

MEMO

Aan: College van wethouder en ambtenaren gemeente Raalte
Onderwerp: Omzetten grote woningen naar kleinere woningen
Datum: 12 maart 2024
Auteur: R. Reimert

Inleiding

Aan de Hottenvoortsweg 18 ligt een agrarisch bedrijf. Initiatiefnemer zijn van plan om te stoppen met het bedrijf. In totaal maken zij via Rood-voor-Rood aanspraak op 3 compensatiekavels door het aantal sloopmeters op de locatie. Deze willen zij realiseren tegenover museum De Laarman aan de Butzelaarstraat. Aangezien de 3 grote compensatiekavels niet aansluit op de behoefte van de Luttenberger, willen zij deze kavels omzetten naar kleinere betaalbare (starters)woningen. In deze Memo ga ik hier verder op in.

Omzetten inhoudsmaten vrijstaande woningen naar kleinere woningen

Vrijstaande woningen

Ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing, mag met behulp van het Rood-voor-Rood beleid een kavel gerealiseerd worden. Een woning op deze kavel mag een maximale inhoud van 750 m^3 hebben met een bijgebouw van maximaal 150 m^2 . De goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3 meter zijn, de nokhoogte 6 meter. Hierdoor kan de inhoud van een bijgebouw ongeveer 675 m^3 worden. Elke compensatiekavel mag dus een woning met bijgebouw van gezamenlijk 1.425 m^3 realiseren.

Tweekapper

De tweekapper heeft een inhoud van 450 m^3 . Een tweekapper kan in dit plan een bijgebouw realiseren van 75 m^2 . De goothoogte van het bijgebouw mag maximaal 3 meter zijn, de nokhoogte 6 meter. Hierdoor kan de inhoud van een bijgebouw bij een tweekapper 335 m^3 zijn. De twee woningen van de tweekapper kunnen dus samen 785 m^3 aan bebouwing bevatten.

Rijteswoning

De rijwoningen hebben een inhoud van 350 m^3 . Een rijwoning kan een bijgebouw realiseren van 30 m^2 . Voor deze grootte is het niet mogelijk om gebruik te maken van de maximale goot en nok hoogte (in verband met dakhelling etc.). In dit plan gaan we ervanuit dat de maximale hoogte van dit bijgebouw 3 meter is met een plat dak. Dit is ruim gemeten voor deze berekening. Hierdoor kan er voor elke rijwoning een bijgebouw van 90 m^3 gerealiseerd worden. Elke kavel van een rijwoning kan dus in totaal 440 m^3 aan bebouwing bevatten.



Berekening

Bovenstaande gegevens leidt tot de volgende berekening:

Tabel 1 Verhoudingen m³ vrijstaand en twee onder één kap en 6 rijtjeswoningen

Woning	Inhoud woning	Inhoud bijgebouw	Subtotaal	Aantal	Totaal
Vrijstaand	750 m ³	150 m ² (+/- 700 m ³)	1.425 m ³	3	4.275 m ³
Twee onder één kap	450 m ³	75 m ² (+/- 335 m ³)	785 m ³	2	1.570 m ³
Rijtjeswoning	350 m ³	30 m ² (+/- 90 m ³)	440 m ³	6	2.640 m ³

Totaal: Twee onder één kap en rijtjeswoningen (en bijgebouwen) =	$1.570 \text{ m}^3 + 2.640 \text{ m}^3 = 4.210 \text{ m}^3$
Uitkomst: Vrijstaande kuubs minus twee onder één kap en 6 rijtjeswoningen	$4275 \text{ m}^3 - 4210 \text{ m}^3 = 65 \text{ m}^3$