

Verzonden: zaterdag 7 februari 2026

Aan: Raadsleden Arnhem <raadsleden@arnhem.nl>; Fractievoolgers Arnhem <fractievoolgers@arnhem.nl>

Onderwerp: Schriftelijke insprekbijdrage - verzoek herziening omgevingsplan Bakenbergseweg 240

Geachte raadsleden,

Bijgaand treft u onze schriftelijke insprekbijdrage aan inzake het raadsvoorstel “*Verzoek wijzigen omgevingsplan locatie Bakenbergseweg 240*”. In deze bijdrage lichten wij toe dat ons verzoek geen politiek of inhoudelijk oordeel over het tankstation beoogt, maar gericht is op een **juridische correctie van het omgevingsplan naar de rechtmatig vastgestelde uitgangssituatie**. Centraal staat de vraag welke functies op deze locatie aantoonbaar rechtmatig zijn vergund, en in hoeverre feitelijk gegroeide situaties later planologisch zijn overgenomen zonder dat die rechtmatigheid is vastgesteld, de overlast voor omwonenden en milieu die dat tot gevolg heeft gehad en de doorwerking op toekomstige vergunningen en bestemmingsplannen.

De volledige onderbouwing, inclusief een gedetailleerde historieschets op basis van archiefonderzoek en Woo-verzoeken, is als bijlage toegevoegd. Tijdens de raadsvergadering zullen wij deze schriftelijke bijdrage **samenvattend toelichten**.

Wij danken u bij voorbaat voor het betrekken van deze stukken bij uw oordeelsvorming.

Met vriendelijke groet,

Gerrit de Rooij & Janneke Waaning

Verzoek herziening bestemmingsplan Bakenbergseweg 240

Correctie van het omgevingsplan naar de juridisch rechtmatige Ausgangssituatie

Geachte voorzitter, geachte raadsleden,

Dank dat wij hier vanavond mogen inspreken.

Ik begin met een belangrijke verduidelijking, omdat het raadsvoorstel onze motieven op een wezenlijk punt verkeerd weergeeft.

Wij hebben **niet** verzocht om het tankstation weg te bestemmen.

Ons verzoek is geen politiek of ideologisch verzoek, maar een **juridisch-corrigerend verzoek**.

Ons doel is helder en principieel:

voorkomen dat functies die nooit aantoonbaar rechtmatig zijn vergund, automatisch worden vastgelegd in het omgevingsplan en daarmee voor de toekomst worden gelegeitimeerd.

Dit verzoek is **mede namens meerdere adressen in de directe omgeving** ingediend, wat onderstreept dat het hier niet om een individueel belang gaat, maar om een bredere ruimtelijke en juridische kwestie.

Waar dit verzoek werkelijk over gaat

Deze locatie kent een lange en complexe geschiedenis.

Sinds 1959 is hier een tankstation **zonder aantoonbare vergunning opgericht** en vervolgens stapsgewijs uitgebreid.

Voor slechts enkele onderdelen zijn ooit expliciete vergunningen verleend, zoals een luifel en later een beperkte uitbreiding van de verkoopruimte.

Dat het tankstation als geheel nooit rechtmatig is opgericht, is geen aanname.

Dit blijkt uit **meerdere Woo-verzoeken**, waaruit volgt dat voor de oprichting van het tankstation en voor latere kernfuncties geen vergunningbesluiten kunnen worden overgelegd.

Dat betekent dat er **nooit een vastgestelde rechtmatige Ausgangssituatie voor het tankstation als geheel heeft bestaan**.

En dat punt is fundamenteel.

Zolang de hoofdfunctie zelf niet rechtmatig is vastgesteld, kan geen enkele latere functie — zoals een wasbox — juridisch worden aangemerkt als bijbehorend, ondergeschikt of vanzelfsprekend toegestaan.

Van feitelijke groei naar planologische normalisering

Tegelijkertijd zijn in de loop der jaren andere functies ontstaan en gegroeid, met name de wasfunctie, zonder dat ooit is vastgelegd dat deze als zelfstandige planologische activiteit zijn toegestaan.

Die feitelijke situaties zijn later wél in bestemmingsplannen opgenomen, waardoor het beeld is ontstaan dat zij “er nu eenmaal bij horen”.

In 2002 was de hoofdbestemming nog *detailhandel – motorbrandstoffen*.

In 2012 is in een **beheerbestemmingsplan** ineens de aanduiding *autowasstraat* toegevoegd.

En dat is waar het in het voorbeeld van dit bestemmingsplan misgaat.

Vergelijkbare voorbeelden, waarin feitelijk gebruik zonder vastgestelde vergunning later planologisch is overgenomen, hebben wij **uitgebreid en gedocumenteerd toegelicht in de bijlage**.

Van belang is daarbij dat dit plan uitdrukkelijk een **beheerfunctie** heeft en **geen nieuwe functies toestaat**.

Een wasstraat valt bovendien niet onder detailhandel, vormt een zelfstandige activiteit en introduceert nieuwe milieubelasting.

Daarbij komt dat een **wasstraat geen uitwisselbaar begrip is met een wasbox**.

Een wasstraat is planologisch, milieutechnisch en qua gebruiksintensiteit een zwaardere functie dan een enkelvoudige wasbox.

Juist daarom kan een wasstraat niet worden aangemerkt als een ondergeschikte of vanzelfsprekende bijbehorende voorziening.

Ook om die reden had de aanduiding *autowasstraat* **niet in een beheerbestemmingsplan mogen worden opgenomen**.

Dat geldt temeer indien deze toevoeging bedoeld zou zijn geweest om alsnog een **onvergunde wasbox** planologisch te normaliseren: een beheerplan kan geen legaliserende werking hebben voor een functie die nooit rechtmatig is vergund.

Daarnaast sluit het beheerbestemmingsplan het toevoegen van **nieuwe geluidsbronnen** expliciet uit en schrijft het een **strikte bescherming van natuurwaarden** voor, waaronder het leefgebied en de vliegroutes van streng beschermde vleermuizen.

Dat de wasfunctie hiermee strijdig is, blijkt ook feitelijk: rond het tankstation is intensief vleermuisgebruik vastgesteld. Ter illustratie onze eigen waarneming: op 11 augustus 2025 hebben wij voor onze woning, direct grenzend aan het tankstation, een filmpje opgenomen waarin meerdere vleermuizen duidelijk zichtbaar rondvliegen ([zie opname](#))

De functietoevoeging raakt bovendien aan andere zwaarwegende aspecten, zoals erfgoedbescherming en landschappelijke waarden.

Deze punten zijn door ons **uitgebreid en onderbouwd aangevoerd in ons bezwaarschrift**, maar zijn door de gemeente tot op heden **niet inhoudelijk beoordeeld of weerlegd**.

Het gaat niet om één detail

Dit verzoek gaat nadrukkelijk niet over één losse wasbox.

In de loop der jaren zijn meerdere nevenfuncties toegevoegd die samen het gebruik, de milieubelasting en de ruimtelijke impact van deze plek ingrijpend hebben vergroot.

Een deel daarvan is nooit afzonderlijk vergund, maar later wél als bestaande situatie in plannen opgenomen.

Dat leidt tot wat wij planologische normalisering noemen: feitelijke groei wordt achteraf als vanzelfsprekend gepresenteerd.

Maar die normalisering **veronderstelt een rechtmatige basis die hier nooit is vastgesteld**.

Daarbij komt dat de bestaande wasbox ook objectief planologisch strijdig is: de locatie ligt onder hoogspanningsleidingen, waar een maximale bouwhoogte van 2 meter geldt, terwijl de wasbox bijna 5 meter hoog is.

Waarom dit verder reikt dan deze ene locatie

De betekenis van dit verzoek reikt verder dan alleen deze plek.

Zolang de rechtmatigheid van de hoofdfunctie niet is vastgesteld, werpt dat een **juridische schaduw** over:

- elk daarop gebaseerd bestemmingsplan,
- elke wijziging van het omgevingsplan,
- en elke nieuwe vergunningaanvraag die uitgaat van zogenaamd “bestaand gebruik”.

Deze plek ligt:

- onder hoogspanningsleidingen,
- op ruim 8 meter van woningen,
- direct naast een Natura 2000-gebied,
- aan het rijksmonumentale Gulden Bodempark,
- grenzend aan een monumentale middenberm,
- en in het leefgebied van streng beschermde vleermuizen.

Wat hier in het omgevingsplan wordt vastgelegd, werkt **dagelijks en structureel** door in natuur, omgeving en leefkwaliteit.

Dat raakt niet alleen omwonenden, maar ook de rechtszekerheid en zorgvuldigheid van toekomstige besluitvorming door de gemeente zelf.

Actualiteit en bestuurlijke context

Ons verzoek wordt mede ingegeven door de recente vergunningverlening voor drie nieuwe wasboxen op deze locatie.

Die vergunning is inmiddels in bezwaar herroepen, maar daarbij zijn wezenlijke onderdelen van ons bezwaar niet inhoudelijk beoordeeld — met name het punt dat wasboxen niet binnen de bestemming passen.

Dat illustreert hoe aannames over een vermeende bestaande legale situatie doorwerken in nieuwe besluiten.

In dat kader is ook het volgende relevant.

De dag na vergunningverlening voor de wasboxen heeft de gemeente deze wasboxfunctie toegevoegd aan het huurcontract.

Dat gebeurde terwijl bij de gemeente bekend was dat wij bezwaar zouden maken.

Na de herroeping van de vergunning is dit huurcontract niet aangepast.

Wij noemen dit niet als verwijt, maar als illustratie van hoe snel feitelijke en contractuele uitgangspunten worden vastgelegd, terwijl de juridische rechtmatigheid nog onderwerp is van bezwaar en beroep.

Over het raadsvoorstel

Het raadsvoorstel stelt dat vergunningen zijn verleend voor de oprichting van het tankstation en dat deze correct zijn verwerkt in bestemmingsplannen.

Die conclusie is grotendeels gebaseerd op afgestempelde tekeningen, terwijl:

- bijbehorende vergunningbesluiten ontbreken,
- archiefgegevens elkaar tegenspreken,
- en uit **Woo-verzoeken aan de gemeente zelf blijkt** dat deze vergunningen niet kunnen worden overgelegd.

Voor de wasbox wordt bovendien zwaar geleund op het advies van de bezwaarcommissie, terwijl dat advies momenteel **bij de rechtbank ligt**, juist omdat geen volledige heroverweging heeft plaatsgevonden.

De raad wordt daarmee gevraagd om nu al uit te gaan van aannames die juridisch nog niet zijn uitgekristalliseerd.

Wat wij de raad vragen

Wij vragen geen oordeel vóór of tegen het tankstation.

Wij vragen de raad om:

1. **bestuurlijke terughoudendheid**, en
2. erkenning dat hier een **open juridische kernvraag** ligt die eerst moet worden beantwoord.

Namelijk:

Is het tankstation zelf ooit rechtmatig opgericht en planologisch toegestaan?

Zolang die vraag niet deugdelijk en verifieerbaar is beantwoord, kan niet worden uitgegaan van:

- rechtmatig bestaand gebruik,
- bijbehorende voorzieningen,
- of planologische doorwerking naar nieuwe functies.

Zonder beantwoording van die kernvraag ontbreekt een juridische basis om de huidige situatie als uitgangspunt te nemen voor het omgevingsplan.

Tot slot

Dit verzoek is geen politiek statement.

Handhaving gaat over het heden.

Correctie van het omgevingsplan gaat over het voorkomen dat juridisch onzekere situaties **onomkeerbaar** worden vastgelegd voor de toekomst.

Daarom vragen wij u dit verzoek te zien als wat het is: een oproep tot zorgvuldigheid, rechtmatigheid en bestuurlijke terughoudendheid.

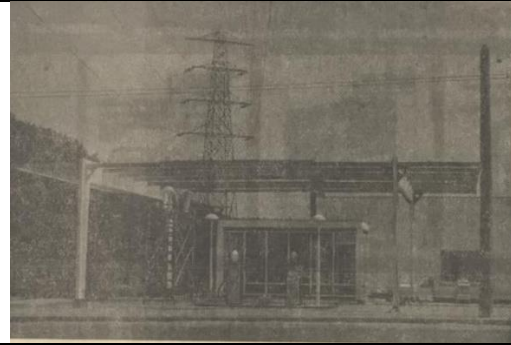
Dank u wel.

Bijlage: Historieschets Bakenbergseweg 240

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.

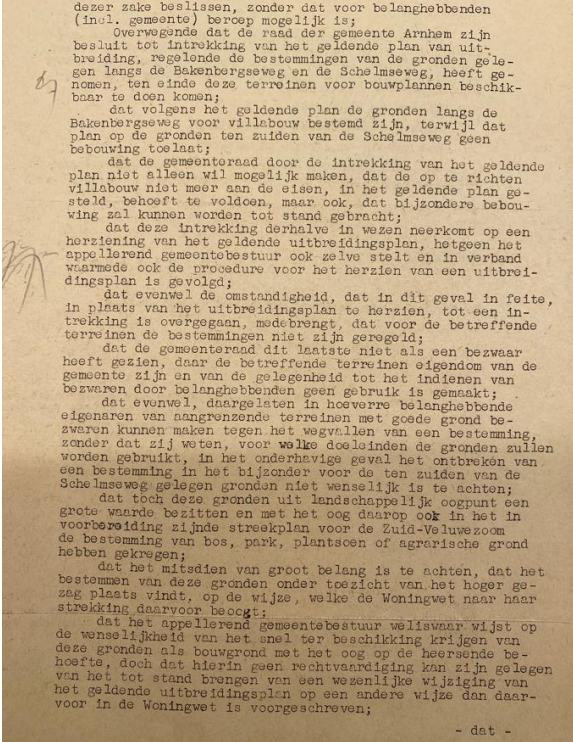
Aanvankelijk hoopten de requestanten dat het tankstation binnen de verboden zone zou zijn verzezen, in welk geval men met het uitbreidingsplan voor die sector in de hand het tankstationnetje had kunnen doen verhuizen. Maar deze hoop bleek ijdel. De gemeente lachte vriendelijk alle tanden bloot.

Toen gooiden de requestanten 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 requestanten succes.

Maar intussen is het stedenbouwkundige 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:  Op praktisch alle percelen op de Hoogkamp rust daarom een servituut / erfdiensbaaerheid, 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 gemakken 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.
	➔ links een brief uit 15 maart 1954, van de Minister van Volkshuisvesting, quote: <i>"...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-Veluwezoon 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"</i>

De (aanloop naar) de situatie van 1959

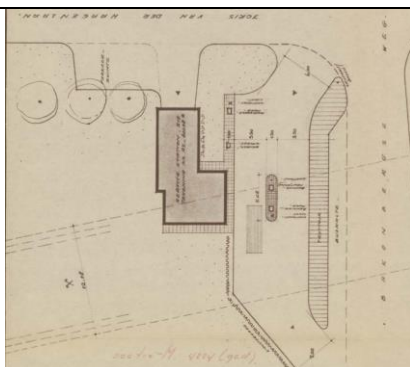
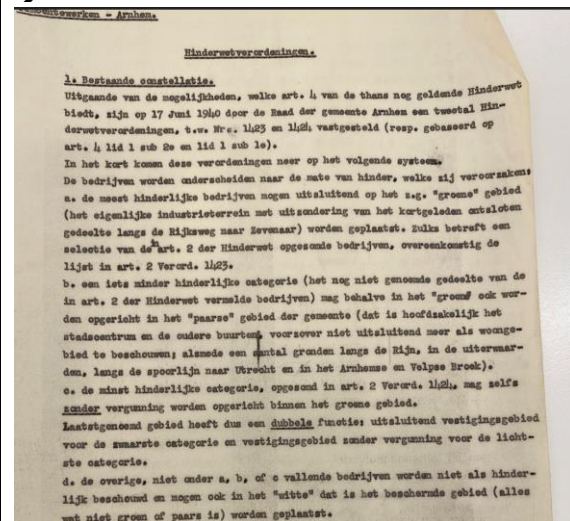


18 juli 1955, herziening uitbreidingsplan Gulden Bodem I en II. De locatie waarop het tankstation in 1959 is gebouwd, is onderdeel van het Gulden Bodempark (perceel nummer [M 5321](#)).

Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu

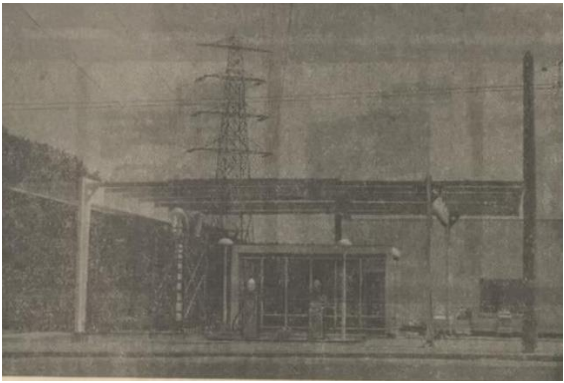


De hinderwet van de jaren 50 schreef voor dat alleen bedrijven die niet in de categorieën “meest hinderlijk”, “iets minder hinderlijk” en “minst hinderlijk” vielen waren toegestaan in het witte gebied, waardoor een tankstation hier nooit rechtmatig kon zijn



Bouwtekening uit 1959 (waarvoor geen vergunning was verleend) waarop het tankstation onderdeel is van perceel [M 4224](#), het Gulden Bodempark.

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. 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.**

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
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 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 – Verkoop punt 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”.

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
Het tankstation is onder hoogspanningsleidingen gebouwd, hier de passage uit het krantenartikel uit 1960: <i>“Men ontdekte dat het tankstation zich precies onder een hoogspanningsleiding bevond. Dat is gevaarlijk in geval van draadbreuk....”</i>.	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 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

De (aanloop naar) de situatie van 1959	Transformatie van bouw in 1959 naar situatie nu
	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.

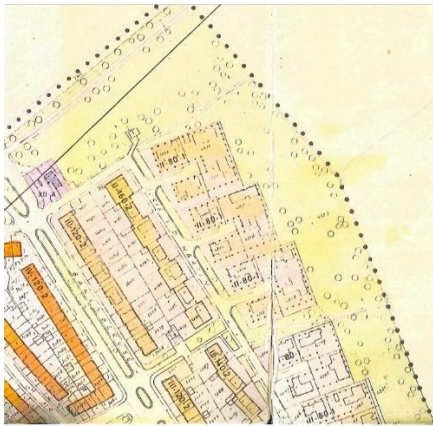
Conclusie: in 1959 kon geen legale beginsituatie ontstaan; het bouwwerk was vanaf de eerste dag onrechtmatig.

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

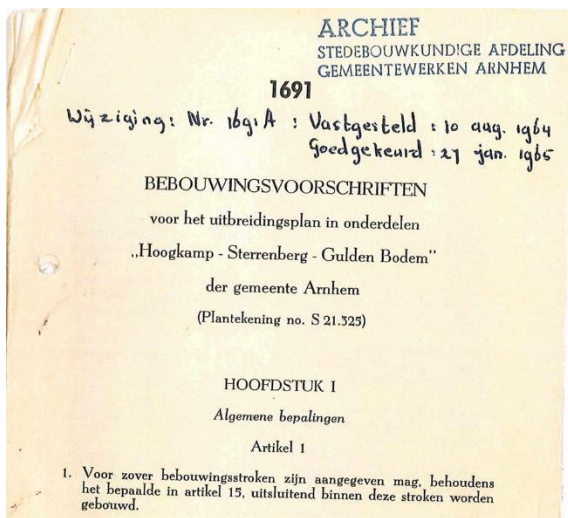
De plankaart tekent het tankstation op perceel 4323 maar zonder bouwvlak. Artikel 3 en 3.2 bepalen dat de gronden openbaar/gemeenschappelijk groen blijven en slechts gebouwtjes van openbaar nut zijn toegestaan. De ministeriële aanwijzing uit 1954 verplichtte hoger toezicht, waardoor Arnhem niet bevoegd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

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

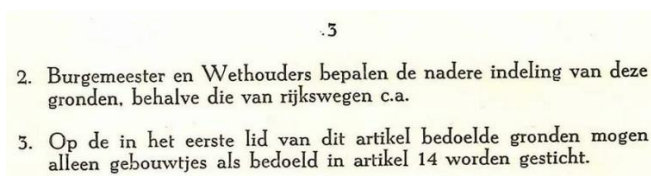
Plankaart, het tankstation is ingetekend op het grotere perceel 4323:



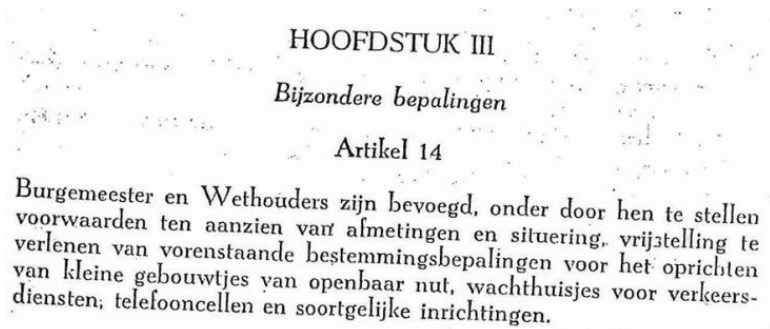
Bebouwingsvoorschriften bij het plan:



Artikel 3 van de bebouwingsvoorschriften:



Artikel 14 van de bebouwingsvoorschriften:



C. 1971 – Afgewezen aanvraag Quick Service / Zelftankstation

Een grote functiewijziging werd aangevraagd, inclusief nieuwe ondergrondse tanks, herbestemming van de smeerpuit en infrastructuraanpassingen. 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.

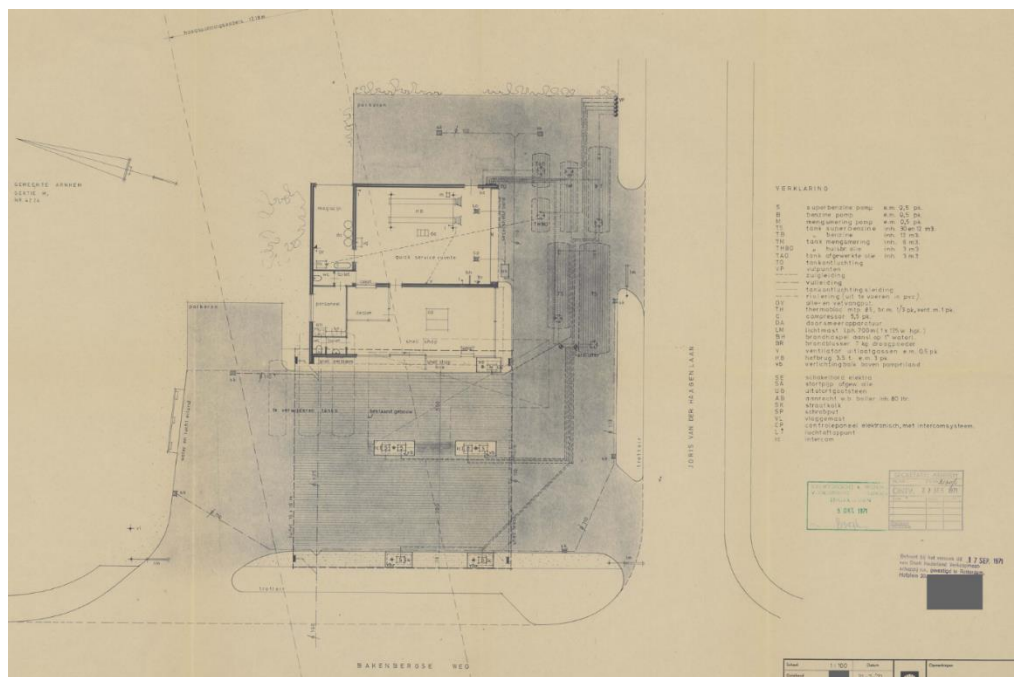
Vergunning aanvraag:

Aan Burgemeester en Wethouders 27 SEP 1971
der gemeente Arnhem.
B5546

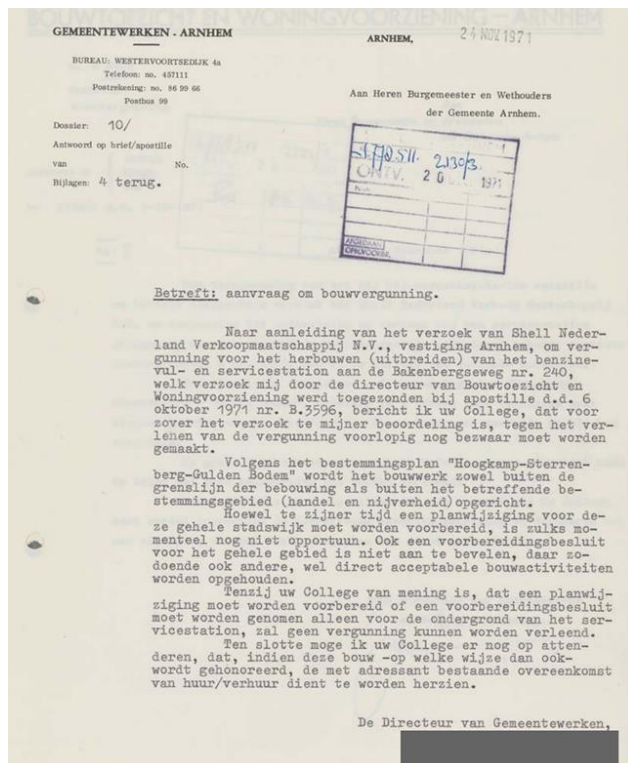
De ondergetekende, Shell Nederland Verkoop Maatschappij N.V.
wonende Rotterdam tel.nr. 010-145144
woonplaatskiezende (tst. 2255)

vraagt namens Shell Nederland Verkoopmaatschappij N.V. .1)
vergunning voor het bouwen/verbouwen van Quick Service Bedrijf annex Benzine
vulstation (zelf tank)
op één 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 smeerpuit 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:



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 kiesende te

vraagt namens ')

vergunning voor: het plaatsen

het bouwen van een luifel

op een terrein gelegen aan Bakenbergsweg

het verbouwen van het perceel (weg) Nr. _____

kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie M Nr. 4224

Tegenwoordige bestemming: Quick Service Bedrijf annex benzinevuistation

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

Bij deze aanvraag worden overgelegd: 3 stel tekeningen en 3 stel sterkte-
berekeningen, een en ander gevormd 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 _____

Verdere opmerkingen en eventuele toelichting: de luifel zal bestaan uit een
prefab. systeem van de Groot's Houtbouw te Vroonschap en is opgebouwd uit
houten liggers waarop houten gordingen met multiplex dakbeschieting, af-
gedekt 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.

')

Invullen naar opdrachtgever.

')

Indien een bedrijf zal worden gevestigd, dient de naam 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

ARNHEM, - 5 SEP 1972

BUREAU: WESTERVOORTSEDIJK 4a
Telefoon: no. 437111
Posttrekking: no. 86 39 66
Postbus 19

Aan Heren Burgemeester en Wethouders
der Gemeente Arnhem.

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

SECRETARIE ARNHEM

ONTV. 1 SEP 1972

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 Bakenbergsweg, 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.

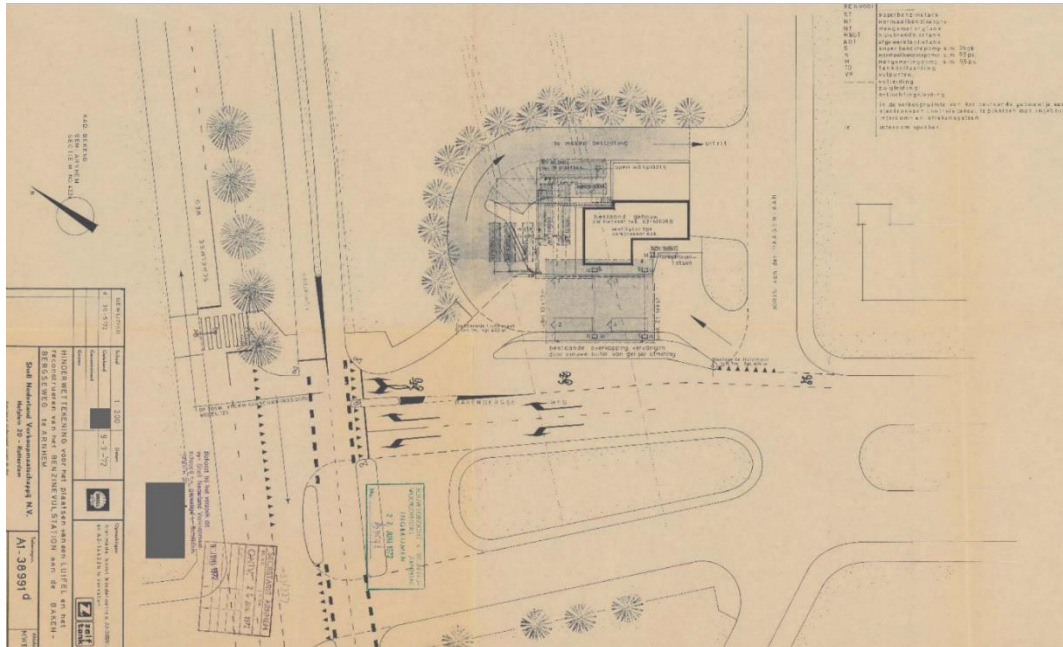
Een en ander is conform het bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Boden".

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,

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 pomputbreiding, wasbox en overige voorzieningen bleven volledig illegaal.

Vergunning aanvraag:

Arnhem, 2-4-2001

ARCHIEF

Aan : SD-Ruiz -

Van : [Redacted] Sectoriafdeling: SIB/ ROR

Telefoon : [Redacted]

Het bijgaande wordt u gezonden:

☐ Naar aanleiding van uw verzoek

☐ Volgens afspraak

☐ Voor commentaar

☐ Circuleren

☐ Ter kennisgeving; u kunt dit stuk behouden

☒ Ter ondertekening

☐ Ter informatie

☐ Met verzoek tot terugzending

☐ S.v.p. bijgaand formulier invullen

☐ Voor uitbetaling zorgdragen

☒ Ter kennisgeving

Bijgaand de bouw aanvraag voor de uitbreiding van de Shell-shop. In een eerder stadium is door SD-ROR per brief geadviseerd om gaande de beperkte uitbreiding. Dit advies is bijgevoegd.

Verzoek een advies te behouden en mij een afschrift te geven van de bouwvergunning.

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**

dd. 25 JUNI 2001
Reg.nr.
Zaaknr.

ARCHIEF

KLEURENSHEMA (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

KLEURENSHEMA (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

STADSONTWIKKELING
Inzake: - 9 APR. 2001
reg.nr. COR 22001/1639
zaaknr. COR 22001/1639
afschr. i.z.
BWT nr. -code
ter afd. ter kenn.
afdoen voor:
copie:
gezien.

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 ontleenen.

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 verkooppriimte ten behoeve van autobegonden producten”.

- 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 verkooppriimte” 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 verkooppriimte met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak (bvo) van een verkooppriimte 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 zonder privaatrechtelijke titel gebouwd.	• Akte 29-12-1936 (H4 2104/4) • Akte 28-03-1952 (H4 2585/82) • 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.

Onderwerp	Nieuwe bevinding (Kadaster / opstalakte / erfgoed)	Juridische relevantie	Bron (akte / registratie / datum)
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.