

## Bijlage 4 Overzicht mogelijke optimalisaties

Optimalisatie	Nadere duiding
Kleine middenhuur woningen naar 40 m2 GBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van 43 m2 GBO naar 40 m2 GBO</li> <li>• Voldoet niet aan minimale oppervlakte Woonvisie</li> </ul>
Betaalbare koopwoningen naar 67 m2 GBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van 60 m2 GBO naar 67 m2 GBO</li> <li>• Past binnen kaders, weinig ruimtelijke impact</li> </ul>
Grote middenhuur naar betaalbare koop	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 85 middenhuur woningen omzetten naar 85 betaalbare koopwoningen</li> <li>• Past niet binnen Woonvisie doordat 20% middenhuur wordt losgelaten</li> </ul>
Parkeernorm van gemiddeld 0,56 voor de woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkeernorm van gemiddeld 0,7 naar 0,56 per woning</li> <li>• Past niet binnen eerdere raadsbesluit Variant A+. Verhoogt kans op subsidie.</li> </ul>
Alle middenhuur naar gemiddeld 55 m2 GBO en huurprijs 1.123 euro/per maand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van 75 m2 en 45 m2 GBO naar 55 m2 GBO en huur van 1.123 per maand</li> <li>• Oppervlakte past niet binnen Doelgroepenverordening</li> </ul>
Betaalbare koop naar vrije sector	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 145 woningen van betaalbaar naar vrije sector</li> <li>• Past niet binnen woonvisie, aan 16% betaalbare koop wordt niet voldaan. Lagere kans op subsidie.</li> </ul>
33% van de sociale huur naar sociale koop van 45 m2 GBO (275.000 euro)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van 255 sociale huurwoningen naar 170 sociale huurwoningen en 85 betaalbare koopwoningen</li> <li>• Past niet binnen Woonvisie omdat 30% sociale huur wordt losgelaten.</li> </ul>
33% van de sociale huur naar betaalbare koop van 67 m2 GBO (390.000 euro)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van 255 sociale huurwoningen naar 170 sociale huurwoningen en 85 betaalbare koopwoningen</li> <li>• Past niet binnen Woonvisie omdat 30% sociale huur wordt losgelaten.</li> </ul>
Middenhuur naar middendure koop	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 170 middenhuur naar 0 middenhuur en 170 middendure koop</li> <li>• Past niet binnen Woonvisie omdat 20% middenhuur wordt losgelaten. Lagere kans op subsidie.</li> </ul>
Vrije sectorwoningen naar 110 m2 GBO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Van 99 m2 GBO naar 110 m2 GBO</li> <li>• Past binnen de kaders echter stedenbouwkundige kwaliteit onder druk door forse toename bouwvolume</li> </ul>
Parkeernorm van gemiddeld 0,7 voor de woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Past binnen raadsbesluit parkeernorm van gemiddeld 0,7 voor de woningen</li> <li>• Lagere kans op subsidie</li> </ul>
Parkeren op maaiveld ten koste van 25% van het groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke kwaliteit van de Spoorzone gaat fors omlaag, principe van Variant A+ wordt losgelaten</li> </ul>
Parkeernorm van gemiddeld 0,4 voor de woningen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Past niet binnen raadsbesluit parkeernorm gemiddeld 0,7</li> </ul>
Schrappen duurzaamheidsambitie brons	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er wordt niet voldaan aan het Convenant Duurzame Woningbouw, de duurzaamheidsambities conform Omgevingsvisie en raadsbesluit variant A+.</li> </ul>
Verhogen duurzaamheidsambitie naar zilver	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Past binnen Convenant Duurzame Woningbouw, de duurzaamheidsambities conform Omgevingsvisie en raadsbesluit A+</li> </ul>
Verlagen kwaliteit openbare ruimte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke kwaliteit van de Spoorzone wordt verminderd.</li> </ul>
Aantal woningen verhogen naar 900	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stedenbouwkundige kwaliteit komt onder druk te staan, ruimtelijke kwaliteit kan niet geborgd worden.</li> </ul>
Aantal woningen verlagen naar 700	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruimtelijke kwaliteit gaat omhoog, minder bouwvolume en meer ruimte voor groen etc.</li> <li>• Mobiliteitstoename wordt beperkt</li> </ul>