



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4729567

Onderwerp: Verzoek wijzigen omgevingsplan locatie Bakenbergseweg 240

Kernboodschap

Omwonenden van het tankstation aan de Bakenbergseweg 240 hebben een verzoek ingediend om het omgevingsplan voor het tankstation te wijzigen. Het verzoek is om het omgevingsplan zodanig te wijzigen dat er geen tankstation meer mogelijk is. Het voorstel is om het verzoek af te wijzen.

Voorstel

1. Het verzoek (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om de huidige bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' te verwijderen uit het omgevingsplan van de locatie Bakenbergseweg 240, af te wijzen.
2. Het aanvullende verzoek I (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om het woord 'autowasstraat' te schrappen uit artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012', af te wijzen.
3. Het aanvullende verzoek II (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om het huidige bouwvlak van de locatie Bakenbergseweg 240 aan te passen, af te wijzen.
4. Het aanvullende verzoek III (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om in artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012' expliciet vast te leggen dat een wasbox niet is toegestaan als bijbehorende voorziening, af te wijzen.

Inleiding

Op het perceel Bakenbergseweg 240 staat een tankstation met bemande shop en wasbox. De eigenaar van het tankstation heeft in april 2024 een omgevingsvergunning aangevraagd om de wasbox te vervangen door drie wasboxen. Een aantal omwonenden maakten zich zorgen over hun woonomgeving als dit plan gerealiseerd zou worden. Daarom hebben zij zich verdiept in de historie van het tankstation. Ze hebben een handhavingsverzoek en meerdere verzoeken op grond van de Wet open overheid ingediend.

Op 26 augustus 2025 hebben omwonenden van het tankstation een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan ingediend. Op 8 december 2025 hebben zij dit verzoek aangevuld en herzien. De omwonenden zijn van mening dat het tankstation hier in het verleden zonder de juiste vergunningen is gevestigd. Daarom verzoeken zij om omgevingsplan te wijzigingen, zodat er geen tankstation meer



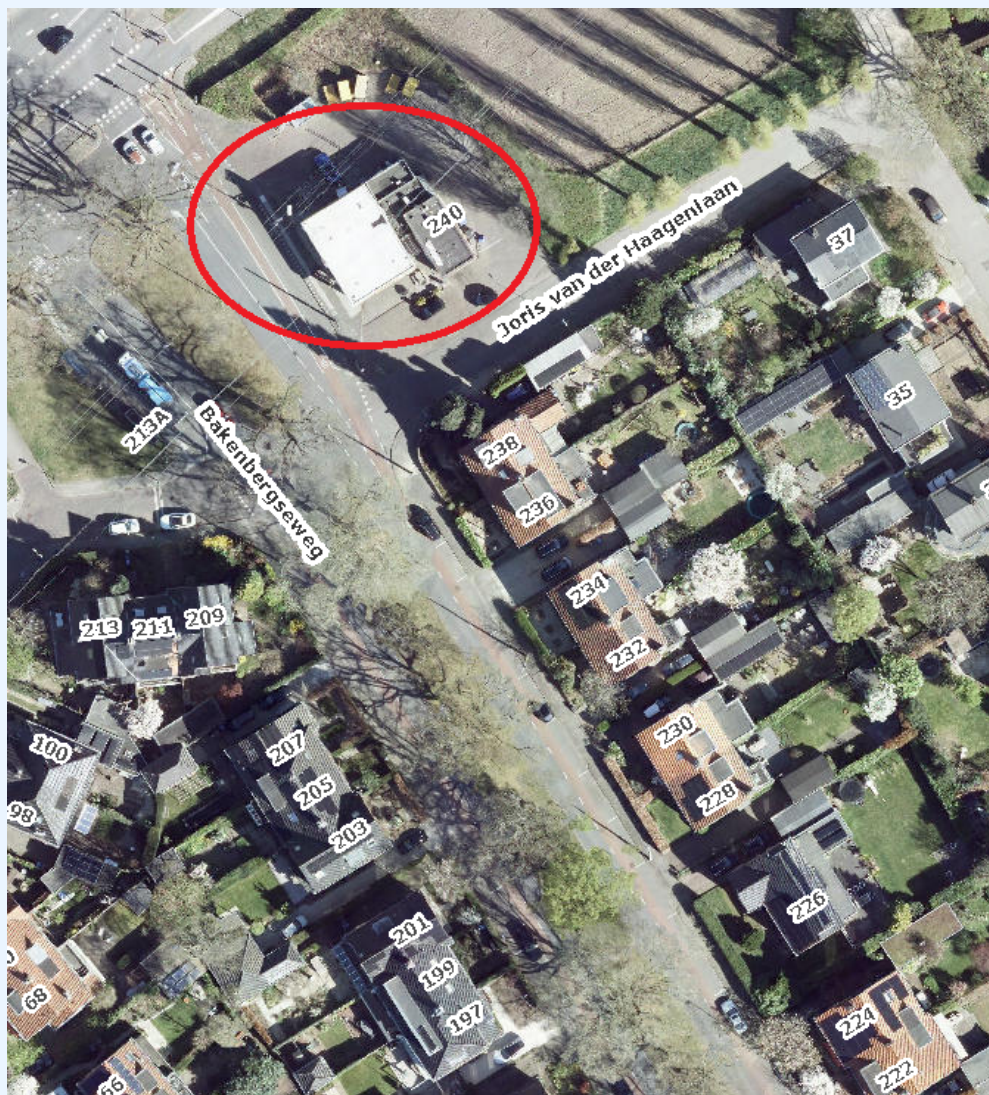
RAADSVOORSTEL

mogelijk is. Zij maken zich zorgen over de gevolgen van de aanwezigheid van het tankstation, op het woon- en leefklimaat voor hen als omwonenden en de aantasting van de natuurwaarden.

Het verzoek is om de huidige bestemming 'Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg' te verwijderen. Daarnaast hebben zij nog drie aanvullende verzoeken over het aanpassen van het omgevingsplan voor de bestaande wasbox en het bouwvlak.

Het voorstel is om het verzoek tot wijzigingen van het omgevingsplan af te wijzen. Het tankstation staat al meer dan 65 jaar op de locatie aan de Bakenbergseweg. Hiervoor zijn verschillende bouwvergunningen verleend. De bestemmingsplannen hebben in de loop der jaren niet meer functies of bebouwing mogelijk gemaakt dan vergund. In dit raadsvoorstel wordt deze conclusie in de verschillende argumenten onderbouwd. Als bijlage bij het raadsvoorstel is een nadere juridische toelichting (bijlage 1) en een overzicht van de verschillende bestemmingsplannen (bijlage 2) bijgevoegd.

Op onderstaande afbeelding is de locatie van het tankstation met een rode cirkel aangegeven.





Gemeenteraad neemt besluit

Het huidige bestemmingsplan 'Hoogkamp – Sterrenberg – Gulden Bodem 2012' is onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Arnhem. Op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad het omgevingsplan vast. Dat betekent dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor het nemen van een besluit op het ingediende verzoek.

Beoogd effect

Het verzoek om het omgevingsplan voor de locatie Bakenbergseweg 240 te wijzigen, af te wijzen.

Argumenten

1.1 Er zijn bouwvergunningen verleend voor een benzine servicestation met open wasplaats.

Verzoeker stelt dat er in 1959 zonder enige publiekrechtelijke of privaatrechtelijke titel een tankstation is opgericht. Dit is niet juist. Uit archiefonderzoek blijkt dat, voor de locatie nu bekend als Bakenbergseweg 240, er verschillende bouwtekeningen zijn uit 1959 en 1962. De bouwtekeningen uit 1959 gaan over het realiseren van een benzine servicestation. De bouwtekeningen uit 1962 zien op het toevoegen van een open wasplaats bij het benzine servicestation. Op basis van de afgestempelde bouwtekeningen moet worden geconcludeerd dat er bouwvergunningen zijn verleend voor een benzine servicestation met open wasplaats.

Het aanwezige gebouw, waarvoor in oktober 1959 een bouwvergunning is verleend, is in de loop der jaren getransformeerd naar een wasbox. Wanneer is niet geheel duidelijk maar een foto uit 2001 laat zien dat de wasbox toen al aanwezig was. Zie pagina 10 van bijlage 3 voor de foto.

1.2 Het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' heeft de destijds vergunde situatie op de juiste wijze vastgelegd.

De gemeenteraad stelde op 17 december 1963 het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' vast. Het tankstation aan de Bakenbergseweg 240 heeft in het uitbreidingsplan de bestemming 'Handel en Nijverheid – klasse XII A'. Deze gronden zijn bestemd voor benzinestations met aanhorigheden waaronder een open wasplaats. De juridische toelichting (bijlage 1) gaat hier verder op in. De plankaart en voorschriften zijn opgenomen in bijlage 2.

1.3 De bestemmingsplannen 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' uit 2002 en 'Hoogkamp Sterrenberg Gulden Bodem 2012' hebben het bestaande tankstation op de juiste wijze vastgelegd.

De gemeenteraad heeft voor de locatie Bakenbergseweg 240, tussen 1963 en nu, drie bestemmingsplannen vastgesteld:

1. 'Uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' vastgesteld op 17 december 1963



2. 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' vastgesteld op 7 januari 2002
3. Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012' vastgesteld op 26 november 2012.

Alle drie de bestemmingsplannen hebben een tankstation met bijbehorende voorzieningen (in het uitbreidingsplan 'aanhorigheden') juridisch en planologisch mogelijk gemaakt. In de juridische toelichting (bijlage 1) bij het raadsvoorstel wordt dit nader onderbouwd. De plankaarten en voorschriften zijn opgenomen in de bijlage 2.

- 2.1 *Het schrappen van het woord 'autowasstraat' leidt niet tot een juridische aanpassing van het bestemmingsplan.*

Het doel van de verzoekers is om de functie autowasstraat en vergelijkbare functies zoals een wasbox, niet meer mogelijk te maken op deze locatie. Het woord 'autowasstraat' in artikel 4.1 van het huidige bestemmingsplan, 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.

- 2.2 *De bestaande wasbox is binnen de regels van de verschillende bestemmingsplannen altijd toegestaan geweest als bijbehorende voorziening.*

Zie argument 1.3 en de juridische toelichting (bijlage 1).

- 3.1 *Het bestaande bouwvlak in het omgevingsplan is correct en passend bij de in het verleden verleende vergunningen.*

Het tweede aanvullende verzoek is om het bouwvlak aan te passen naar de situatie uit 1959. Het huidige bouwvlak is echter gebaseerd op verleende vergunningen. Op 25 juni 2001 is er een vergunning verleend voor het uitbreiden van de shop. De verleende vergunning voor het uitbreiden van de shop bevat een vrijstelling voor het overschrijden van het bouwvlak van het 'Uitbreidingsplan in onderdelen Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem' uit 1963. Dit omdat het uitbreiden van de shop paste binnen de uitgangspunten die destijds werden gehanteerd voor verkooppunten.

De verleende vrijstelling is verwerkt in het bouwvlak van het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg- Gulden Bodem' uit 2002. Het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012' heeft het bouwvlak uit het bestemmingsplan uit 2002, één op één overgenomen. De plankaarten met de bouwvlakken, zijn opgenomen in de bijlage.

- 4.1 *Er is geen aanleiding om expliciet een wasbox als bijbehorende voorziening uit te sluiten.*

Een wasbox als bijbehorende voorziening is al vele jaren aanwezig. Alle bestemmingsplannen hebben bijbehorende voorzieningen toegelaten. Zie de argumenten 1.3 en 2.1 en de juridische toelichting (bijlage 1).



Kanttekeningen en risico's

- 1.1 *De gemeente is eigenaar van het perceel waar het tankstation is gevestigd. De gemeente heeft een huurovereenkomst en recht van opstal afgesloten met de eigenaar van het tankstation.*

Het tankstation ligt op het kadastraal perceel sectie M nummer 5501. Dit perceel is in eigendom van de gemeente Arnhem. Het perceel wordt verhuurd aan de huidige eigenaar van het tankstation. De huurovereenkomst en het bijbehorend recht van opstal eindigt op 1 december 2035. Wanneer de gemeenteraad afwijkt van het raadsvoorstel en besluit het omgevingsplan te wijzigen, dan moet de gemeente onderzoeken welke juridische en financiële consequenties dit heeft, voor de huurovereenkomst, het bijbehorend recht van opstal en mogelijke nadeelcompensatie.

Participatie

Er heeft over dit raadsvoorstel geen participatie plaatsgevonden.

Financiën

Artikel 2, lid 1 onder a van de Legesverordening 2025 van de gemeente Arnhem, gelezen in samenhang met artikel 4.11.7 van het Tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2025 van de gemeente Arnhem, bepaalt dat leges worden geheven voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot het wijzigen van het omgevingsplan. In de toelichting op de modelverordening leges van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) staat dat legesheffing mogelijk is, als de gevraagde wijziging van het omgevingsplan rechtstreeks en in overheersende mate het belang van de aanvrager dient. Dit omdat er dan sprake is van het genot van een door de gemeente verleende dienst voor een individueel belang.

Wij heffen geen leges voor dit verzoek tot herziening van het omgevingsplan. Hoewel de verzoekers van de wijziging van het omgevingsplan wel degelijk een individueel belang hebben bij dit verzoek, is in deze situatie niet met zekerheid vast te stellen dat het verzoek, in overheersende mate een individueel belang dient.

De kosten voor het opstellen van het raadsvoorstel en bijbehorende besluit bestaan uit de capaciteitskosten van de eigen medewerkers. Hiervoor zijn budgetten beschikbaar in de bestaande begroting.

Uitvoering

In de Omgevingswet is niet opgenomen binnen welke termijn de gemeenteraad moet beslissen op een verzoek tot wijziging van het omgevingsplan. Het verzoek is op 26 augustus 2025 ingediend. In oktober 2025 is er ambtelijke contact geweest met de verzoekers over het mogelijk heffen van leges. Het beoordelen of er wel of niet leges moesten worden geheven voor het verzoek tot wijziging van het omgevingsplan, heeft enige tijd in beslag genomen. Zie ook de paragraaf Financiën.



RAADSVOORSTEL

Op 11 november 2025 hebben de verzoekers per brief een 'ingebrekestelling niet tijdig beslissen' verstuurd naar het college van burgemeester en wethouders. Op 20 november 2025 is per brief aan de verzoekers aangegeven dat het verzoek in behandeling is genomen en dat er voor het verzoek geen leges zijn verschuldigd. In de brief is ook aangegeven binnen welke termijn een beslissing op het verzoek kan worden verwacht. Op 8 december 2025 is het verzoek aangevuld en herzien door verzoekers. Op 24 december 2025 is per e-mail bevestigd dat het aanvullingsverzoek is ontvangen. Aangegeven is dat het college eind januari, begin februari 2026 een voorstel aan de raad zal toezenden.

Vanwege de 'ingebrekestelling niet tijdig beslissen' kunnen verzoekers een beroep niet tijdig beslissen instellen bij de rechtbank. De bestuursrechter kan vervolgens in de uitspraak een termijn bepalen waarbinnen het besluit genomen moet worden. De verzoekers hebben tot op heden geen beroep niet tijdig beslissen ingesteld.

Communicatie

De verzoekers van de wijziging van het omgevingsplan zijn schriftelijk geïnformeerd over het voornemen van het college om de gemeenteraad voor te stellen om het verzoek af te wijzen.

Het besluit van de gemeenteraad op het verzoek zal worden gepubliceerd en gecommuniceerd met de verzoekers. Er is bezwaar en beroep mogelijk tegen het besluit.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 - Juridische toelichting Bakenbergseweg 240
- Bijlage 2 - Overzicht bestemmingsplannen Bakenbergseweg 240
- Bijlage 3 - Verzoek wijziging omgevingsplan – geanonimiseerd
- Bijlage 4 - Aanvullingsverzoek – geanonimiseerd
- Bijlage 5 - Verzoek wijziging omgevingsplan – niet geanonimiseerd (niet openbaar publiceren)
- Bijlage 6 - Aanvullingsverzoek – niet geanonimiseerd (niet openbaar publiceren)



RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer

4729567

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 januari 2026;

gelet op artikel 2.4 van de Omgevingswet;

besluit:

1. Het verzoek (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om de huidige bestemming 'Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' te verwijderen uit het omgevingsplan van de locatie Bakenbergseweg 240, af te wijzen.
2. Het aanvullende verzoek I (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om het woord 'autowasstraat' te schrappen uit artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012', af te wijzen.
3. Het aanvullende verzoek II (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om het huidige bouwvlak van de locatie Bakenbergseweg 240 aan te passen, af te wijzen.
4. Het aanvullende verzoek III (bijlage 4 – aanvullingsverzoek) om in artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Hoogkamp-Sterrenberg-Gulden Bodem 2012' expliciet vast te leggen dat een wasbox niet is toegestaan als bijbehorende voorziening, af te wijzen.

De griffier,

De voorzitter,