

Memo

Datum : 27 januari 2026

Aan : Gemeenteraad

Van : College van Burgemeester en Wethouders

Betreft : Juridische toelichting behorend bij raadsvoorstel 'Afwijzen verzoek voor het wijzigen van het omgevingsplan van de locatie Bakenbergseweg 240' (zaaknummer 4729567)

Inleiding

Dit memo bevat een juridische toelichting aanvullend op de argumenten zoals verwoord in het raadsvoorstel. Het verzoek om het omgevingsplan te wijzigen is heel juridische technische ingegeven. Aanvullend op het raadsvoorstel wordt in deze juridische toelichting waar nodig ingegaan op de door verzoekers aangevoerde punten.

Vergunningen uit het archief

Uit archiefonderzoek blijkt dat er verschillende bouwtekeningen zijn uit 1959. De bouwtekeningen zien op het realiseren van een benzine servicestation op de locatie nu bekend als Bakenbergseweg 240. Deze tekeningen zijn voorzien van een besluitstempel van het college van Burgemeester en Wethouders van 29 oktober 1959 met nummer 38/1967. Het besluit zelf is helaas niet meer vindbaar. Op basis van de afgestempelde tekeningen moet worden geconcludeerd dat er in 1959 een bouwvergunning is verleend voor een benzine servicestation.

Naast de bouwvergunning uit 1959, blijkt uit het archiefonderzoek dat er ook bouwtekeningen zijn uit 1962. De bouwtekeningen zien op het toevoegen van een open wasplaats bij het benzine servicestation. Deze tekeningen zijn voorzien van een besluitstempel van het college van Burgemeester en Wethouders van 11 oktober 1962 met nummer 38/477. Het besluit zelf is helaas niet meer vindbaar. Op basis van de afgestempelde tekeningen moet worden geconcludeerd dat er in 1962 een bouwvergunning is verleend voor het realiseren van een open wasplaats bij het benzine servicestation.

Artikel Arnhemse Courant

In de Arnhemse Courant van 5 juli 1960 stond een artikel over het benzine servicestation aan de Bakenbergseweg 240. Uit dat artikel blijkt dat naar aanleiding van de bouw van het benzine servicestation, er een procedure is gevoerd op grond van de Hinderwet. In dat artikel is de volgende zinsnede opgenomen: *“Dat zou ook te gek geweest zijn, omdat daarvoor reeds toestemming tot bouwen was verleend”*. Deze zin ondersteunt de conclusie dat er in 1959 wel degelijk een bouwvergunning is verleend.

Begrip aanhorigheden

In het plan 'Uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' uit 1963 had het perceel Bakenbergseweg 240 de bestemming 'Handel en Nijverheid – Klasse XII A'. Het perceel was specifiek aangewezen voor benzinestations met aanhorigheden. Het Van Dale woordenboek omschrijft 'aanhorigheid' als: *‘Wat tot een bezitting hoort’*. Het begrip zoals opgenomen in het uitbreidingsplan, moet uitgelegd worden dat onder aanhorigheden wordt verstaan de bij een benzine servicestation (de 'bezitting') horende voorzieningen. De in 1962 vergunde open wasplaats en de nu bestaande wasbox passen hierbinnen.

Begrip bijbehorende voorzieningen

In het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' uit 2002 had het perceel Bakenbergseweg 240 de bestemming 'Detailhandel-motorbrandstoffen'. In dit bestemmingsplan is het perceel specifiek aangewezen voor een benzinestation met bijbehorende voorzieningen, zoals een verkoopruimte ten behoeve van autogebonden producten. In dit plan is ten opzichte van het plan uit 1963 de aanduiding van de bestemming, ter plaatse van het perceel Bakenbergseweg 240, gewijzigd en is aan de tekst van de bestemmingsbepaling 'verkoopruimte' toegevoegd als een voorbeeld van bijbehorende voorzieningen.

In het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012' heeft het perceel Bakenbergseweg 240 de bestemming 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Het perceel is ook in dit bestemmingsplan aangewezen voor benzinestation met bijbehorende voorzieningen. In de tekst van de bestemmingsbepaling is 'autowasstraat' toegevoegd als voorbeeld van een bijbehorende voorziening.

De tekstuele wijzigingen in de tekst van de bestemmingsomschrijvingen zien slechts op het geven van voorbeelden van 'bijbehorende voorzieningen'. Het doel van deze tekstuele wijzigingen is niet om de toegestane bijbehorende voorzieningen te limiteren of uitputtend te willen regelen. Dat betekent dat de toevoegingen die zijn gedaan zowel juridisch als planologisch geen nieuwe functies mogelijk hebben gemaakt, maar slechts dienen als voorbeelden voor wat een bijbehorende voorziening kan zijn.

Zoals ook staat in de bekendmaking van het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012' in de [Staatscourant](#), was het voornaamste doel van het vaststellen van dit bestemmingsplan, om het verouderde bestemmingsplan voor het gebied te actualiseren. Uitgangspunt was de bestaande juridische situatie. De tekstuele toevoeging van het woord 'autowasstraat' als voorbeeld van een bijbehorende voorziening heeft, in tegenstelling tot wat indieners aangeven, geen nieuwe functie mogelijk gemaakt. De bestemmingsplanregels die horen bij de bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' zijn ook in andere bestemmingsplannen, waarin tankstations zijn toegestaan, opgenomen. De regeling was dus consequent beleid.

Woord 'autowasstraat'

Het doel van de verzoekers is om de functie autowasstraat en vergelijkbare functies zoals een wasbox niet meer mogelijk te maken op deze locatie. Artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012' luidt als volgt:

“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.”

Het aanvullende verzoek II is om het woord 'autowasstraat' te schrappen. Het woord 'autowasstraat' in artikel 4.1 is slechts als voorbeeld bedoeld voor een bijbehorende voorziening. Het eventueel schrappen van het woord 'autowasstraat' zou dus niet betekenen, dat een wasbox dan niet meer is toegestaan. Een wasbox blijft dan toegestaan als bijbehorende voorziening.

Bovenstaande wordt onderschreven door de bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie). Zij zijn in hun advies van 1 juli 2025, op het bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van drie wasboxen, ook ingegaan op de uitleg van artikel 4.1. Het gaat over hoe 'bijbehorende

voorziening' inclusief de voorbeelden genoemd na het woord 'zoals', moeten worden uitgelegd. De commissie stelt in haar advies het volgende:

'Artikel 4.1 kan daarom volgens de commissie niet anders worden gelezen dan dat het een bijbehorende voorziening mogelijk maakt, waarna het woord 'zoals' twee voorbeelden geeft. Het artikel sluit geen andere voorbeelden uit, waardoor andere bijbehorende voorzieningen binnen de bestemmingsomschrijving passen. Drie wasboxen en een technische ruimte ten behoeve van de drie wasboxen zijn in zoverre binnen de bestemming toegestaan.'

Het bestemmingsplan 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012' heeft, gelet op het bovenstaande geen nieuwe functies mogelijk gemaakt, door de toevoeging van het woord 'autowasstraat'.