Nut en noodzaak van 32 meter

Het gebied Valkenhorst beslaat 300 ha. De overgangszone bedraagt 18ha, het gebied direct daarachter ca 30 ha (de 2,5%zone). Resteert 250ha. Volgens het herstelbesluit mag op 5% van deze oppervlakte tot 32 meter hoog gebouwd worden. Dit betekent 125.000 m2.

125.000 m2 met een gemiddelde oppervlakte van 124 m2* per flat levert per etage ongeveer 1.000 woningen op.

Er is in het bestemmingsplan een maximum opgenomen van 5600 woningen. Wordt 5% van de grond bebouwd met flats, dat is 6 etages ruim voldoende om dit aantal te behalen. 6 etages is ongeveer 18-20m hoog.
Niet alle woningen worden in flats gebouwd. Daarnaast is er nog de overgangszone en de 2,5%zone van 30ha. Kortom, 5% bebouwing van 20 meter hoog is niet eens nodig.

Wat is het nut en de noodzaak om tot 32 meter (en zelfs 40 meter) hoog te bouwen in Woongebied 1 en 2?

**Volgens het CBS is de gemiddelde oppervlakte van nieuwbouwflats 95-100m2. Dit is de gebruiksoppervlakte (GO). De GO/BVO ratio is 75-80%. De BVO varieert tussen 112-136m2 = 124m2.*