paarse 'ondernemende' leefstijl vertegenwoordigd is. Deze leefstijl heeft een grote voorkeur voor strakke vormgeving en moderne architectuur. Deze stijl verdraagt zich minder goed met het beoogde woonmilieu.

Patiowoningen Witbrant

	Beneden Modaal		Modaal		Boven Modaal		Totaal	
		%		%		%		%
Middelbare alleenstaanden	0	0%	0	0%	3	3%	3	3%
Oudere alleenstaanden	0	0%	0	0%	1	1%	1	1%
Middelbare paren	0	0%	0	0%	7	8%	7	8%
Oudere paren	8	9%	3	3%	50	54%	61	66%
Gezinnen	1	1%	0	0%	20	22%	21	23%
Totaal	9	10%	3	3%	81	87%	93	100%



Dominante leefstijlen Witbrant-Oost



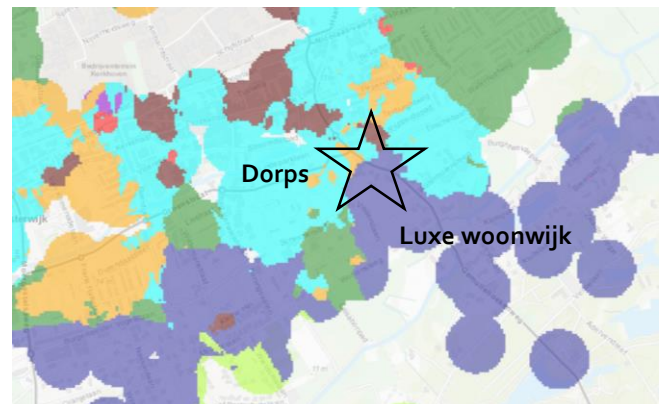
Patiowoningen Witbrant Oost

3. Kwalitatieve behoefte

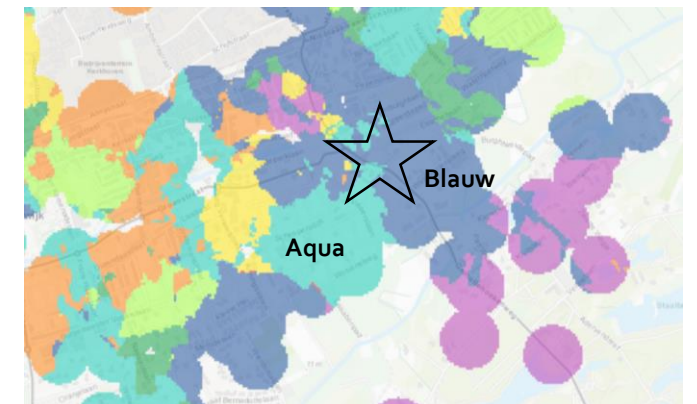
Referentieanalyse woonmilieu met een groen dorps karakter en een lage dichtheid

We hebben een analyse verricht binnen de regio Hart van Brabant naar woonmilieus die als referentie kunnen dienen voor het beoogde woonmilieu.

In Oisterwijk kwamen we de combinatie tegen van de woonmilieus luxe woonwijk (blauw) en dorps (lichtblauw) in combinatie met de leefstijlen aqua en blauw.



Woonmilieus in Oisterwijk



Leefstijlen in Oisterwijk

3. Kwalitatieve behoefte

Referentieanalyse woonmilieu met een groen dorps karakter en een lage dichtheid

Wanneer we de woonmilieus Luxe woonwijk en Dorps in de bestaande woningvoorraad analyseren op de samenstelling naar woningen, dan zien we de volgende bandbreedte.

Huidige Woningtype	bandbreedte	
Eengezinswoning (rij, hoek, 2-kap)	45%	60%
Vrijstaande eengezinswoning	25%	40%
Flat, appartement of maisonnette met lift	4%	5%
Flat, appartement of maisonnette zonder lift	1%	2%
Boven- of benedenwoning (gelijkvloerse woning met daarboven een andere woning, dit is geen flat)	0%	1%
Anders	6%	11%

Uitgaande van de vraag, de vraag-aanbodverhouding en de uitgesproken ambities voor Bakertand zal een differentiatie binnen deze bandbreedte voor Bakertand passend zijn.

4. Programmatische uitgangspunten Bakertand

De referentieanalyse toont een differentiatie die past bij het geambieerde woonmilieu. Dit is een goede leidraad bij de programmering van Bakertand. De actuele woningvraag naar een woonmilieu met een groen dorps karakter en een lage dichtheid toont de volgende differentiatie. Een groot deel van de woningen valt in het middeldure prijssegment. In de huidige markt zijn het vooral rij- en hoekwoningen, die in dit prijssegment vallen. Bij de ontwikkeling hiervan moet de kwalitatieve uitstraling centraal staan (korte rijtjes).

Eigendom	Type	Prijs	Vraag groen dorps lage dichtheid
Huur	EGW	Goedkoop	1%
		Middelduur	1%
		Duur	0%
	MGW	Goedkoop	2%
		Middelduur	1%
		Duur	1%
Koop	EGW	Extra_Goedkoop	2%
		Goedkoop	5%
		Middelduur	37%
		Duur_Laag	18%
		Duur_Hoog	24%
	MGW	Extra_Goedkoop	0%
		Goedkoop	1%
		Middelduur	4%
		Duur_Laag	2%
		Duur_Hoog	1%
			100%

Huur

- Goedkoop Minder dan €711,- per maand
- Middelduur Tussen €711,- en €900,- per maand
- Duur Meer dan €900,- per maand

Koop

- Extra Goedkoop Minder dan €185.000,-
- Goedkoop Tussen €185.000,- en €230.000,-
- Middelduur Tussen €230.000,- en €360.000,-
- Duur Laag Tussen €360.000,- en €430.000,-
- Duur Hoog Meer dan €430.000,-

4. Programmatische uitgangspunten Bakertand

De tabel hieronder laat de woningvoorkeuren zien van de groep die wel of misschien wil verhuizen naar een luxe dorps woonmilieu, uitgesplitst naar woningtype en samenstelling. We zien hierin een interessant fenomeen. Hoewel een groot deel van de vragers gezinnen zijn, zien we een nog grotere groep tweepersoonshuishoudens en een aanzienlijke vraag vanuit alleenstaande huishoudens. Van deze laatsten zoekt nog geen 10% een appartement. Een kwart van de alleenstaanden zonder kinderen zou graag verhuizen naar een vrijstaande eengezinswoning. Van deze alleenstaande huishoudens is 36% jonger dan 34 jaar, 28% tussen 35-54 jaar en 35% boven de 55 jaar.

We zien dus dat een dergelijk woonmilieu niet alleen ruime eengezinswoningen moet bieden, maar dat er zeker ruimte moet zijn voor kleinere woningen, ook vrijstaand.

Voorkeur woningtype	Alleenstaand		Samenwonend		Totaal
	Met kinderen	Zonder kinderen	Met kinderen	Zonder kinderen	
Eengezinswoning in een rij (hoek- of tussenwoning)	54	162	82	196	494
Twee-onder-één-kap woning	41	162	560	339	1102
Vrijstaande eengezinswoning	43	141	669	624	1477
Flat, appartement of maisonnette met lift	47	27	41	410	526
Flat, appartement of maisonnette zonder lift	0	11	0	36	46
Boven- of benedenwoning	21	5	14	178	218
Anders	0	32	0	0	32
Totaal	206	541	1366	1783	3896



5. Aansluiting op regionale en lokale woningbehoefte

Hoe sluit dit aan bij de behoefte?

Hiernaast is de zogenaamde mismatch tussen vraag en aanbod in 2030 per woonmilieu weergegeven. De kleur geeft de druk aan die op dat segment wordt uitgeoefend. Hierbij wordt verstaan hoeveel huishoudens in 2030 vraag uitdrukken t.o.v. het huidige aanbod dat binnen een bepaald gebied aanwezig is. Er is hier onderscheid gemaakt tussen Tilburg en Goirle. In 2030 is er dankzij een veranderende (zowel voor Goirle als voor Tilburg een groeiende) bevolkingssamenstelling sprake van een hoge druk.

Als rekening gehouden wordt met de bevolkingsprognoses van Goirle en Tilburg en welke vraag de bevolking uitoefent en we corrigeren voor welke huizen vrij komen, dan zien we dat er tot 2030 een opgave ligt van 2817 woningen in het luxe en dorps woonmilieu om de groeiende bevolking van Goirle en Tilburg te bedienen. De vraag naar dorps wonen kan in de andere kernen voor een belangrijk deel worden opgevangen. Dat geldt niet voor de vraag naar woningen in een woonmilieu met een groen dorps karakter en een lage dichtheid. We concluderen dat de locatie met de beoogde invulling van het woonmilieu zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit op de behoefte vanuit de Goirlese, Tilburgse en regionale bevolking.

Woonmilieu	Goirle	Tilburg	Totaal
Binnenstad	-6	-708	-714
Levendige stadswijk	-7	-737	-744
Rustige stadswijk	-30	-2213	-2243
Luxe stadswijk	-11	-520	-531
Woonwijk laag- en hoogbouw	-1	-1045	-1046
Woonwijk laagbouw	-82	-844	-926
Luxe woonwijk	-77	-964	-1041
Dorps	-503	-1273	-1776
Landelijk	-61	-537	-598
Totaal	-777	-8842	-9619

6. Conclusies

De planlocatie Bakertand voorziet met een woonmilieu met een groen dorps karakter in een lage dichtheid in een lokale en regionale behoefte. We berekenden de vraag op basis van het kwalitatieve woningbehoefte onderzoek Hart van Brabant (2018) op 120 nieuwbouwwoningen per jaar. Hier tegenover worden in de omgeving van het plangebied woningen in vergelijkbare woonmilieus ontwikkeld. In 2022 en 2023 is er in de markt zeker ruimte voor 65 woningen per jaar en vanaf 2024 voor 120 woningen per jaar. Naast de groep zeker verhuisgeneigden is er een grote groep huishoudens die ‘misschien verhuisgeneigd’ is en dit woonmilieu als voorkeur heeft. Deze groep is ongeveer 4 x zo groot. Voor de locatie Bakertand biedt dit een uitstekend marktperspectief. Ongeveer 85% kan als grondgebonden woning worden ontwikkeld, 5% als appartement en 10% in de categorie ‘anders’. Dit kunnen bijzonder woningtypen zijn, zoals patiowoningen, meergeneratiewoningen, de combinatie van woningen op een kavel (‘garage-apartments’) en nieuwe kleine grondgebonden woningen voor singles. We constateerden dat de vraag naar dit woonmilieu niet alleen door gezinshuishoudens wordt uitgeoefend (hun aandeel is 40%), maar vooral door tweepersoonshuishoudens (45%) en 15% alleenstaanden. Deze ingrediënten maken een bijzonder woonmilieu mogelijk met een grote diversiteit naar leeftijd en huishoudensamenstelling, die past bij een individualiserende samenleving. De locatie (goed bereikbaar, stad en natuur op fietsafstand) maakt een brede doelgroep mogelijk. Hieronder geven we een indicatie voor een vraaggericht bouwprogramma.

Eigendom	Type	Prijs	Vraag groen dorps lage dichtheid
Huur	EGW	Goedkoop	1%
		Middelduur	1%
		Duur	0%
	MGW	Goedkoop	2%
		Middelduur	1%
		Duur	1%
Koop	EGW	Extra_Goedkoop	2%
		Goedkoop	5%
		Middelduur	37%
		Duur_Laag	18%
		Duur_Hoog	24%
	MGW	Extra_Goedkoop	0%
		Goedkoop	1%
		Middelduur	4%
		Duur_Laag	2%
		Duur_Hoog	1%
			100%

Bijlagen

1. Woonmilieus



Binnenstad

*Deze buurt is gelegen in het centrum van de stad tussen winkels, kantoren en voorzieningen.
Het is druk op straat en er is veel te zien en te beleven.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Unieke voorzieningen nabij
24 uur per dag mensen op straat
Mix van bedrijvigheid, winkels en publieke voorzieningen
Veel gestapelde woonvormen
Gebouwd parkeren
Parken, plantsoenen en pleinen
Specifieke, markante gebouwen en diversiteit in architectuur
Winkels, werken en wonen
Hoge dichtheid van gebouwen
Bewoners en veel bezoekers op straat
In Nederland alleen in specifieke centrumgebieden in de grote steden

Bewoners

Alleenstaand, hoogopgeleid
Hoge verhuisintentie
Veel sociale stijgers
Groot aandeel huur
Rode leefstijl
Hecht aan O.V., cultuur en uitgaan



Levendige stadswijk

*Deze buurt is gelegen in een levendige omgeving met veel voorzieningen en veel verschillende soorten mensen.
De huizen staan dicht op elkaar, er zijn veel appartementen.*

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Functiemix met groot percentage wonen
Levendige straten, veel voetgangers en fietsers
Veel soorten winkels en bijzondere winkels
Wonen boven winkels
Groot percentage kleine woningen, veel appartementen
Klein percentage heeft een eigen tuin
Vaak vooroorlogse gebouwen
Vaak aaneengesloten gebouwen met een duidelijke rooilijn
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels en plantsoenen
Straten, boulevards en avenues
Bewoners en bezoekers op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Hoog- naast laagopgeleid, jongeren en ouderen
Hoge verhuisintentie
Veel lage inkomens
Hechten aan cultuur, O.V., sport- en speelplaatsen
Rode en gele leefstijl



Rustige stadswijk

Deze buurt ligt in een rustige, groene woonwijk dichtbij het stadscentrum, maar buiten de drukte.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Op loopafstand van winkelstraat
Rustige straten
Werken aan huis
Veel boven-beneden woningen
Stadswoningen
Kleine privétuin of collectieve tuin/hof
Vaak (omringd door) vooroorlogse bebouwing
Beperkte parkeerruimte in de straat, deels gebouwd parkeren
Pleinen, singels, plantsoenen
Vooral bewoners op straat
Nabij centrum, grotere stad

Bewoners

Mix van hoog- en laagopgeleid
Huur en koop evenredig
Netheid en sociale controle
Lage verhuisintentie, veelal binnen de wijk
O.V., cultuur en kinderopvang van belang
Alle leefstijlen vertegenwoordigd

Bijlagen



Luxe stadswijk

Deze buurt ligt in een ruim opgezette, groene stadswijk en heeft veel grotere koopwoningen. De meeste mensen wonen er een beetje op zichzelf, er is veel privacy.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met veel modaliteiten
Groene lanen, historische grachten
(Kantoor)villa's, exclusieve detailhandel: traiteur, galerie, mode
Grachtenpanden of villa's aan het park of aan de plas
Topsegment stedelijk wonen
Wonen op stand; De beste buurt van de stad
Volwassen groen: stadspark, singel, bomenlaan
Woningen op eigen kavel of zeer ruime appartementen op een toplocatie
Privéparkeergelegenheid
Nabij stadscentrum

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Zelfstandigen, in de VUT/AOW
Hoogopgeleid, hoog inkomen
Lage verhuiscintentie
Veel koop
Exclusiviteit en luxe, op stand
Water, groen en autobereikbaarheid van belang



Woonwijk laag- en hoogbouw

Deze buurt ligt verder van het stadscentrum vandaan en kent veel appartementengebouwen en veel (openbaar) groen. De buurt heeft vaak een eigen winkelcentrum voor de dagelijkse boodschappen. Met het openbaar vervoer is de centrale stad snel bereikbaar.

Ruimtelijke kenmerken

Bereikbaar met meerdere modaliteiten. Ondanks bereikbaarheid met O.V. vaak auto-georiënteerd
Soms een tram of metro in de buurt, vaak een bus
Wederopbouw wijken en Stempelbuurten
Veel appartementen
(Portiek)flats
Veel openbaar groen
Veel verkeersruimte en veel parkeervelden
Winkelcentrum, ziekenhuis, middelbare school in de wijk
Winkels voornamelijk voor eigen gebruik
Met name monofunctioneel
Aan de rand van stad of dorp
Beperkt percentage tuinen
Volwassen groen
Na-oorlogse uitleglocatie
(Nieuw) seniorenmilieu

Bewoners

Alleenstaanden, laag opgeleid, veel huur
Veiligheid van belang, op eigen woning gericht
Groene en gele leefstijl



Woonwijk laagbouw

Deze buurt kenmerkt zich door veel eengezinswoningen en is vaak aan de buitenkant van de stad gelegen. De buurt is rustig en ruim opgezet; kinderen kunnen er goed spelen.

Ruimtelijke kenmerken

Weinig modaliteiten
Auto-georiënteerd
Uitbreidingswijken van dorpen en steden, zoals VINEX-wijken, Groekernen en Bloemkoolwijken
Winkelcentrum in de wijk
Basisvoorzieningen voor zorg en onderwijs
Aan de rand van de stad
Nabij recreatiegebieden
Veel rijtjeshuizen
Klein percentage appartementen
Parkeren voor de deur of op eigen kavel
Bijna iedereen een tuin
Veel kleinschalig groen
Veelal monofunctioneel
Veel gezinnen

Bewoners

Veel gezinnen, verschillende inkomens
Veel koop
Netheid en sociale controle
Blauwe en gele leefstijl

Bijlagen



Luxe woonwijk

Deze ruim opgezette, groene buurt bestaat uit veel vrijstaande en ruime rijwoningen met een hoge mate van privacy. De buurt is vaak gelegen aan water of groen.

Ruimtelijke kenmerken

Topsegment suburbaan
Wonen op stand
Lage dichtheid
Veel groen: lanen, plantsoenen, singels
Bijzondere recreatieve voorzieningen (golfbaan, jachthaven, tennisclub)
Parkeren op eigen kavel
Vrijstaande of zeer ruime rijwoningen
Nabij of goed verbonden met buitengebied
'Gouden randen' van de stad
Villawijken

Bewoners

Veel oudere tweepersoonshuishoudens
Veel autochtonen
Hoog opgeleid, vaak uit het arbeidsproces
Exclusief, luxe wonen, vrij wonen van belang
Groen, water, bereikbaarheid per auto van belang
Veel blauwe leefstijl



Dorps

Deze buurt is echt een eigen buurtje op zichzelf en gelegen in een dorp of stad. Het is rustig en gemoedelijk.

Ruimtelijke kenmerken

Een gegroeid milieu met vaak een historisch karakter of nog bestaande historisch artefact of een suburbane wijk direct verbonden met dit milieu
Stratenpatronen zijn gebaseerd op het onderliggend landschap op historische verbindingen
Diverse architectuur bestaat naast elkaar, wanneer suburbaan dan kan deze wat eenvormiger zijn
Compact
Kleinschalig
Weinig voorzieningen
Oud naast nieuw
Matig bereikbaar
Parkeren voor de deur of geclusterd
Wonen naast bedrijven
Meerdere generaties, ons-kent-ons

Bewoners

Veel oudere bewoners
Veel gezinnen
Relatief hoog inkomen, uit arbeidsproces
Veel koop
Zeer honkvast
Blauwe leefstijl, daarnaast groen



Landelijk

De buurt wordt gekenmerkt door vrijstaande huizen en boerderijen in een rustige, landelijke omgeving. Er is veel privacy. Voorzieningen als winkels en openbaar vervoer bevinden zich op enige afstand.

Ruimtelijke kenmerken

Buiten wonen
Vrijstaand
Uitzicht
Omringd door open landschap
Weinig voorzieningen
Relatie met landschap
Een duidelijke relatie met het agrarisch verleden
Ruimte voor hobby
Wonen in het groen
Afgelegen en stil

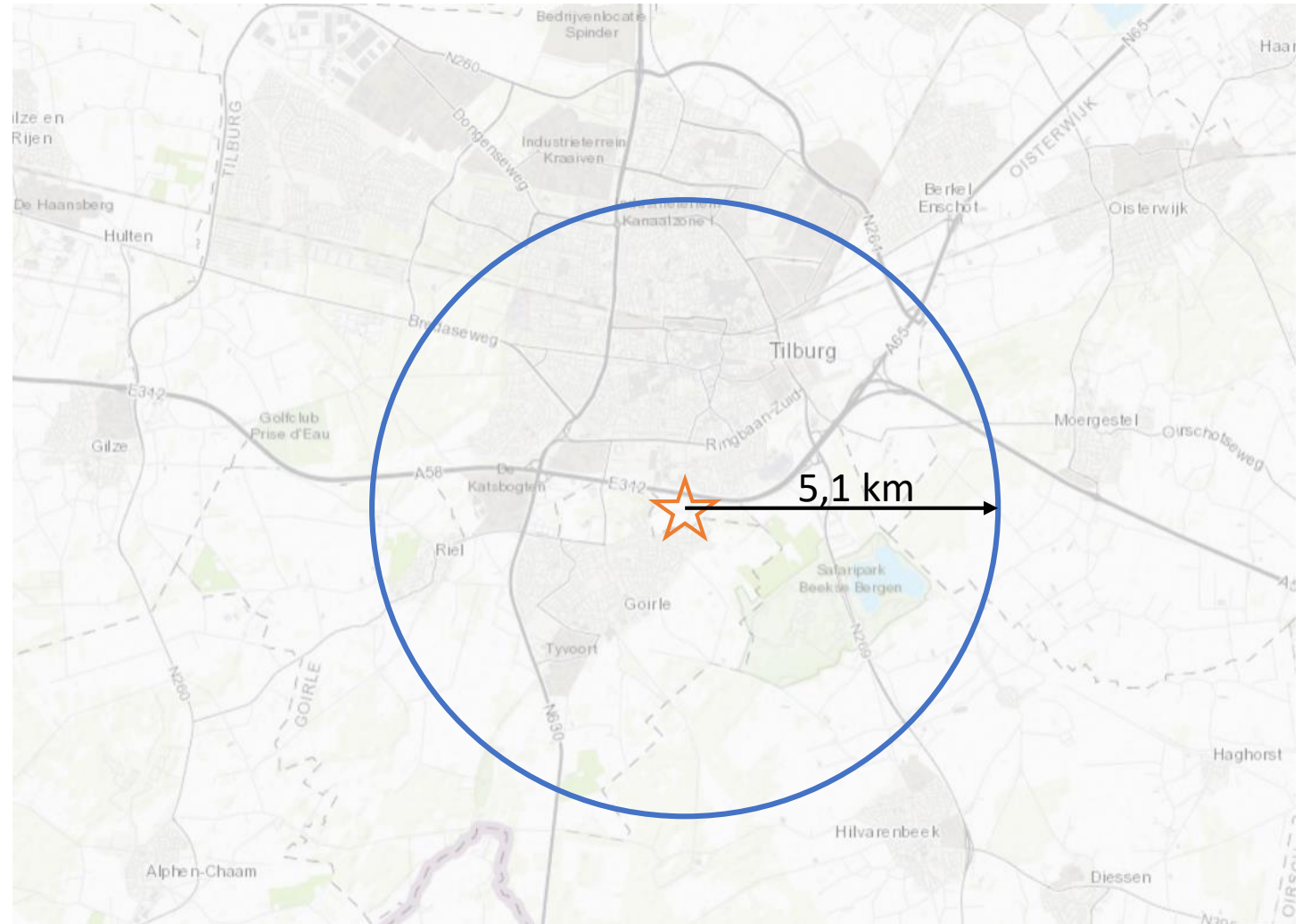
Bewoners

Oudere tweepersoonshuishoudens met hoog inkomen
Focus op wonen, voorzieningen minder van belang
Blauwe leefstijl

Bijlagen

2. Catchment area

We bepalen het gebied van waaruit 50% van de verhuizingen afkomstig zijn als het catchment area van de locatie. Onderzoek wijst uit dat dit gebied de omvang van de vraag die uitgaat naar de planlocatie goed benadert. Op basis van de verhuispatronen in de regio rond Goirle in de afgelopen 5 jaar zien we dat deze afstand 5,1 km bedraagt. Dit is een gebied dat voornamelijk Goirle en een groot deel van Tilburg dekt. Daarom is er voor gekozen om voor deze studie de gemeentegrenzen van Tilburg en Goirle tezamen de catchment area te laten definiëren.



Catchment area Bakertand