Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Arnhem

Postbus 9020, 6800 EG Arnhem
Cc: Griffie Gemeenteraad Arnhem

Postbus 9020, 6800 EG Arnhem

Betreft: Aanvulling op het lopende verzoek tot herziening van het bestemmingsplan Hoogkamp–Sterrenberg–Gulden Bodem 2012

Datum: 7 december 2025

Geacht college,

Op 26 augustus 2025 heb ik, mede namens ondertekenaars, een verzoek ingediend tot herziening van het bestemmingsplan Hoogkamp–Sterrenberg–Gulden Bodem 2012, specifiek voor het perceel Bakenbergseweg 240. Dat verzoek richtte zich met name op het schrappen van de functie *autowasstraat* uit artikel 4.1 van het bestemmingsplan en op aanpassing van het bouwvlak.

Inmiddels beschik ik over een geverifieerd onderzoek naar de planologische, juridische en feitelijke geschiedenis van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing. Ik heb dit onderzoek opgenomen als bijlage. Op grond daarvan verzoek ik u mijn eerdere verzoek aan te vullen en te herzien zoals hieronder verwoord.

1. PRIMAIR VERZOEK: Herstel van de rechtmatige situatie

Ik verzoek primair om:

A. De volledige bestemming “Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG” voor perceel M 5501 te verwijderen en het perceel te herstellen als onderdeel van het aangrenzende Gulden Bodempark (perceel M 5551), conform de rechtmatige situatie zoals deze bestond vóór de onrechtmatige opname in het Uitbreidingsplan van 1964.

Gronden

1. Het tankstation is in 1959 zonder enige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke titel opgericht: er bestaat geen bouwvergunning, hinderwetvergunning, exploitatievergunning, aanlegvergunning, opstalrecht of grondtransactie.
2. De locatie had volgens uitbreidingsplannen, hinderwetregimes en de ministeriële aanwijzing van 1954 een park-, landschaps- en woonbestemming, onder rijksbescherming.
3. Het Uitbreidingsplan 1964 heeft het tankstation onbevoegd en in strijd met artikel 3.2 van dat plan onrechtmatig bestemd als “Handel en Nijverheid klasse XII”, terwijl deze gronden volgens het plan zelf uitsluitend voor park- en landschapsdoeleinden mochten worden ingericht.
4. In 1964 bestond er geen eigen perceel voor het tankstation, geen bouwvlak en geen rechtmatig bestaand gebruik. Het plan heeft een feitelijke illegale situatie overgenomen.
5. De bestemmingsplannen van 2002 en 2012 hebben deze fout zonder toetsing onrechtmatig doorgezet.
6. De wasbox heeft nooit een vergunning gekregen, ligt deels buiten elk historisch bouwvlak en valt niet onder het opstalrecht van 2017.

Herstel van de rechtmatige situatie is noodzakelijk gelet op het legaliteitsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de verplichting van het bestuursorgaan tot herstel van foutieve planologische keuzes.

2. SUBSIDIAIR VERZOEK I: Schrappen van “autowasstraat” uit artikel 4.1 BP2012

Indien het college nog niet kan overgaan tot uitvoering van het primaire verzoek, verzoek ik aanvullend om een beperkte, direct uitvoerbare planregelwijziging die geen ruimtelijke gevolgen heeft:

B. De verwijzing naar “autowasstraat” te schrappen uit artikel 4.1 van het bestemmingsplan.

Gronden

- De bestaande wasbox is nooit vergund en strijdig met elk geldend bestemmingsregime.
- Uit jurisprudentie (Rb. Amsterdam, 10 mei 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:3148) volgt dat een wasbox en een wasstraat geen uitwisselbare begrippen zijn.
- Het huidige bestemmingsplan betreft een beheerbestemmingsplan en mag geen nieuwe functies of functieverzwaring introduceren. Het staat bovendien expliciet geen nieuwe geluidsbronnen toe.
- De toevoeging van “autowasstraat” in BP2012 vormt een achteraf aangebrachte, onrechtmatige legalisatie van een illegale situatie.

3. SUBSIDIAIR VERZOEK II: Herstel van het bouwvlak

Indien het college nog niet kan overgaan tot uitvoering van het primaire verzoek, verzoek ik aanvullend om een beperkte, direct uitvoerbare planregelwijziging die geen ruimtelijke gevolgen heeft:

C. Het bouwvlak te herstellen naar de feitelijke omvang van het bouwwerk uit 1959, circa 73 m².

Gronden

- De vergroting in 2012 naar 98 m2 is uitsluitend gebaseerd op een incidentele winkeluitbreiding uit 2001, die bovendien een buitenplanse vergunning betrof en dus onrechtmatig is overgenomen in BP2012.
- Voor alle overige bebouwing ontbreekt elke publiekrechtelijke titel en zou ook in strijd zijn met de aard van het plan, dat geen functieverzwaring toestaat.
- De wasbox ligt deels buiten het oorspronkelijke bouwvlak en is ook daarmee per definitie illegaal.

4. SUBSIDIAIR VERZOEK IV (QUICK WIN): Uitsluiten van de wasbox als bijbehorende voorziening

Indien het college nog niet kan overgaan tot uitvoering van het primaire verzoek, verzoek ik aanvullend om een beperkte, direct uitvoerbare planregelwijziging die geen ruimtelijke gevolgen heeft:

E. In artikel 4.1 expliciet vast te leggen dat een wasbox niet is toegestaan als bijbehorende voorziening.

Gronden

- Deze wijziging is beleidsarm, direct toepasbaar en vereenvoudigt handhaving.
- De maatregel wijzigt geen bestemmingsvlakken, bouwvlakken of MER-plichten.

- Het voorkomt dat een illegale functie opnieuw meeloopt in een bestemmingsplan.
- De wijziging sluit volledig aan bij jurisprudentie én de logica van een beheerbestemmingsplan.

5. CONTEXT: Escalatie van een illegale situatie, veiligheidsrisico's en zwaarwegende belangen van omwonenden

Uit de Historieschets blijkt dat het tankstation sinds 1959 — door passieve en actieve keuzes van de gemeente en de exploitant — is uitgegroeid tot een intensief en zwaar overbelast tankstation op een uiterst kwetsbare locatie:

- direct onder hoogspanningsleidingen;
- naast Rijksmonument Gulden Bodempark;
- grenzend aan Natura 2000 De Veluwe;
- op slechts 8,5 meter van woningen (waar de richtafstand 50 meter bedraagt);
- met functies die nooit zijn vergund.

Deze escalatie is uitsluitend mogelijk geweest door het ontbreken van elke vergunninggrondslag, door foutieve bestemmingsopnames vanaf 1964, én door blijvende onduidelijkheid over de wijze waarop toezicht en inspecties in het verleden zijn uitgevoerd en beoordeeld. Hierdoor heeft een feitelijk onrechtmatige situatie zich gedurende decennia kunnen voortzetten en uitbreiden, zonder dat ooit een integrale juridische toets heeft plaatsgevonden.

Belang van omwonenden

De gevolgen voor omwonenden zijn inmiddels aanzienlijk:

- structurele geluidsoverlast;
- voortdurende lichtoverlast;
- een steeds groter deel van de dag waarin hinder optreedt;
- toenemende verkeersonveiligheid in een rustige woonwijk.

Veiligheidsrisico's door gebrek aan toezicht bij bouw en moderniseringen

Omdat het tankstation in 1959 zonder vergunning is gebouwd, en de modernisering in 1972 eveneens zonder bouwvergunning heeft plaatsgevonden (terwijl de aanvraag was geweigerd), is de kans groot dat zowel bovengrondse als ondergrondse installaties zonder toezicht of keuring zijn aangelegd of aangepast.

Dit betekent dat:

- tanks, leidingen en elektrische systemen nooit integraal zijn beoordeeld;
- veiligheid nooit is meegewogen bij intensivering van gebruik;
- de ligging onder hoogspanningsleidingen een extra risico vormt.

Milieurisico's door de onvergunde wasbox zonder vloeistofdichte vloer

De wasbox — gebouwd op de locatie van een voormalige smeerput — heeft geen vloeistofdichte vloer en is nooit getoetst op bodemveiligheid.

Dit is extra zorgelijk omdat:

- op dit perceel het facetplan Leemlagen geldt;
- deze leemlagen essentieel zijn voor de bron- en kwelfunctie richting beekjes in omliggende natuurgebieden.

Hierdoor bestaat een reëel risico op bodemschade en aantasting van natuurwaarden.

Conclusie

De samenloop van planologische, juridische, veiligheids- en milieurisico's maakt dat de belangen van omwonenden direct en zwaarwegend zijn.

Herstel van de rechtmatige situatie is noodzakelijk om verdere aantasting van leefkwaliteit, veiligheid en natuurwaarden te voorkomen.

7. LOPENDE WOO-VERZOEKEN

Deze Woo-verzoeken kunnen aanvullende onderbouwing opleveren:

1. Woo-verzoek planstukken BP1964, BP2002 en BP2012;
2. Woo-verzoek inspectieverslagen tankstation en wasbox;
3. Woo-verzoek historische huurcontracten en onderliggende documenten bij opstalakte 2017;
4. Woo-verzoek perceelherkomst M 5501.

Indien nodig volgt na afronding aanvullende informatie.

8. BIJLAGE

Historieschets Bakenbergseweg 240.

Slot

Gelet op bovenstaande feiten en de eisen van legaliteit, zorgvuldigheid en evenredigheid verzoek ik u het bestemmingsplan te herzien zoals verzocht: **primair door herstel van de rechtmatige situatie**, en subsidiair door sanering van foutieve planregels en bouwvlakbepalingen.

Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van ontvangst.

Met vriendelijke groet,

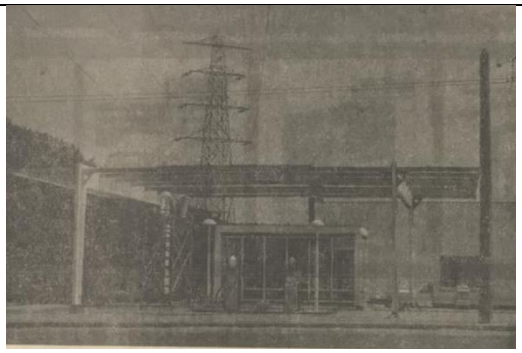
[redacted]

Mede ingediend namens omwonenden van de volgende adressen:

[redacted]

Bijlage: De stille transformatie: hoe een zonder vergunning, in 1959 opgericht tankstation op beschermd Gulden Bodem-terrein, onder hoogspanningsleidingen, grenzend aan villawijk en landgoed Warnsborn, met vergunningen voor slechts de luifel en uitbreiding verkoopruimte, kon uitgroeien tot een groot complex, hand-in-hand met *pogingen tot legalisatie* via bestemmingsplannen, die juridisch geen rechtsgevolg hebben gehad

Arnhemsche Courant, ***5 juli 1960***

Aan de Bakenbergseweg, vlak bij de kruising met de Schelmseweg, is tegen alle verdrukkingen in, een tankstationnetje uit de grond geschoten dat tot de merkwaardigheden in het land behoort. Kampeerders zullen het direct herkennen als „een dubbeldakkie". Ik houd het voor een modern Czaar Peterhuisje. Ook het Czaar Peterhuisje in Zaandam bevindt zich namelijk in een ander, groter gebouw. Dit tankstation heeft evenwel geen waterdicht dak, doch slechts een soort vangnet. Dat heeft een hele geschiedenis.	

Enkele jaren geleden wilde de gemeente een stukje grond, dat onbebouwd moest blijven, verhuren aan een oliemaatschappij. De omwonenden kregen er de (benzine) lucht van en dienden bezwaarschriften in. De transactie ging niet door. Geruime tijd geleden zagen de omwonenden echter, dat er desondanks een tankstation, maar nu voor een andere maatschappij, op dezelfde plaats in aanbouw kwam. Met dertien man sterk en aangevoerd door een befaamd advocaat gingen zij protesteren op grond van de Hinderwet.

Zij kregen een zogenaamde „hoorzitting", doch intussen was de bouw van het tankstation al zover gevorderd, dat men niet de illusie kon koesteren dat de gemeente een bevel tot afbreken zou geven. Dat zou ook te gek geweest zijn, omdat daarvoor reeds toestemming tot bouwen was verleend.

Aanvankelijk hoopten de requestranten dat het tankstation binnen de verboden zone zou zijn verrezen, in welk geval men met het uitbreidingsplan voor die sector in de hand het tankstationnetje had kunnen doen verhuizen. Maar deze hoop bleek ijdel. De gemeente lachte vriendelijk alle tanden bloot.

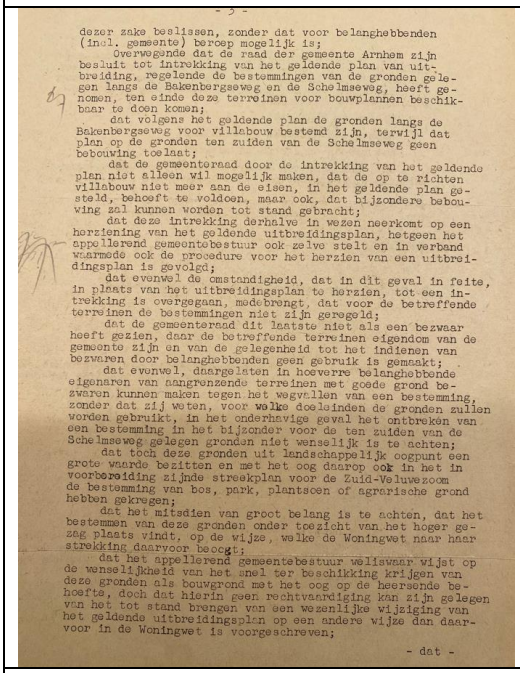
Toen gooiden de requestranten het erop, dat op praktisch alle percelen op de Hoogkamp een servituut rust, waarbij het o.a. verboden is om inrichtingen "anders dan van openbaar nut" te doen bouwen. "Ha, ha" zeiden ze bij de gemeente. "Een tankstation is een gebouwtje van openbaar nut", en de bouw ging voort. Doch de Hoogkamp zat niet stil.

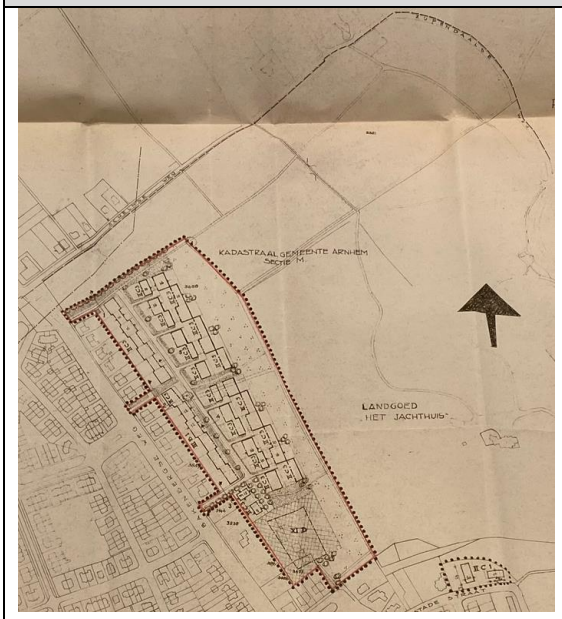
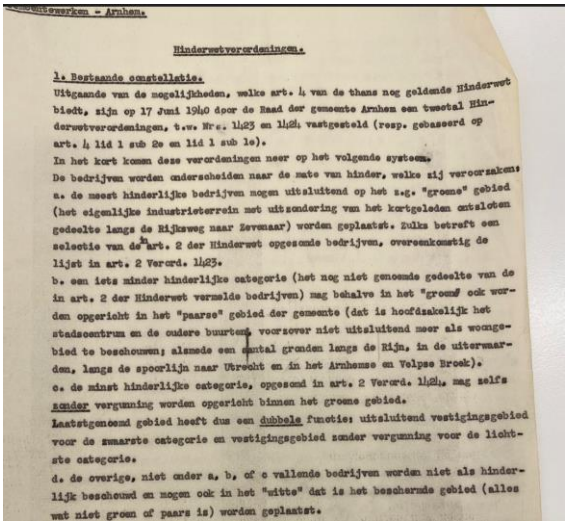
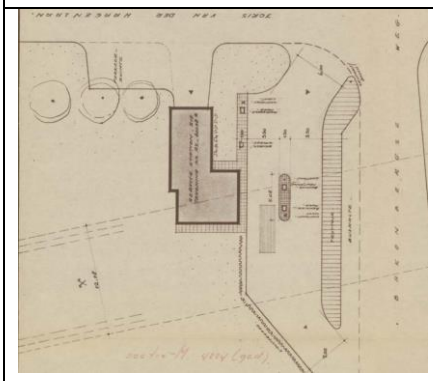
Men ontdekte dat het tankstation zich precies onder een hoogspanningsleiding bevond. Dat is gevaarlijk in geval van draadbreuk. Eerst schamperde de gemeente, dat dit bezwaar niet opging. Er waren wel meer van zulke situaties. En de bouw ging voort. Er werd al lustig getankt en olie ververst aan het pompstation, toen er plotseling weer werklieden verschenen, die driftig begonnen te bouwen aan een gigantische stellage, waaronder het tankstation volkomen schuilging. De bedoeling hiervan is eventuele gebroken hoogspanningskabels op te vangen... In zoverre hadden de requestranten succes.

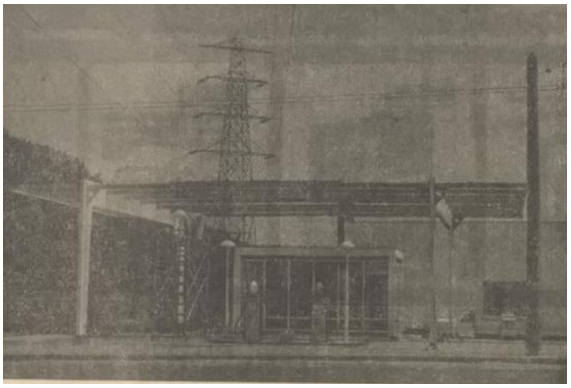
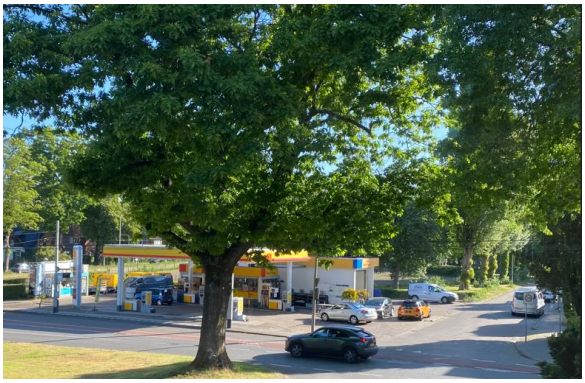
Maar intussen is het stedebouwkundige beeld er niet op vooruitgegaan. De hele gang van zaken is trouwens niet bepaald fraai te noemen. ***De stellage symboliseert heel aardig de beschermende hand van de gemeente boven dit omstreden tankstation****, dat de omwonenden een doorn in het oog is. Hun laatste hoop kunnen zij vestigen op de mogelijkheid dat er ooit jenever uit de benzinepompen zal*

gaan vloeien. In dat geval moet het tankstation weg, want de Hoogkamp is "droog gelegd". Tenzij de gemeente dan weer zegt, dat overdekte tapkasten als inrichten van openbaar nut moeten worden beschouwd. En in dat geval weten ze zelfs op de Hoogkamp niet meer wat ze moeten bedenken.

De onrechtmatige bouw en transformatie, van 1959 naar heden

De (aanloop naar) de situatie van 1959	**Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu**
Eind 30-er jaren, de Gemeente kocht de Gulden Bodem terreinen ter behoud van het natuurschoon:  AANKOOP „GULDEN BODEM" TERREINEN. **Natuurschoon bij Arnhem zal behouden blijven.** Onze correspondent te Arnhem, meldt dd. 14 Juni. j.: Teneinde een oud stuk natuurschoon van ondergang te redden willen B. en W. van Arnhem overgaan tot den aankoop van terreinen van de maatschappij „De Gulden Bodem" aan den rand van het landgoed „Zijpendaal". In 1923 sloot de gemeente Arnhem met de maatschappij, welke toen de golvende velden van De Gulden Bodem (gelegen langs de Zijpendaalsche en Bakenbergsche wegen met den Schalmschen weg als noordgrens) in bouwterrein omzette, een overeenkomst. Omtrent wegenaanleg en wijze van bebouwing. Op praktisch alle percelen op de Hoogkamp rust daarom een servituut / erfdienstbaarheid, waarbij het o.a. verboden is om inrichtingen "anders dan van openbaar nut" te bouwen. Ook de toenmalige hinderwetten, van zowel 1940 als 1954, verboden de bouw van bedrijven op deze locatie.	De erfdienstbaarheden zijn nog steeds van kracht, deze passage uit een koopakte van 2021: **13. Bijzondere lasten en beperkingen** Met betrekking tot het verkochte bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte op drie juni negentienhonderd zesendertig verleden voor Ch.J. Engelberts, destijds notaris te Arnhem, van welke akte een afschrift is ingeschreven in voormelde openbare registers (destijds te Arnhem) op vier juni negentienhonderd zesendertig in register Hypotheken 4, deel 2085, nummer 22, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende: *"4. Ten laste van het by deze akte verkochte en ten behoeve van het aan verkoopsters verblijvende gedeelte van nummer 3076, worden de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:* *a. Op het verkochte mogen geen bad-of ziekenhuizen, sanatoria, arbeiderswoningen, fabrieken of trafieken, geen mestvaalten of dergelijke inrichtingen, geen bordeelen, nacht-, dans-, koffie-, wijn-, bier- of speelhuizen, sociëteiten of clublokalen, noch inrichtingen van publieke vermakelijkheden of zoodanige als bedoeld en omschreven in de Hinderwet worden opgericht, gesticht of gehouden.* *b. Het verkochte mag slechts worden ingericht voor één gezin.* *c. In het op het gekochte gestichte huis zullen geen inrichtingen als bedoeld in de Hinderwet mogen worden gevestigd, terwijl het voorts verboden is daarin een winkelbedrijf uit te oefenen, of het daartoe in te richten.* Het tankstation grenst direct aan perceel M 5551 (dat onderdeel is van het rijksmonument "Gulden Bodempark") en aan het Natura 2000 gebied de Veluwe, in de vliegroute van de strikt beschermde vleermuizen. Tevens rust er een facetplan leemlagen op deze locatie vanwege de functie als bron voor beekjes voor de omliggende natuurgebieden.
 dezer zake beslissen, zonder dat voor belanghebbenden (incl. gemeente) beroep mogelijk is; Overwegende dat de raad der gemeente Arnhem zijn besluit tot intrekking van het geldende plan van uitbreiding, regelende de bestemmingen van de gronden gelegen langs de Bakenbergseweg en de Schelmseweg, heeft genomen, ten einde deze terreinen voor bouwplannen beschikbaar te doen komen; dat volgens het geldende plan de gronden langs de Bakenbergseweg voor villabouw bestemd zijn, terwijl dat plan op de gronden ten zuiden van de Schelmseweg geen bebouwing toelaat; dat de gemeenteraad door de intrekking van het geldende plan niet alleen wil mogelijk maken, dat de op te richten villabouw niet meer aan de eisen, in het geldende plan gesteld, behoeft te voldoen, maar ook, dat bijzondere bebouwing zal kunnen worden tot stand gebracht; dat deze intrekking derhalve in wezen neerkomt op een herziening van het geldende uitbreidingsplan, hetgeen het appellerend gemeentebestuur ook zelve stelt en in verband waarmede ook de procedure voor het herzien van een uitbreidingsplan is gevolgd; dat evenwel de omstandigheid, dat in dit geval in feite, in plaats van het uitbreidingsplan te herzien, tot een intrekking is overgegaan, medebrengt, dat voor de betreffende terreinen de bestemmingen niet zijn gewijzigd; dat de gemeenteraad dit laatste niet als een bezwaar heeft gezien, daar de betreffende terreinen eigendom van de gemeente zijn en van de gelegenheid tot het indienen van bezwaren door belanghebbenden geen gebruik is gemaakt; dat evenwel, daargelaten in hoeverre belanghebbende eigenaren van aangrenzende terreinen met goede grond bezwaren kunnen maken tegen het wegvallen van een bestemming, zonder dat zij weten, voor welke doeleinden de gronden zullen worden gebruikt, in het onderhavige geval het ontbreken van een bestemming in het bijzonder voor de ten zuiden van de Schelmseweg gelegen gronden niet wenselijk is te achten; dat toch deze gronden uit landschappelijk oogpunt een grote waarde bezitten en met het oog daarop ook in het in voorbereiding zijnde streekplan voor de Zuid-Veluwezoom de bestemming van bos, park, plantsoen of agrarische grond hebben gekregen; dat het mitsdien van groot belang is te achten, dat het bestemmen van deze gronden onder toezicht van het hoger gezag plaats vindt, op de wijze, welke de Woningwet naar haar strekking daarvoor beoogt; dat het appellerend gemeentebestuur weliswaar wijst op de wenselijkheid van het snel ter beschikking krijgen van deze gronden als bouwgrond met het oog op de heersende behoefte, doch dat hierin geen rechtvaardiging kan zijn gelegen van het tot stand brengen van een wezenlijke wijziging van het geldende uitbreidingsplan op een andere wijze dan daarvoor in de Woningwet is voorgeschreven; - dat -	➔ links een brief uit 15 maart 1954, van de Minister van Volkshuisvesting, quote: *"….dat toch deze gronden uit landschappelijk oogpunt een grote waarde bezitten en met het oog daarop ook in het voorbestemming zijnde streekplan voor de Zuid-Veluwezoom de bestemming van bos, park, plantsoen of agrarische grond hebben gekregen; dat het mitsdien van groot belang is te achten, dat het bestemmen van deze gronden onder toezicht van het hoger gezag plaats vindt, op de wijze, welke de Woningwet naar haar strekking daarvoor bepaalt"*

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
 18 juli 1955, herziening uitbreidingsplan Gulden Bodem I en II. De locatie waarop het tankstation in 1959 is gebouwd, is onderdeel van het Gulden Bodempark (perceel nummer M 5321).	
➔  De hinderwet van de jaren 50 schreef voor dat alleen bedrijven die <u>niet</u> in de categorieën “meest hinderlijk”, “iets minder hinderlijk” en “minst hinderlijk” vielen waren toegestaan in het witte gebied, waardoor een tankstation hier nooit rechtmatig kon zijn	➔  Hinderwetverordeningen. 1. Bestaande constellatie. Uitgaande van de mogelijkheden, welke art. 4 van de thans nog geldende Hinderwet biedt, zijn op 17 Juni 1940 door de Raad der gemeente Arnhem een tweetal Hinderwetverordeningen, t.w. Nrs. 1423 en 1424 vastgesteld (resp. gebaseerd op art. 4 lid 1 sub 2e en lid 1 sub 1e). In het kort komen deze verordeningen neer op het volgende systeem. De bedrijven worden onderscheiden naar de mate van hinder, welke zij veroorzaken: a. de meest hinderlijke bedrijven mogen uitsluitend op het z.g. "groene" gebied (het eigenlijke industrieterrein met uitzondering van het kortgeleden ontsloten gedeelte langs de Rijksweg naar Zevenaar) worden geplaatst. Zulks betreft een selectie van de art. 2 der Hinderwet opgesomde bedrijven, overeenkomstig de lijst in art. 2 Verord. 1423. b. een iets minder hinderlijke categorie (het nog niet genoemde gedeelte van de in art. 2 der Hinderwet vermelde bedrijven) mag behalve in het "groene" ook worden opgericht in het "paarse" gebied der gemeente (dat is hoofdzakelijk het stadscentrum en de oudere buurten, voorzover niet uitsluitend meer als woongebied te beschouwen; alsmede een aantal gronden langs de Rijn, in de uitermarken, langs de spoorlijn naar Utrecht en in het Arnhemse en Velpse Broek). c. de minst hinderlijke categorie, opgesomd in art. 2 Verord. 1424, mag zelfs zonder vergunning worden opgericht binnen het groene gebied. Laatstgenoemd gebied heeft dus een dubbele functie: uitsluitend vestigingsgebied voor de zwaarste categorie en vestigingsgebied zonder vergunning voor de lichtste categorie. d. de overige, niet onder a, b, of c vallende bedrijven worden niet als hinderlijk beschouwd en mogen ook in het "witte" dat is het beschermde gebied (alles wat niet groen of paars is) worden geplaatst.
	Uitbreidingsplan 1964: locatie valt onder Artikel 3 (openbaar/gemeenschappelijk groen) → geen bebouwing toegestaan, behalve gebouwtjes van openbaar nut (link naar krantenartikel uit 1960!). Artikel 3.2: B&W mogen alleen indelen waar zij bevoegd zijn. Minister 1954: Gulden Bodem-gronden mogen alleen onder hoger toezicht worden bestemd voor bos/park/plantsoen → gemeente was onbevoegd om hier een tankstation te bestemmen.

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
Bouwtekening uit 1959 (waarvoor geen vergunning was verleend) waarop het tankstation onderdeel is van perceel M 4224, het Gulden Bodempark.	Tankstation had geen perceel, geen bouwvlak. Aanduiding “Handel en Nijverheid XII” is innerlijk strijdig en juridisch onwerkzaam. Er loopt nog een kadaster onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van dit perceel vanaf 1952.
Oprichting van het tankstationnetje in 1959  Een eenvoudig tankstationnetje met 2 pompstations, zonder vergunning gebouwd op de Gulden Bodem, in strijd met de bestemming en hinderwet. **Bouwvlak 73 m2** (15 m2 verkoopruimte, 14 m2 magazijn en 40 m2 werkplaats), 2 pompstations en een grote stellage om bij breuk hoogspanningskabels op te vangen.  Luchtfoto uit 1964: het tankstation is geel gemarkeerd en omsloten door het beschermde Gulden Bodempark.	**De huidige overbelaste locatie**   Een in 1972 sterk gemoderniseerd en uitgebreid tankstation, met uitbreiding naar 4 pompstations (ook hinderwetplichtig) en een wasbox zonder vloeistofdichte vloer, ondanks de daarvoor geweigerde vergunning uit 1971 vanwege strijdigheid met de bestemming. Alleen aanvragen uit 1972 (voor bouw van de luifel) en 2001 (voor uitbreiding van de verkoopruimte) werden goedgekeurd. De aanvraag uit 2024, voor de vervanging van de wasbox door 3 nieuwe, is na een 9 maanden durende bezwaarprocedure geweigerd omdat het de ETFAL toets niet doorstond. Woo verzoeken lopen naar inspectierapporten, erfdienstbaarheden en huurovereenkomsten. **Bouwvlak 97 m2** (45 m2 verkoopruimte, 17 m2 (technische ruimte, berging, toilet, 35 m2 wasbox), 4 pompstations waarvan 1 onbemand en 7x24 uur geopend, infrastructuur boven- en ondergronds gemoderniseerd. Reclamezuil en veel andere reclame uitingen, verhuur 6

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
	boedelbakken, textiel wasserette, veel licht en geluidsoverlast.
	De wasbox en de uitbreiding van het bouwvlak zijn in het Bestemmingsplan Hoogkamp–Sterrenberg–Gulden Bodem 2012 onrechtmatig gelegaliseerd: “De voor 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor een benzinestation met bijbehorende voorzieningen, zoals een autowasstraat en verkoopruimte, met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak van een verkoopruimte niet meer mag bedragen dan 100 m²”.
Het tankstation is onder hoogspanningsleidingen gebouwd, hier de passage uit het krantenartikel uit 1960: “*Men ontdekte dat het tankstation zich precies onder een hoogspanningsleiding bevond. Dat is gevaarlijk in geval van draadbreuk….”.*	De hoogspanningsleidingen zijn de primaire bestemming van het perceel. Daar zijn geen gebouwen onder toegestaan, en geen bouwwerken hoger dan 2 meter. Zowel verkoopshop als de wasbox zijn gebouwen, en de wasbox is 4,85 meter hoog. Afwijkingen zijn alleen mogelijk op overschrijding van de hoogte, tot 4 meter, in afstemming met Tennet. De afstand tussen het tankstation met wasbox en de naastliggende woning is 8,5 meter. Dat is veel minder dan de norm van 50 meter die de VNG normering voorschrijft voor rustige woonwijken!
Het tankstation is gebouwd op het grotere perceel dat onderdeel was van het Gulden Bodempark. Er loopt nog een kadaster onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van dit perceel vanaf 1952.	Het huidige perceel, M 5501, heeft altijd de juridische hoedanigheid gehad van park-/woongebied met gebruiksbeperkingen. Het tankstation is daarop in 1959 zonder enige titel gebouwd, nooit gelegaliseerd, en tot op heden juridisch onrechtmatig aanwezig. De wasbox is eveneens zonder recht opgericht en valt ook niet onder het opstalrecht van 2017. De akte van 7 december 2017 bevestigt dat het tankstation en de wasbox staan op gemeentegrond (percelen M 5501 en deels M 5754) die de gemeente al sinds 1936, 1952 en 1959 in eigendom heeft. Uit deze akte blijkt dat vóór 2017 geen opstalrecht bestond, zodat alle opstallen – inclusief het tankstation uit 1959, de uitbreidingen uit 1972 en de wasbox – juridisch eigendom van de gemeente waren en zonder privaatrechtelijke titel zijn opgericht. Het opstalrecht van 2017 is een nieuwe, huurafhankelijke constructie en biedt géén

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
	terugwerkende kracht; het legaliseert dus niet de bestaande bebouwing of het gebruik. De akte bevat bovendien een niet-onderbouwde verklaring dat het tankstation “publiek- en privaatrechtelijk is toegestaan”, terwijl daarvoor geen vergunningen bestaan en het gebruik strijdig is met oudere bestemmingen, hinderwetregimes en servituten op de oorspronkelijke Gulden Bodem-percelen. Hiermee bevestigt de akte dat: • het tankstation vanaf 1959 zonder publiek- of privaatrechtelijke grondslag is gebouwd, • de wasbox evenmin ooit planologisch of juridisch is gelegitimeerd, • en dat alle latere bestemmingsplannen (1964, 2002, 2012) zijn uitgegaan van een feitelijk maar illegaal bestaand gebruik. De akte van 2017 vormt daarmee geen legalisatie, maar een bewijsstuk dat de onrechtmatigheid van het tankstation en de wasbox zich vanaf 1959 tot heden heeft voortgezet.

Bijlage: gedetailleerde historieschets

A. Aanloop tot 1959 – juridisch fundament

A1. Historische planologische status (1930–1959)

De gemeente Arnhem verwierf de Gulden Bodem-terreinen in de jaren ’30 met het doel het natuurschoon te behouden en een rustige villawijk te realiseren. Op vrijwel alle percelen rustte een servituut dat het bouwen van inrichtingen “anders dan van openbaar nut” verbood. De Hinderwetregimes van 1940 en 1954 kwalificeerden dit gebied als wit gebied, waarin geen bedrijven – en zeker geen hinderwetplichtig tankstation – waren toegestaan. In 1954 bepaalde de Minister van Volkshuisvesting bovendien dat de Gulden Bodem-gronden uitsluitend onder hoger toezicht mochten worden bestemd en slechts als bos/park/plantsoen. Het herzieningsplan Gulden Bodem I/II (1955) bevestigde dat de locatie waar het tankstation later werd gebouwd nog steeds als parkgebied was opgenomen (perceel M 5321).

Conclusie: vóór 1959 bestond geen publiek- of privaatrechtelijke mogelijkheid om een tankstation op deze locatie toe te staan.

A2. Illegale oprichting in 1959

De bouwtekening uit 1959 vermeldt het fictieve perceel “M 4224 (ged.)”, dat nooit als zelfstandig perceel heeft bestaan maar een intern werknummer was binnen moederperceel M 3658. De locatie had uitsluitend parkbestemming, geen bouwvlak en geen enkele publiekrechtelijke toestemming. Uit een Woo-verzoek blijkt dat de gemeente geen bouw-, hinderwet-, aanleg- of exploitatievergunning, geen grondtransactie en geen opstalrecht kan overleggen. Het krantenartikel uit 1960 bevestigt dat het tankstation “plotseling” verscheen terwijl bezwaren pas werden behandeld toen de bouw vrijwel voltooid was.

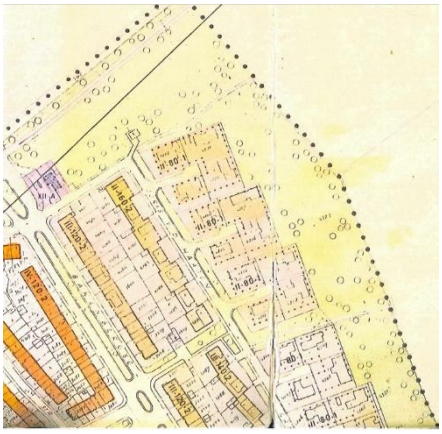
Conclusie: in 1959 kon geen legale beginsituatie ontstaan; het bouwwerk was vanaf de eerste dag onrechtmatig.

B. Uitbreidingsplan 1964 — onbevoegde en innerlijk strijdige “legalisatie”

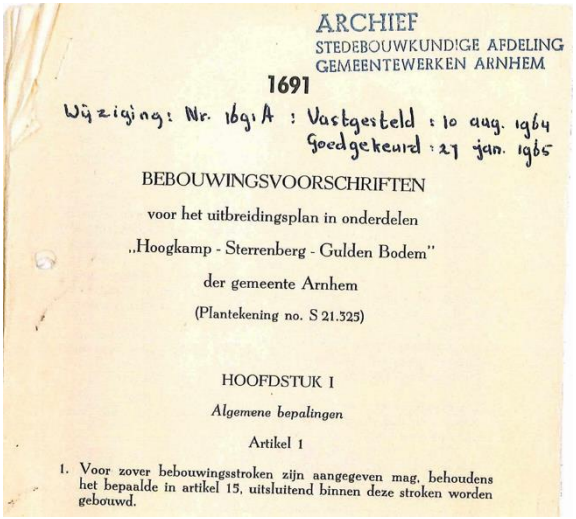
De plankaart tekent het tankstation op perceel 4323 maar zonder bouwvlak. Artikel 3 en 3.2 bepalen dat de gronden openbaar/gemeenschappelijk groen blijven en slechts gebouwtjes van openbaar nut zijn toegestaan. De ministeriële aanwijzing uit 1954 verplichtte hoger toezicht, waardoor Arnhem niet bevoegd was deze gronden zelfstandig te bestemmen. Ook de Hinderwet verbood een tankstation in dit gebied.

Conclusie: de aanduiding “Handel en Nijverheid XII – uitsluitend benzinestations” is innerlijk strijdig én onbevoegd vastgesteld, en kon geen bouwrecht scheppen of het illegale bouwwerk uit 1959 legaliseren

Plankaart, het tankstation is ingetekend op het grotere perceel 4323:



Bebouwingsvoorschriften bij het plan:



ARCHIEF
STEDEBOUWKUNDIGE AFDELING
GEMEENTEWERKEN ARNHEM
1691
Wijziging: Nr. 16g: A : Vastgesteld : 10 aug. 1964
Goedgekeurd : 27 jan. 1965

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

voor het uitbreidingsplan in onderdelen

„Hoogkamp - Sterrenberg - Gulden Bodem"

der gemeente Arnhem

(Plantekening no. S 21.325)

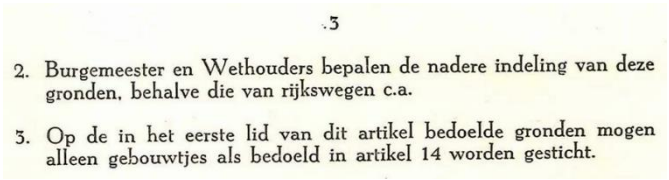
HOOFDSTUK I

Algemene bepalingen

Artikel 1

1. Voor zover bebouwingsstroken zijn aangegeven mag, behoudens het bepaalde in artikel 15, uitsluitend binnen deze stroken worden gebouwd.

Artikel 3 van de bebouwingsvoorschriften:

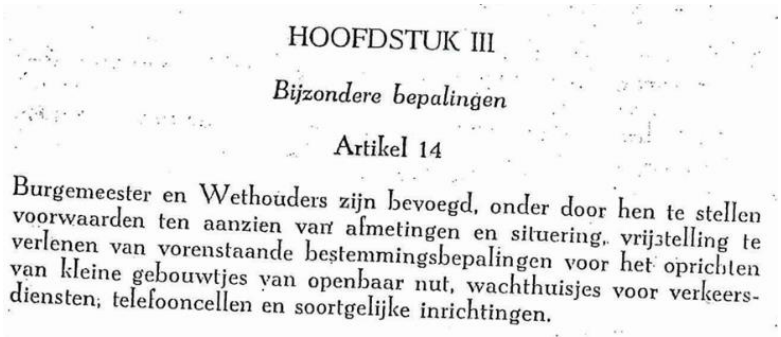


-3

2. Burgemeester en Wethouders bepalen de nadere indeling van deze gronden, behalve die van rijkswegen c.a.

3. Op de in het eerste lid van dit artikel bedoelde gronden mogen alleen gebouwtjes als bedoeld in artikel 14 worden gesticht.

Artikel 14 van de bebouwingsvoorschriften:



HOOFDSTUK III

Bijzondere bepalingen

Artikel 14

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, onder door hen te stellen voorwaarden ten aanzien van afmetingen en situering, vrijstelling te verlenen van vorenstaande bestemmingsbepalingen voor het oprichten van kleine gebouwtjes van openbaar nut, wachthuisjes voor verkeersdiensten, telefooncellen en soortgelijke inrichtingen.

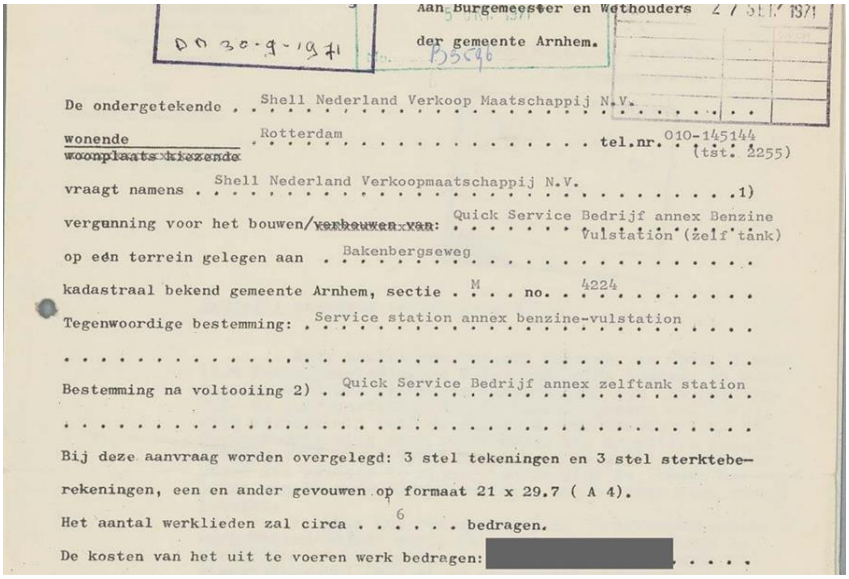
C. 1971 – Afgewezen aanvraag Quick Service / Zelftankstation

Een grote functiewijziging werd aangevraagd, inclusief nieuwe ondergrondse tanks, herbestemming van de smeerput en infrastructuuraanpassingen. De aanvraag werd afgewezen omdat zij buiten het bouwvlak viel en in strijd was met de bestemming Handel en Nijverheid XII. De gemeente erkende dat een planwijziging noodzakelijk zou zijn en dat ook de privaatrechtelijke huur-/gebruiksverhouding moest worden herzien.

Conclusie: de gemeente wist en bevestigde expliciet dat het tankstation niet binnen de geldende planologische of privaatrechtelijke kaders paste.

NB: Het lopende Woo-verzoek naar historische huurovereenkomsten zal dit vermoedelijk bevestigen.

Vergunning aanvraag:



Aan Burgemeester en Wethouders 27 SEP. 1971
der gemeente Arnhem.

DD 30-9-1971 B5540

De ondergetekende . . Shell Nederland Verkoop Maatschappij N.V. . . .

wonende / ~~woonplaats kiezende~~ . Rotterdam . . . . . tel.nr. 010-145144 (tst. 2255)

vraagt namens . . . Shell Nederland Verkoopmaatschappij N.V. . . . . 1)

vergunning voor het bouwen/~~verbouwen van~~: . . . . . Quick Service Bedrijf annex Benzine Vulstation (zelf tank)

op een terrein gelegen aan . Bakenbergseweg . . . . . .

kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie . . M . . . no. . . 4224 . . . . .

Tegenwoordige bestemming: . Service station annex benzine-vulstation . . . .

. . . . . .

Bestemming na voltooiing 2) . . Quick Service Bedrijf annex zelftank station . . .

. . . . . .

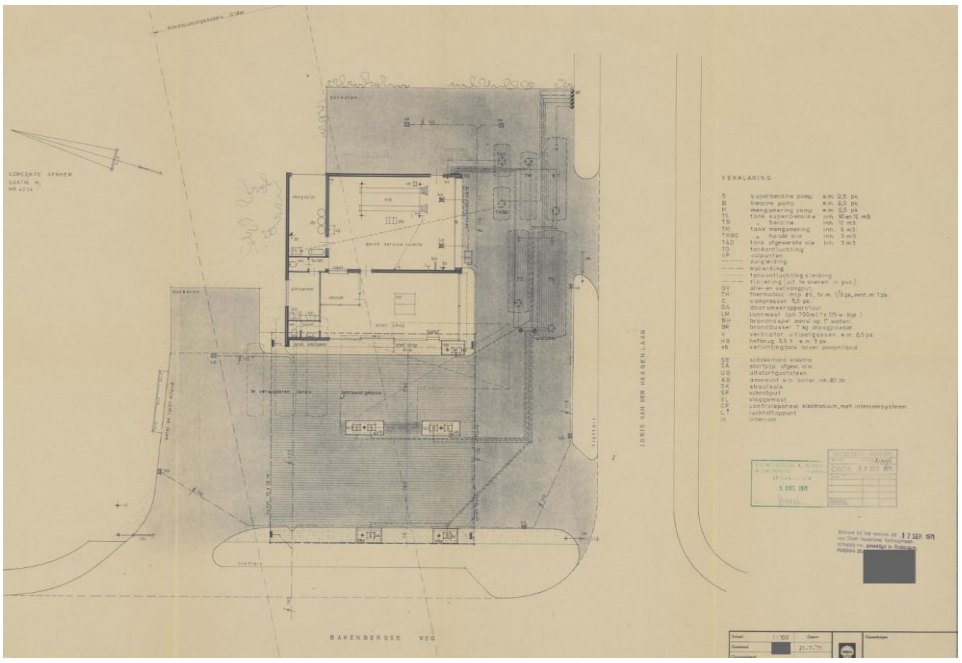
Bij deze aanvraag worden overgelegd: 3 stel tekeningen en 3 stel sterktebe-

rekeningen, een en ander gevouwen op formaat 21 x 29.7 (A 4).

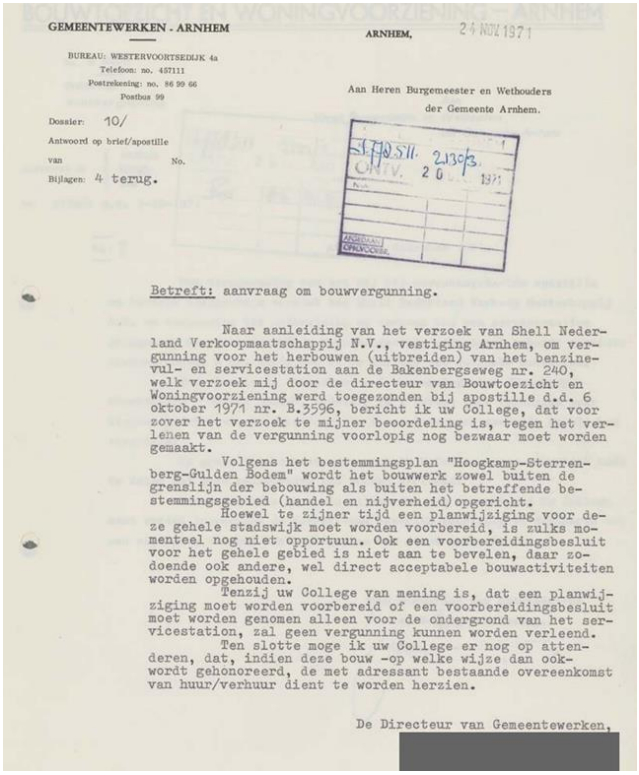
Het aantal werklieden zal circa . . . 6 . . . bedragen.

De kosten van het uit te voeren werk bedragen: [redacted] . . . .

In de bijgaande tekeningen worden o.a. de wijzigingen in de ondergrondse tanks en infrastructuur gemarkeerd. De smeerput blijft behouden als “quick service ruimte”:



Deze aanvraag is afgewezen omdat de aanvraag zowel buiten het toenmalige bouwvlak als buiten de bestemming *handel en nijverheid* viel:



GEMEENTEWERKEN - ARNHEM

BUREAU: WESTERVOORTSEDIJK 4a
Telefoon: no. 457111
Postrekening: no. 86 99 66
Postbus 99

Dossier: 10/
Antwoord op brief/apostille
van No.
Bijlagen: 4 terug.

ARNHEM, 24 NOV 1971

Aan Heren Burgemeester en Wethouders
der Gemeente Arnhem.

Betreft: aanvraag om bouwvergunning.

Naar aanleiding van het verzoek van Shell Nederland Verkoopmaatschappij N.V., vestiging Arnhem, om vergunning voor het herbouwen (uitbreiden) van het benzine-vul- en servicestation aan de Bakenbergseweg nr. 240, welk verzoek mij door de directeur van Bouwtoezicht en Woningvoorziening werd toegezonden bij apostille d.d. 6 oktober 1971 nr. B.3596, bericht ik uw College, dat voor zover het verzoek te mijner beoordeling is, tegen het verlenen van de vergunning voorlopig nog bezwaar moet worden gemaakt.

Volgens het bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem" wordt het bouwwerk zowel buiten de grenslijn der bebouwing als buiten het betreffende bestemmingsgebied (handel en nijverheid) opgericht.

Hoewel te zijner tijd een planwijziging voor deze gehele stadswijk moet worden voorbereid, is zulks momenteel nog niet opportuun. Ook een voorbereidingsbesluit voor het gehele gebied is niet aan te bevelen, daar zodoende ook andere, wel direct acceptabele bouwactiviteiten worden opgehouden.

Tenzij uw College van mening is, dat een planwijziging moet worden voorbereid of een voorbereidingsbesluit moet worden genomen alleen voor de ondergrond van het servicestation, zal geen vergunning kunnen worden verleend.

Ten slotte moge ik uw College er nog op attenderen, dat, indien deze bouw -op welke wijze dan ook- wordt gehonoreerd, de met adressant bestaande overeenkomst van huur/verhuur dient te worden herzien.

De Directeur van Gemeentewerken,

In diezelfde brief schrijft de gemeente letterlijk dat “hoewel te zijner tijd een planwijziging voor deze gehele stadswijk moet worden voorbereid, zulks momenteel niet opportuun is” en dat “ook een voorbereidingsbesluit voor het gehele gebied niet aan te bevelen is, daar zodoende ook andere, wel direct acceptabele bouwactiviteiten worden opgehouden.” Daaruit blijkt dat het college zich destijds volledig bewust was van de planologische strijdigheid. De brief sluit af met de opmerking: “Ten slotte moge ik het college erop attenderen dat, indien deze bouw wordt gehonoreerd, de overeenkomst van huur/verhuur dient te worden herzien.” Ook dit onderstreept dat de voorgenomen bouw destijds niet alleen planologisch, maar zelfs privaatrechtelijk niet paste binnen de bestaande kaders. De gemeente

was zich er dus volledig van bewust dat de bouw en het gebruik van deze locatie juridisch niet toelaatbaar waren, noch binnen het bestemmingsplan, noch binnen de geldende eigendomsverhoudingen.

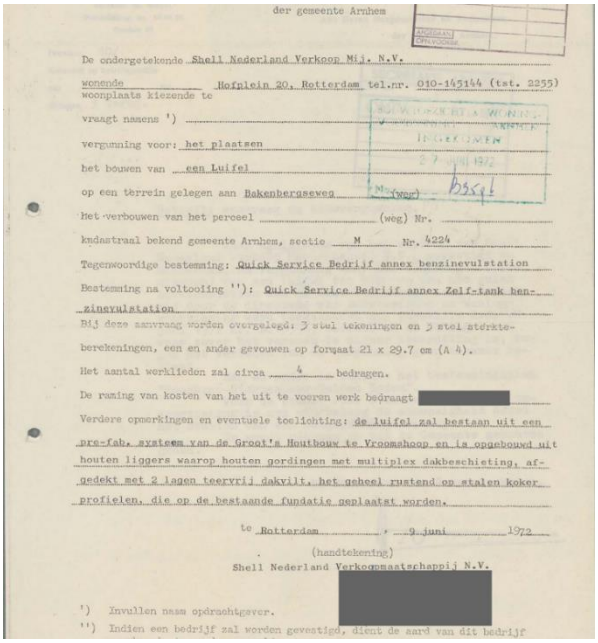
D. 1972 — Vergunning voor luifel, feitelijke illegale uitbreiding

Formeel werd slechts een luifel aangevraagd. Feitelijk werden echter een open wasplaats aangelegd, 2 pompen vervangen door 4, en ondergrondse voorzieningen gewijzigd. Niets daarvan was vergund.

Conclusie: 1972 markeert de verdieping van de illegale situatie; een deelvergunning legaliseert niet de overige, niet-aangevraagde bouwwerken of functiewijzigingen.

NB: er loopt een Woo verzoek naar de historie van inspectierapporten, hoe die het gebrek aan vergunningen voor vrijwel het hele tankstation hebben beoordeeld.

Vergunning aanvraag:



der gemeente Arnhem

De ondergetekende Shell Nederland Verkoop Mij. N.V.

wonende Hofplein 20, Rotterdam tel.nr. 010-145144 (tst. 2255)
woonplaats kiezende te

vraagt namens ') .....

vergunning voor: het plaatsen

het bouwen van een Luifel

op een terrein gelegen aan Bakenbergseweg (weg) Nr. .....

Het verbouwen van het perceel ..... (weg) Nr. .....

kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M Nr. 4224

Tegenwoordige bestemming: Quick Service Bedrijf annex benzinevulstation

Bestemming na voltooiing '): Quick Service Bedrijf annex Zelf-tank benzinevulstation

Bij deze aanvraag worden overgelegd: 3 stel tekeningen en 3 stel sterkteberekeningen, een en ander gevouwen op formaat 21 x 29.7 cm (A 4).

Het aantal werklieden zal circa 4 bedragen.

De raming van kosten van het uit te voeren werk bedraagt [redacted]

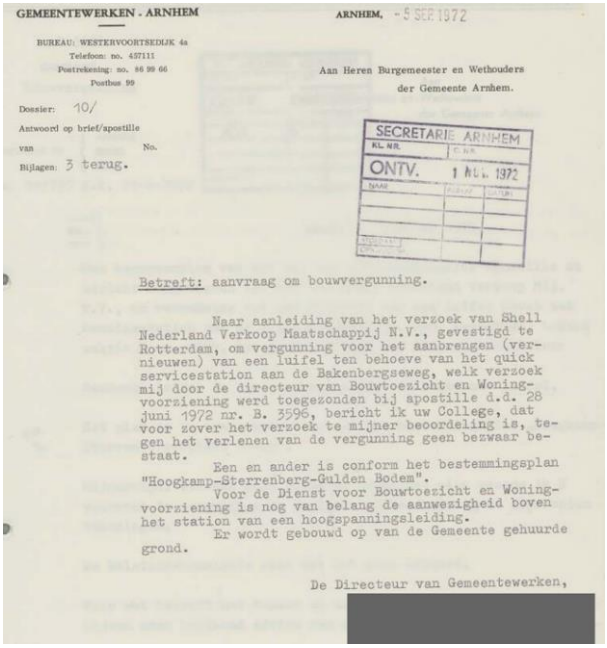
Verdere opmerkingen en eventuele toelichting: de luifel zal bestaan uit een pre-fab. systeem van de Groot's Houtbouw te Vroomshoop en is opgebouwd uit houten liggers waarop houten gordingen met multiplex dakbeschieting, afgedekt met 2 lagen teervrij dakvilt, het geheel rustend op stalen koker profielen, die op de bestaande fundatie geplaatst worden.

te Rotterdam, 9 juni 1972

(handtekening)
Shell Nederland Verkoopmaatschappij N.V.
[redacted]

') Invullen naam opdrachtgever.
'') Indien een bedrijf zal worden gevestigd, dient de aard van dit bedrijf

Opvallend in deze aanvraag is ook dat ondanks dat de gemeente de aanvraag uit 1971 voor transformatie van een van een “Service station annex benzine-vulstation” in “Quick service bedrijf annex zelftank station” heeft afgewezen, in deze nieuwe aanvraag het tankstation als tegenwoordige bestemming “Quick service bedrijf annex zelftank station” heeft ingevuld, ook hier een voorbeeld hoe dit tankstation in de tijd sluipenderwijs onvergunde functies en gebruik probeert toe te voegen. Ook de goedkeuring van gemeente betreft slechts plaatsen van een luifel:



GEMEENTEWERKEN . ARNHEM

BUREAU: WESTERVOORTSEDIJK 4a
Telefoon: no. 457111
Postrekening: no. 66 99 66
Postbus 99

ARNHEM, - 5 SEP 1972

Aan Heren Burgemeester en Wethouders
der Gemeente Arnhem.

Dossier: 10/
Antwoord op brief/apostille
van No.
Bijlagen: 3 terug.

SECRETARIE ARNHEM
KL. NR. G. NR.
ONTV. 1 NOV. 1972
NAAR

Betreft: aanvraag om bouwvergunning.

Naar aanleiding van het verzoek van Shell Nederland Verkoop Maatschappij N.V., gevestigd te Rotterdam, om vergunning voor het aanbrengen (vernieuwen) van een luifel ten behoeve van het quick servicestation aan de Bakenbergseweg, welk verzoek mij door de directeur van Bouwtoezicht en Woningvoorziening werd toegezonden bij apostille d.d. 28 juni 1972 nr. B. 3596, bericht ik uw College, dat voor zover het verzoek te mijner beoordeling is, tegen het verlenen van de vergunning geen bezwaar bestaat.

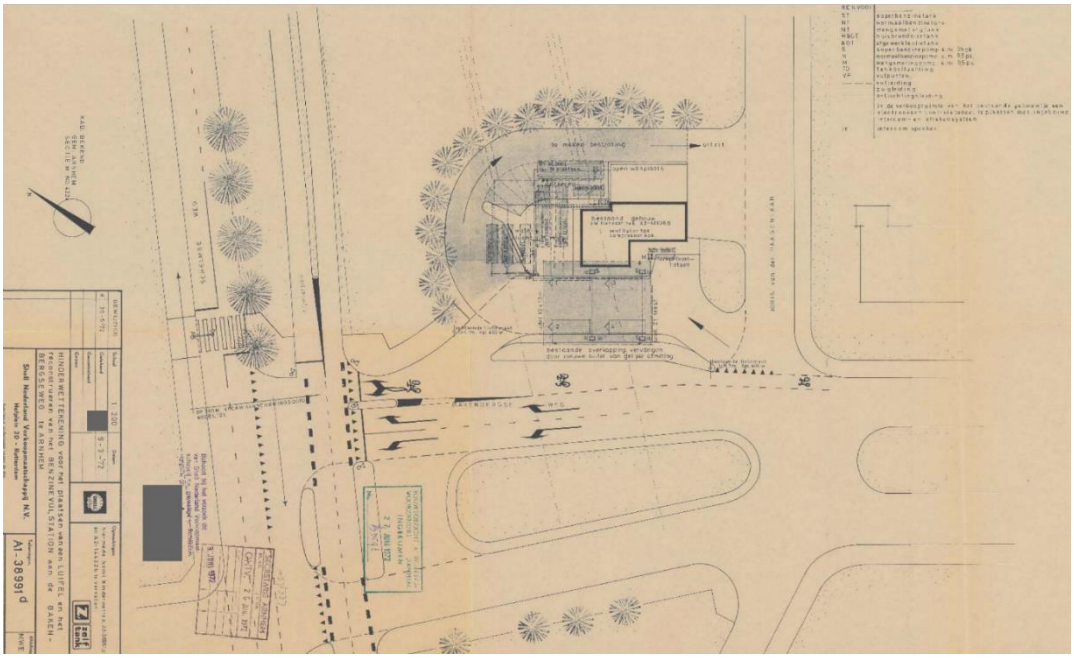
Een en ander is conform het bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem".

Voor de Dienst voor Bouwtoezicht en Woningvoorziening is nog van belang de aanwezigheid boven het station van een hoogspanningsleiding.

Er wordt gebouwd op van de Gemeente gehuurde grond.

De Directeur van Gemeentewerken,
[redacted]

Opvallend is dat de werkplaats op de bouwtekening van afgewezen vergunning uit 1971 nu is vervangen door een open wasplaats. Hier werd de bouw van de onvergunde wasbox voorbereid! Ook wijzigingen op ondergrondse infrastructuur zijn gemarkeerd en de 2 benzinepompen uit 1959 lijken op deze tekening vervangen door 4 nieuwe. Kortom, een grote transformatie van het oorspronkelijke onvergunde tankstationnetje uit 1959, en dat allemaal op basis van een vergunning die slechts werd verleend voor plaatsen het plaatsen van een luifel!

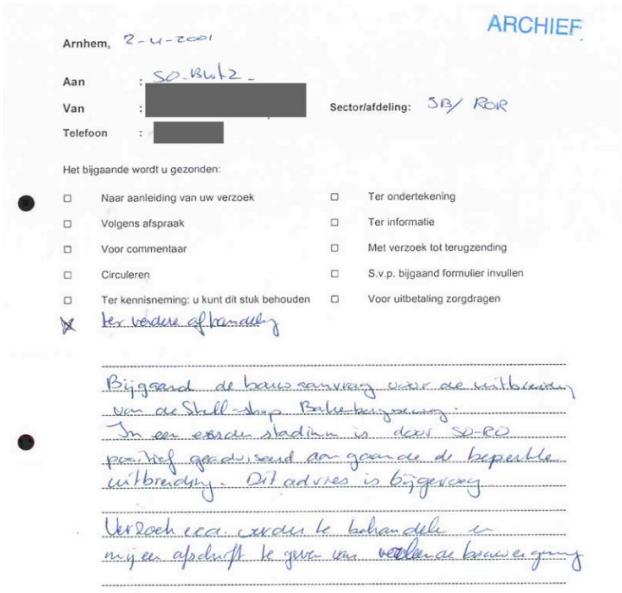


E. 2001 — Uitbreiding winkelruimte (bewijs van bestaande illegale wasbox)

De aanvraag toont de “bestaande situatie washal”, waarmee wordt bevestigd dat de wasbox reeds zonder vergunning was gebouwd. De winkeluitbreiding werd vergund, maar was strijdig met zowel het toenmalige als het toekomstige bestemmingsplan.

Conclusie: alleen de winkeluitbreiding is vergund; de pompuitbreiding, wasbox en overige voorzieningen bleven volledig illegaal.

Vergunning aanvraag:



ARCHIEF

Arnhem, 2-4-2001

Aan : SO-BW/Z

Van : [redacted] Sector/afdeling: SB/ ROR

Telefoon : [redacted]

Het bijgaande wordt u gezonden:

- ● ☐ Naar aanleiding van uw verzoek
- ☐ Volgens afspraak
- ☐ Voor commentaar
- ☐ Circuleren
- ☐ Ter kennisneming; u kunt dit stuk behouden
- ☐ Ter ondertekening
- ☐ Ter informatie
- ☐ Met verzoek tot terugzending
- ☐ S.v.p. bijgaand formulier invullen
- ☐ Voor uitbetaling zorgdragen
- ☒ ter verdere afhandeling

● Bijgaand de bouwaanvraag voor de uitbreiding van de Shell-shop Burgemeijer. In een eerder stadium is door SO-RO positief geadviseerd om aan de gevraagde uitbreiding. Dit advies is bijgevoegd.

Verzoek ecca. verder te behandelen en mijzen afschrift te geven van verleende beschikking

Dit document bevestigt dat de wasbox inmiddels zonder vergunning is gebouwd (“bestaande situatie washal: bruin”), waarschijnlijk als onderdeel van het plaatsen van de luifel in 1971:



Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
d.d. 25 JUNI 2001
Reg.nr.
Zaaknr.

Mij bekend
De Secretaris van Arnhem

ARCHIEF

KLEURENSCHEMA (NIEUWE SITUATIE)

GEBOUW / WASPLAATS

Fascia/kleurenband	Verkoopruimte	: Rood en geel
	Washal	: Blauw en geel
Gevels		: Wit met middengrijze plint
Aanbouw		: Wit met middengrijze plint
Kozijnen		: Middengrijs
Deuren	Verkoopruimte	: Middengrijs gemoffeld
Puivulling		: Middengrijs
Tekst	"Shell shop"	: Rood op geel fond
	"Autowassen"	: Rood op geel fond

STADSONTWIKKELING
Ingekomen: – 9 APR. 2001
reg.nr. SO/BT2/2001/1639
zaaknr. SO/BT2/2001/1639
afschr. i.z.
BWT nr. code
ter afd. ter kenn.
afdoen voor:
copie:
gezien.

KLEURENSCHEMA (BESTAANDE SITUATIE)

GEBOUW / WASPLAATS

Fascia/kleurenband	Verkoopruimte	: Bruin
	Washal	: Bruin
Gevels		: Wit met middengrijze plint
Kozijnen		: Wit
Deuren	Verkoopruimte	: Middengrijs gemoffeld
Puivulling		: Wit
Tekst	"Shell shop"	: Zwart of wit fond
	"Autowassen"	: Zwart op wit fond

Ten slotte schrijft de gemeente over deze vergunning dat de uitbreiding van de verkoopruimte zowel niet in het toenmalige bestemmingsplan past alsook dat er nog geen zicht was op de vraag of het in het nieuwe (inmiddels huidige) bestemmingsplan zou passen:



Voorts is, voordat uw bouwaanvraag is ingekomen, voor het gebied waarin het bouwwerk zal worden gebouwd, een voorbereidingsbesluit in werking getreden en / of is er een (wijziging van een) bestemmingsplan in procedure / voorbereiding gebracht.

Bij een voorlopige toetsing is gebleken dat uw aanvraag in te rangschikken valt onder de categorie gevallen als bedoeld in artikel 20 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO).
In dat geval kan ons college vrijstelling verlenen van het geldende bestemmingsplan op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO).

Naar aanleiding van bovenstaande kan op grond van artikel 19 lid 3 WRO en artikel 50 lid 4 van de Woningwet (WW) de bouwvergunning worden verleend, mits het bouwplan niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of met de in voorbereiding zijnde herziening daarvan, dan wel met het provinciaal en nationaal ruimtelijk beleid.

Vooruitlopend op de nog door u te leveren gegevens hebben wij besloten medewerking te verlenen aan het vrijstellingsverzoek ex. artikel 19 lid 3 WRO en artikel 50 lid 4 WW. Hiertoe dient het vrijstellingsverzoek en de bouwaanvraag 4 weken ter inzage te worden gelegd.

Wij hebben het vrijstellingsverzoek ex. artikel 19 lid 3 WRO alsmede uw bouwaanvraag, ondanks het feit dat deze incompleet is aangeleverd, gepubliceerd in de Arnhemse Koerier van 25 april 2001.

Voor alle duidelijkheid wijzen wij u erop dat met het publiceren van de bouwaanvraag in combinatie met artikel 19 lid 3 WRO juncto artikel 50 lid 4 WW, door ons nog geen definitief standpunt is ingenomen over het al dan niet verlenen van voornoemde vrijstelling respectievelijk de gevraagde bouwvergunning.

Aan het feit dat de ontvangst van uw bouwaanvraag wordt gepubliceerd kunt u geen rechten ontlenen.

Mocht u vragen hebben of nadere informatie willen dan kunt u terecht bij de afdeling bouw- en woningtoezicht op iedere werkdag tussen 08.30 en 12.00 uur op kamer 431, of telefonisch contact

F. Bestemmingsplan 2002— voortbouwend op een fictieve situatie

Artikel 2.6 Detailhandel Motorbrandstoffen
2.6.1 Doeleinden De op de plankaart als “Detailhandel-motorbrandstoffen” aangewezen gronden zijn bestemd voor een benzinestation met bijbehorende voorzieningen, zoals een verkoopruimte ten behoeve van autogebonden producten”.77777

- Merk op dat de bestemming die de Shell zelf in haar vergunningsaanvragen uit 1971 en 1972 (*Quick service bedrijf annex zelftank station*) niet zijn overgenomen door de gemeente! Wel is de bestemming aangepast op de vergunning van “uitbreiding verkoopruimte” uit 2001. Niets in deze bestemming wijst erop dat deze open formulering ook wasboxen zijn toegestaan.

De bestemming “Detailhandel-motorbrandstoffen” volgt uitsluitend de winkeluitbreiding uit 2001 en kent geen planregel voor wasplaatsen, wasstraten of uitbreiding van pompen.

Conclusie: de wasbox blijft volledig illegaal.

G. Bestemmingsplannen 2012 — voortbouwend op een fictieve situatie

Hoofdstuk 2, artikel 4.1: Bestemmingsbeschrijving De voor 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor een benzinestation met bijbehorende voorzieningen, zoals een **autowasstraat** en verkoopruimte met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak (bvo) van een verkoopruimte niet meer mag bedragen dan **100 m2**.

Hier wordt voor het eerst autowassen aan de open formulering “bijbehorende voorziening” toegevoegd. Wellicht om de wasbox die zonder vergunning is gebouwd te legaliseren, sterker: het tankstation ook nog de ruimte te bieden er eventueel een wasstraat te plaatsen. Terwijl jurisprudentie ECLI:NL:RBAMS:2024:3148 (ECLI:NL:RBAMS:2024:3148 Rechtbank Amsterdam , 10-05-2024 / AWB 23/1461) onderstreept dat was boxen en was straten in deze context geen uitwisselbare begrippen zijn. En volgens het bestemmingsplan zijn er geen nieuwe geluidsbronnen toegevoegd:



Beheerplan; mag uitsluitend bestaande legale situaties opnemen. De toevoeging “autowasstraat” is onrechtmatig omdat geen legale wasfunctie bestond. Het bouwvlak werd vergroot van ~74 m² naar ~98 m² op basis van winkeluitbreiding, maar dat rechtvaardigde geen vergroting voor andere functies.

Conclusie: het plan is gebaseerd op een feitelijke maar illegale situatie en kan geen legaliserende werking hebben.

G. Privaatrechtelijke analyse — opstalakte 2017

Percelen M 5501 en M 5754 waren sinds 1936, 1952 en 1959 eigendom van de gemeente. Tot 2017 bestond geen opstalrecht, zodat alle bebouwing via verticale natrekking eigendom van de gemeente werd — maar zonder privaatrechtelijke titel. Het opstalrecht van 2017 geldt uitsluitend voor “een tankstation” en noemt geen wasbox. Omdat een opstalrecht alleen kan bestaan voor bouwwerken die rechtmatig zijn opgericht (art. 5:101 BW), en de wasbox dat niet is, valt zij buiten de reikwijdte van het opstalrecht. De contractuele garantie in art. 3.6 dat het tankstation publiek- en privaatrechtelijk is toegestaan, is feitelijk onjuist en juridisch onverbindend.

Conclusie: de opstalakte bevestigt de illegale historie in plaats van die te helen.

H. Aanvullend bewijs | Kadasterbevindingen (incl. opstalakte 2017 & erfgoedmutaties M 3324 / M 5551)

Onderwerp	**Nieuwe bevinding (Kadaster / opstalakte / erfgoed)**	**Juridische relevantie**	**Bron (akte / registratie / datum)**
Erfgoedbescherming Gulden Bodem (RM 528886)	Kadaster bevestigt erfgoedbeperkingen sinds 2006 op Gulden Bodempercelen (o.a. M 3321, 3328, 3716, 5497). Gebied stond al onder rijks-toezicht sinds 1954.	Geen enkel BP (1964, 2002, 2012) had hier een tankstation mogen bestemmen. Alle planopnames zijn **onrechtmatig**.	RM-register 528886 (20-06-2006); ministeriële aanwijzing 15-03-1954.
Vervallen beperking op moederperceel M 3324	RM-beperking op M 3324 is vervallen omdat dit perceel juridisch niet meer bestaat. Beperking is administratief overgedragen naar actuele opvolger M 5551.	Geen versoepeling: bevestigt dat het tankstation oorspronkelijk op **park- en erfgoedgrond** (M 3658 → M 3324 → M 5551) stond. Onderstreept dat legalisatie nooit mogelijk was.	Kadastermutatie 2022 & 2025, WKPB-overzicht.
Toevoeging M 5551 aan Rijksmonument (2022)	M 5551 – direct grenzend aan M 5501 – heeft nu de formele RM-beperking.	Bewijst dat de randen van het parkgebied sinds 1954 beschermd zijn en dat elke activiteit op M 5501 moet worden getoetst op erfgoedimpact. Legalisatie wasbox/tankstation is **planologisch uitgesloten**.	WKPB-registratie RM528886, mutatie 2022.
Herkomst M 5551 uit M 5490 en M 5497	Historische lijnen tonen dat het tankstation onderdeel was van oorspronkelijke Gulden Bodem-parkaanleg.	Bevestigt dat het tankstation in 1959 **op parkgrond** is gebouwd → strijd met uitbreidingsplannen en aanwijzing minister.	Kadaster brondocumenten 20-11-2025.
Gemeente eigenaar sinds 1936 / 1952 / 1959	Alle onderliggende percelen van M 5501 en M 5551 waren al vóór 1959 eigendom van de gemeente.	Via natrekking zijn alle bouwwerken (1959–2017) **eigendom van de gemeente** en	• Akte 29-12-1936 (H4 2104/4) • Akte 28-03-1952 (H4 2585/82) •

Onderwerp	Nieuwe bevinding (Kadaster / opstalakte / erfgoed)	Juridische relevantie	Bron (akte / registratie / datum)
		zonder privaatrechtelijke titel gebouwd.	Akte 31-12-1959 (H4 2962/104).
Akte beëindiging opstalrecht pinbox (2010)	Het enige oude opstalrecht betrof een pinbox; beëindigd in 2010.	Bewijst dat vóór 2017 **geen opstalrecht** bestond voor tankstation of bijgebouwen → alles illegaal opgericht.	Kadasterregistratie beëindiging opstalrecht 2010.
Opstalakte 2017 (nieuw opstalrecht)	Opstalrecht verleend voor “een tankstation” op M 5501. Wasbox wordt niet genoemd en valt er niet onder.	1) Wasbox blijft 100% illegaal.	

- Geen terugwerkende kracht → bouw 1959/1972 blijft onrechtmatig.
- Contractuele garantie “gebruik toegestaan" is privaatrechtelijk, niet publiekrechtelijk. | Opstalakte Hyp4 72109/132, d.d. 07-12-2017. |
  | **Geen perceelvorming vóór 2012** | Tankstation kreeg pas recent een eigen perceelnummer; daarvoor onderdeel van M 3324 en later M 5490/M 5497. | Bewijst dat in 1964, 2002 en 2012 geen “bestaand legaal gebruik” kon worden overgenomen → bestemmingsplannen zijn **foutief en onrechtmatig** vastgesteld. | Kadaster filiatie-onderzoek M 5501 (20-11-2025). |
  | **Publiekrechtelijke beperkingen ontbreken in BP2012** | Erfgoedbeperkingen (sinds 2006 en 2022) zijn niet verwerkt in BP2012. | BP2012 is materieel gebrekkig en rechtsstrijdig → ondersteunend voor herziening en handhaving. | WKPB-lijst 20-11-2025.

I. Eindconclusie

Het tankstation is in 1959 zonder planologische, vergunningstechnische of privaatrechtelijke basis opgericht. Geen enkel plan (1964, 2002, 2012) beschikte over de bevoegdheid of mogelijkheid om dit te legaliseren. De wasbox is op alle momenten volledig onrechtmatig, publiek- én privaatrechtelijk. De opstalakte 2017 geeft geen terugwerkende kracht en bevestigt alleen dat de opstallen zonder titel bestonden. Het geheel bevindt zich tot op heden in voortdurende strijd met bestemmingsplan, hinderwetregime, opstalrecht en erfdienstbaarheden.