

BIJLAGE ONDERDEEL 2 UITMAKEND VAN HET RAADSVOORSTEL

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Context en strekking van de zienswijzennota.....	3
1.2 Opzet van de zienswijzennota	3
2. Reactie op hoofdlijnen.....	4
2.1. 50 - meter eis voor hele stad	4
2.2 Bestaande gevallen	5
2.3 Zelfbewoningsplicht	5
2.4. Handhaving en budget.....	5
3. Beantwoording zienswijzen	6
4. Overzicht indieners zienswijzen	22

1. Inleiding

1.1. Context en strekking van de zienswijzennota

De gemeenteraad heeft op 17 juni 2020 het 'Plan van aanpak: Verkamering en Woningsplitsing' vastgesteld.

Eén van de acties van het plan van aanpak is het opstellen van een facetbestemmingsplan dat specifiek toeziet op woningsplitsing en verkamering. Het Facetplan Woningsplitsing en verkamering (hierna: facetplan) bevat slechts enkele regels, en heeft een aanvullende werking op alle andere bestemmingsplannen in de gemeente. Het facetplan regelt een verbod op woningsplitsing en verkamering met een afwijkingsbevoegdheid. Voor het splitsen of verkameren van een woning zal in de toekomst één vergunning nodig zijn: de omgevingsvergunning voor strijdig gebruik. Momenteel bevat ook de huisvestingsverordening (nog) een deel over 'wijzigingen in de woonruimtevoorraad'. Nadat een facetbestemmingsplan in werking is getreden, zullen deze regels overbodig zijn en dient de gemeenteraad de artikelen uit de huisvestingsverordening in te trekken.

Het ontwerpfacetbestemmingsplan is opgesteld conform de hoofdlijnen uit het plan van aanpak

Het 'Facetplan woningsplitsing en verkamering' heeft 30 juni tot en met 10 augustus zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 87 zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan, waarvan 19 uniek.

In deze zienswijzennota wordt gereageerd op de zienswijzen.

1.2 Opzet van de zienswijzennota

Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om met name op deze onderwerpen in hoofdstuk 2 een reactie op hoofdlijnen te geven. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke zienswijzen er zijn ingediend. De zienswijzen worden samengevat weergegeven.

2. Reactie op hoofdlijnen

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, wordt in dit tweede hoofdstuk een reactie gegeven op onderwerpen die in het kader van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpbesluiten in het bijzonder aandacht hebben gekregen. Het betreft de volgende onderwerpen:

1. 50-meter eis voor de hele stad;
2. Bestaande gevallen;
3. Zelfbewoningsplicht;
4. Handhaving en budget.

2.1. 50 - meter eis voor hele stad

In de meeste zienswijzen die binnenkwamen spreken indieners zich uit voor het toepassen van de zogenaamde '50-meter eis' over de gehele stad. Het college is hier eveneens voorstander van, omdat het verdere concentraties van kamerverhuur onmogelijk maakt, spreiding bevordert en een waterbedeffect voorkomt. Een voorstel tot wijziging stellen we aan de gemeenteraad voor.

In het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen wordt ten aanzien van het voorkomen van concentraties in 'overige zone: Spijkerviertel' een ander regime voorgesteld dan voor de rest van de stad. Voor 'overige zone: Spijkerviertel' is in artikel 3.4. opgenomen dat "een vergunning niet wordt verleend indien binnen een straal van 50 meter rondom het te verkameren plan reeds kamergewijze bewoning plaatsvindt". Voor de rest van de stad is opgenomen dat "door het verkameren een niet-verkamerd gebouw niet mag worden ingesloten door kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat."

De differentiatie tussen het Spijkerviertel en de rest van de stad is gemaakt naar aanleiding van het amendement 20A37 'leefbaarheidstoets een wassenneus'. Via dit amendement verdween de initiële voorgestelde leefbaarheidstoets, waarover ook het college zich door voortschrijdend inzicht kritisch toonde. Een gevolg van het amendement was ook dat de insluitingseis (uit artikel 3.4) in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, in plaats van dat de 50-meter-eis voor de gehele stad geldt.

Echter, in het amendement is ook opgenomen dat het college op een later moment gebieden aan de gemeenteraad kan voorleggen waarvoor de '50-meter-eis' ook van toepassing zou moeten zijn. Op basis van een indicatie van de hoeveelheden verkamering in de stad en uit de binnengekomen zienswijzen blijkt dat overlast en concentraties van verkameringen ook voorkomen buiten het Spijkerviertel, en dat de wens om de '50-meter-regel' overal toe te passen breed wordt gedeeld. Vrijwel alle zienswijzen vragen om toepassing van de 50-meter-regel in hun wijk en/of buurt. Wijken die hierbij expliciet worden genoemd zijn Malburgen, De Laar, Presikhaaf, Elderhof, Sint-Marten, Sonsbeek-Zuid.

Het opnemen van dezelfde voorwaarde voor de gehele stad zorgt ervoor dat verkamerde panden meer over de stad worden gespreid. Door het beperken van verdere concentraties in één straat of buurt kan overlast worden verminderd. Hoewel het in sommige wijken moeilijker zal worden om panden op te kopen met als doel om het gebouw te verkameren, is er nog voldoende ruimte beschikbaar voor verkameringen. Het college merkt hierbij op dat uit de Lokale Monitor Studentenhuisvesting 2019 blijkt dat de kamerverhuurmarkt in Arnhem reeds in evenwicht is. Ook willen we benadrukken dat de realisatie van kleine woonruimten niet alleen ontstaat door het verkameren van bestaande woningen: De afgelopen jaren zijn er ook substantiële aantallen kleine

nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Daarnaast zijn we in gesprek met de SSH& voor uitbreiding van hun portefeuille.

2.2 Bestaande gevallen

Het is onmogelijk om voor de gemeente via een bestemmingsplan regels op te leggen voor het bestaande gebruik van woningen. Dit gebruik kan worden voorgezet. Ook het overgangsrecht is niet vrijelijk in te vullen voor gemeenten, maar is bepaald door het Rijk; dat betekent dat we de regels uit het bestemmingsplan niet met terugwerkende kracht kunnen laten gelden.

In de zienswijzen vragen een aantal indieners of 'illegale' situaties zullen worden gelegaliseerd. Omdat er voorheen nog geen vergunningplicht gold voor verkamering spreken we niet van legalisatie. Vaststelling van het bestemmingsplan betekent echter *niet* dat niet hoeft te worden voldaan aan enkele regels die al golden voor kamerverhuurbedrijven: Momenteel geldt er al een meldingsplicht voor kamerverhuurbedrijven die 5 of meer kamers verhuren; voor deze panden gelden strengere brandveiligheidseisen. Deze eisen blijven gelden voor deze panden, ook na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan moeten deze panden aan deze eisen blijven voldoen. Panden die niet aan deze eisen voldoen zullen we niet aanmerken als 'legaal', zij zullen de brandveiligheid op orde moeten brengen.

De gemeenteraad heeft op 17 juni j.l. wel een aanvullende regeling vastgesteld in de APV. Eén van de regels voor kamerverhuurbedrijven is dat zij een beheerder moeten aanstellen die bereikbaar is voor omwonenden. Ook moet deze beheerder een overzicht hebben van wie de woning bewoond.

2.3 Zelfbewoningsplicht

Het college onderkent de problematiek en onderzoekt de mogelijkheden van een zelfbewoningsplicht.

Een zelfbewoningsplicht is een ingrijpend instrument en kan echter niet zomaar worden opgelegd door de overheid omdat het inbreuk maakt op het eigendomsrecht. Op dit moment is een zelfbewoningsplicht alleen mogelijk bij nieuwbouw door middel van grondposities en privaatrechtelijke overeenkomsten. Vanwege nationale wetgeving is een zelfbewoningsplicht niet mogelijk bij bestaande woningen. De minister van Binnenlandse Zaken heeft wel aangegeven een wetsvoorstel ten behoeve van zelfbewoning voor te bereiden.

2.4. Handhaving en budget

De afgelopen drie jaren is de handhavingscapaciteit voor kamerverhuurbedrijven verdubbeld. Voor de komende 3 jaren vindt er opnieuw een verdubbeling plaats (waardoor er eigenlijk een verviervoudiging is van de 'oude' capaciteit).

3. Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk zijn de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat en van een reactie voorzien. In die gevallen dat een zienswijze gegrond wordt verklaard en dit leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt dit expliciet aangegeven. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze zienswijzennota de ingediende zienswijzen samengevat worden weergegeven. Dat deze zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken. Een groot aantal van de zienswijzen is (nagenoeg) identiek. Deze zienswijzen zijn samengevoegd dan wel samengevat en worden gezamenlijk behandeld.

Nr.	Gronden zienswijze	Beantwoording
1. en 5.	1. Indiener geeft aan dat er bij het splitsen van een woning in het Spijkerkwartier/Centrum/St. Marten/Sonsbeek andere splitsingsvoorwaarden gelden. Volgens hem zou de gebruiksoppervlakte van 70m ² voor geheel Arnhem dienen te gelden. De problemen welke nu ervaren worden in de wijk Malburgen West (met name de Haagdoornstraat) zijn echt vergelijkbaar met de andere wijken.	1. Momenteel gelden alleen nog voor de wijken Spijkerkwartier/Centrum/St.Marten/Sonsbeek (beleids)regels voor woningsplitsing. Met het voorliggende bestemmingsplan stellen we een regeling vast voor de gehele stad. Voor alle wijken in Arnhem zullen splitsingsregels gaan gelden, zo ook voor Malburgen. Omdat er in de toekomst pas kan worden gesplitst bij het voldoen aan een aantal voorwaarden, dienen problemen niet verder toe te nemen. Eén van de voorwaarden is dat gesplitste woningen een minimale grootte moeten hebben: in het grootste deel van de stad dienen de nieuwe gesplitste woningen minimaal 50m² te zijn. Dit is een nieuwe eis. Voorheen gold er geen minimeis buiten de eerstgenoemde wijken. De woningen die zo ontstaan zijn van een redelijk formaat; uit woonbehoeftenonderzoeken blijkt dat kleinere huishoudens zoeken naar een woning van ten minste dit formaat. Voor de eerstgenoemde wijken bestonden (in tegenstelling tot voor de rest van de stad) al regels voor woningsplitsing. Qua minimale oppervlakte zijn deze regels iets strenger dan de voorgestelde eis voor de rest van de stad. Voor Spijkerkwartier/Sint-Marten/Sonsbeek/Centrum wordt een eis voorgesteld van 70m²; dit is eveneens de reeds bestaande eis. Gezien het beperkte aantal eengezinswoningen in de wijken rondom het centrum; de hoge bevolkingsdichtheid in deze wijken; en de tevredenheid over de bestaande splitsingsregels,

	2. M.b.t. de insluitingseis is indiener van mening dat ook voor de overige wijken dezelfde norm zou moeten worden gehanteerd, als in het Spijkerkwartier en dat is de 50 meter. De verhouding van verkamerde woningen van Malburgen-West (met name Haagdoornstraat) is beslist vergelijkbaar met het Spijkerkwartier. Indiener stelt dat de overige wijken van Arnhem onrecht wordt aangedaan door een andere eis te stellen (insluitingseis). Het waterbedeffect zal het gevolg zijn, als niet dezelfde eis wordt gehanteerd en dan is er een nieuw probleem, waar dan de komende tientallen jaren geen nieuw beleid op wordt gemaakt. 3. Alle illegale verkamerde panden worden z.s.m. aangemerkt als legale panden. Dit bevreemdt indiener zeer. Als er nooit een vergunning voor is aangevraagd is het dus lonend om zaken illegaal op te starten, t.z.t. volgt dan legalisering, zonder aan de nieuwe eisen te voldoen.	is besloten om voor deze wijken de bestaande regels voor woningsplitsing over te nemen en te differentiëren tussen gebieden. Deze differentiatie wordt in de 'toelichting' van het facetplan verder gemotiveerd. 2. Zie onderdeel 2.1 50-meter eis voor de hele stad; 3. Zie beantwoording 2.2. Bestaande gevallen.
2.	1. Indiener geeft aan dat het woongenot in de Haagdoornstraat hard achteruit gaat. Enkele woningen zijn opgekocht door "pandjesbazen" en volgestouwd met Oost-Europese "gastarbeiders". Andere woningen worden verhuurd en opgesplitst (al dan niet met toestemming/vergunning en verhuurd aan studenten). Indiener is blij met het facetplan en verzoekt met klem dit bestemmingsplan te handhaven.	1. Zie beantwoording 2.2. Bestaande gevallen;
3.	1. Het is volgens indiener goed dat er een regeling komt, maar die moet ook aanpassing hebben op de bestaande situatie zodat misstanden inzake onderhoud en hoge huren, borgsommen en vierkante meter prijzen.	1. Zie beantwoording 2.2. Bestaande gevallen;
4.	1. De woningen in Malburgen-West zijn niet geschikt voor woningsplitsing en verkamering gezien de bouw. De meeste huizen in de Haagdoornstraat zijn kleiner dan 110 m² en mogen niet worden verkamerd/gesplitst. Laat het sociale 'hert' spreken en neem in het Facetplan woningsplitsing en verkamering ook Malburgen-West op naast het Spijkerkwartier, Centrum, St. Marten en Sonsbeek. 2. Indiener pleit voor huizen onder de aankoop prijs van 225.000 voor een zelfbewoningsplicht.	1. Het facetbestemmingsplan zal gelden voor alle wijken. Dat betekent dat ook Malburgen regels zal kennen voor verkamering en woningsplitsing. Ook voor Malburgen zal gelden dat een woning minimaal 110m² moet zijn om gesplitst of verkamerd te worden. Als de huizen in genoemde straat inderdaad kleiner zijn dan 110m², zullen er niet nog meer woningen kunnen worden verkamerd of gesplitst. 2. Zie beantwoording 2.3. Zelfbewoningsplicht.
6.	1. Indiener vindt dat overal dezelfde regels moeten gaan gelden wat betreft onderverhuren van kamers/huizen etc. Momenteel zijn er minimaal 15 huizen in de	1 De regels gelden voor verkamering gelden in situaties van kamergewijze bewoning van 3 of meer onzelfstandige

	Haagdoornstraat onderverhuurd dat is te veel (ook huizen met arbeidsmigranten die met enorm veel mensen in een relatief kleine woning zitten met alle geluidsoverlast van dien).	wooneenheden. Hieronder valt ook onderverhuur. Bij onderverhuur is er namelijk sprake van een huurder die zijn/haar kamer verhuurt. Het is dus niet zonder vergunning mogelijk de kamers in een woning te verhuren (vanaf 3 eenheden). Het blijft wel mogelijk om een woning te verhuren aan personen die een huishouden vormen, of om maximaal 2 kamers te verhuren. Om verkamering over de stad te verspreiden en te voorkomen dat er concentraties van verkamerede panden ontstaan wil het college aan de gemeenteraad voorstellen om in <i>de gehele stad</i> geen vergunning te verlenen als er binnen een straal van 50 meter al een verkamerede woning aanwezig is.
7.	1. Ons inziens zouden de voorgestelde voorwaarden, zoals o.a. genoemd voor het Centrum, Spijkerviertel, Sonsbeek/St. Marten voor de gehele gemeente moeten gelden. De 50-meter eis zou ook in de overige wijken moeten worden gehanteerd. Het waterbedeffect zal het gevolg zijn, als niet dezelfde insluitingseis wordt gehanteerd en dan is er een nieuw probleem, waar de komende tientallen jaren geen nieuw beleid op wordt gemaakt. 2. De gemeente zou voor koopwoningen ongeacht welke koopprijs een bewoningsplicht door koper moeten toepassen. 3. Alle illegale verkamerede panden worden z.s.m. aangemerkt als legale panden. Dit bevreemdt indiener zeer. Als er nooit een vergunning voor is aangevraagd is het dus lonend om zaken illegaal op te starten, t.z.t. volgt dan legalisering, zonder aan de nieuwe eisen te voldoen.	1. Zie beantwoording zienswijze #1 en 2.1 50-meter eis voor de hele stad. 2. Zie beantwoording 2.3. Zelfbewoningsplicht.. 3. Zie beantwoording 2.2. Bestaande gevallen.
8.	1. Indiener geeft aan dat de werkelijke behoefte niet is om in een dergelijke kleine woning te wonen maar hebben Arnhemmers behoefte aan een volwaardige woning. Het probleem is dat er te weinig koopwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een modaal inkomen of lager en dat er geen gemeentelijke regelingen zijn om dat te stimuleren. Het zou mooi zijn als de gemeente Arnhem zich hard zou maken dat Arnhemmers zoveel mogelijk in een (koop)woning kunnen wonen. Dit kan bijvoorbeeld met een garantiefonds gestimuleerd kunnen worden. Maar ook door het tegengaan van het toelaten dat kwalitatief mindere (huur)woningen	1. Het voorliggende bestemmingsplan is slechts een klein onderdeel van het Arnhemse woonbeleid. Onlangs is (op basis van een woonbehoefteonderzoek) door de gemeenteraad een 'Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling' vastgesteld. Hierin kunt u lezen hoe de gemeente de komende jaren vorm wil geven aan de woningbouwopgave. Wij zijn ons ervan bewust dat er ook een vraag is naar koopwoningen en eengezinswoningen. Gezien de groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens zien we ook een sterke vraag naar

gebouwd worden, terwijl daarvoor in de plaats ook betere (koop)woningen zouden kunnen komen. 2. Indiener heeft een opmerking over de woordkeuze in paragraaf 2.2.3 Twee sporen: "En vice versa, wanneer bij een omgevingsvergunning voor bouwen de vereiste splitsingsvergunning ontbreekt, kan deze omgevingsvergunning ingevolge de systematiek van de Wabo niet worden geweigerd." Hier wordt volgens indiener waarschijnlijk bedoeld: "kan deze omgevingsvergunning [...] toch worden geweigerd." 3. 1.10 Hospes/Hospita → Artikel 1 is bedoeld als definitieartikel, maar deze bepaling geeft in de laatste volzin een zelfstandige regel. De bepaling noemt een hospes/hospitaregeling' maar het is niet duidelijk welke regel daarmee wordt bedoeld. De juiste schrijfwijze is hospes-/hospitaregeling/ Nog eenvoudiger zou zijn 'hospitaregeling'. En wat is de betekenis van 'kenmerkend'? Is dit normatief of indicatief bedoeld? 4. In artikel 3.3. is niet duidelijk wat met 'de eerste volzin' wordt bedoeld. Onderdeel a., of onderdeel b.? 5. Het lijkt volgens indiener op voorhand geen goed idee om in de wijk Sint-Marten/Sonsbeekkwartier een bergingsruimte te hanteren, omdat deze uitnodigt om afval binnenshuis op te slaan, in plaats van buitenhuis in een afvalcontainer gooien. Het leidt ook tot onnodige verbouwingen, waar de omgeving last van heeft, en tot het aantasten van het historische karakter van de panden in deze wijk. Buitenhuis kan er worden gehandhaafd. Tegen het binnenshuis 'stallen' van afval kan praktisch alleen worden opgetreden als het veel te laat is.	kleinere wooneenheden. Een gevarieerd woningaanbod blijft een van de kernprincipes van het Arnhemse woonbeleid. 2. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staan de regels over omgevingsvergunningen. Ook de regels voor een omgevingsvergunning voor bouwen, waaronder de weigeringsgronden, zijn opgenomen in de Wabo. Deze weigeringsgronden zijn limitatief-imperatief. Dit betekent dat de gemeente alleen een omgevingsvergunning mag weigeren indien één van de genoemde weigeringsgronden zich voordoen. Het ontbreken van een splitsingsvergunning is niet een van de genoemde weigeringsgronden. Dit betekent dat de omgevingsvergunning derhalve niet kan worden geweigerd en de woordkeuze juist is. 3. De zelfstandige regel volgt uit artikel 3.2; uitzonderingen omgevingsvergunningplicht door hospes/hospita. In deze regel staat dat er geen vergunningplicht geldt wanneer er sprake is van verkamers door een hospes/hospita. Uit de definities volgt vervolgens wanneer sprake is van een hospes/hospita. We hebben in de definitie het begrip hospes/hospitaregeling geschrapt en gewijzigd naar hospes/hospita. De regeling is normatief bedoeld. 4. Met de eerste volzin wordt onderdeel b bedoeld. Het college begrijpt dat dit tot verwarring kan leiden. Dit wordt dus in het plan verduidelijkt. 5. Voor woningsplitsing gold voor Sint-Marten/Sonsbeek al een bergingseis; die eis om een berging te realiseren is dus vigerend beleid. Het klopt dat we nu ook voor verkamering een eis voor een bergingsruimte hebben opgenomen. Reden hiervoor is dat de meest voorkomende klacht bij verkamering is dat het leidt tot verrommeling van het straatbeeld. Met het realiseren van bergingsruimten kan dit worden verminderd. Een bergingsruimte kan een kamer in een woning zijn; zo hoeft dit
--	--

6. Voor wijken als Sint-Marten/Sonsbeekkwartier is bij het tenietgaan (afbranden of instorten) wenselijk dat gebouwen van vóór 1940 weer worden opgebouwd in de oude stijl, en voor gebouwen ná 1940 worden opgebouwd in de grootte en stijl zoals het was vóór 1940. Op deze manier wordt het monumentale karakter van de wijk, en vooral de unieke ensemblewaarde gewaarborgd. 7. In Sint-Marten, Sonsbeek-Zuid en Sonsbeek Noord (aanzienlijk deel) zijn bijna alle gebouwen van meet af aan gesplitst in een boven- en benedenwoning. Vervolgens zijn meerdere woningen nog eens verder opgesplitst. Nadeel van deze panden is dat zij de ensemblewaarde van de wijk aantasten. Woningsplitsing leidt tot een korte duur van bewoning. Dat hindert het gevoel van samenhang in de wijk. Woningsplitsing vergroot ook de parkeerdruk in de wijk. Indiener verzoekt het voorstel te heroverwegen en daarmee woningsplitsing in Sint Marten/Sonsbeekkwartier te verbieden. 8. Indiener pleit verkamering te beperken tot het verschaffen van woonruimte voor studenten. Voor studenten is geen geschikte andere vorm van bewoning voorhanden. Er kan meer onderscheid worden gemaakt door een zelfde afstandseis als in het Spijkerkwartier in te voeren in Sint-Marten/Sonsbeekkwartier met dien verstande dat conversie naar verkamering wel mag voor een beledend pand, als bewoning alleen is toegelaten voor studenten, als de verdere directe burens van dat pand instemmen en onder voorwaarde van verdere regels waaraan de studentenbewoning dient te voldoen.	zeker niet te leiden tot aantasting van de historische panden in de wijk. 6. Wij zijn in onze bestemmingsplannen verplicht om het wettelijk overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken en gebruik op te nemen. Ook in dit facetplan hebben wij deze bepalingen opgenomen in artikel 5.1. Wij kunnen de inhoud van deze bepalingen dus niet wijzigen. Wel koesteren wij zoveel mogelijk het bestaande straatbeeld in wijken als Sint-Marten/Sonsbeekkwartier door bouwhoogtes en gevelindelingen op te nemen in de bestemmingsplannen. Dit valt overigens buiten de reikwijdte van dit plan. 7. Voor de wijken Sint-Marten/Sonsbeek zullen (met 2 andere wijken) de strengste regels gaan gelden voor woningsplitsing. Zo dienen gesplitste woningen minimaal 70m² te zijn. Omdat dat redelijk grote woningen zijn, met hoogstwaarschijnlijk een hogere huur- of koopprijs, veronderstellen we dat de bewoning van deze woningen veelal niet kortdurend zal zijn. Bij woningsplitsing zullen initiatieven worden getoetst aan de parkeerregels. Als een wijk een hoge parkeerdruk kent, kan dit gevolgen hebben voor het al dan niet verlenen voor een vergunning voor woningsplitsing (als er geen parkeerplekken op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd). 8. In Nederland en Arnhem zijn meer mensen afhankelijk van de kamerverhuurmarkt dan alleen studenten. Ook voor andere personen moet het mogelijk zijn een kamer te bewonen. Mede vanwege de druk op de woningmarkt zijn bijvoorbeeld ook veel starters of mensen met een kleinere portemonnee afhankelijk van dit type bewoning. Het college is voorstander van het hanteren van dezelfde afstandseis als in het Spijkerkwartier voor de gehele stad (zie 2.1 50-meter eis voor de hele stad). Uiteraard dient in de toekomst te worden voldaan aan de regels die worden voorgesteld in dit bestemmingsplan. Omdat in bestemmingsplannen alleen ruimtelijk relevante eisen
---	---

		opgenomen kunnen worden, is toestemming van de burens geen voorwaarde die we aanvullend kunnen opnemen.
9.	1. Graag zie ik dat de 50 meter regel ook in St Marten en Sonsbeekkwartier geïmplementeerd wordt. Indien deze regel alleen in de Spijkerbuurt toegepast zal worden, dan zal er verschuiving plaatsvinden van verkamering en woningsplitsing naar de andere wijken rondom het centrum. In onze wijk zijn al veel meer auto's dan parkeerplaatsen, waardoor er al een enorme parkeerdruk is. Deze zou door nog meer verkamering en woningsplitsing nog verder toenemen en dat is absoluut onwenselijk. Wat als gevolg zou hebben dat de leefbaarheid binnen de wijk hierdoor sterk zou dalen.	1. Zie 2.1 50-meter eis voor de hele stad.
10.	1. In de wijk Sint Marten-Sonsbeekkwartier is sprake van een soortgelijke situatie als in het Spijkerkwartier, hier is ook sprake van een hoge mate van verkamering. Ik ben dan ook van mening dat deze regeling (50-meter eis) ook moet gelden voor Sint Marten-Sonsbeekkwartier. 2. Met betrekking tot handhaving is het van belang dat er goed in kaart wordt gebracht wat de huidige situatie omtrent verkamering in de wijken is. Dit kan deels door gebruik te maken van bestanden, maar niet elke kamerbewoner schrijft zich op het kameradres in is mijn eigen ervaring. Ik stel dan ook voor om in ieder geval voor de wijk Sint Marten-Sonsbeekkwartier alle eigenaren van panden te benaderen om aan te geven of op het desbetreffende adres sprake is van verkamering. Met daarbij ook de vermelding dat indien men zich onterecht niet meldt, zij het recht kwijtraakt om kamers te verhuren. Een belangrijke reden om op deze manier registratie af te dwingen is dat zonder een volledig beeld van de verkamering het beleid en de veiligheid niet gehandhaafd kan worden.	1. Zie 2.1 50-meter eis voor de hele stad. 2. Ook wij vinden het van belang om in kaart te brengen waar verkamering plaatsvindt. We doen dit inderdaad voor een groot deel door gebruik te maken van inschrijvingen in het BRP, maar ook op basis van ervaringen van handhavers. Ook geldt er al een meldingsplicht voor panden waar 4 of meer kamers worden verhuurd. We zullen nader bekijken of we ook actief verhuurders zullen aanspreken met het verzoek om verkamerde adressen op te geven. Het is echter niet mogelijk hieraan de consequentie te verbinden dat men het recht kwijtraakt om kamers te verhuren als een adres niet wordt opgegeven. Ook weten we dat het moeilijk is om een groot deel van de verhuurders te bereiken, daar dit vaak geen grotere professionele partijen zijn, maar vaak eenpitters die slechts één woning verhuren. We zullen nader bekijken of we ook actief verhuurders zullen aanspreken met het verzoek om verkamerde adressen op te geven. Het is echter niet mogelijk hieraan de consequentie te verbinden dat men het recht kwijtraakt om kamers te verhuren als een adres niet wordt opgegeven. Ook weten we dat het moeilijk is om een groot deel van de verhuurders te bereiken, daar dit vaak geen grotere professionele partijen zijn, maar vaak eenpitters die slechts één woning verhuren.

11.	1. Indiener geeft aan dat de insluitingseis een onacceptabele voorwaarde is. Ook de bepaling binnen 50/70 meter levert te veel problemen op. Herenhuizen worden door deze regeling onmogelijk om te verkopen voor de vaak oude huizeneigenaren. 2. Indiener vraagt zich af hoe deze regeling zich verhoudt tot de woningnood. 3. Indiener ervaart zeer sporadisch overlast van kamerverhuur. Pak de overlastgevers aan in plaats van het maken van een algemene regel die voor de hele stad geldt.	1. Wij hechten er veel waarde aan om te zorgen dat er geen verdere concentraties ontstaan van kamerverhuur. Uit een beleidsevaluatie over splitsing en verkamering in Arnhem kwam naar voren dat bewoners leefbaarheidsproblemen ervaren en er een vermindering van een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit met een verhoogde druk op voorzieningen ontstaat. Hoewel verdere verkamering in sommige delen van de stad moeilijker zal zijn, is het wel mogelijk om woningen te splitsen (mits wordt voldaan aan de splitsingsvoorwaarden). Wij herkennen het signaal niet dat er geen vraag is naar grotere en duurdere woningen. 2. Het voorliggende bestemmingsplan is slechts een klein onderdeel van het Arnhemse woonbeleid. Onlangs is (op basis van een woonbehoefteonderzoek) door de gemeenteraad een 'Plan van Aanpak: Woningbouwontwikkeling' vastgesteld. Hierin kunt u lezen hoe de gemeente de komende jaren vorm wil geven aan de woningbouwopgave. Ook na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan blijven splitsingen en verkameringen mogelijk. We vinden het echter van groot belang wel voorwaarden te stellen. 3. Het voorliggende bestemmingsplan vormt slechts één onderdeel van een bredere aanpak inzake kamerverhuur. Zo heeft de gemeenteraad een (aanvullende) regeling vastgesteld om overlast te verminderen bij panden waar meer dan 5 kamers worden verhuurd. In deze regeling is bijvoorbeeld opgenomen dat een beheerder moet worden aangesteld, die bereikbaar is voor omwonenden, en toeziet op de hygiëne en veiligheid in de woning.
12. en 13.	1. In de omgeving van de Velperweg zijn of worden al diverse projecten uitgevoerd die voorzien in de behoefte van kleinere betaalbare woningen. De aanbod-mix op wijkniveau is c.q. wordt binnenkort dan ook zeer divers. Een verdere verschuiving in de balans ten gunste van grotere aantallen kleinere woningen zal mijns inziens deze diversiteit ongunstig beïnvloeden en dan ook een contraproductief effect hebben op het in het bestemmingsplan geformuleerde beleid op dit vlak. Ik pleit dan ook voor meer maatwerk op ruimtelijk niveau. Voor de binnenstad en het Spijkerkwartier is dit kennelijk ook al gedaan.	1. Met het voorliggende bestemmingsplan verbinden we juist voorwaarden aan de realisatie van kleinere wooneenheden die voortkomen uit splitsingen en verkameringen. Voorheen gold er (buiten enkele wijken) weinig tot geen regelgeving. Met het voorliggende bestemmingsplan wil de gemeente concentraties van verkameringen voorkomen. Ook stellen we eisen aan de minimumgrootte van woningen die ontstaan na splitsing. Voor

	2. De in het plan genoemde bouwkundige eisen zijn hoofdzakelijk van ruimtelijke aard – zijn gaan vooral over (minimum) oppervlaktes. Dit is mijns inziens ontoereikend. Andere bouwkundige aspecten dienen ook in ogenschouw te worden genomen. Een ervan is de manier waarop woningen ten opzichte van elkaar voldoende geïsoleerd zijn om geluidsoverlast tegen te gaan. In de wijk staan veel oudere (vooroorlogse) woningen die destijds zijn gebouwd zonder binnenspouw; dat wil zeggen dat geluiden vanuit de aangrenzende woning sterk doordringen. Deze woningen zijn niet geschikt voor verkamering of splitsing, omdat de geluidsoverlast dan zodanig wordt dat dit de leefbaarheid op onacceptabele wijze zal doen verminderen. Dit aspect moet dan ook worden toegevoegd aan de bouwkundige eisen en wel in die zin dat woningen die ten opzichte van elkaar niet gescheiden zijn door een spouw niet mogen worden gesplitst of verkamerd.	de omgeving van de Velperweg zal gelden dat woningen minimaal 50m2 moeten zijn. Het voorliggende bestemmingsplan is slechts één onderdeel van het Arnhemse woonbeleid. Eén van de kernprincipes van het bredere woonbeleid is dat we werken aan een gevarieerd woningaanbod in wijken. Dat zal het geval blijven. 2. In een bestemmingsplan kan de gemeente niet over alle onderwerpen regels stellen. De regels moeten betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening (dus ruimtelijke relevantie hebben) en mogen niet iets regelen wat op rijksniveau al uitputtend geregeld is. De regels over geluidsisolatie worden reeds in het Bouwbesluit geregeld. Hierdoor kunnen we in het facetplan niet regels over geluidsisolatie opnemen.
14.	1. De lijn wat betreft verkameren zou ook in Sonsbeek gevoerd moeten worden. 2. Zelf woon ik ook naast een verkamerd en gesplitst pand en het is mij opgevallen dat dit monumentale pand van binnen volledig is leeggehaald en dat er geen enkel van de bijzondere "art deco" elementen is bewaard gebleven. Het pand is met de botte bijl leeggehaald en nu zijn er allemaal hokjes van gemaakt. Alle ornamenten plafonds zijn gesloopt en de houten kozijnen vervangen door kunststof exemplaren. (Leoninusstraat 59-63). Zelf vind de pandjesbazin dat ze het prachtig gedaan. Hoe kun je dit soort pandjesbazen tegen houden de monumentale panden uit te hollen en te beschermen tegen vernietigen van de prachtige details aan de binnenkant?	1. Zie 2.1 50-meter eis voor de hele stad. 2. De panden aan de Leoninusstraat staan niet aangemerkt als rijksmonument of gemeentelijk monument. Wanneer een pand wel een dergelijke beschermde status valt het interieur onder bescherming en worden monumentale bescherming tegen vernietiging van details aan de binnenkant.
15.	1. Indiener maakt ernstige bezwaar tegen het opsplitsen of verkamering van de woning Haagdoornstraat op nummer 14. Ik verzoek u dan ook met grote klem deze vergunning niet te verstrekken en ook meer oplettend te zijn met de vergunningen die afgegeven worden.	1. We kunnen regelgeving niet met terugwerkende kracht laten gelden. De vergunning voor de woning Haagdoornstraat 14 is reeds verleend en hiervoor geldt de reguliere bezwaar- en beroepsprocedure.

		Aanvragen die worden ingediend na de inwerkingtreding van het facetplan zullen worden getoetst aan de nieuwe regelgeving.
16.	1. Voor zowel verkamering als splitsing lijken er andere voorwaarden en eisen te zijn voor het Spijkerviertel, Centrum, St. Marten/Sonsbeek dan voor de rest van Arnhem. Dit lijkt me niet wenselijk aangezien het probleem zich dan verplaatst richting de andere wijken in Arnhem. Aangezien de eisen al deels anders waren, was dit effect al reeds aanwezig in o.a. Malburgen West, maar het nieuwe plan lijkt dit probleem misschien zelfs alleen maar groter te maken.	1. Zie antwoord zienswijze #1.1 en 2.1 50-meter eis voor de hele stad.
17.	1. In de toelichting op het facetplan staat dat de bewoners van de wijken Spijkerviertel, St. Marten, Sonsbeek en centrum tevreden zijn over de huidige regels die zijn vastgelegd om splitsing te reguleren. Waar is dit op gebaseerd? Wij kennen alleen maar mensen die het splitsen van woningen en het verkameren in bovengenoemde wijken ervaren als zeer overlastgevend en er graag een halt aan toe willen roepen. Bovendien staat in de evaluatie van het splitsingsbeleid 'Woningen splitsen, Lasten delen' juist dat bewoners veel overlast ervaren en dat de ervaring is dat een verbod op splitsen juist tot verkamering leidt, omdat dat vergunningsvrij is. Bovendien willen bewoners graag uitbreiding van beleid op dit gebied. Dus hoezo tevreden met het huidige beleid en waar komt deze contradictie dan vandaan? 2. In dit facetplan wordt uitsluitend gesproken over woningen, die dus nu al bestemd zijn voor wonen. Onze ervaring echter is dat juist het omzetten van kantoren naar (te) kleine appartementen (vanaf 18 m²), zonder fatsoenlijke berging en buitenruimte, voor overlast en een groot verloop in bewoners leidt. Wij verzoeken u met klem om ook het verkameren of verappartementen van kantoorruimtes aan de voorliggende regels te laten voldoen.	1. Verkamering is een ander type fenomeen dan woningsplitsing. Voor de genoemde wijken bestonden al regels voor woningsplitsing; zo dienen gesplitste woningen minimaal 70m² te zijn en te beschikken over een buitenruimte en bergingsruimte. Wij hebben geconstateerd dat over deze regels voor woningsplitsing tevredenheid bestond. In de evaluatie merken we inderdaad op dat het gebrek aan regelgeving voor verkamering zorgde voor ontevredenheid. Vandaar ook dat we via voorliggend bestemmingsplan regels wensen vast te stellen voor verkamering.. 2. In het facetbestemmingsplan wordt gesproken over panden 'waar wonen is toegestaan', dat betekent dat het plan niet alleen betrekking heeft op panden die nu reeds als woning dienen, maar ook op panden met bijvoorbeeld een gemengde bestemming, waarin zich nu een kantoorruimte bevindt. In panden waarin wonen nog helemaal niet is toegestaan en waarbij een initiatiefnemer woningen wil realiseren, is er sprake van 'transformatie', dat verschilt van woningsplitsing- of verkamering. Omdat het transformeren van panden niet valt binnen de vigerende bestemming, heeft de gemeente meer zeggenschap over de inhoud van plannen tot transformatie. In Arnhem worden deze aanvragen behandeld in een initiatievenberaad waar de aanvaardbaarheid van ieder initiatief afzonderlijk vanuit de verschillende beleidsdomeinen wordt beoordeeld.

3. U verwijst in uw facetplan naar de beleidsregels 'Parkeren' om parkeeroverlast te voorkomen. Ons is juist overkomen dat de verhuurder een ontheffing van de regels kreeg, omdat hij verklaarde dat de toekomstige bewoners geen auto hadden. Een kritischere houding t.a.v. de adviezen van de ODRA is hard nodig. Onze ervaring is dat dit in Arnhem stelselmatig niet gebeurt. Je moet als burger wel héél alert zijn om tijdig te zorgen dat de door de gemeente opgestelde regels bij de vergunningverlening wel na worden geleefd. 4. De mogelijkheid tot legalisatie achteraf waarbij gemakkelijker omgegaan wordt met regelgeving, veroorzaakt frustratie bij burgers die zich wel aan de geldende regels willen houden. U dient een betrouwbare overheid te zijn, waarbij regelgeving voor iedereen op dezelfde manier moet worden toegepast. 5. Een van de aandachtspunten is dat een bezwaartermijn ingaat de dag nadat de brief gedateerd is en verzonden naar de aanvrager. Pas 10 dagen later wordt de aanvraag gepubliceerd, vaak ook nog in vakantieperiodes, waardoor je als burger vaak het nakijken hebt bij dit soort ingrijpende plannen voor je leefomgeving. 6. Wat ook belangrijk is, is dat omwonenden van het pand waarvoor een vergunning voor splitsing of verkamering wordt aangevraagd, door de aanvrager op de hoogte worden gesteld van zijn/haar voornemen. Niets staat de gemeente Arnhem in de weg om hier proactief in op te treden en daadwerkelijk voor de belangen van alle inwoners te behartigen. Het feit dat de ODRA het daardoor drukker kan krijgen, kan en mag geen reden zijn om dit na te laten. U geeft hiermee meer mogelijkheden aan burgers om ongewenste ontwikkelingen in de buurt te voorkomen. 7. De voorgenomen regelgeving lijkt ons niet bedoeld om de overlast te verergeren, maar om die te verminderen. Wij vinden dat u daarom de oppervlakte per huurder (per kamer 18m²) juist flink op moet schroeven, los van het Bouwbesluit, om	3. Bij toekomstige splitsingen en verkameringen zullen de vigerende parkeernormen gelden. Het college kijkt kritisch naar uitzonderingen hierop. 4. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat van handhavend optreden moet worden afgezien als sprake is van concreet zicht op legalisatie. Handhavend optreden in het bestuursrecht ziet niet op het bestraffen van overtredingen maar op het herstel van de rechtmatige situatie. Dit kan worden gedaan door legalisatie achteraf. Handhaving is dan niet meer aan de orde omdat er binnen kort e termijn geen sprake meer zal zijn van een overtreding. 5. De bezwaartermijn start de dag na de bekendmaking van het besluit. Dit volgt uit de Algemene wet bestuursrecht. De aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gepubliceerd op overheid.nl. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat omwoners zelf zorg moeten dragen zich op de hoogte te houden van het verloop van de vergunning. 6. Omdat in bestemmingsplannen alleen ruimtelijk relevante eisen opgenomen kunnen worden is toestemming van de burens geen voorwaarde die we aanvullend kunnen opnemen. Alle aanvragen voor een omgevingsvergunning worden door de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt ook het besluit op de aanvraag gepubliceerd. 7. De gemeente stelt via voorliggend bestemmingsplan een regime voor verkamering en ander een regime voor woningsplitsing voor. Als er zelfstandige appartementen
--	--

ongewenste concentraties van kamerbewoners in grotere appartementen, woningen en kantoren te voorkomen. 8. De oppervlakte van een berging van 3m² voor het stallen van een fiets enz. per 4 bewoners lijkt ons volstrekt onvoldoende. Ook de 1 m² extra per bewoner is natuurlijk een farce. Dit staat ver van de realiteit waarbij mensen een elektrische fiets, een scooter en/of een brommer hebben. 9. U heeft het over de bouwkundige staat van de woningen. U verzuimt daarbij de kwaliteit van de woningscheidende wanden, vloeren en plafonds mee te nemen in de overwegingen. De oppervlakte is vaak niet het grootste knelpunt, maar de mogelijkheid om geluidsoverlast te voorkomen. Ook daaraan zouden eisen gesteld moeten worden: het pand moet qua constructie geschikt zijn of geschikt gemaakt moeten worden voor verkamering/splitsing om overlast voor omwonenden te voorkomen. 10. En dan de handhaving: wij vragen ons af of u daarvoor wel voldoende capaciteit heeft. Onze ervaring is het de grootst mogelijke moeite kost om, na de splitsing in kleine appartementjes, de brandveiligheid te laten toetsen, of om te toetsen of voldaan werd aan de regelgeving van het Bouwbesluit. Wij hebben mogen meemaken dat gecontroleerd werd door de ODRA zonder binnen te treden en de brandweer bij tekortkomingen pas na lang aandringen over ging tot handhaven. 11. De wens van de gemeente om met de leges de handhaving te betalen betekent dat de bestemmingsplannen als een speer geactualiseerd moeten	ontstaan is er sprake van splitsing; in het bestemmingsplan is opgenomen dat gesplitste appartementen 70m² dienen te zijn. Dit is een bestaande regel voor de wijken Spijkerviertel/Sint-Marten/Centrum/Sonsbeek. Dat is dus een stuk hoger dan 18m². Voor de bovengenoemde wijken bestond nog geen regelgeving voor verkamering. Die stellen we nu wel voor. Het klopt dat één van de nieuwe eisen behelst dat een verkamerde woning niet mag worden bewoond door meer dan 1 persoon per 18m². In tegentelling tot bij splitsing, is verkamering een ander type bewoning en is er sprake van gedeelde voorzieningen en ruimten. Voor verkameringen gelden daarnaast nog aanvullende regels om concentraties te voorkomen. 8. Het is niet onze ervaring dat kamerbewoners veelal beschikken over meerdere fietsen en/of brommers. We achten de voorgestelde grootte voor de bergingsruimte voldoende. 9. In een bestemmingsplan kan de gemeente niet over alle onderwerpen regels stellen. De regels moeten betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening (dus ruimtelijke relevantie hebben) en mogen niet iets regelen wat op rijksniveau al uitputtend geregeld is. De regels over geluidsisolatie worden reeds in het Bouwbesluit geregeld. Hierdoor kunnen we in het facetplan niet dergelijke regels over geluidsisolatie opnemen, 10. Zie voor beantwoording paragraaf 4 (onder de tabel) 11. De gemeente heeft niet de wens om via de leges de handhaving te bekostigen; dat mag ook niet. De leges dekken
--	---

	worden, omdat er geen leges betaald hoeven te worden als bestemmingsplannen verlopen zijn. In ieder geval voor de binnenstad is dit het geval, zodat de gemeente de leges voor het verbouwen van de kantoorpanden aan de Jansbuitensingel is misgelopen. Een tekort aan leges mag niet betekenen dat het handhavingsniveau daarop wordt aangepast, in neerwaartse zin.	het hele proces van de vergunningverlening, waaronder een eerste controle. De kosten voor toezicht en handhaving worden niet bekostigd door middel van de leges.
18.	1. In het Ontwerp Facetplan wordt expliciet 'Spijkerkwartier' genoemd terwijl het 'Boulevardkwartier', volgens de bijgevoegde kaarten, ook deel lijkt uit te maken van dit Facetplan. Door in de voorschriften expliciet 'Spijkerkwartier' te benoemen wordt het 'Boulevardkwartier' dientengevolge uitgesloten. Immers de Raad heeft het vigerende BP "Spijkerkwartier-Boulevardkwartier-Spoorhoek" genoemd. En expliciet het 'Boulevardkwartier' opgenomen in het aanhaal artikel. Er zal dus moeten worden gekozen of Spijkerkwartier benoemen of beide kwartieren benoemen. 2. Voorstel om 3.4.b.2 te wijzigen in: reeds kamergewijze bewoning bevindt die is toegestaan door middel van een vergunning; Opmerking: Zonder deze wijziging is een (nieuwe) clandestiene kamerbewoning ineens een belemmering voor een mogelijk legale en betere ontwikkeling. 3. Souterrains zijn niet geschikt voor bewoning (combinatie van slechte ventilatie, daglicht toetreding en vocht). Het past niet om in deze (Arnhemse) Facet bestemmingsplan deze ongezonde ruimten onderdeel te laten zijn van de gebruiksoppervlakte berekening waardoor bewoning van die ruimten mogelijk wordt. Het is, ingevolge het Bouwbesluit, bovendien verboden dergelijke souterrains te bouwen en of zonder meer te gebruiken als 'Verblijfsgebied'/woonruimte. Daarom voorstel op te nemen in het plan: 1.7 Gebruiksoppervlakte	1. De namen van de gebiedsaanduidingen zullen worden aangepast om verwarring te voorkomen. De gebiedsaanduidingen zullen niet langer de naam van een bepaalde wijk dragen maar de inhoud van de regel. Overigens wordt 2. Bestaande gevallen van kamerverhuur vallen onder het wettelijke overgangsrecht. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan voor de bestaande gevallen opeens strengere regels op te nemen. Dit betekent dus dat legale kamerverhuur (dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestond) niet vergunningplichtig is. Als het artikel op voorgestelde manier wordt gewijzigd betekent dit dat concentraties niet kunnen worden tegengegaan. Op deze manier sluit je immers de bestaande kamergewijze bewoning uit voor de 50-meter toets. Dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de regel. Om ervoor te zorgen dat illegale kamergewijze bewoning niet wordt beloond passen we de regel aan door toe te voegen dat er sprake moet zijn van reeds bestaande legale kamerverhuur. 3. Voor de bepaling van de gebruiksoppervlakte en wat een voor bewoning geschikte ruimte is sluiten wij aan bij het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat een souterrain dat niet voldoet aan de eisen van het bouwbesluit voor een verblijfsgebied/woonruimte niet zal worden meegerekend bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte. Het is niet nodig om de begripsbepaling voor de gebruiksoppervlakte te wijzigen omdat we al uitgaan van volgens het bouwbesluit niet voor bewoning geschikte ruimtes.

	<i>De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere -volgens het bouwbesluit- niet voor bewoning geschikte ruimtes, niet worden meegeteld</i> 4. Het Facetplan voorziet niet in voorschriften 'Handhaving en Strafbepalingen'. Passende tekst is opgenomen in onder andere het vigerende bestemmingsplan 'Spijkerkwartier - Boulevardkwartier - Spoorhoek'. Daarop kan worden geanticipeerd. Het sluit daarbij naadloos aan op tenminste dit (en veel andere) vigerende bestemmingsplan(nen).	4. Het vigerende plan 'Spijkerkwartier-Boulevardkwartier-Spoorhoek' is vastgesteld onder de oude wetgeving. Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het niet langer nodig om een strafbepaling op te nemen in een bestemmingsplan. Dit komt omdat de wet al een algemene strafbepaling bevat. Op grond van deze algemene strafbepaling kan dus wel degelijk worden gehandhaafd.
19.	1. We betreuen dat het terugdringen van verkamerde panden niet is geregeld. Zo blijft de daarmee samenhangende problematiek zoals die was en blijft het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier in de gevarezone. Het plan is op de toekomst gericht en niet op het heden waarin het Spijkerkwartier -Boulevardkwartier al problemen door verkamering/splitsing ondervindt. De huidige problemen worden dus niet opgelost. De ervaren en aantoonbare disbalans en de overlast door disbalans in (delen van) straten en bij specifieke panden wordt niet benoemd en/of aangepakt. Dat betreuen we ten eerste. 2. We vragen ons daarnaast ten eerste af welke financiële en bestuurlijke investeringen in het handhaving worden gedaan of worden voorzien en of die voldoende zijn. Daarnaast zullen we de ontwikkelingen en de aanpak van de ODRA en andere betrokkenen op de voet volgen. Allereerst omdat deze overheidstaak cruciaal is om de noodzakelijke ontwikkeling ten goede te kunnen realiseren. Ten tweede om op basis van de inzichten die we daarbij opdoen graag willen inzetten om samen met de gemeente, andere betrokkenen en buurtbewoners tot oplossingen te komen. 3. In het voorliggend Ontwerp Facetplan zijn weer geen straf bepalingen zijn opgenomen. Daardoor worden ongewenste ontwikkelingen, die door de raad in dit Facetplan als ongewenst zijn gewaardeerd, niet voorkomen. Zonder vastgestelde straf en handhaving bepalingen in dit Facetplan is het een papieren tijger.	1 Het voorliggende bestemmingsplan kan inderdaad geen gevolgen hebben voor bestaande panden die verkamerd zijn. Als gemeente kunnen we het overgangsrecht niet zelf bepalen. Echter, het bestemmingsplan is slechts één onderdeel van een breder 'Plan van Aanpak: Woningssplitsing en Verkamering'. Dat Plan is op 17 juni j.l. door de gemeenteraad vastgesteld. Ook heeft de gemeenteraad een aanvullende regeling in de APV opgenomen ten behoeve van beter beheer van kamerverhuurbedrijven. In het genoemde Plan van Aanpak en in de APV leest u welke acties de gemeente uit zal voeren voor bestaande problematiek. 2.Zie beantwoording 2.4. Handhaving en budget. 3. Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het niet langer nodig om een strafbepaling op te nemen in een bestemmingsplan. Dit komt omdat de wet al een algemene strafbepaling bevat. Op grond van deze algemene strafbepaling kan dus wel degelijk worden gehandhaafd.

4. Er ontbreekt een financiële paragraaf in het Ontwerp Facetplan waardoor op de komende begrotingen geen budget wordt gereserveerd ter uitvoering van dit plan. We zouden stevige ambities, gepast budget en concrete voornemens van de gemeenteraad willen omtrent deze punten die voor het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier cruciaal zijn. 5. Veel van de door de wijk ontwikkelde plannen en elementen, zoals die verwoord zijn, zijn in het gemeentelijk plan van het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier nu niet meegenomen. Ze werden en worden in die zin geen onderdeel van de oplossing van de wijkgerelateerde problematiek. Dat betreuren we omdat het een door de wijk gedragen plan is waaraan ook bewoners zelf hebben bijgedragen en willen bijdragen. 6. We stellen een specifieke regeling voor om als hoofdbewoner/eigenaar in het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier op kleinschalige wijze kamers te verhuren in de eigen woning. Het invoeren van een hospita-regeling zoals voorgesteld lijkt ons vooroorlogs en daarmee uit de tijd. Het is voldoende om te spreken over het aantal toegestane onzelfstandige woonruimten en aan te sluiten bij de regelgeving dienaangaande. We stellen dus voor dat de hospita regel (1:10) eruit gehaald wordt en wordt vervangen door een toevoeging aan 1:11 als volgt: <i>Kamergewijze bewoning: Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden bevinden. Daarbij wordt de in pandige woonruimte van de eigenaar/verhuurder/hoofdbewoner niet meegeteld als en zolang daar sprake van is.</i> 7. Naast het splitsen van woningen moet voorkomen worden dat nog meer (hele) kleine woningen in het Spijkerkwartier-Boulevardkwartier worden toegevoegd d.m.v. omvorming gebouwen (niet zijnde woningen) en door nieuwbouw. Als algemene norm is gesteld dat deze nieuwe woningen minimaal 70 m2 woonoppervlak moeten hebben naast andere eisen zoals bergruimte etc.	4. De toelichting van het bestemmingsplan bevat een financiële paragraaf in 3.5. Zie voor het budget dat wordt gereserveerd voor de uitvoering van het Plan van Aanpak paragraaf 4 (onder de toelichting) 5. Het bestemmingsplan verankert regels voor splitsingen en verkameringen. Uiteraard is er in specifiekere bestemmingsplannen en/of wijkgerichte projecten aandacht voor wijkgerelateerde problematiek. 6. Vrijwel alle gemeenten met regels over verkamering kennen een uitzondering voor hospitasituaties. Ook in alle gemeenten wordt deze term gehanteerd. Juist vanwege het alledaagse taalgebruik, achten we de term duidelijk. In het bestemmingsplan wordt duidelijk vermeld hoeveel kamers mogen worden verhuurd als een eigenaar zelf in de woning woont. Uiteraard is er in specifiekere bestemmingsplannen en/of wijkgerichte projecten aandacht voor wijkgerelateerde problematiek. Bij de door u aangedragen definitie zien wij een risico op illegale splitsingen. Indien de in pandige woonruimte en de voorzieningen van de eigenaar namelijk niet zijn verbonden met die van de huurders, is er de facto sprake van woningsplitsing omdat het gebruik van het pand dan is als zijnde twee woningen. Voor woningsplitsing dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Na het aanvragen en verkrijgen van deze vergunning kan een eigenaar de woning verhuren. 7. Het voorliggende bestemmingsplan gaat over woningsplitsing en verkamering. Het gaat niet over nieuwbouw en transformaties.
---	---

	Graag zouden we dit glashelder uitgebreid zien met het vestigen van alle overige nieuwe woningen in de wijk. We denken aan: het herbestemmen van gebouwen niet zijnde woningen (kantoren, scholen, etc) en aan nieuwbouw.	
20.	1. Zelfde als #18. 2. Daarnaast maak ik u erop attent dat verscheidene kamerverhuurders en/of huurders zelf huisnummers of ondernummers/toevoegingen toekennen aan één voordeur, zijdeur of achterdeur en aan deuren toegang gevend tot bewoonde bijgebouwen op achtererven.	1. Zie onder zienswijze #18. 2. Zoals aangegeven wordt in de zienswijze valt het toekennen van huisnummers buiten de reikwijdte van dit facetbestemmingsplan. Alleen de gemeente kan een huisnummer toekennen. Een bewoner kan uitdrukkelijk zelf niet een huisnummer toevoegen. Het is bij ons bekend dat in het Spijkerkwartier zelf nummers worden toegekend door de verhuurders/bewoners. Een dergelijk huisnummer heeft geen juridische status.
21.	1. Uit artikel 1 begripsbepaling valt af te leiden dat bestaande gevallen gaan vallen onder een overgangsrecht. Verder wordt vermeld hoe een bestaand geval wordt gedefinieerd. Dat betekent helaas dat overlast vanuit bestaande verkamering en de bijbehorende aantasting van leefbaarheid vaak niet wordt opgelost met het plan. Alleen toekomstige situaties worden volgens het plan aan het vergunningstelsel onderworpen. 2. Wij hopen op actief beleid om leefbaarheid ook in de bestaande situaties te waarborgen. Verder gaan we ervan uit dat de voorwaarden om als bestaand geval te worden gerekend stringent worden toegepast. 3. Het beperken van het 50 meter criterium tot slechts één wijk. Het is een objectieve norm voor het in de toekomst waarborgen van leefbaarheid in die wijk (Spijkerkwartier). Volgens onze zienswijze wordt met deze beperking voor de rest van de stad een objectief toetsbaar en handhaafbaar criterium vervangen door algemeenheden die kunnen leiden tot willekeur bij vergunning en onduidelijkheid bij handhaving. Regelgeving van welke aard dan ook, zou van een zodanige opbouw moeten zijn dat dergelijke risico's ten principale vermeden worden. Het plan schiet naar onze zienswijze daarin tekort.	1. Zie voor beantwoording 2.2. Bestaande gevallen; 2. De leefbaarheid in wijken en woonoverlast zijn belangrijke thema's voor de gemeente. Via verschillende invalshoeken proberen we bij te dragen aan leefbare wijken. Uiteraard zullen we nader bekijken of en hoe we aanvullend beleid vorm kunnen geven. Het Plan van Aanpak: Verkamering en Woningsplitsing bevat meer acties dan alleen het voorliggende bestemmingsplan. 3. Zie voor beantwoording 2.1 50-meter eis voor de hele stad.

Het onderscheid tussen één wijk en “de rest” ervaren wij als zeer onredelijk en ongewenst. Het betekent dat u grote aantallen burgers minder bescherming biedt dan een kleine groep “bevoorrechten”. Het werkt in de hand dat omringende wijken met minder regels kunnen verloederen. Alleen al vanwege gelijkheidsbeginsel is het in onze zienswijze onjuist en derhalve in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Tenslotte wordt aangegeven dat Het ernstig valt te betreuren dat de lobby van verhuurders heeft geleid tot aanpassing van het oorspronkelijke plan met een stadsbrede toepassing van het 50 meter criterium. De vraag rijst of er met het volgen van dit argument wel recht wordt gedaan aan een evenwichtige belangenafweging. De lobby van personen die hun verdienmodel maximaal willen beschermen, lijken zwaarder te wegen dan de noden van Arnhemse burgers in daadwerkelijk aangetaste leefomgevingen. 4. Het tweede punt waar naar onze zienswijze het plan tekort schiet, is het ontbreken van eisen die gesteld zouden moeten worden aan “goed verhuurderschap.” Zaken als verplicht aanspreekpunt per verkamerd pand zijn in de voorbereiding van het plan sterk aanbevolen als voorwaarde tot vergunning. Dat kwam vanuit omwonende burgers, verhuurders, bemiddelaars en van vele raadsleden. Het plan wekt naar onze zienswijze in het hoofdstuk 2.3.1. “plan van aanpak” ook de suggestie dat het beantwoordt aan deze eis. Naar onze zienswijze geeft het plan echter geen concrete invulling aan actie 2: “goed verhuurderschap”. Dat begrip wordt immers niet nader als eisenpakket ingevuld in de voorwaarden tot vergunning.	4. In een bestemmingsplan kan de gemeente niet over alle onderwerpen regels stellen. De regels moeten betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening (dus ruimtelijke relevantie hebben) en mogen niet iets regelen wat op rijksniveau al uitputtend geregeld is. Regels over ‘goed verhuurderschap’ hebben geen betrekking op een ruimtelijke ordening, en kunnen daarom niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. De gemeenteraad heeft op 17 juni j.l. wel een aanvullende regeling vastgesteld in de APV. Eén van de regels voor kamerverhuurbedrijven is dat zij een beheerder moeten aanstellen die bereikbaar is voor omwonenden. Ook moet deze beheerder een overzicht hebben van wie de woning bewoond.
--	---

4. Overzicht indieners zienswijzen

Nr.	Naam	Adres
1.	[REDACTED]	[REDACTED]
2.	[REDACTED]	[REDACTED]
3.	[REDACTED]	[REDACTED]
4.	[REDACTED]	[REDACTED]
5.	[REDACTED]	[REDACTED]
6.	[REDACTED]	[REDACTED]
7.	[REDACTED]	[REDACTED]
8.	[REDACTED]	[REDACTED]
9.	[REDACTED]	[REDACTED]
10.	[REDACTED]	[REDACTED]
11.	[REDACTED]	[REDACTED]
12.	[REDACTED]	[REDACTED]
13.	[REDACTED]	[REDACTED]
14.	[REDACTED]	[REDACTED]
15.	[REDACTED]	[REDACTED]
16.	[REDACTED]	[REDACTED]
17.	[REDACTED]	[REDACTED]
18.	[REDACTED]	[REDACTED]
19.	[REDACTED]	[REDACTED]
20.	[REDACTED]	[REDACTED]
21.	[REDACTED]	[REDACTED]