

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van Arnhem

Postbus 9020, 6800 EG Arnhem

Cc: Griffie Gemeenteraad Arnhem

Postbus 9020, 6800 EG Arnhem

Betreft: Verzoek tot herziening bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012

Datum: 26 augustus 2025

Geacht college,

In aansluiting op ons bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor drie nieuwe wasboxen aan de Bakenbergseweg 240 en het lopende handhavingsonderzoek naar milieu- en bouwaspecten van de bestaande situatie, verzoeken wij u om een herziening van het bestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012 (vastgesteld 26 november 2012, NL.IMRO.0202.756-0301), thans onderdeel van het omgevingsplan onder de Omgevingswet.

De aanleiding is een onjuiste uitgangssituatie bij de vaststelling in 2012, waardoor de wasbox ten onrechte als bestaande "wasstraat" is geaccepteerd. Met dit verzoek willen wij de keten van illegale legalisaties doorbreken en de rechtmatige situatie herstellen. Dit creëert een solide basis voor handhaving, vergunningverlening, bezwaar- en beroep procedures, en voorkomt herhaling van historische fouten ten nadele van omwonenden en het aangrenzende Natura 2000-gebied Veluwe.

1. Uitgangspunt van het plan: geen nieuwe functies en ontwikkelingen

Het bestemmingsplan 2012 presenteert zich als beheerplan zonder nieuwe ontwikkelingen en functies, waardoor geen publicatie als ontwikkelingsplan nodig was en diverse toetsen achterwege bleven. De milieutoelichting herhaalt dat geen nieuwe functies zijn toegevoegd, met als conclusies:

- Geen nieuwe geluidgevoelige objecten en geen nieuwe functies, dus geen toets aan de Wet geluidhinder of akoestisch onderzoek.
- Geen hinderbelemmeringen door afwezigheid van ontwikkelingen.
- Geen negatieve effecten op natuurwaarden, monumentale bomen of groenbalans, dus geen Natura 2000-toets, ecologische toets of Habitattoets.
- Geen werkzaamheden buiten het vigerende plan, wat impliceert dat de wasbox in strijd is met zowel het oude als het huidige plan.

Dit patroon geldt ook voor erfgoed, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid (ondanks de bouw onder hoogspanningsleidingen).

Het vaststellingsbesluit (26 november 2012) benadrukt: "Het plan legt de bestaande situatie vast; geen rijks- of provinciale belangen in het geding." De Staatscourant-publicatie (5 december 2012) bevestigt: "Uitgangspunt is vastlegging van de bestaande juridische situatie."

Dit botst met de directe ligging aan Natura 2000-gebied Veluwe, een rijks- en provinciaal belang. Samenvattend: het plan ontwijkt toetsingen door "geen ontwikkelingen" te claimen, wat intern tegenstrijdig is en strijdig met jurisprudentie waarin milieutoetsen verplicht zijn bij functiewijzigingen (vgl. ECLI:NL:RVS:2024:4726).

Tegenstrijdigheid met Natura 2000: ondanks deze stellingnames grenst de locatie direct aan het Natura 2000-gebied Veluwe, een beschermd gebied dat wél een rijks- en provinciaal belang vertegenwoordigt.

Kortom: het plan zegt niet alleen dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn, maar gebruikt dat als reden om géén belangenafweging en toetsingen uit te voeren.

1a. Interne tegenstrijdigheid

In werkelijkheid is er wél een nieuwe functie toegevoegd: de bouw en het gebruik van de wasbox zijn opgenomen onder de aanduiding “wasstraat”. Dat is in strijd met het uitgangspunt en maakt het plan intern tegenstrijdig.

1b. Schending van belangen

Omdat het plan uitging van “geen nieuwe ontwikkelingen”, zijn alle relevante belangen destijds niet onderzocht en niet beschermd:

- Omwonenden: geluid, verkeersveiligheid, spuitnevel, waterafvoer.
- Natuur: Natura 2000 Veluwe, vleermuizen en beschermde soorten.
- Erfgoed en landschap: monumentale bomen, laanstructuren en cultuurhistorische waarden.

Hiermee is de besluitvorming niet alleen juridisch onjuist, maar ook feitelijk belangenverwaarlozend.

2. Wasbox zonder rechtsgeldige vergunning in bestemmingsplan overgenomen als wasstraat

Nooit is een rechtsgeldige vergunning verleend voor bouw en gebruik van de wasbox (zie Bijlagen 1 t/m 5). Bovendien verschillen wasbox en wasstraat planologisch fundamenteel:

- Wasstraat: meestal inpandig en bemand, met beperktere milieueffecten.
- Wasbox: onbemand, openlucht, met grotere impacts op geluid, spuitnevel, waterafvoer en verkeer.

Gelijkstelling is onhoudbaar. Dit onderscheid is bevestigd in Raad van State-jurisprudentie, zoals ECLI:NL:RVS:2014:4129.

3. Procedurele inconsistentie

Hoofdstuk 6 van het bestemmingsplan 2012 stelt expliciet dat dit een beheerbestemmingsplan betreft dat “geen ontwikkelingen mogelijk maakt” en daarom geen publicatieplicht kende. Dat uitgangspunt was onjuist. Door tóch een nieuwe functie toe te voegen, is ook de procedurele basis van het plan onzorgvuldig en onvolledig geweest. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn hierdoor hun recht ontnomen om destijds zienswijzen in te dienen tegen deze toevoeging.

4. Juridische onderbouwing voor herziening

- Artikel 3.1 Wro verplicht tot het vastleggen van de feitelijk en juridisch bestaande situatie.
- De Afdeling bestuursrechtspraak heeft herhaaldelijk geoordeeld dat een plan dat is gebaseerd op een onjuiste feitelijke of juridische uitgangssituatie bij exceptieve toetsing aantastbaar is.
- Gezien de directe gevolgen voor lopende vergunningprocedures en de structurele benadeling van omwonenden, natuur en erfgoed is herziening noodzakelijk.

5. Ons verzoek

Wij verzoeken uw college om:

- Te erkennen dat de vastlegging van de wasbox als “wasstraat” in strijd was met de doelstelling en rechtsgrondslag van het plan 2012.
- Een procedure tot herziening van het bestemmingsplan op te starten, waarbij de feitelijk en juridisch juiste uitgangspositie (bemand tankstation, shop en luifel, maar zonder wasbox) wordt hersteld.
- Daarbij de provincie Gelderland en andere relevante instanties te betrekken, gezien de ligging direct naast Natura 2000 en de aanwezigheid van beschermde soorten zoals vleermuizen.

6. Onrechtmatige vergroting bouwvlak

Bijlage 5 toont dat het bouwvlak in bestemmingsplan 2002 ca. 78 m² bedroeg, passend bij de vergunde shop en luifel. In het beheerplan 2012 groeide dit onrechtmatig tot ca. 96,5 m² (bijna 25% toename), gebaseerd op een incidentele vrijstelling ex art. 19 lid 3 WRO (2001) voor een eenmalige shopuitbreiding. Dergelijke afwijkingen mogen niet structureel in een beheerplan worden verankerd, dat enkel legale situaties vastlegt.

Deze vergroting impliceert functieverzwaring: meer oppervlak leidt tot intensiever gebruik, met toegenomen verkeer en milieubelasting – strijdig met het beheer karakter.

Gevolgen onder de Omgevingswet:

- De huidige vergunning voor drie wasboxen leunt op een "kleine overschrijding", maar faalt omdat het vergrote vlak zelf illegaal is.
- Dit exemplificeert de keten van legalisaties sinds 2012, met nu een bebouwing van ca. 120 m² (ruim 50% toename t.o.v. 2002), wat herziening via het omgevingsplan noodzakelijk maakt.

7. Slot

Het bestemmingsplan 2012 is intern inconsistent, procedureel gebrekkig en negeert door de aanname “geen nieuwe ontwikkelingen” de belangen van omwonenden, natuur en erfgoed. Herziening is essentieel om deze tekortkomingen te corrigeren en een rechtmatige basis te bieden voor ons lopende bezwaar tegen de omgevingsvergunning voor drie wasboxen, eventueel toekomstig beroep, en de resultaten van de handhavingsonderzoeken naar bouw- en milieuaspecten van het tankstation.

Wij behouden ons het recht voor dit verzoek aan te vullen, onder meer met uitkomsten van de bezwaarcommissie of de genoemde handhavingsonderzoeken. Verzoeken wij u om binnen 8 weken te reageren, conform art. 4:17 Awb.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Mede ingediend namens omwonenden van de volgende adressen:

[Redacted addresses]

[REDACTED]

Bijlage 1: Publicatie Staatscourant bestemmingsplan 2012

Bijlage 2: Vaststellingsbesluit gemeenteraad Arnhem 26 november 2012

Bijlage 3: Lijst met strijdige bouwwerken, onderdeel van het bestemmingsplan 2012

Bijlage 4: Verleende vrijstellingen, onderdeel van het bestemmingsplan 2012

Bijlage 5: Historie bestemmingsplannen en vergunningen

Bijlage 1: Publicatie Staatscourant bestemmingsplan 2012



STAATSCOURANT

Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.

Nr. 24979

5 december

2012

Vastgesteld bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012'



Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad op 26 november 2012 gewijzigd heeft vastgesteld:

het bestemmingsplan "Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012".

Dit bestemmingsplan en het besluit tot vaststelling liggen met ingang van 6 december 2012 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage ligt op het stadhuis, loket BWL, Koningsstraat 38. Het bestemmingsplan is met ingang van 6 december 2012 ook via internet in te zien op www.arnhem.nl/bestemmingsplan (technische storingen voorbehouden). Daarnaast is het plan ook te raadplegen op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0202.756-0301> De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend bestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0202.756-0301>

Plangebied.

Het plangebied ligt ten noordwesten van het centrum en wordt begrensd door de Schelmseweg, de Amsterdamseweg, de Bakenbergseweg, de Izaak Evertslaan, de Zijpendaalseweg en aan de noordoostzijde door het park Gulden Bodem.

Doel.

Voornaamste doel is het huidige en verouderde bestemmingsplan voor dit gebied te actualiseren. De verplichting daartoe is in de Wet ruimtelijke ordening vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is dat de bestaande (juridische) situatie wordt vastgelegd. De huidige functies en bebouwing(smogelijkheden) uit het geldende plan worden in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn verleende vrijstellingen van het huidige bestemmingsplan opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en zijn op sommige plekken de bebouwingsmogelijkheden iets aangepast. Verder zijn in het nieuwe bestemmingsplan dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied en de verwachting daarop.

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan.

Ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan zijn bij de vaststelling de volgende wijzigingen aangebracht:

Ten aanzien van de plankaart:

- Het bouwvlak aan de Voermanstraat 16 is verdiept van 15 meter naar 16 meter en aan de zijkant verbreed, waardoor de uitbouw aan de zijkant binnen het bouwvlak ligt;
- In het bouwvlak van de bestemming "Sport" aan de Breitnerstraat 20a is een aanduiding 'ondergeschikte horeca' opgenomen;
- Binnen de bestemming "Sport" aan de Breitnerstraat 50a is een bouwvlak opgenomen met daarin een maximale bouwhoogte van 4 meter en een bebouwingspercentage van 40%.
- De bestemming "Sport" naast de woning aan de Breitnerstraat 52 is gewijzigd in deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Wonen";
- De toegangsweg ten zuidoosten van de woning aan de Mauvestraat 21 is gewijzigd van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Sport".

Bijlage 2: Vaststellingsbesluit gemeenteraad Arnhem 26 november 2012



Besluit van: 26 november 2012

Documentnummer: 2012.0.105.686

Zaaknummer: 2012-05-01029

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 september 2012,
Cluster Beleid en Realisatie nummer: 2012.0.105.675;

overwegende dat,

- het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld anders dan naar aanleiding van een zienswijze van gedeputeerde staten of het Rijk, waardoor het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening zes weken na de vaststelling bekendgemaakt moet worden;
- gedeputeerde staten van Gelderland en het Rijk op voorhand instemmen met het eerder bekend maken van het besluit wanneer daarbij geen provinciale belangen of rijksbelangen aan de orde zijn;
- het bestemmingsplan en de wijzigingen geen betrekking hebben op rijks- of provinciale belangen;
- naar aanleiding van een ambtelijke wijziging redenen te vinden die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Gelet op:

- a. de zienswijze van:

[Redacted]

- Stichting Sportparken de Hoogkamp.

redenen te vinden zijn die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

- b. de zienswijze van:

[Redacted]

geen redenen te vinden zijn die leiden tot vaststelling van dit bestemmingsplan in gewijzigde vorm ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012', zoals dit ter inzage heeft gelegen op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

- c. artikelen 3.8 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012', zoals dit is vervat in plankaart NL.IMRO.0202.756-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting waarbij de volgende wijziging is opgenomen ten opzichte van het ontwerp zoals dat ter inzage heeft gelegen:

Ten aanzien van de plankaart:

- Het bouwvlak aan de Voermanstraat 16 is verdiept van 15 meter naar 16 meter en aan de zijkant verbreed, waardoor de uitbouw aan de zijkant binnen het bouwvlak ligt;
- In het bouwvlak van de bestemming "Sport" aan de Breitnerstraat 20a is een aanduiding 'ondergeschikte horeca' opgenomen;
- Binnen de bestemming "Sport" aan de Breitnerstraat 50a is een bouwvlak opgenomen met daarin een maximale bouwhoogte van 4 meter en een bebouwingspercentage van 40%.
- De bestemming "Sport" naast de woning aan de Breitnerstraat 52 is gewijzigd in deels de bestemming "Tuin" en deels de bestemming "Wonen";
- De toegangsweg ten zuidoosten van de woning aan de Mauvestraat 21 is gewijzigd van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Sport".

Ten aanzien van de regels:

- In de bestemming "Sport" is in artikel 9 lid 1 sub d na ondergeschikte horeca ten behoeve van de bestemming toegevoegd *'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca'*
 - In de bestemming "Maatschappelijk" is in de bestemmingsbepalingen in artikel 8 lid 1 sub a na onderwijs opgenomen *'en zaalsport'*.
2. geen exploitatieplan als vervat in Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 3. aangezien er geen rijks en provinciale belangen aan de orde zijn het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te maken.

De griffier,



De voorzitter,



Bijlage 3: Lijst met strijdige bouwwerken, onderdeel van het bestemmingsplan 2012

1. Van Ostadenstraat 9	garage in onbebouwbare zone
2. Van Ruisdaelstraat 21	garage
3. Van Goyenstraat 15	garage/schuur
4. Van Goyenstraat 17	carport afgesloten door hekwerk / schutting
5. Johannes Vermeerstraat 2	schuur in de onbebouwbare zone
6. Izaak Evertlaan 12	garage (2) in de onbebouwbare zone
7. Hobbemastraat 21	aanbouw zijkant
8. Van Heemstralaan 48	carport
9. Breitnerstraat 74	aanbouw zijkant
10. Breitnerstraat 50	schuur zijerf
11. Mauvestraat 75	schuur/ garage aan de zijkant/voorkant van de hoekwoning.
12. Mauvestraat 2	carport aan de voorkant (hoekwoning)
13. Poggenbeekstraat 43	carport aan de voorkant (hoekwoning)

Bijlage 4: Verleende vrijstellingen, onderdeel van het bestemmingsplan 2012

Dossiernr	Adres	Type (code)	Proccode	Buurtcode	Beschikcode	Datum beschikking
070401288	Bakenbergseweg 37	ALV	RP193	63	15	07-11-2007
070500075	Poggenbeekstraat 3	ALV	RP193	63	15	14-02-2008
070701123	Voermanstraat 43	ARV	RP193	64	15	13-11-2007
071102205	Josef Israelslaan 106	ALV	RP193	64	15	29-10-2008
071201613	Joris van der Haagenlaan 35	ARV	RP193	64	15	27-05-2008
080101880	Mesdaglaan 70	ALV	RP193	64	15	20-11-2009
080101894	Johannes Vermeerstraat 9	ALV	RP193	62	15	04-09-2008
080301456	Josef Israelslaan 4	ARV	RP193	64	15	23-07-2008
080301706	Amsterdamseweg 212	ARV	RP193	64	15	28-08-2008
080302286	Poggenbeekstraat 9	ALV	RP193	63	15	25-08-2008
080402439	Van Heemstralaan 106	ALV	RP193	62	15	25-08-2008
080502327	Tooropstraat 4	ALV	RP193	63	10	20-10-2008
BTZ014587	Joris van der Haagenlaan 24	BVA	BVA19C	64	10	04-03-2002
BTZ0266	Mauvestraat 7	BVA	BVA19C	64	15	04-04-2002
VBTO2103	Weissenbruchstraat 21	BVA	BVA19C	63	10	16-12-2002
VBTO33077	Joris van der Haagenlaan 40	ARV	RP193	64	15	12-01-2004
VBTO33147	Mauvestraat 46	ARV	RP193	64	10	06-02-2004
VBTO41731	Albert Cuyperstraat 9	ALV	RP193	62	15	10-09-2004
VBTO41829	Van Heemstralaan 94	ARV	RP193	62	10	28-09-2004
VBTO41841	Bosboomstraat 31	ARV	RP193	63	10	24-08-2004
VBTO41918	Bakenbergseweg 133	ALV	RP1934	64	15	28-10-2004
VBTO43224	Van Heemstralaan 37	ARV	RP193	62	15	03-12-2004
VBTO4342	Jacob Marislaan 49	ARV	RP193	63	15	30-08-2004
VBTO44333	Van Heemstralaan 23 A	ARV	RP1934	62	10	23-02-2005
VBTO44580	Bakenbergseweg 135	ALV	RP193	64	15	22-04-2005
VBTO54166	Van Goghstraat 12	ARV	RP193	64	15	22-11-2006
VBTO54223	Van Ruisdaelstraat 76	ARV	RP193	62	10	09-05-2006
VBTO61509	Weissenbruchstraat 10 1	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 2	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 3	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 4	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 5	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 6	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 7	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 10 8	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 1	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 2	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 3	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 4	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 5	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 6	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 7	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
	Weissenbruchstraat 12 8	ARV	RP193	63	15	21-12-2007
VBTO64906	Voermanstraat 35	ALV	RP193	64	15	20-06-2007
VBTO65077	Bakenbergseweg 138	ALV	RP193	62	15	07-11-2007
VBTO6929	Van Goghstraat 2	ALV	RP193	64	10	22-11-2006

Bijlage 5: Historie bestemmingsplannen en vergunningen

Chronologisch overzicht: bestemmingsplannen en vergunningen Bakenbergseweg 240:

1963/1964 – Uitbreidingsplan in onderdelen *Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem*

- **Bestemming:** *Handel en nijverheid – benzine servicestation.*
- Toegestaan: servicestation, garageboxen.
- Geen enkele aanduiding of regeling voor een wasstraat of wasbox.

1967 – Bouwvergunning Shell servicestation

- **Documenten:** situatietekening Shell Nederland, besluiten B&W.
- **Functies:** benzinepomp, smeerruimte, magazijn, verkoopruimte.
- Geen wasstraat/wasbox.
- Juridische status: vergunning uitsluitend voor tankstation + service (smeerwerkplaats).

1971 – Aanvraag nieuw *Quick Service Bedrijf annex benzinestation*

- Shell diende aanvraag in voor modernisering (sloop oude bebouwing, nieuw Quick Service station).
- **Adviezen Gemeentewerken en Bouwtoezicht:** plan was in strijd met BP *Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem*.
- **Besluit B&W:** geen medewerking, tenzij later planwijziging; aanvraag bleef steken.

1972 – Nieuwe aanvraag Shell (luifel)

- **Aanvraag:** Quick Service station + luifel.
- **Advies Gemeentewerken:** geen bezwaar; past binnen BP.
- **Besluit B&W:** 1 november 1972 vergunning verleend voor **luifel bij servicestation**.
- **Hinderwet-tekening:** bevat aanduiding “open wasplaats”.
 - Belangrijk: dit was géén bouwvergunning, maar enkel situatietekening voor milieuvergunning.
 - In besluit van B&W nergens genoemd → dus géén planologische legalisatie.

2001 – Bouwaanvraag Shell / Th.A. Hegeman B.V. (shopuitbreiding)

- **Aanvraag:** uitbreiding shop + luifel (9 april 2001).
- **Probleem:** aanvraag incompleet én in strijd met BP *Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem*.
- **Oplossing:** procedure via art. 19 lid 3 WRO (vrijstelling) en publicatie in Arnhemse Courant (25 april 2001).

- **Publicatie Arnhemse Courant (april 2001):** onderwerp was enkel **uitbreiding verkoopruimte**, met expliciete vermelding dat dit in strijd was met het bestemmingsplan. **Nergens wordt een wasplaats/wasbox genoemd.**



- **Beperkte toetsing:** de aanvraag werd enkel langs de **welstands-/monumentencommissie** gestuurd. Dit bevestigt dat de wasplaats niet expliciet in de aanvraag zat.
- **Startmelding bouwwerk:** 24 september 2001.
- **Situatietekening Ballast Nedam (19 maart 2001):** toont dat er al een **wasbox fysiek aanwezig** was:



- **Conclusie:** de wasbox was in 2001 al aanwezig, maar werd bewust buiten de aanvraag, toetsing en vergunning gehouden. De vergunning had uitsluitend betrekking op **shopuitbreiding en luifel**, waardoor de wasbox **illegaal bleef**.

2002 – Bestemmingsplan *Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem*

- Vastgesteld 7 januari 2002, goedgekeurd 14 maart 2002, onherroepelijk 24 mei 2002.

- **Bestemming:** *Detailhandel – motorbrandstoffen.*
- Toegestaan: benzinestation met bijbehorende voorzieningen (incl. verkoopruimte max. 100 m²).
- Vrijstelling mogelijk voor luifel.
- **Geen aanduiding of regeling voor wasstraat/wasbox.**

2012 – Beheerbestemmingsplan Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem

- Vastgesteld 26 november 2012, in werking 6 december 2012.
- Doel: actualisatie oude plannen, **met behoud van bestaande juridische situaties.**
- Gemeente stelt in Woo-besluit dat er **geen documenten zijn** die de aanduiding *wasstraat* bij Bakenbergseweg 240 verklaren.
- Wasstraat is ten onrechte als bestaande functie overgenomen, zonder planologische grondslag.

Slotconclusie: Juridisch geldende situatie tankstation (2025)

Uit alle bestemmingsplannen en vergunningen blijkt dat voor het tankstation **slechts een beperkt aantal functies legaal** is vergund:

- **1967:** oprichting benzinestation met smeerruimte en magazijn.
- **1972:** bouw luifel boven de pompen.
- **2001:** uitbreiding van de shop/verkoopruimte en een nieuwe luifel.

Daarmee is de **juridisch geldige situatie** anno 2025: een **bemande verkoop van motorbrandstoffen met shop** en een luifel boven de pompen.

Alle overige voorzieningen die inmiddels op het terrein aanwezig zijn, zijn **niet vergund** en wijken af van zowel het voorgaande als het huidige bestemmingsplan:

1. Wasbox

- Feitelijk aanwezig sinds vóór 2001 (te zien op Ballast Nedam-tekening), maar nooit in een vergunningaanvraag omschreven of vergund.
- In strijd met bestemmingsplan 1964, 2002 en 2012.
- 2012-beheerplan nam “wasstraat” ten onrechte over als bestaande functie, terwijl daarvoor geen legale grondslag bestond.
- Conclusie: volledig illegaal bouwwerk/gebruiksfunctie.

2. Onbemande exploitatie (24/7 gebruik pomp)

- Exploitatie als onbemand tankstation is nooit vergund.
- Jurisprudentie (o.a. ABRvS 13 juli 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR1414) bepaalt dat dit een planologisch relevante wijziging is waarvoor vergunningplicht geldt.
- In strijd met BP 2002 en 2012 (die enkel uitgingen van bemand gebruik).

3. Reclamezuil (ca. 4,5–5 meter hoog)

- Niet vergund in 1967, 1972 of 2001.

- Staat deels buiten het bouwvlak.
 - Hoogte overschrijdt de maxima in BP 2012 (2 m, of max. 3,5 m conform afwijkingsregels; 4 m alleen bij luifel).
 - In strijd met bestemmingsplan en welstandsnota.
- 4. Stofzuiger en waskiosk met grote wasmachines**
- Geen vergunning verleend.
 - Oprichting van deze bouwwerken valt onder de definitie van *gebouwen* of *bouwwerken*, *geen gebouwen zijnde* en is dus vergunningplichtig.
 - Niet passend binnen bestemming motorbrandstoffen.
- 5. Bouwen buiten bouwvlak**
- Zowel de bestaande wasbox als delen van de luifel en reclamezuil staan (deels) buiten het toegestane bouwvlak.
 - 2001-uitbreiding vergde al een art. 19 lid 3 WRO-vrijstelling vanwege overschrijding bouwvlak.
 - Verdere uitbreidingen zijn niet vastgelegd in BP 2002 of 2012.
- 6. Hoogte van luifel (5 m i.p.v. max. 4 m)**
- Vergunning 1972 stond luifel tot 4 m toe.
 - Huidige luifel is hoger (ca. 5 m), in strijd met zowel de oude vergunning als BP 2012 (max. 4 m bij hoogspanningsleiding).
- 7. Natuurvergunning (Natura 2000 / stikstof)**
- Tankstation grenst aan Natura 2000-gebied Veluwe.
 - Toename verkeer en emissies door wasboxen vereist vergunning Wet natuurbescherming.
 - Deze vergunning ontbreekt.

Juridisch geldige situatie voor het bouwvlak:

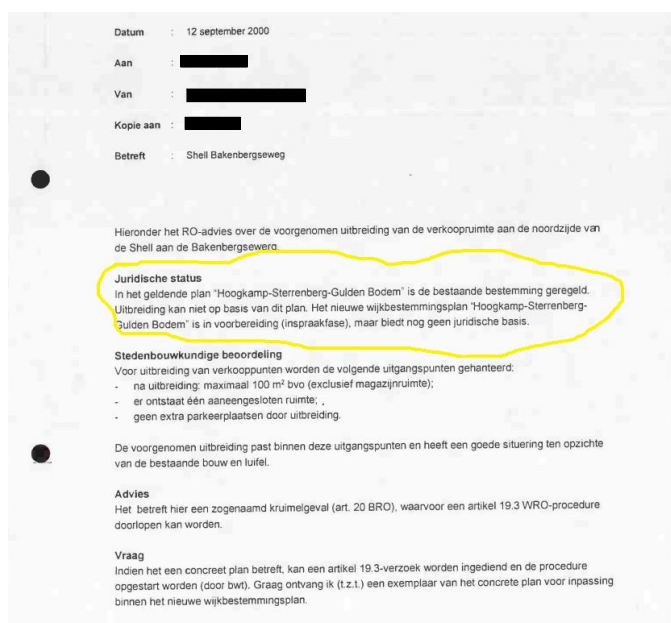
1. Historie bouwvlak

- **1964 – Uitbreidingsplan HSG:**
Geen specifiek bouwvlak, maar bebouwingsstroken. Het servicestation mocht alleen binnen de strook gebouwd worden.
- **1967 – Vergunning Shell servicestation:**
Uitgevoerd binnen die strook. Geen aparte uitbreiding van bouwvlak; alleen tankstation met pomp, smeerruimte en magazijn.
- **1972 – Vergunning luifel:**
Toegestaan boven de pompen. Hoogte max. 4 meter. Geen vergroting bouwvlak, alleen functioneel bouwwerk.

- **2001 – Shopuitbreiding (vrijstelling ex art. 19 lid 3 WRO):**
Uit de stukken blijkt dat er **overschrijding van het bouwvlak** aan de orde was.
 - De gemeente verleende vrijstelling om de shop te vergroten.
 - Deze overschrijding betrof een incidentele afwijking, géén structurele vergroting van het bouwvlak in het bestemmingsplan.
- **2002 – BP Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem:**
Bouwvlak vastgelegd op ca. **78 m²** (voor shop/verkoopruimte).
 - Past bij bestemming “Detailhandel – motorbrandstoffen”.
 - Geen extra oppervlakte voor wasvoorzieningen.
- **2012 – Beheerbestemmingsplan:**
Bouwvlak is plots **96,5 m²** geworden. Dit is een vergroting van ca. 24%.
 - Volgens uw handhavingsdocument is dit gebaseerd op de buitenplanse afwijking van 2001.
 - Probleem: een incidentele vrijstelling onder art. 19 lid 3 WRO mag niet automatisch worden **verankerd als structureel bouwvlak** in een beheerplan, tenzij sprake is van een legale, vergunde situatie die past binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan.
 - Het 2012-plan was echter een **beheerbestemmingsplan**: dit mag uitsluitend bestaande, legaal gerealiseerde situaties vastleggen.

2. Juridische beoordeling bouwvlak

- **2001-vrijstelling:** was een uitzondering voor die ene shopuitbreiding.
- Uit de gemeentelijke memo van 12 september 2000 blijkt bovendien dat deze **uitbreiding expliciet niet paste in het toenmalige geldende bestemmingsplan, noch in het nieuwe plan in voorbereiding**, wat de incidentele aard onderstreept en de latere permanente opname in 2012 onrechtmatig maakt.”:



- **2012-beheerplan:** had géén ruimte om een grotere oppervlakte vast te leggen, tenzij die reeds legaal bestond. Dat was niet het geval.
- **Conclusie:** de vergroting naar 96,5 m² in 2012 is **juridisch onhoudbaar** en in strijd met het doel van een beheerplan.

3. Gevolgen voor huidige vergunningaanvraag (3 nieuwe wasboxen)

- De nieuwe wasboxen zijn gepland **binnen en deels buiten dit vergrote bouwvlak**.
- Aangezien het vergrote bouwvlak uit 2012 zelf **onrechtmatig** tot stand is gekomen, kan het niet dienen als basis voor de nieuwe vergunning.
- Dit betekent dat de aanvraag voor de 3 wasboxen **niet kan worden gebaseerd op het huidige bouwvlak** en dus in strijd is met het bestemmingsplan.

Samengevat

De **juridisch geldende oppervlakte van het bouwvlak** is de omvang die in 2002 was vastgesteld (**ca. 78 m²**). De uitbreiding naar **96,5 m²** in 2012 is onrechtmatig in het beheerplan terechtgekomen, omdat deze gebaseerd was op een incidentele vrijstelling en niet op een legale, structurele wijziging. Daarmee is elk gebruik van het vergrote bouwvlak (o.a. voor de geplande wasboxen) **in strijd met zowel het bestemmingsplan 2002 als het beheerplan 2012** en kan de vergunningverlening daarop niet rechtmatig worden gebaseerd.