

Overzichtstekening nieuwe toestand

Kadastraal

Adres	Burg Vogelaarsingel 6, 2912BB Nieuwerkerk aan den IJssel
WOZ-Waarde	€ 635.000 (01-01-2024)
Identificatie	189200007450 (Sectie A nr 5115)
Grondoppervlakte	326m ² (ongewijzigd)
Bouwjaar	1973
Gebruiksdoel	Woonfunctie (met hospita kamerverhuur 2 kamers / B&B) → 3 onzelfstandige woonruimtes
Oppervlakte	237m ² (ongewijzigd)

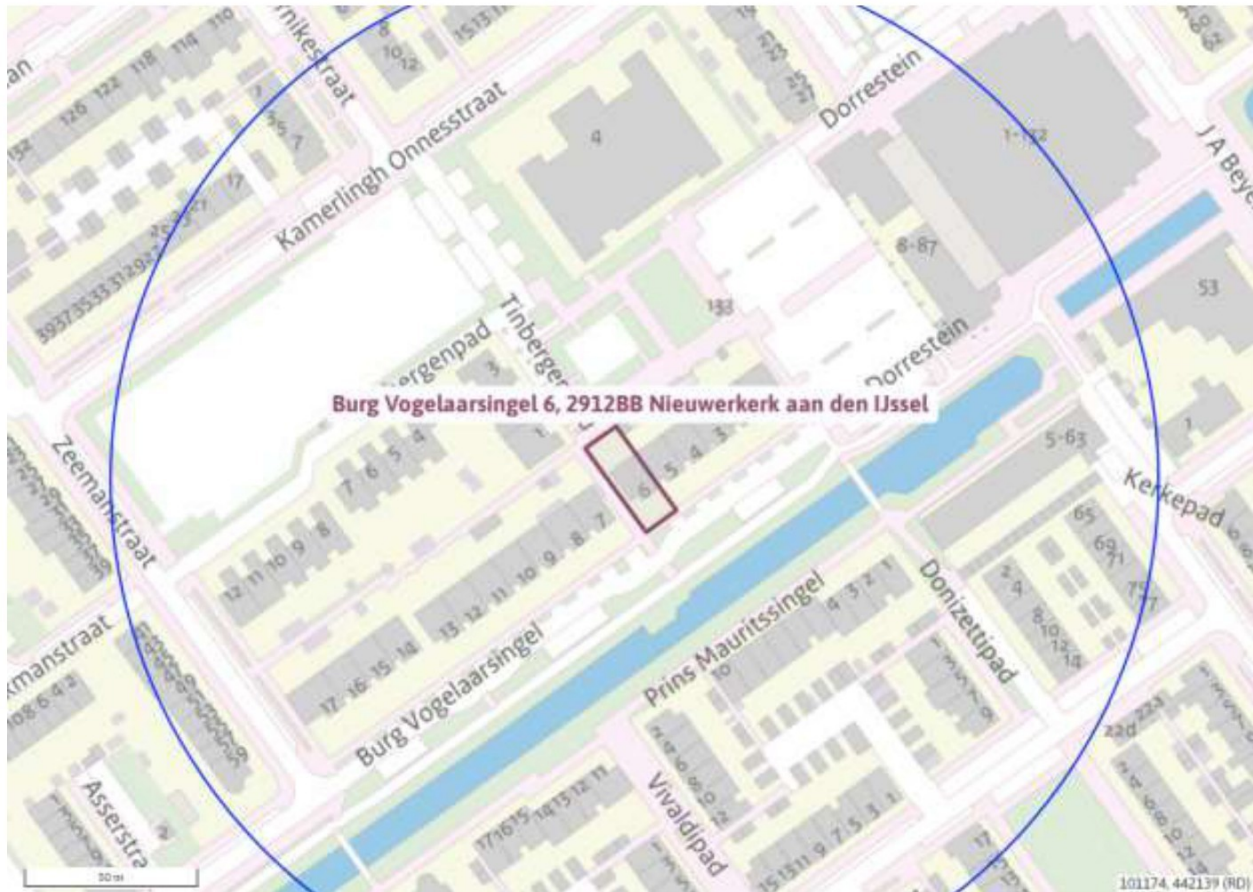
Bron: WOZwaardeloket.nl



Figuur 1 Kadastrale kaart Burg Vogelaarsingel 6 (sectie A perceel 5115)

Situatietekening omgeving

Ten behoeve van opvang toename parkeerdruk met +0,5 (binnen vrijstellingsgrens).



Figuur 2 Ligging in de wijk Dorrestein, met 150m straal cirkel voor maximale loopafstand openbaar parkeren

In de aanvraag gaan we er van uit dat de +0,5 parkeerdruk toename vrijgesteld wordt, omdat het een wijziging van een bestaande situatie betreft (omzetten bestaande zelfstandige woning naar kamerverhuur, zonder verbouwingen). De bestaande gemeentelijke parkeerplaatsen in de directe omgeving kunnen deze toename van +0,5 auto opvangen.



Figuur 3 Minstens 4 uitvalsopties straatparkeren nabije omgeving (binnen 150 meter straal) voor +0,5 parkeerdruk toename

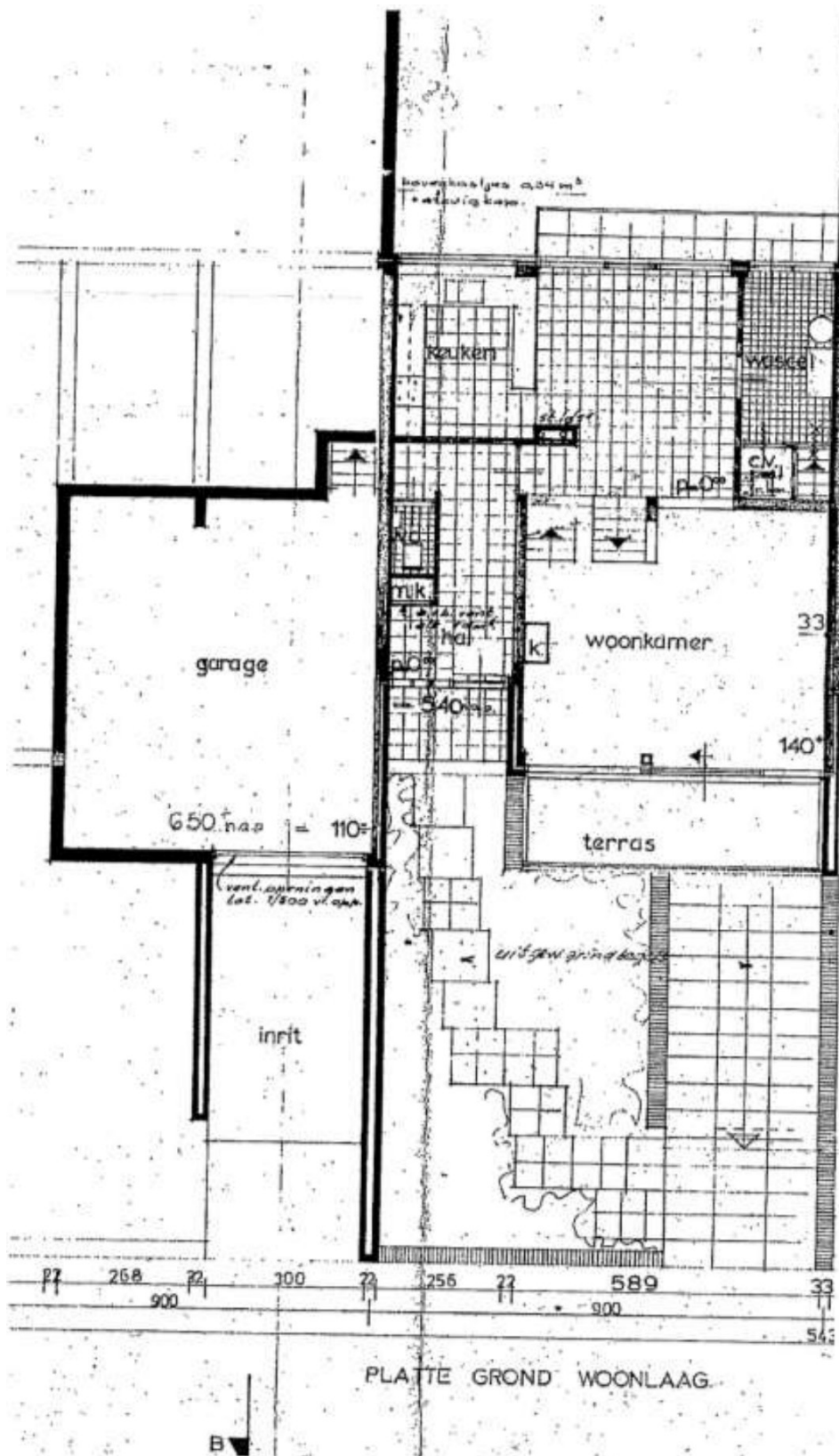
Op de volgende luchtfoto van <https://omgevingswet.overheid.nl> (momentopname) wordt duidelijk dat de huidige bezetting ruim onder de maximale 85% van de capaciteit ligt. Met name op het parkeerterrein bij Dorrestein en op het Zernikepad (in het verlengde van Tinbergenpad) zijn voldoende niet-bezette gemeentelijke parkeerplaatsen te zien.



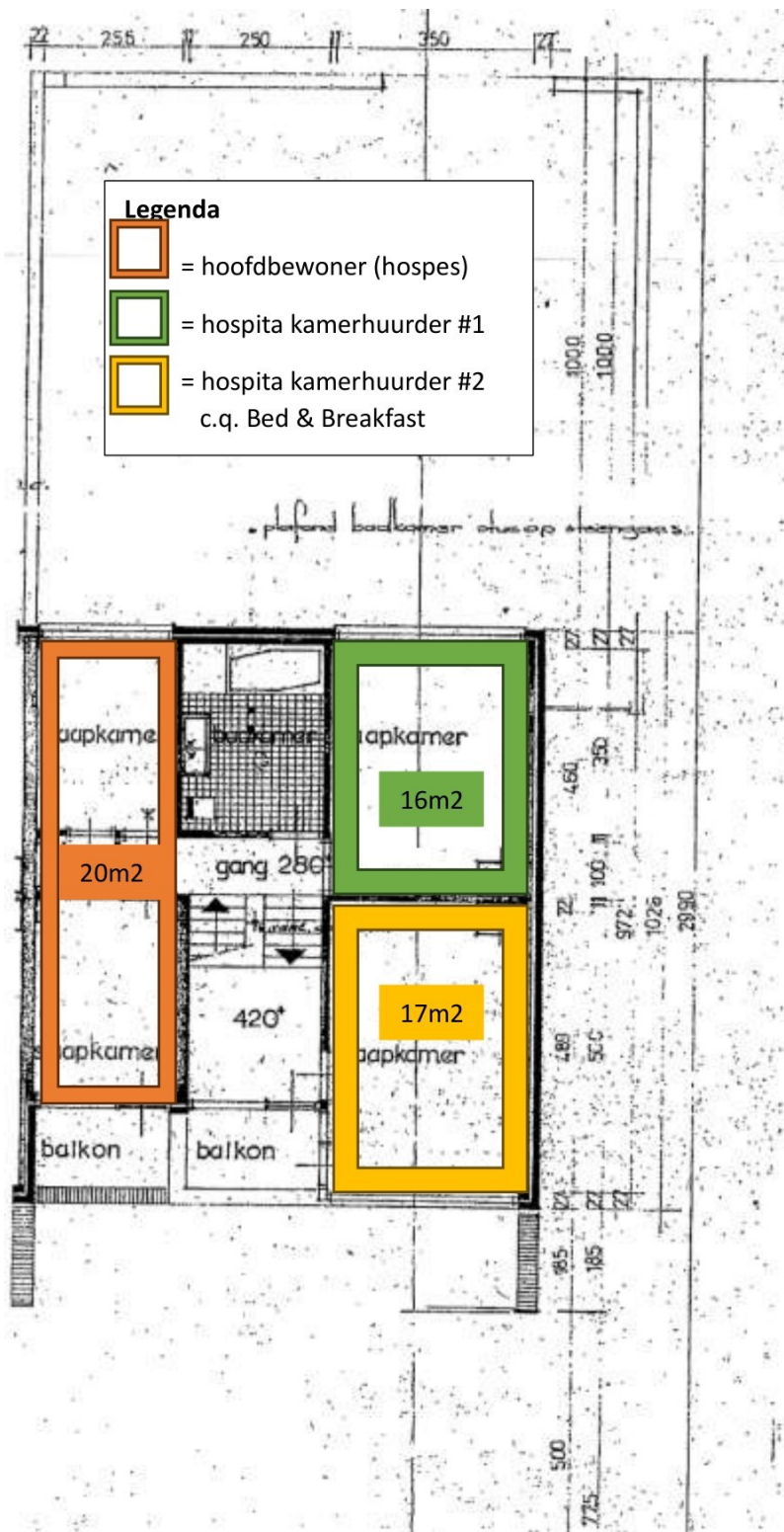
Figuur 4 Indruk van de bezetting parkeerplaatsen in dezelfde omgeving (foto: omgevingswet.overheid.nl)

Plattegronden woning

Geen wijzigingen, behalve dat de bestemming van aangegeven 2 grote slaapkamers wijzigt naar hospita kamerverhuur (16m² resp. 17m²) en dat de 2 kleine slaapkamers worden eigen woonruimte voor de hoofdbewoner (samen 20m²). Rest van de ruimtes wordt gezamenlijk (107m² inpandig vloeroppervlak).



Figuur 5 Begane grond/woonlaag (geheel voor gezamenlijk gebruik bewoners)



Figuur 6 Verdiepingen met slaapkamers (eigen woonruimtes huurders resp. hoofdbewoner in kleur aangegeven)