

---

[Rechtbank Overijssel geeft gemeente Zwolle gelijk. Geen verhoging van de panden.](#)

10 december 2021

## **Rechtbank Overijssel geeft gemeente Zwolle gelijk. Geen verhoging van de panden.**

Op 10 december 2021 heeft de Rechtspraak Overijssel een uitspraak gedaan in de beroepszaak die Martin Bijkerk mede namens Sylvio Ekkel, Ed Bilder en Peter Ekkel heeft ingediend tegen de weigering van gemeente Zwolle om een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 4 appartementen/kamers bovenop hun woningen aan de Deventerstraatweg.

## **Deventerstraatweg**

### **Uitspraak van de Rechtbank Overijssel.**

De rechter deelt bij het begin van de zitting mee, dat twee van de indieners zich hebben teruggetrokken bij het beroep. Het gaat om Ed Bilder, burgemeester van Zwartewaterland, die kamers verhuurt in de rood geverfde boven en benedenwoning Deventerstraatweg 9 en 9a en peter Ekkel, die wit geschilderde Deventerstraatweg 13 en 13e A in de verhuur heeft.

Tijdens de zitting is dat ons ontgaan, maar het feit sluit goed aan bij de eerdere mededeling van Ed Bilder, dat hij op zich geen belang had bij het project, maar geen spelbreker wilde zijn. Beide verhuurders hebben evenmin meegedaan bij de tweede aanvraag in maart 2021 voor een omgevingsvergunning voor de bouw van twee appartementen op Deventerstraatweg 7 en 13.

---

De rechter besluit in het vonnis, dat het beroep ongegrond is en zij onderbouwt dat uitvoerig. U kunt dit teruglezen in het hieronder bijgevoegde vonnis.

De rechter onderschrijft de argumentatie van de gemeente dat de opbouwen ofwel niet zijn toegestaan op basis van bepaalde regels in bestemmingsplannen ofwel is de gemeente niet bereid om mee te werken aan een afwijking van een bestemmingsplan.

De gemeente verwijst daarbij naar de voorschriften van de "Regeling Parkeernormen"(2016), ,het "Bestemmingsplan Assendorp (2013)", de "Beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte binnen de in het vigerende bestemmingsplan vastgestelde woonbestemmingen (2014)" en het "Bestemmingsplan Zwolle,parapluplan parkeren (2017)".

Image

## **Uitbreiding van kamers niet toegestaan**

De rechtbank stelt vast dat een deel van de panden wordt gebruikt voor verhuur van onzelfstandige woonruimte(kamerverhuur). Naar het oordeel van de rechtbank past dit gebruik niet in de ter plaatse geldende bestemming "Wonen - Meergezinshuis". Echter de eigenaren van deze panden hebben destijds toestemming gekregen om op de bovenwoning 4 kamers te verhuren.

---

De rechter constateert nu, dat het bouwplan tot gevolg heeft dat in de nieuw te bouwen derde etage van de bovenwoningen Deventerstraatweg 9A en 13A ook kamerverhuur zal gaan plaatsvinden. Dat betekent dat het aantal te verhuren kamers zowel in aantal als in oppervlakte wordt vergroot. Dit is in strijd met het bestemmingsplan Assendorp en daarom niet toegestaan.

## **Verwerping van een tweetal beroepsgronden van Bijkerk en Ekkel.**

De rechtbank weigert het verzoek van de aanvragers om een gewijzigde bouwaanvraag te behandelen, waarin bij de woningen Deventerstraatweg 9 en 13 van E.Bilder en P.Ekkel op de 3e etage in plaats van 2 kamers, twee appartementen zijn ingetekend. Tevens verwerpt zij de beschuldiging aan de gemeente, dat deze in het vooroverleg toezeggingen heeft gedaan, waarbij de bouw zou worden toegestaan.

Image

---

## Parkeersituatie

### **Toename van parkeerbehoefte en ontbreken van parkeerplaatsen strijdig met Parapluplan Parkeren en belangen omwonenden.**

De rechtbank is van oordeel dat appartementen een andere ruimtelijke uitstraling en impact hebben dan kamers die zijn bestemd voor kamerverhuur. Het vervangen van kamers door appartementen zal ertoe leiden dat de bewoners en bezoekers van de panden meer gebruik gaan maken van auto's en dat daardoor de parkeerbehoefte en de parkeerdruk zullen toenemen. De plannen van de aanvragers houden daar geen rekening mee en dat maakt dat hun bouwaanvraag in strijd is met het Parapluplan parkeren.

Dat Bijkerk en S.Ekkel hebben betoogd, dat zij wel ergens anders in de wijk wel parkeerplaatsen kunnen/zullen reserveren, doet er in dit geval niet toe merkt de rechter op. Zij geeft daarbij aan dat het ontbreken van extra parkeergelegenheid er ook toe kan leiden, dat ook de belangen van omwonenden worden geschaad.

Image

---

## Parkeerbehoefte na opsplitsing

In bovenstaande montage een schets, waarin is verbeeld hoeveel appartementen kunnen ontstaan na een opsplitsing van alle boven en benedenwoningen en de daaruitvoortvloeiende extra parkeerbehoefte.

De opvatting van de rechter, dat eigenaren van panden aan de Deventerstraatweg bij het uitbreiden van hun woningen of opsplitsing van de woningen in appartementen ook parkeergelegenheid moeten realiseren sluit aan op onze visie.

Het afwachten is nu of de gemeente in hoeverre dit standpunt mee laat wegen bij de behandeling van de zienswijzen tegen de verleende omgevingsvergunning van Deventerstraatweg 7 en 11.

Datum

vrijdag, december 10, 2021 - 15:12

Bestand

[Uitspraak Rechtbank Overijssel 10 december 2021](#)

[Beleidsregel onzelfstandige woonruimte 2014](#)

- [Assendorp](#)
- [Spoorzone](#)

[View PDF](#)