

Verzenddatum 22 december 2023  
Ons kenmerk Z/23/179907  
Olo nummer 8134575  
Contactpersoon Dhr. Sahin  
Telefoonnummer 14071  
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Op 18 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie van een bunker ter behoeve van een wijnopslag op het adres Kwaaklaan 5 in Oegstgeest.

#### Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning voor het project te verlenen. Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

#### Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van deze vergunning en zijn als gewaarmerkt stuk bijgevoegd:

Document	Omschrijving	Ingediend
Publiceerbare aanvraagformulier	Aanvraagformulier	18 oktober 2023
Ruimtelijke motivatie	Rapport	18 oktober 2023
Boekje met bouwtekeningen	Tekening	20 november 2023

## Overwegingen

### Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)

In het bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om de gevraagde vergunning te verlenen. Door gebruik te maken van een buitenplanse afwijkmogelijkheid is het mogelijk om de vergunning te verlenen. Dit is geregeld in artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo en Bijlage II, artikel 4, lid 9 van het Besluit omgevingsrecht. Bij de beoordeling of wij van deze mogelijkheid gebruik willen maken, hebben wij het volgende overwogen:

#### Ruimtelijke Ordening

*Op dit moment wordt het gebouw niet gebruikt waardoor het leegstaat en in slechte staat verkeert. Het toestaan van een wijnopslag zorgt ervoor dat dit gebouw weer opgeknapt wordt en gebruikt kan worden. Hierdoor kan deze Koude Oorlogsbunker behouden blijven. Daarnaast zal de functie van wijnopslag geen negatieve gevolgen voor de omgeving teweegbrengen. Omdat het de bedoeling is om de wijn voor langere tijd op te slaan zal ook de verkeer aantrekkende werking nihil zijn. Op het terrein is verder voldoende parkeergelegenheid aanwezig om de incidentele parkeerbehoefte op te vangen. Gelet op bovenstaande argumenten zijn wij van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening met het toestaan van een wijnopslag op deze locatie.*

Om bovengenoemde redenen besluiten wij medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan.

## Conclusie

De omgevingsvergunning kan verleend worden.

## Voorschriften Bouwbesluit

Tijdens het bouwen moet deze omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen aanwezig zijn op de bouwplaats.

Wij houden toezicht op de uitvoering van de bouw. Om dat te kunnen doen, moet u ons twee werkdagen voor de aanvang van de bouwwerkzaamheden informeren over het moment dat u begint met bouwen. Ook moet u ons melden wanneer de bouw gereed is. Dit moet u doen uiterlijk op de eerste werkdag na de beëindiging van de bouwwerkzaamheden. De startmelding en de gereedmelding kunt u doen door een e-mail te sturen naar [bouwmelding@oegstgeest.nl](mailto:bouwmelding@oegstgeest.nl), onder vermelding van ons kenmerk Z/23/179907

## Aanwijzingen

### *Tijdelijk plaatsen voorwerp op openbare weg*

Het kan zijn dat u een ontheffing nodig heeft als u een object wilt plaatsen langs de kant van de weg, berm of op het trottoir. Zo moet u bijvoorbeeld een ontheffing aanvragen als u een container, bouwkeet of steiger wilt plaatsen tijdens het verbouwen van uw woning. U kunt een ontheffing aanvragen via [www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg](http://www.oegstgeest.nl/inwoners/voorwerpen-op-de-openbare-weg).

### *Takel- of kraanwerkzaamheden*

Zonder een ontheffing is het niet toegestaan om de openbare weg af te sluiten. Hiervan is in ieder geval sprake als u takel- of kraanwerkzaamheden gaat uitvoeren waardoor de weg enige tijd gestremd wordt. Een aanvraag kunt u doen via het contactformulier op de gemeentelijke website, onder vermelding van "afdeling verkeer". De volgende gegevens moeten minimaal worden ingediend:

- Van wanneer tot wanneer u de weg gaat afsluiten;
- Waar u de weg gaat afsluiten (tekening schaal 1:1000);
- Een beschrijving van de manier waarop het bestaande verkeer toch gebruik kan maken van de weg (een omleidingsroute of - bij gedeeltelijke afsluiting - hoe het verkeer er veilig langs kan).

### **Rookmelders verplicht**

Per 1 juli 2022 is het verplicht om ook in bestaande woningen rookmelders (van het type NEN2555) te hebben. Deze moeten zo geplaatst zijn, dat vanuit iedere kamer een veilige vluchtroute naar de uitgang van de woning ontstaat. Voor meer informatie kunt u terecht op de website van de veiligheidsregio Hollands Midden: <https://hollandsmiddenveilig.nl/rookmelderplichtvve>.

### **Intrekken vergunning**

Het kan voorkomen dat u uiteindelijk geen gebruik maakt van de vergunning. Wij kunnen de vergunning dan geheel of gedeeltelijk intrekken.

### **Publicatie**

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Oegstgeester Courant en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

### **Leges**

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning bent u, op grond van de Legesverordening 2023, leges verschuldigd. Hiervoor ontvangt u op een later tijdstip een rekening. Indien u wilt weten welke kosten u kunt verwachten, kunt u de legesverordening raadplegen via: <https://www.oegstgeest.nl/bestuur/beleid-en-regelgeving/veelgelezen-regels>.

### **Bezwaar**

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na verzenddatum van deze brief bezwaar worden aangetekend door belanghebbenden. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oegstgeest, Postbus 1270, 2340 BG te Oegstgeest.

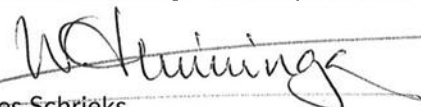
Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na verzenddatum van deze brief. Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Een voorlopige voorziening kunt u aanvragen bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag, Postbus 20302, 2500 EH te Den Haag. Ook kunt u dit verzoek digitaal indienen bij de rechtbank via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor dient u wel te beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden. Voor het vragen van een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht.

### **Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de in het briefhoofd genoemde contactpersoon. Vriendelijk verzoeken wij u bij eventuele vragen of correspondentie ons kenmerk te vermelden.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Oegstgeest,

6A 

Kees Schrieks

Manager Ruimte



Formuliersversie  
2020.01

## Aanvraaggegevens

### Algemeen

Aanvraagnummer	8134575
Aanvraagnaam	Kwaaklaan 5 Oegstgeest
Uw referentiecode	SR230390
Ingediend op	18-10-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	aanvraag functieverandering t.b.v. wijnopslag
Opmerking	er vinden geen verbouwingswerkzaamheden plaats. enkel losse stellingen worden geplaatst
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	-
Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
<b>Bevoegd gezag</b>	
Naam:	Gemeente Oegstgeest
Bezoekadres:	Rhijngeesterstraatweg 13 Oegstgeest
Postadres:	Gemeente Oegstgeest Team Ruimte Postbus 1270 2340 BG Oegstgeest
Telefoonnummer:	14071
E-mailadres:	info@oegstgeest.nl
Website:	www.oegstgeest.nl
Contactpersoon:	Klant Contact Center Oegstgeest
Bereikbaar op:	van 09.00 tot 12.00 uur

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

# Locatie

## 1 Adres

Postcode	2341NN
Huisnummer	5
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Kwaaklaan
Plaatsnaam	Oegstgeest
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

## 3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	Op locatie is een bunker aanwezig
----------------------------------	-----------------------------------

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

voornemen is het bestaande gebouw in gebruik te nemen voor stille opslag van wijn

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

nu hebben de gronden een maatschappelijke bestemming, gebouw is niet in gebruik

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

voornemen is de bestaande bunker in gebruik te nemen voor opslag van wijn

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

verwezen wordt naar de ruimtelijke motivatie

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

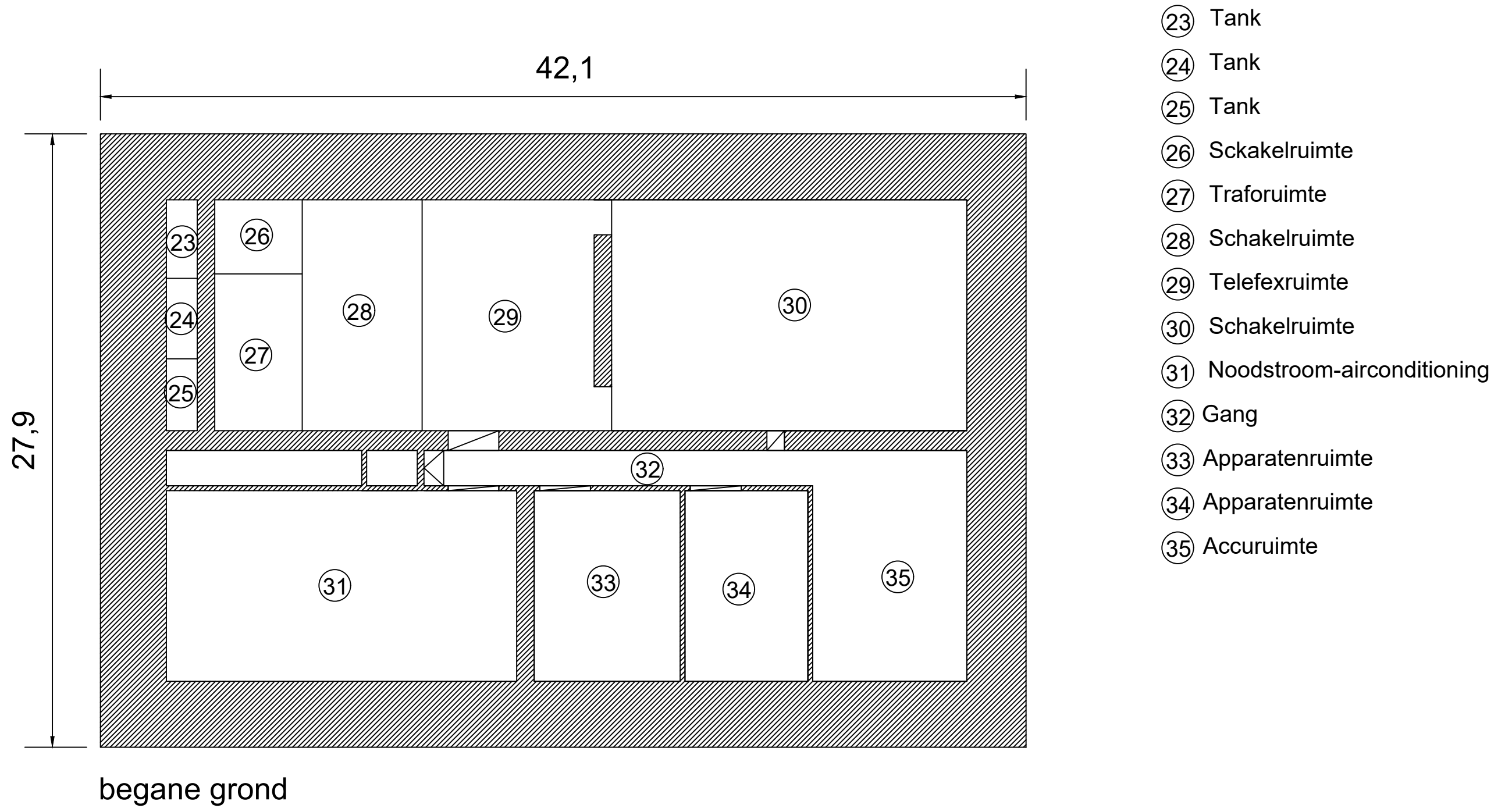
- Ja
- Nee



# Bijlagen

## Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
jke_Motivatie_Kwaaklaan_5_Oegstgeest_pdf	20231013_SR230-390 Ruimtelijke Motivatie Kwaaklaan 5 Oegstgeest.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	18-10-2023	In behandeling



Gemeente  Oegstgeest

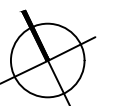
Behoort bij besluit van burgemeester  
en wethouders van Oegstgeest

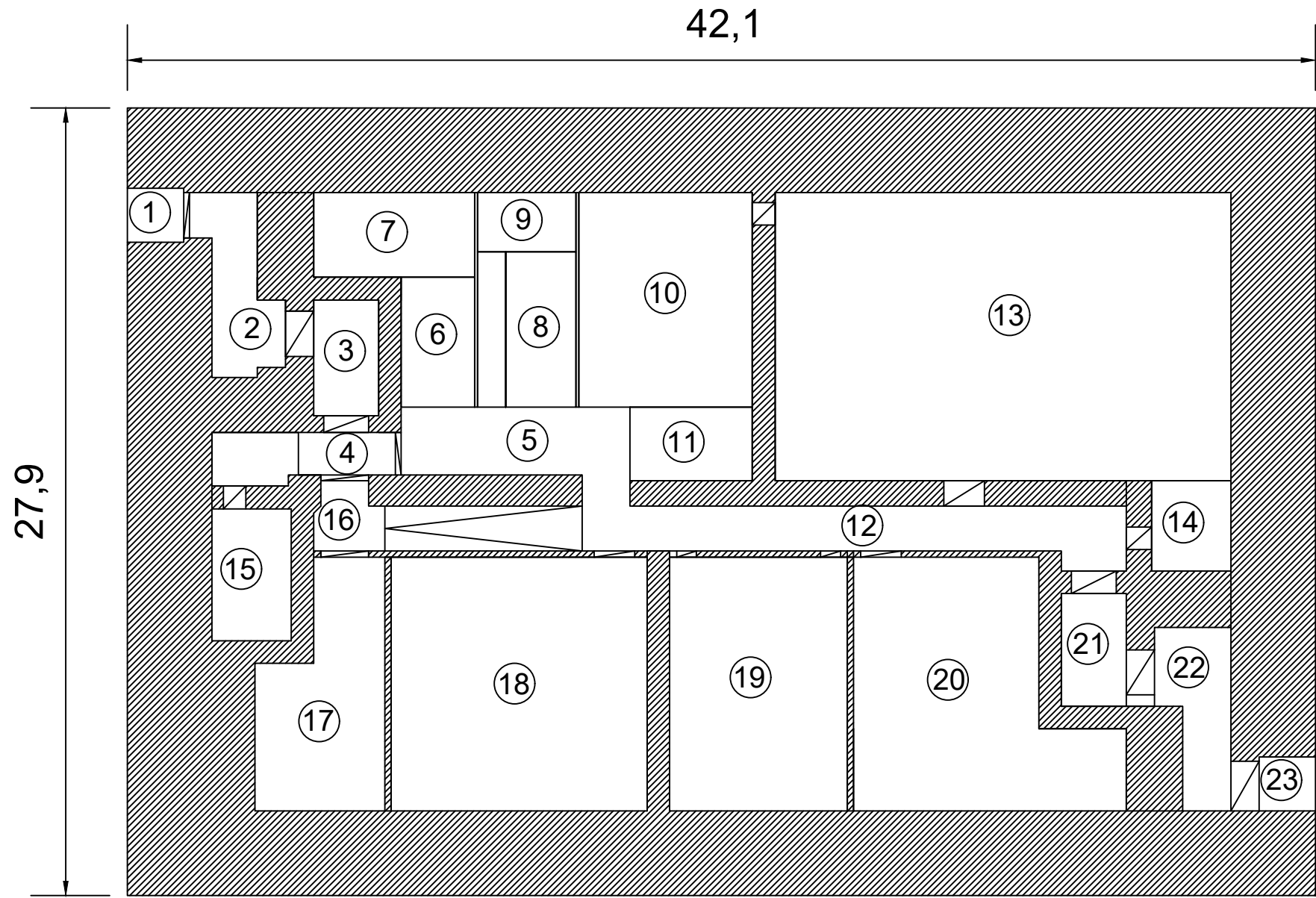
Datum besluit: 22-12-2023  
nr. Z/23/179907

**Bestaande situatie plattegrond  
plan Bunker Kwaaklaan 5  
gemeente Oegstgeest**

schaal: 1:200  
datum: 13 november 2023  
projectnummer: SR230390  
formaat: A3  
aantal bladen: 1  
bladnummer: 1  
identificatienr. NL.IMRO.0000.bp.....0001

vroige versie: -  
voorontwerp: -  
ontwerp: -  
vaststelling: -







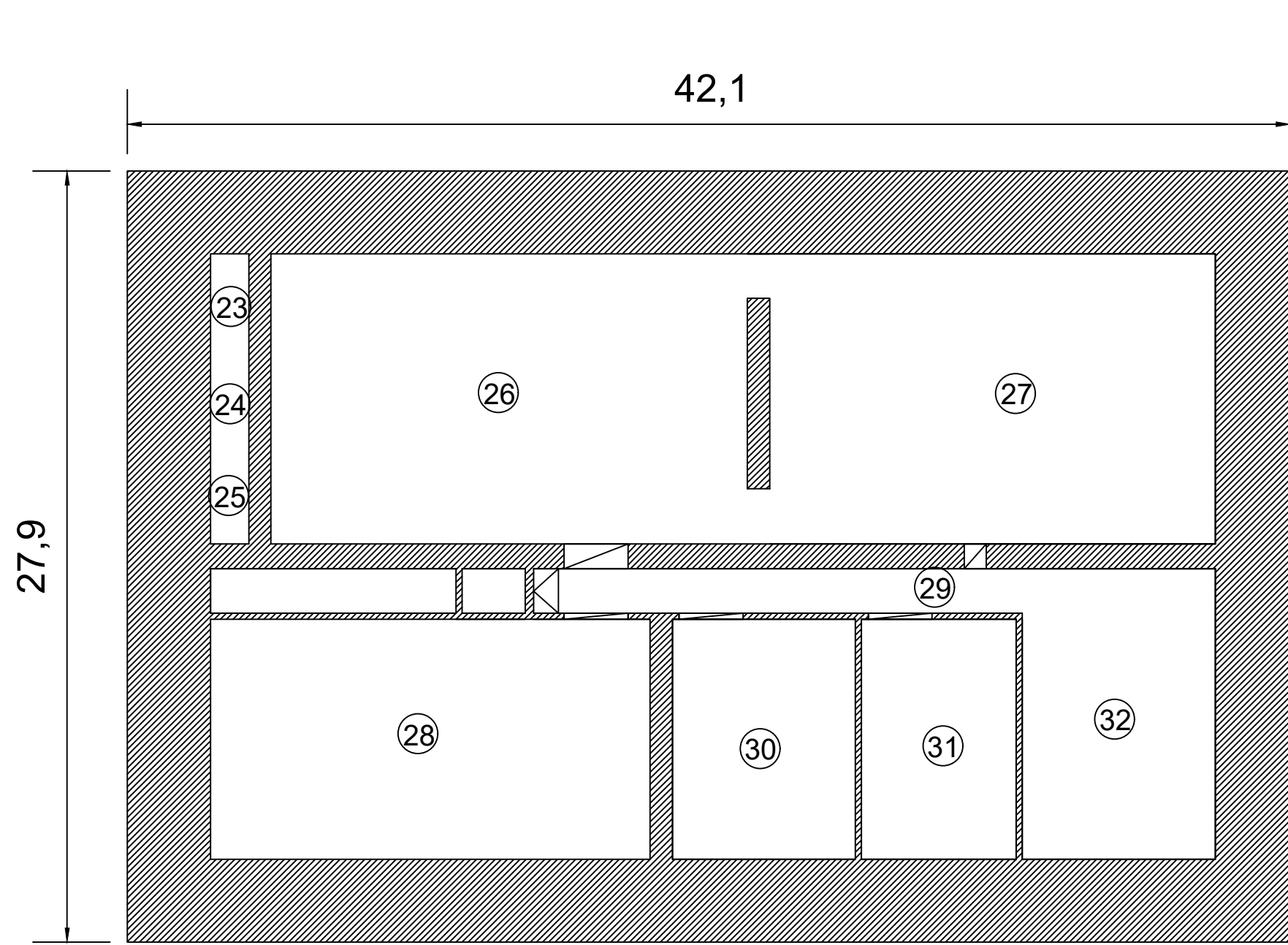
verdieping -1

- ① Ingang
- ② Portaal
- ③ Gasluis
- ④ Ontsmettingsruimte
- ⑤ Portaal
- ⑥ Garderobe
- ⑦ Bergplaats
- ⑧ Toiletten
- ⑨ Keuken
- ⑩ Cantine
- ⑪ Wachtkamer
- ⑫ Gang
- ⑬ Kantoor
- ⑭ Bureau
- ⑮ Apparatenkamer
- ⑯ Gang
- ⑰ Schakelkamer
- ⑱ Schakelkamer
- ⑲ Bureau
- ⑳ Technische Ruimte
- ㉑ Gasluis
- ㉒ Portaal
- ㉓ Nooduitgang

  
**Gemeente Oegstgeest**  
 Behoort bij besluit van burgemeester  
 en wethouders van Oegstgeest  
 Datum besluit: 22-12-2023  
 nr. Z/23/179907

<b>Bestaande situatie plattegrond plan Bunker Kwaaklaan 5 gemeente Oegstgeest</b>	
schaal:	1:200
datum:	13 november 2023
projectnummer:	SR230390
formaat:	A3
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
identificatienr.:	NL.IMRO.0000.bp.....0001
vorige versie:	-
voortwerp:	-
ontwerp:	-
vaststelling:	-



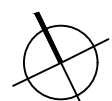

- ②③ Tank
- ②④ Tank
- ②⑤ Tank
- ②⑥ Wijnopslag
- ②⑦ Wijnopslag
- ②⑧ Wijnopslag
- ②⑨ Gang
- ③⑩ Wijnopslag
- ③① Wijnopslag
- ③② Wijnopslag

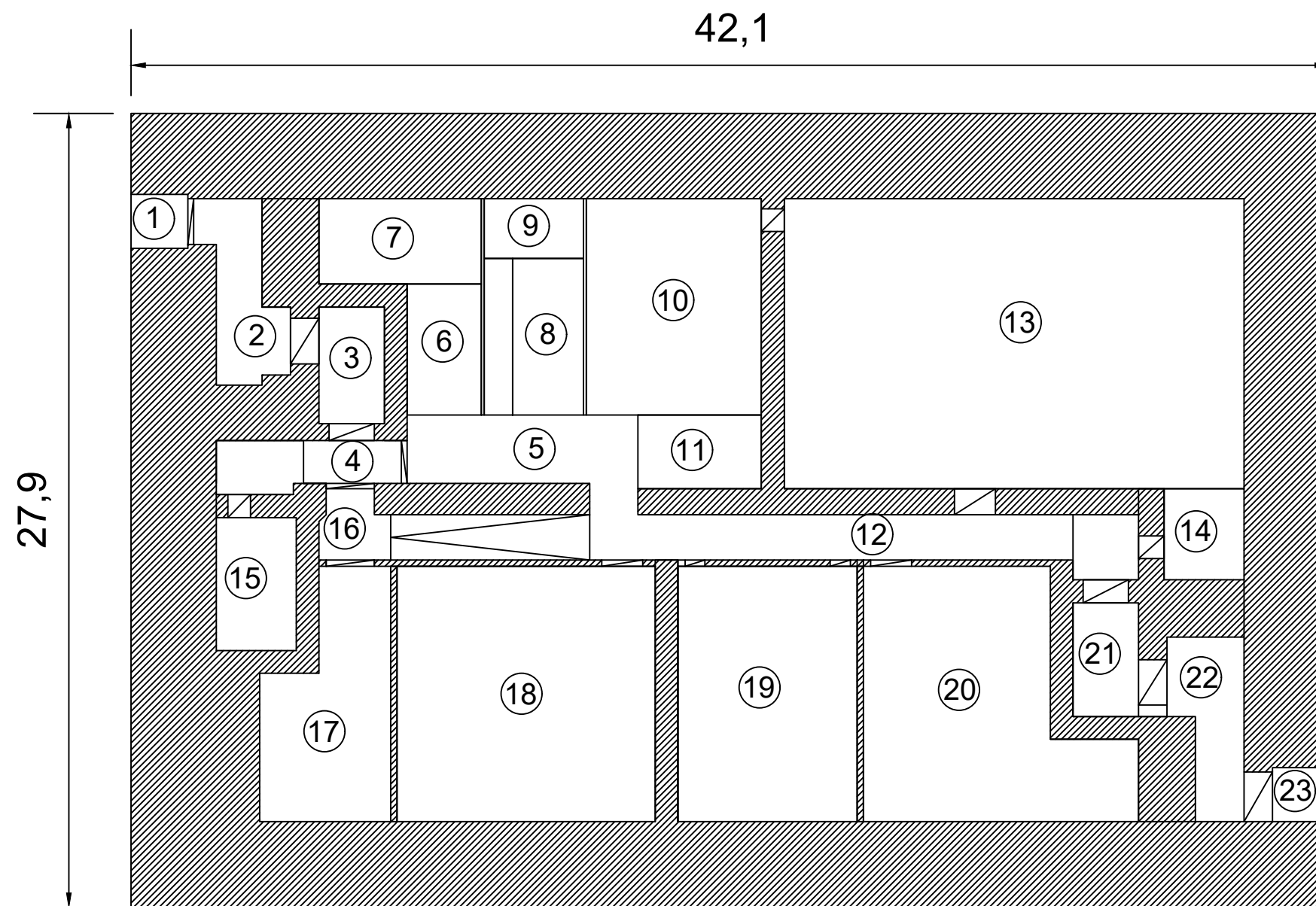
begane grond


**Gemeente Oegstgeest**  
 Behoort bij besluit van burgemeester  
 en wethouders van Oegstgeest  
 Datum besluit: 22-12-2023  
 nr. Z/23/179907

**Nieuwe situatie plattegrond  
 plan Bunker Kwaaklaan 5  
 gemeente Oegstgeest**

schaal:	1:200
datum:	13 november 2023
projectnummer:	SR230390
formaat:	A3
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
identificatienr.:	NL.IMRO.0000.bp.....0001
vroige versie:	-
voortwerp:	-
ontwerp:	-
vaststelling:	-



verdieping -1

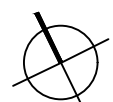

- ① Ingang
- ② Portaal
- ③ Gassluis
- ④ Portaal
- ⑤ Portaal
- ⑥ Wijnopslag
- ⑦ Wijnopslag
- ⑧ Toiletten
- ⑨ Keuken
- ⑩ Wijnopslag
- ⑪ Wijnopslag
- ⑫ Gang
- ⑬ Wijnopslag
- ⑭ Wijnopslag
- ⑮ Wijnopslag
- ⑯ Gang
- ⑰ Wijnopslag
- ⑱ Wijnopslag
- ⑲ Wijnopslag
- ⑳ Wijnopslag
- ㉑ Gassluis
- ㉒ Portaal
- ㉓ Nooduitgang

Gemeente  Oegstgeest  
 Behoort bij besluit van burgemeester  
 en wethouders van Oegstgeest  
 Datum besluit: 22-12-2023  
 nr. Z/23/179907

**Nieuwe situatie plattegronden  
 plan Bunker Kwaaklaan 5  
 gemeente Oegstgeest**

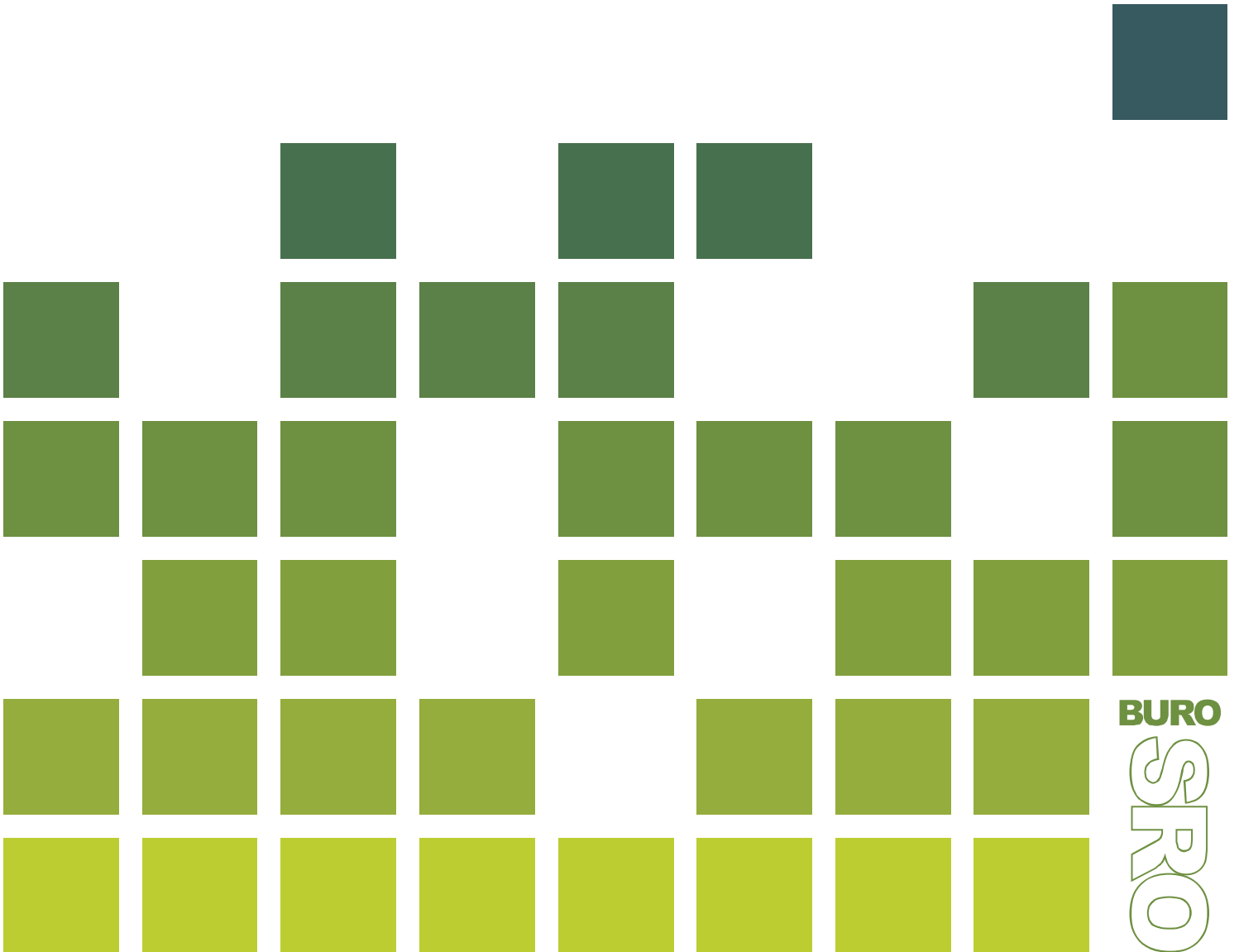
schaal: 1:200  
 datum: 13 november 2023  
 projectnummer: SR230390  
 formaat: A3  
 aantal bladen: 1  
 bladnummer: 1  
 identificatienr.: NL.IMRO.0000.bp.....0001

vorige versie: -  
 voorontwerp: -  
 ontwerp: -  
 vaststelling: -

# Ruimtelijke motivatie

## Kwaaklaan 5, Oegstgeest



**Gegevens plan:**

Plannaam: RM Kwaaklaan 5, Oegstgeest  
Datum: 13 oktober 2023  
Projectnummer Buro SRO: SR230390

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1	Aanleiding .....	4
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Initiatief</b> .....	<b>5</b>
2.1	Ligging .....	5
2.2	Initiatief .....	6
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Ruimtelijke toets</b> .....	<b>7</b>
3.1	Bestemmingsplan.....	7
3.2	Beleidskader .....	8
3.3	Toetsing aan de kruimelregeling .....	9
3.4	Relevante milieuaspecten.....	10



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bunker aan de Kwaaklaan 5 intern te verbouwen en in gebruik te nemen als een wijnopslaglocatie. Hierbij is het de bedoeling dat wijnhandelaren verschillende wijnen opslaan voor hun klanten voor een lange tijd in een veilige en stabiele omgeving met de hoop dat deze wijnen waardevoller worden met de jaren. In de huidige situatie is de bunker niet in gebruik en staat deze leeg. Hiernaast zal het beoogde gebruik toekomstige ontwikkelingen niet hinderen waardoor het omliggende perceel interessant blijft, terwijl de interne verbouwing van de bunker enkel voorziet van het noodzakelijke om de beoogde functie mogelijk te maken.

Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Poelgeest'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 april 2021 door de gemeenteraad van Oegstgeest. Voor het plangebied aan de Kwaaklaan 5 is in het bovengenoemde bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Deze gronden zijn daarmee, op basis van artikel 10 lid 1, bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.

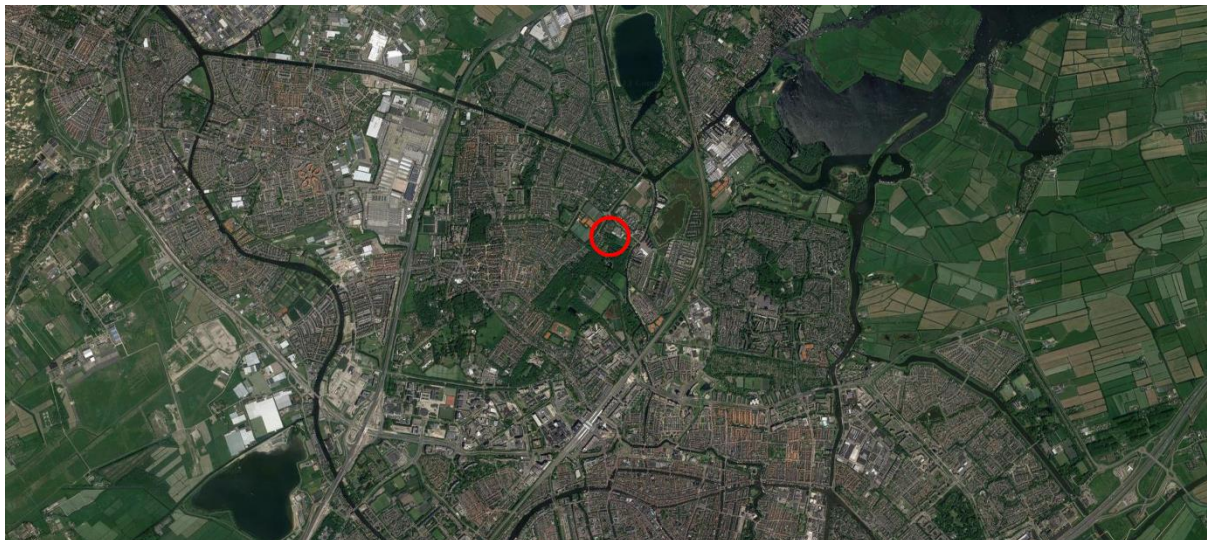
Om het beoogde gebruik mogelijk te maken moet er afgeweken worden van het geldige bestemmingsplan. Met behulp van artikel 4 lid 9 bijlage 2 Besluit omgevingsrecht kan voor een bestaand gebouw afgeweken worden van het toegestane gebruik middels een reguliere procedure. Ten behoeve van deze aanvraag tot gebruiksverruiming is een ruimtelijke motivatie vereist. Voorliggend stuk voorziet hierin.

## Hoofdstuk 2 Initiatief

### 2.1 Ligging

Het plangebied bevindt zich aan de Kwaaklaan 5, te Oegstgeest. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 12 minuten op de fiets van het centrum van Leiden en is op loopafstand van het Landgoed Oud Poelgeest. Het plangebied is begroeid met bomen, struiken en grassen. Op het perceel is een communicatiebunker aanwezig. Deze bunker is origineel gebouwd in 1961 als een communicatiecentrum voor NATO en is herbouwd in 2015. De bunker heeft een vloeroppervlak van circa 1.400 m<sup>2</sup>.

Hieronder zijn zowel de ligging als een impressie van het betreffende plangebied te zien.



Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Earth)



Globale ligging van het plangebied (rood omcirkeld, bron: Google Earth)

## 2.2 Initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om de bunker intern te verbouwen en hierna in gebruik te nemen als een locatie voor wijnopslag. Om het beoogde gebruik mogelijk te maken wordt de bunker intern verbouwd. De beoogde werkzaamheden zijn voornamelijk het aanleggen van de benodigde systemen die het klimaat in de bunker controleren en aansturen. Zonder deze verbouwing zullen opgeslagen wijnen over tijd degraderen en kan de wijnopslag niet naar behoren presteren.

Alleen een beperkt aantal wijnhandelaren krijgen toegang tot de opslag en kunnen wijnen aan te bieden voor opslag. Particulieren, die wensen om hun wijnen op te slaan, kunnen deze niet direct deze aanbieden. Daarmee is de bunker niet toegankelijk voor particulieren. Voor deze insteek is gekozen om het aantal verkeersbewegingen te beperken. Daarnaast is op deze wijze de toegang tot de bunker goed te monitoren. De wijnhandelaren zullen eens in een zoveel tijd wijnen halen en brengen. Parkeren voor het laden en lossen kan op eigen terrein plaatsvinden.



## Hoofdstuk 3 Ruimtelijke toets

### 3.1 Bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan 'Poelgeest'. Deze is door de gemeenteraad van Oegstgeest vastgesteld op 29 april 2021. Hieronder is een fragment van het bestemmingsplan te zien.



*Uitsnede huidig bestemmingsplan 'Poelgeest', bron Ruimtelijkeplannen.nl*

Het plangebied heeft op dit moment de enkelbestemming 'maatschappelijk'. Gronden bestemd met deze functie zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met ondergeschikte dienstverlening, detailhandel en horeca. Ten slotte zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken en voorzieningen ter ondersteuning van de enkelbestemming toegestaan.

Het plangebied heeft ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', waarmee de mogelijk aanwezige archeologische waarde beschermd worden.

### 3.2 Beleidskader

#### *Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting van het bestemmingsplan een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, leden 2 - 4 Bro als volgt omschreven:

2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.
3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.
4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onderhavig initiatief betreft het intern verbouwen en het in gebruik nemen van een reeds aangelegde bunker als een wijnopslag binnen stedelijk gebied. Gezien de geringe mate van het beoogde plan wordt er geacht dat het plan niet aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling, waardoor verdere toetsing aan de ladder niet nodig wordt geacht.

### 3.3 Toetsing aan de kruimelregeling

Het voornemen om de bestaande bunker te verbouwen en in gebruik te nemen als een wijnopslag is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan 'Poelgeest'. Het beoogde gebruik komt niet overeen met de huidige enkelbestemming 'Maatschappelijk' waarbij enkel maatschappelijke voorzieningen met een select aantal ondergeschikte functies plaats kan vinden. Artikel 10 'Maatschappelijk' van het geldige bestemmingsplan kent geen afwijkmogelijkheden om het beoogde gebruik van de bunker mogelijk te maken. Om het beoogde plan mogelijk kan afgeweken worden van de gebruiksregels middels een zogenaamde kruimelregeling.

Artikel 4 lid 9 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht laat een ander gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, toe. Indien gelegen binnen de bebouwde kom, waarvan sprake, zijn er verder geen nadere voorwaarden omtrent het beoogde gebruik. Het plangebied is in de provinciale verordening aangewezen als stedelijk gebied. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van een samenstel van stedelijke functies. De planlocatie is aan te merken als stedelijk gebied.

Nu het plangebied gelegen is binnen het stedelijk gebied kan gebruik gemaakt worden van artikel 4 lid 9. voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheer verordening wordt afgeweken.

### 3.4 Relevante milieuaspecten

De planmutatie voorziet de verbouwing en de ingebruikname van de bestaande bunker als een wijnopslag. Voor het beoogde gebruik wordt hieronder per relevant ruimtelijk aspect gemotiveerd of er een belemmering verwacht wordt.

- Het beoogde plan voorziet enkel in een inpandige verbouwing van de bunker. De bodem wordt niet geroerd. Een bodemonderzoek wordt niet nodig geacht.
- Het plangebied kent de archeologische verwachtingswaarde 'Waarde – Archeologie 3'. Hierbij is een archeologisch onderzoek vereist indien de beoogde werkzaamheden zowel dieper dan 50 cm en met een oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup>. Aangezien dat het beoogde plan enkel voorziet in een inpandige verbouwing wordt de drempelwaarde niet bereikt wordt en is een archeologisch onderzoek niet nodig.
- Een wijnopslag locatie is geen gevoelige functie in het kader van de Wet geluidshinder, waardoor een akoestisch onderzoek niet nodig is.
- Voor milieuzonering wordt er gekeken of een gebied gemengd of rustig is. Gezien de menging van verschillende functies wordt er geacht dat het plangebied deel uitmaakt van een gemengd gebied. Het beoogde gebruik is gelijk te stellen aan een opslaggebouw (verhuur opslagruimte) waarbij de milieucategorie 2 van kracht is. Binnen gemengd gebied is er een richtafstand van 10 meter tot nabijgelegen gevoelige functies. De dichtstbijzijnde gevoelige instelling, het Yuverta vmbo Oegstgeest, ligt op een afstand van minimaal 25 meter. Geacht wordt dat het beoogde plan geen hinder zal veroorzaken bij omliggende gevoelige objecten.
- Het beoogde plan voorziet de inpandige verbouwing. Geacht wordt dat het beoogde plan geen afbreuk veroorzaakt van omliggende natuurwaarde, waardoor een ecologische quickscan niet nodig geacht wordt.
- Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van een BEVI-inrichting, buisleiding of transportroute gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid staat het plan niet in de weg.
- De verwachting is dat het beoogde plan zal leiden tot een lichte toename van verkeersbeweging. Dit zal voornamelijk het transport van wijnen door wijnhandelaren betreffen. Aangezien dat de beoogde functie normaliter minder dan één verkeersbeweging per maand verwacht, wordt er geacht dat deze toename verwaarloosbaar is.
- Voor het laden en lossen van wijnen wordt er geparkeerd op eigen terrein. Geacht wordt dat het plangebied voldoende ruimte heeft om een laad- en losplaats in te richten en daarmee te voorzien in de parkeerbehoefte.



**buro-sro.nl**