

JUUST
daarom!



**ONDERBOUWING
FYSIEKE
LEEFOMGEVING**

SLOTERWEG 303, BADHOEVEDORP

COLOFON

DOCUMENTGEGEVENS

Titel Sloterweg 303, Badhoevedorp
Rapportnummer 001766_OFLO1_D03
Datum 19.11.2025
Status Definitief
Gemeente Haarlemmermeer

OPDRACHTGEVER

Naam Floresteyn Vastgoedadvies B.V.
Contactpersoon [REDACTED]

OPDRACHTNEMER

Naam [REDACTED] | Part of Sweco
Adresgegevens Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle
0113 - 405051
info@juust.nl

Auteur(s) [REDACTED] & [REDACTED]

Contactgegevens 0113 40 50 51
[REDACTED]@sweco.nl / [REDACTED]@sweco.nl

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Het project	5
2.1 Huidige situatie.....	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.2.1 Zorgbehoefte.....	6
2.2.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit	7
2.3 Toetsing aan omgevingsplan.....	7
2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	7
2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan	8
2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties.....	8
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid.....	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. Kwaliteit van de leefomgeving	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Water en natuur	13
4.2.1 Gebiedsbescherming	13
4.3 Mobiliteit en bereikbaarheid	13
4.3.1 Parkeren.....	13
4.3.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting.....	15
4.3.3 Vervoersmodaliteit.....	16
4.4 Gezonde leefomgeving	16
4.5.1 Milieuzonering	16
4.5.2 Geluid.....	17
4.5.3 Omgevingsveiligheid	17
4.5.4 Luchtkwaliteit.....	18
5. Conclusie.....	20
5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	20
5.2 Belangenafweging.....	20
6. Uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.2.1 Participatie	21
Bijlagen	22
Bijlage 1: Stikstofberekening	
Bijlage 2: Parkeeronderbouwing	
Bijlage 3: Participatieplan.....	
Bijlage 4: Participatieverslag	

1. INLEIDING

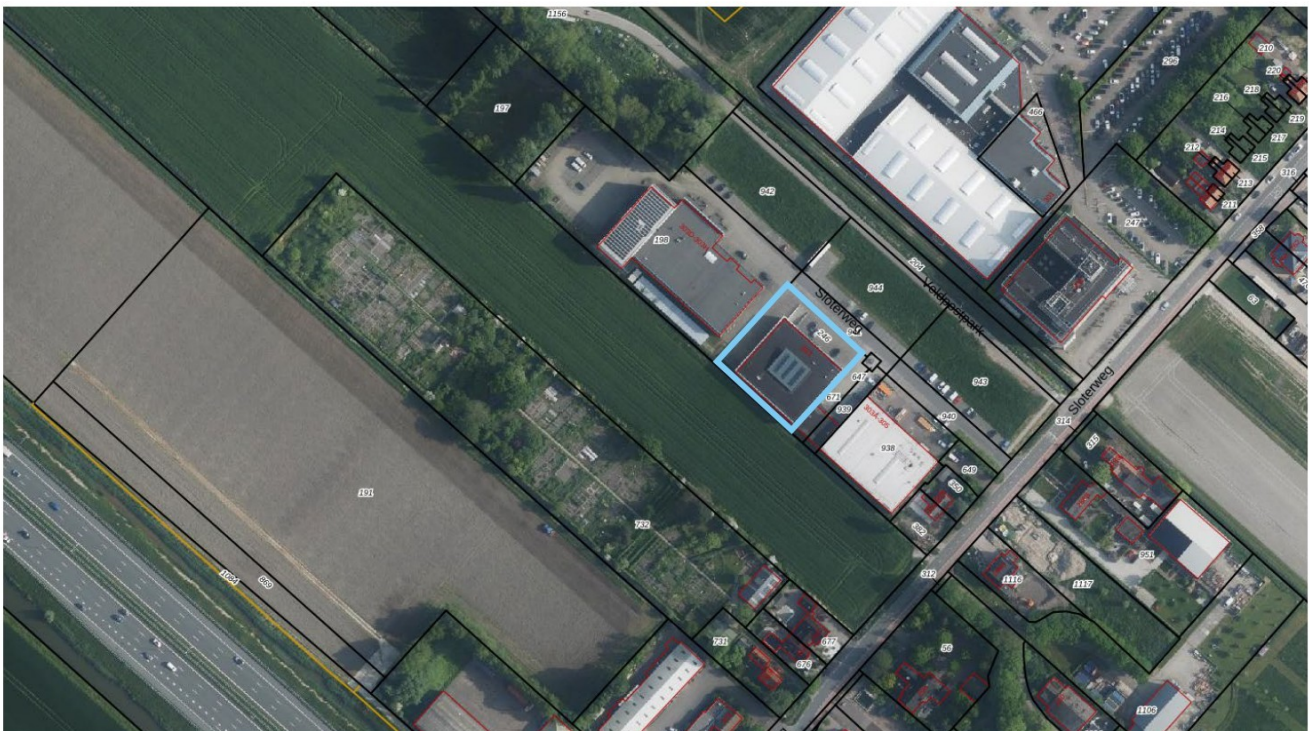
1.1 AANLEIDING

Aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp is een bedrijfsgebouw gevestigd. In dit pand, bestaande uit twee bouwlagen op een souterrain, zijn diverse functies aanwezig. Als gevolg van wijzigingen in de bedrijfsvoering van de in het gebouw gevestigde bedrijven is de mogelijkheid ontstaan deze te huisvesten op enkel de begane grond. De eerste verdieping komt dan beschikbaar voor nieuwe activiteiten. De wens van de eigenaar van het gebouw is om hier ruimte te bieden voor de vestiging van het SAMA Autisme Centrum. De ontwikkeling betreft enkel een inpandige verbouwing.

De ontwikkeling past niet binnen het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de gemeente aangegeven dat van het omgevingsplan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). Hiervoor is een onderbouwing fysieke leefomgeving met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nodig. Voortliggend document voorziet in deze onderbouwing.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Badhoevedorp. Het perceel bevindt zich aan de Sloterweg 303 en staat kadastraal bekend als gemeente Haarlemmermeer, sectie AI, perceelnummer 246. Dit perceel heeft een oppervlakte van 2.295 m². Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 1.225 m². Er is, zowel functioneel als qua eigendom, geen directe relatie tussen Sloterweg 303 en 303a, waarin momenteel een tandartspraktijk gevestigd.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Omgevingsloket, bewerking: [redacted])

1.3 LEESWIJZER

Deze onderbouwing fysieke leefomgeving bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader, in hoofdstuk vier worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld, in hoofdstuk vijf gaan we in op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en in hoofdstuk zes wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2. HET PROJECT

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit het pand aan de Slotterweg 303 in Badhoevedorp en het omliggende (parkeer)terrein. In de bestaande situatie bevinden zich de volgende functies in het gebouw:

- Op de begane grond, met een oppervlakte van circa 1.100 m², is 500 m² in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw, 500 m² voor zorgfuncties en 100 m² wordt benut door een arbo-arts.
- Op de eerste verdieping van circa 1.100 m² bevinden zich 30 kantoren.
- In het souterrain is op dit moment circa 500 m² in gebruik als kantoor, vergaderruimte of technische ruimte. Circa 200 m² is bedoeld voor opslag, 100 m² als sportruimte en ook de muziekschool Badhoevedorp gebruikt 100 m² van het souterrain.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (bron: OGS Groep)

Aan de noordoostzijde is op het perceel Slotterweg 299 het Ramada Amsterdam Airport Schiphol hotel gelegen en op huisnummer 301 zijn Basic Fit en Padelpoints gevestigd. Een leidingstrook met leidingen voor water en brandstof is direct ten oosten van deze bebouwing gelegen. De bedrijfsbebouwing gelegen aan de noordwestzijde heeft eveneens huisnummer 303 en is (ook) een bedrijfsverzamelgebouw, waarin zich diverse bedrijfssectoren bevinden. Deze zijn met name gericht op dienstverlening, zoals een bedrijf dat zich toelegt op etaleren, winkelanalyse en visual merchandising en bedrijven die zich richten op mode.

Aan de zuidoostzijde is op nummer 305 Dolmans Calamiteiten Diensten B.V. gevestigd, een bedrijf dat zich gespecialiseerd heeft in calamiteitendiensten, (specialistische) reiniging en facility management. Daarnaast liggen nog twee woningen met de huisnummers 307 en 309. Ook aan de zuidzijde ligt een drietal woningen. Daarnaast liggen hier een volkstuinterrein en enkele bedrijfspanden, waarin onder meer een bedrijf is gevestigd dat zich bezighoudt met het aanleggen, monteren en vervangen van kabels en leidingen. De omgeving kent derhalve een gevarieerd aanbod van functies.



2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het voornemen is om het gebruik van het bedrijfsgebouw gelegen aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp gedeeltelijk te wijzigen.

- De bedrijven/kantoren die zich in de bestaande situatie op de eerste verdieping bevinden, kunnen, als gevolg van wijzigingen in de bedrijfsvoering, samen met de bestaande functies, op de begane grond worden opgevangen. Daarmee omvat de oppervlakte aan bedrijfsverzamelgebouw 400 m², 600 m² wordt ingevuld met zorgfuncties en de arbo arts behoudt dezelfde oppervlakte, dus 100 m².
- Op de 1^e verdieping wordt het SAMA Autisme Centrum gehuisvest. SAMA is geen onderwijsinstelling, maar een centrum dat gespecialiseerde zorg biedt aan kinderen tussen 3 en 12 jaar met autisme, AD(H)D en/of andere gedragsuitdagingen door het bieden van hoogwaardige, holistische en persoonsgerichte behandelingen en ondersteuning.
- In het souterrain wordt de sportruimte ingezet als speelplaats/sportruimte voor SAMA. De overige functies, waaronder de muziekschool, blijven behouden.

Het initiatief bestaat dan ook een (gedeeltelijke) gebruikswijziging van het bestaande gebouw. Hiertoe is een voorlopig ontwerp met diverse varianten opgesteld voor de herinrichting van de eerste verdieping. Ingezet wordt op inpanidige verbouwing, het bestaande gebouw wordt niet vergroot. Er zijn hiermee geen fysieke ingrepen aan (de buitenkant van) het gebouw zelf.



Afbeelding 3 | Mogelijke invullingen pand Sloterweg 303 (bron: AG Nova Architecten)

2.2.1 Zorgbehoefte

De behoefte aan een maatschappelijke invulling van de Sloterweg 303 blijkt nadrukkelijk uit de marktontwikkelingen in de regio. Volgens de signalen van een lokale bedrijfsmakelaar is er de afgelopen maanden sprake geweest van een duidelijke toename van aanvragen voor dit pand, met name gericht op zorgfuncties en kinderopvang (zoals BSO). Daarnaast is een vraag binnengekomen voor een transformatie van het pand naar ouderen/zorgwoningen. Deze aanvragen zijn afkomstig van partijen die zoeken naar locaties met een maatschappelijke bestemming, die echter in de regio zeer schaars zijn en variëren van 1 of 2 spreek-/behandelkamers voor bijvoorbeeld psychologen (voor kinderen en volwassenen), revalidatieruimten voor kinderen en volwassenen, diverse instanties die werken met kinderen in de leeftijd van 4-12 jaar die zich in verschillende stadia van het autismespectrum bevinden.

Gebouwen met een maatschappelijke bestemming vormen een uitzondering in het bestaande aanbod. De meeste beschikbare panden in bijvoorbeeld Schiphol-Rijk (met ca. 30% leegstand) en Hoofddorp (schatting: ca. 25%) hebben een kantoor- of bedrijfsbestemming en komen daarmee evenmin direct in aanmerking voor de huisvesting van maatschappelijke programma's. De beperkte beschikbaarheid maakt dat geïnteresseerde zorg- en opvangpartijen, zoals in onderhavig geval het SAMA Autisme Centrum, bij geschikte panden bereid zijn om langjarige huurovereenkomsten aan te gaan.

De beoogde ontwikkeling kan, gelet op de benodigde ruimte, op dit moment niet elders in de regio worden ondergebracht, noch is sprake van leegstand elders door de verplaatsing. De verplaatsing is noodzakelijk doordat op de huidige locatie van het centrum nieuwbouw is voorzien.



2.2.2 Landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit

Elk landschap is het resultaat van natuurlijke factoren en menselijke ingrepen. De beoordeling van de kwaliteit van een landschap is altijd gebied specifiek. Het gaat daarbij om de waardering van aanwezige landschappelijke kenmerken, zoals cultuurhistorische elementen, belevingswaarde en ecologische waarde. Stedenbouwkundige kwaliteit is de kwaliteit van het bebouwd gebied en de openbare ruimte. De stedenbouwkundige kwaliteit bepaalt onder andere het gebruik, identiteit en herkenbaarheid van een plek.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de gebruikswijziging voor het pand aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp. Er is hier alleen sprake van een interne verbouwing zonder wijzigingen aan de buitenzijde van het pand. Het pand is gelegen op een bedrijventerrein aan de zuidzijde van Badhoevedorp. Gelet op deze ligging, en zoals ook is af te leiden uit de afbeeldingen 1 en 2, is in directe omgeving geen sprake van cultuurhistorische elementen, noch van belevingswaarde. De beoogde gebruikswijziging heeft geen effect op de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten ter plaatse.

Conclusie

Het aspect landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

2.3 TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Haarlemmermeer. Het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden-Oost', dat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld, maakt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege deel uit van het omgevingsplan. Daarnaast is er een herziening van dit bestemmingsplan vastgesteld 'Badhoevedorp Lijnden-Oost 1^e herziening' op 17 maart 2016.



Afbeelding 4 | Uitsnede omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer (bron: Omgevingsloket, bewerking: [redacted])

De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten tot en met bedrijfscategorie 2. Het plangebied heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', waardoor bedrijven in deze bedrijfscategorie ook zijn toegestaan. Daarnaast is het toegestaan om de bijbehorende voorzieningen als verhardingen, in- en uitritten, fiets- en voetpaden, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en kantoren te realiseren.

Verder geldt er ter plaatse van het plangebied een aanduiding 'geluidzone-industrie' in verband met het gezoneerde industrieterrein Schiphol. Hierdoor gelden er beperkingen voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege industrielawaai op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen. Daarnaast geldt de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone-lib' op de gronden van het plangebied.



2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan

Het (gedeeltelijk) gebruiken van het pand voor (maatschappelijke) zorgfuncties is niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. De voorgenomen ontwikkeling heeft alleen invloed op het gebruik van het pand. Er is geen sprake van een wijziging aan de buitenzijde van het pand, alleen van een inpandige verbouwing.

2.3.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verkrijgen, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk (artikel 8.0b Bkl).

De instructieregels hebben betrekking op verschillende aspecten, waaronder bijvoorbeeld het beschermen van waterbelangen, gezondheid, milieu, landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed of het waarborgen van de veiligheid. Deze aspecten worden afzonderlijk behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de diverse aspecten met elkaar gewogen.



3. BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI wordt aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil sturen op de nationale belangen. De inzet van het Rijk is samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Motivering

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. Het beleid heeft daarom geen directe doorwerking voor de voorgenomen, beperkte, gebruikswijziging. De voorgenomen ontwikkeling sluit wel aan bij de prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g Bkl, en stelt hierdoor inhoudelijke eisen aan het omgevingsplan, én de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt en leegstand voorkomen wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied wordt aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het benodigde overleg, gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.



Motivering

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van een bestaand pand. Jurisprudentie geeft aan dat er in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er alleen sprake is van een planologische functiewijziging. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven. Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en draagt bij aan de omgevingskwaliteit van het gebied waarin de ontwikkeling ligt doordat het voorzieningenniveau voor inwoners lokaal wordt verhoogd. Ook met het oog op het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van ongewenste leegstand is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit blijkt mede uit het feit dat er sprake is van potentiële huurders, die in afwachting zijn van het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De Provincie Noord-Holland heeft op 19 november 2018 de 'Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid' vastgesteld. Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om dit ook voor de toekomst vast te kunnen houden, is het beleid gericht op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

Er zijn diverse thema's, waaronder gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap, die aan bod komen. Daarnaast zijn er vijf samenhangende bewegingen die laten zien hoe er wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die gefaciliteerd moeten worden. Dit wordt gedaan door ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling** – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem wordt de agglomeratiekracht vergroot.
- **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Motivering

Met de wijziging in het gebruik van het pand aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp is er aandacht voor de vitaliteit voor de inwoners van de omgeving en de kern Badhoevedorp. Er is geen sprake van ruimtelijke aanpassingen bij de verandering in het gebruik. Hiermee heeft de ontwikkeling geen invloed op de huidige ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Wel zorgt de ontwikkeling er voor dat het voorzieningenniveau op het gebied van gezondheidszorg verhoogd wordt in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

De Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

De Omgevingsverordening Noord-Holland gaat over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 4, dat gaat over de regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, van belang. Daarnaast moet getoetst worden aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 6.



Motivering

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op een wijziging van het gebruik van een bestaand pand aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp. Er zijn geen specifieke regels die dit project raken. De voorgenomen ontwikkeling is kleinschalig en heeft geen negatieve invloed op de fysieke leefomgeving.

Conclusie

Provinciaal beleid staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie gemeente Haarlemmermeer

Op 9 oktober 2024 is de omgevingsvisie van de gemeente Haarlemmermeer gepubliceerd. De omgevingsvisie gaat over de toekomst van Haarlemmermeer. De gemeente moet prettig zijn om te wonen en te werken. Daarnaast zijn een goede bereikbaarheid, schoon en groen belangrijke punten, zodat mensen elkaar kunnen ontmoeten of kunnen bewegen in de buitenlucht. De inwoners moeten gezond en veilig kunnen leven op een welvarende plek met een sterke economie waar bedrijven zich graag vestigen.

De omgevingsvisie begint met een visie op de toekomst. Deze is verdeeld over vier verhaallijnen:

- Wonen waar dorp en stad samenkomen.
- Economisch krachtig en divers.
- Ontspannen in het buitengebied.
- Slim en stevig verbonden met onze netwerken.

In totaal zijn er 24 onderwerpen die gaan over de toekomst van Haarlemmermeer. De onderwerpen gaan bijvoorbeeld over economie, luchtvaart, wonen, landschap en schone energie. Ook gaan deze onderwerpen over hoe de omgeving veilig en gezond blijft.

Voor gezondheid is de ambitie om een gezonde fysieke leefomgeving te hebben. Lucht, bodem en ondergrond, oppervlaktewater en grondwater zijn zo schoon mogelijk. De leefomgeving wordt beweegvriendelijk ingericht in bestaande en nieuwe wijken. Voorzieningen, parken en openbare ruimte worden ingericht op een manier dat iedereen – jong of oud, met of zonder beperking – mee kan doen. Bedrijven worden uitgedaagd om de gezondheid van werknemers te bevorderen.

Motivering

In de omgevingsvisie zijn geen punten opgenomen die een directe invloed hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt er met de beoogde verandering aandacht gegeven aan de gezondheidszorg voor diverse doelgroepen. Deze voorzieningen dragen bij aan de zorg, gebundeld binnen één gebouw. Aangezien er sprake is van een verandering in het gebruik, is er geen sprake van een verandering in de fysieke leefomgeving. Wel is er aandacht voor de bereikbaarheid en hoe dit kan worden uitgewerkt.

Conclusie

De Omgevingsvisie gemeente Haarlemmermeer vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 INLEIDING

De voorgenomen ontwikkeling betreft alleen de mogelijkheid om de (maatschappelijke) zorggerelateerde activiteiten op het perceel aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp uit te breiden met de vestiging van SAMA Autisme Centrum. Dit centrum biedt de doelgroep, kinderen van 3 tot 12 jaar, geen onderwijs, maar therapie ter voorbereiding op deelname aan het reguliere onderwijs. Hierbij moet worden gedacht aan, bijvoorbeeld, behandeling door ergo/fysiotherapeuten, logopedisten etc. De ontwikkeling betreft uitsluitend een functieverandering van een bestaand pand met bijbehorende gronden. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats, anders dan een interne verbouwing. Om deze reden zijn niet alle omgevings- en milieuaspecten, die afgewogen dienen te worden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, op deze ontwikkeling van toepassing.

De volgende aspecten worden om die reden niet nader beschouwd:

- *Archeologie*: Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Haarlemmermeer geldt over het plangebied de 'Waarde – Archeologie 6'. Hierbij is onderzoek verplicht bij ingrepen in de bodem met een groter te verstoren oppervlak dan 10.000 m² en werkzaamheden die dieper reiken dan 40 cm. Naast dat het plangebied kleiner is dan het te verstoren oppervlak, vinden er geen grond- en graafwerkzaamheden plaats. Een archeologisch onderzoek is niet benodigd.
- *Bodemkwaliteit*: De gronden van het plangebied hebben de functie 'Bedrijf'. De verandering in het gebruik maakt een iets gevoeliger functie mogelijk, maar dit vindt plaats binnen de contouren van de (bestaande) bebouwing. Er vinden geen grond- en graafwerkzaamheden plaats. Bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor alleen het wijzigen van de functie van het plangebied.
- *Niet gesprongen explosieven*: Er vinden geen grond- en graafwerkzaamheden plaats. Het plangebied is, naast aanwezige bebouwing, volledig verhard. Aangezien er alleen sprake is van een in pandige verbouwing, vormen niet gesprongen explosieven geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.
- *Cultuurhistorische waarden*: In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig.
- *Water*: Het plangebied is volledig verhard. Er is geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden, waardoor de hoeveelheid verhard oppervlak niet zal veranderen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Ook de extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op gronden die nu al verhard zijn.
- *Soortenbescherming (natuur)*: Het plangebied is volledig verhard en heeft, buitenom een plantenbak bij de vooringang, geen beplanting. Er is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van sloop- of bouwwerkzaamheden. Als gevolg van een in pandige verbouwing zijn negatieve effecten op beschermde soorten zijn daarom uit te sluiten.
- *Duurzaamheid*: Met de voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van duurzaamheidsaspecten in de vorm van duurzame energie, circulaire economie en/ of duurzame mobiliteit. In pandig wordt het gebouw verbouwd. Hiermee wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten.
- *M.e.r.-beoordeling*: Of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is afhankelijk van de aard en omvang van een ontwikkeling. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt enkel het gebruik van een bestaand pand met bijbehorende gronden veranderd naar (maatschappelijke) zorggerelateerde activiteiten. Tevens zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten, omdat de milieueffecten zich beperken tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Het opstellen van een mededeling van de voorgenomen ontwikkeling is niet nodig.

Hierna worden diverse andere milieuaspecten uitgewerkt. Als eerste wordt het onderwerp gebiedsbescherming beoordeeld. Vervolgens worden de aspecten mobiliteit en bereikbaarheid beschouwd. Hierin komen de onderwerpen parkeren, verkeersgeneratie en ontsluiting en vervoersmodaliteit aan bod. Tot slot worden milieuzonering, geluid, omgevingsveiligheid en luchtkwaliteit beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



4.2 WATER EN NATUUR

Bij het opstellen van ontwikkelplannen worden de thema's water en natuur steeds meer als leidende basisprincipes gezien. Daar waar eerst getoetst werd of er geen nadelige effecten te verwachten waren (behoud) wordt nu – met name vanwege de klimaatdoelstellingen - veel meer gestuurd op het verbeteren van de waterhuishouding en het ontwikkelen van extra natuurwaarden. In deze paragraaf wordt beschreven of en op welke wijze dit plan bijdraagt of kan bijdragen aan deze leidende principes.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Het aspect natuur omvat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. Het Rijk en de provincie zijn in eerste plaats verantwoordelijk voor gebiedsbescherming. Toebedeelde functies moeten beoordeeld worden op mogelijk nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden en getoetst moet worden aan de instructieregels uit de omgevingsverordening ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een natuurgebied, natuurnetwerk of Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied is Kennemerland-Zuid. Dit natuurgebied ligt op circa 11,3 kilometer van het plangebied. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ruime afstand van beschermde Natura 2000-gebieden plaatsvindt worden geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht.

Voor dit plan is voor de gebruiksfase de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend (zie bijlage 1). De uitkomst is dat er geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

4.3 MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen. Er moeten ook voldoende parkeerplaatsen voor auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie, het type functie en gemeentelijk beleid. Mobiliteit is geen doel op zich, maar een belangrijke randvoorwaarde voor onder meer de woningbouwopgave en de regionale economie. Gemeenten kennen een breed takenpakket op het gebied van mobiliteit. Het gaat niet alleen om het beheer en onderhoud van lokale wegen, maar ook over de mobiliteitstransitie, verkeersveiligheid en toegankelijkheid. Om mobiliteit toekomstbestendig te maken moeten al deze aspecten in onderlinge samenhang beschouwd worden. Gemeenten hebben daarnaast een eigen verantwoordelijkheid om locaties binnen de gemeente goed bereikbaar te houden.

4.3.1 Parkeren

De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het 'Handboek parkeernormen gemeente Haarlemmermeer 2018, herziening 2025'. Voor het plangebied geldt de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Door [REDACTED] is op 22 oktober 2025 een memo opgesteld voor de huidige en toekomstige parkeersituatie aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp (zie bijlage 2).

Functies souterrain	Kencijfer	Omvang	Parkeerbehoefte
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	500 m ²	7,8
Taxibedrijven	8	-	8,0
Fitnessstudio/Sportschool	3,7	100 m ²	3,7
Avond-/vrijtijdsonderwijs (muziekschool, per 10 studenten/leerlingen)	6,0	30 leerlingen	18,0

Functies begane grond	Kencijfer	Omvang	Parkeervraag
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	500 m ²	7,8
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	2,15	500 m ²	10,8
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen, per behandelkamer)	1,9	3	5,7



Funcies 1e verdieping	Kencijfer	Omvang	Parkeervraag
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	1.100 m ²	17,1
Totaal			78,7 parkeerplaatsen

Tabel 1 | Parkeervraag huidige situatie

Funcies souterrain	Kencijfer	Omvang	Parkeervraag
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	500 m ²	7,8
Speelplaats SAMA	0	-	0,0
Avond-/vrijtjidsonderwijs (muziekschool, per 10 studenten/leerlingen)	6,0	30 leerlingen	18,0

Funcies begane grond	Kencijfer	Omvang	Parkeervraag
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	400	6,2
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	2,15	600	12,9
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen, per behandelkamer)	1,9	3	5,7

Funcies 1 ^e verdieping	Kencijfer	Omvang	Parkeervraag
SAMA Autisme Centrum	5	-	5
Totaal			55,6 parkeerplaatsen

Tabel 2 | Parkeervraag toekomstige situatie

Zowel in de huidige situatie zijn er 11 behandelkamers in het pand aanwezig die in de categorie 'Gezondheidscentrum' vallen. Dit betreft een bedrijf dat infusiotherapie verzorgt (2 behandelruimtes en 3 spreekkamers), een instelling die is gespecialiseerd in behandelingen voor ADHD (4 spreekkamers) en enkele losse ruimtes voor diverse therapeuten. De overige ruimte in het gebouw is in gebruik voor diverse bedrijven, wat valt in de categorie 'Bedrijfsverzamelgebouw', en de muziekschool Badhoevedorp. In totaal is er in de huidige situatie een parkeervraag van 78,7 parkeerplaatsen.

In de nieuwe situatie wenst de initiatiefnemer ruimte te maken voor het SAMA Autisme Centrum door interne verhuizingen te stimuleren en in te zetten op een efficiënter ruimtegebruik van de in het pand gevestigde bedrijven die geen zorggerelateerde functie hebben. Zo zal:

- het transportbedrijf van initiatiefnemer de transportactiviteiten verplaatsen naar haar vestiging in Vianen. Het kantoor verplaatst daarbij naar de begane grond;
- de taxibedrijven zullen hun activiteiten, met uitzondering van de kantoorfunctie, naar elders verplaatsen;
- de kantoorruimte van bedrijven op de eerste verdieping verplaatst worden naar de begane grond; en
- de sportruimte in het souterrain worden opgeheven, deze zal worden ingezet als speel-/sportvoorziening van SAMA Autisme Centrum. De muziekschool blijft behouden.

Voor de zorggerelateerde bedrijvigheid verandert de situatie niet, in die zin dat er 11 behandelkamers in gebruik blijven.

Met de beoogde toevoeging van het SAMA Autisme Centrum wordt, in aanvulling op de hiervoor beschreven nieuwe situatie, uitgegaan van de volgende situatie. Er worden behandelingen geboden aan maximaal 40 kinderen per dag, 75% van de kinderen wordt gehaald en gebracht met 4 busjes van het centrum, ieder busje vervoert 8 kinderen. Het overige deel van de kinderen komt op de fiets, mogelijk wordt een enkeling gebracht door de ouders/verzorger. De tijden voor het brengen en halen liggen tussen 8.45 uur en 9 uur, resp. 14.45 uur en 15.00 uur, van maandag tot en met donderdag. Op vrijdag en in het weekend is het centrum dicht. De parkeervraag wordt gegenereerd door de medewerkers van het centrum die met de auto komen.

Als gevolg van de functieverandering van het pand aan de Sloteweg 303 in Badhoevedorp daalt de parkeervraag. In de benodigde parkeerplaatsen wordt, net als in de bestaande situatie, op eigen terrein voorzien op de reeds aanwezige verharding. Door een herinrichting van de parkeerplaatsen, die in dat geval met een schuine hoek worden aangelegd, kan efficiënter gebruik gemaakt worden van de beschikbare ruimte. Met deze aanpassing kan de parkeercapaciteit op eigen terrein toenemen met 5 parkeerplaatsen (zie bijlage 2). Aangezien deze extra parkeerplaatsen op reeds verhard terrein kunnen worden gerealiseerd, is er geen sprake van een toename in verhard oppervlak.



Er is geen informatie beschikbaar over het aantal bezoekers dat in de nieuwe situatie (naar verwachting) van de fiets gebruik maakt om de in het pand gevestigde bedrijven te bezoeken. Om het gebouw is in ieder geval voldoende bruikbare ruimte aanwezig om te voorzien in fietsparkeerplaatsen.

Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.3.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

De verkeersgeneratie wordt bepaald aan de hand van de meest recente CROW-publicatie 744 'Parkeerkcijfers – basis voor parkeernormering'. De kencijfers bij onderstaande functies zijn niet veranderd ten opzichte van de vorige CROW-publicatie 381. Uitgegaan wordt van stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en gebiedstype 'rest bebouwde kom'.

Functies souterrain	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500 m ²	32,0
Taxibedrijven	80	-	80,0
Fitnessstudio/Sportschool	33,7	100 m ²	33,7
Avond-/vrijtijdsonderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	8,6	30 leerlingen	25,8

Functies begane grond	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500 m ²	32
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	18,1	500 m ²	90,5
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen, per behandelkamer)	9,1	3	27,3

Functies 1e verdieping	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	1.100 m ²	70,4
Totaal			391,7 voertuigbewegingen

Tabel 3 | Verkeersgeneratie huidige situatie

Functies souterrain	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500 m ²	32
Speelplaats SAMA	0	-	0,0
Avond-/vrijtijdsonderwijs (muziekschool, per 10 studenten/leerlingen)	8,6	30 leerlingen	25,8

Functies begane grond	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	400	25,6
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	18,1	600	108,6
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen, per behandelkamer)	9,1	3	27,3

Functies 1 ^e verdieping	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
SAMA Autisme Centrum	28	-	28
Totaal			247,3 voertuigbewegingen

Tabel 4 | Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Als gevolg van de veranderingen aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp is er geen sprake van een stijging in de verkeersgeneratie. Vanaf het plangebied is in oostelijke richting de Sloterweg gelegen. Deze weg kruist in noordoostelijke richting met de Schipholweg (N232), welke kruising in de huidige situatie al als overbelast wordt beschouwd. Het uitgangspunt is dat nieuwe functies in het gebied geen toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De beoogde toevoeging van het SAMA Autisme Centrum in combinatie met de afname van de overige in het pand gevestigde kantoor- en bedrijfsactiviteiten zorgt voor een afname van het aantal verkeersbewegingen doordat het SAMA Autisme Centrum door de aard van de activiteiten, zeker in relatie tot de oppervlakte, weinig vervoersbewegingen kent. De locatie is, na het passeren van de kruising Sloterweg/Schipholweg, goed ontsloten door de nabijheid van de uitvalswegen A4 en A9.



Conclusie

Het aspect verkeersgeneratie en ontsluiting staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

4.3.3 Vervoersmodaliteit

Het plangebied is goed te bereiken voor meerdere vervoersmodaliteiten. Gezien de korte afstand tot het woongebied in noordoostelijke richting is het plangebied goed bereikbaar met de fiets en eventueel te voet. Aan de Schipholweg is een bushalte gelegen op circa 9 minuten loopafstand. Verder is het plangebied ook goed te bereiken met de auto vanaf de doorgaande Schipholweg.

Conclusie

Het aspect vervoersmodaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.4 GEZONDE LEEFOMGEVING

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de kaders van Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. Het aspect gezondheid is veelomvattend en zeer divers. Aan de meeste milieuaspecten (o.a. luchtkwaliteit, geluid en geur) zijn in meer of mindere mate immers gezondheidsaspecten verbonden. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

4.5.1 Milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ervoor zorgen dat voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten voorkomen wordt. Sommige activiteiten die vanuit een planologisch perspectief mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Milieugevoelige objecten (zoals woningen) moeten beschermd worden tegen milieubelastende functies. In de huidige situatie heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Binnen deze bedrijfsbestemming zijn binnen het plangebied bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 30 meter tot het gebiedstype 'gemengd gebied'. Met de gewenste gebruikwijziging komt er meer ruimte voor zorggerelateerde activiteiten. Dit leidt niet tot het verhogen van de maximaal toegestane milieucategorie met bijbehorende richtafstand. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

Het is van belang dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bedrijfsvoering van de in de omgeving gevestigde bedrijven. Daarnaast geldt er ter plaatse een aanduiding 'Geluidzone-Industrie' waardoor er beperking gelden voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidsgevoelige gebouwen en terreinen. Overeenkomstig artikel 3.21. (geluidsgevoelige gebouwen) van het Besluit kwaliteit leefomgeving is een geluidsgevoelig gebouw een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

De beoogde functies brengen niet met zich mee dat het gebouw als geluidsgevoelig kan worden aangemerkt, nu de beoogde functies uitgaan van dagbesteding en niet zal voorzien in een bedgebied. Doordat het pand niet geluidsgevoelig is, heeft de voorgenomen verandering geen negatieve invloed op de naastgelegen bedrijven.

Conclusie

Het aspect milieuzonering staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.



4.5.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Omgevingswet bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een aandachtsgebied van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is nodig wanneer de verkeersintensiteit van omliggende wegen met een geluids-aandachtsgebied meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Het plangebied is gelegen aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp. Dit is ten zuidwesten van het stedelijk (woon)gebied van Badhoevedorp. De bebouwing binnen het plangebied heeft een bedrijfsfunctie. Met de gewenste gebruikswijziging wordt, conform artikel 3.2.1 van het Bkl (zie 4.5.1 Milieuzonering), geen geluidgevoelige functie toegevoegd. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.5.3 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Dit in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De doelstelling van omgevingsveiligheid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Omgevingsveiligheid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving. De instructieregels van paragraaf 5.1.2 zijn erop gericht gebouwen en locaties te beschermen waar personen gedurende een periode verblijven.

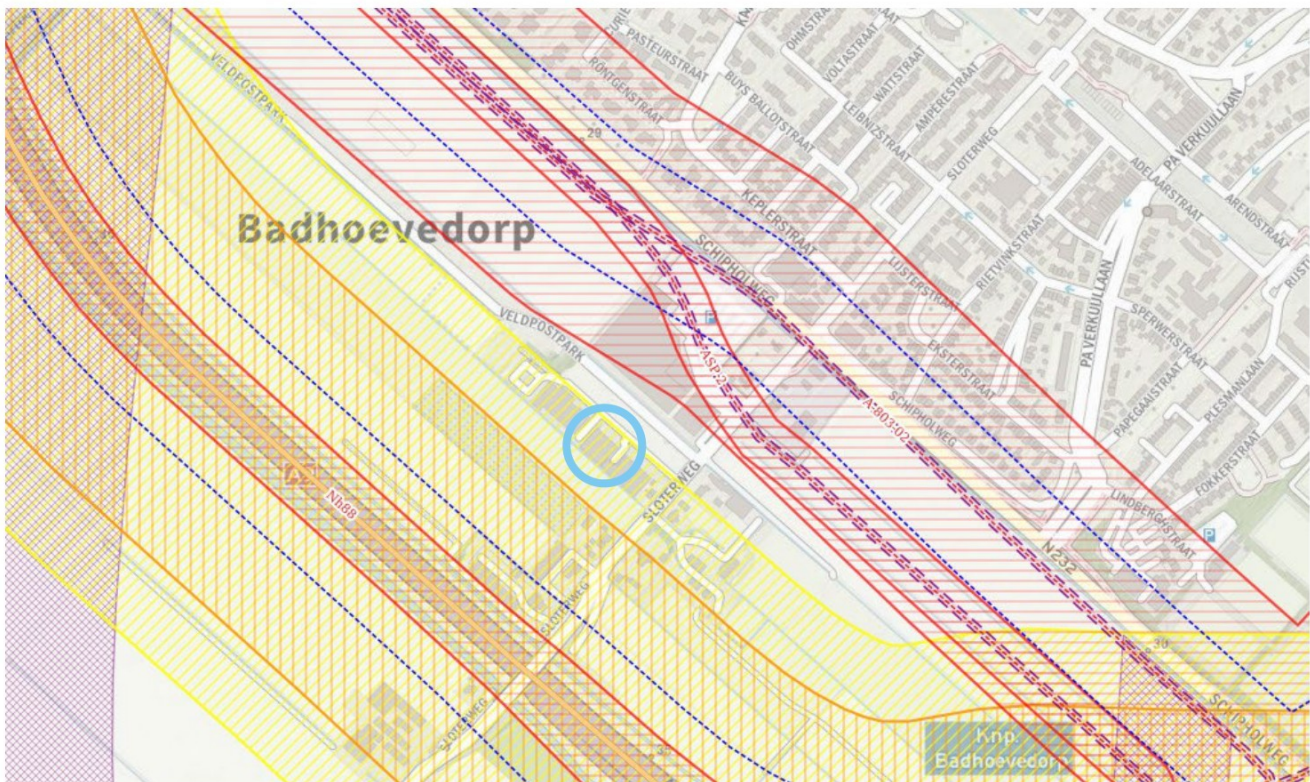
Luchtvaartverkeerszone – lib

In het bestemmingsplan 'Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening' is de 'luchtvaartverkeerszone – lib' opgenomen. Hier is aangegeven wat eventuele beperkingen zijn in verband met luchthaven Schiphol in zuidwestelijke richting van het plangebied. Het plangebied ligt niet in een bouwbeperkingsgebied voor veiligheidsloopzone, geluidslusloopzone, risico contour en geluidcontour. Verder geldt er een hoogtebeperking van 20 meter voor het plangebied. Er is met de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone – lib' geen sprake van een beperking, mede doordat er geen aanpassingen plaatsvinden aan de aanwezige bebouwing.

Rijksweg A9

Het plangebied is gelegen binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A9. Deze weg is op circa 250 meter ten zuiden van het plangebied gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid kan, indien in het gebouw een dagverblijf wordt gerealiseerd voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, sprake zijn van een zeer kwetsbaar gebouw. Ook een bijeenkomstfunctie, een gezondheidszorgfunctie of een kantoorfunctie maken van het gebouw mogelijk een kwetsbaar object. Niet alle aanwezigen zullen, gelet op het karakter van het SAMA Autisme Centrum en de leeftijdsgroep waar de instelling zich op richt, zelfredzaam zijn, echter is er altijd personeel aanwezig op het moment dat er kwetsbare personen in het gebouw aanwezig zijn. Het plangebied bevindt zich aan de rand van het gifwolkaandachtsgebied. Een mogelijke vluchtroute is om via de Sloterweg naar het noordoosten te verplaatsen richting de Schipholweg. Daarnaast kunnen er in pandige maatregelen worden getroffen zodat het pand niet verlaten moet worden. Hierbij is te denken aan uitschakelbare ventilatie om verspreiding te voorkomen.





Afbeelding 6 | Uitsnede Externe Veiligheid Signaleringskaart (bron: IPO, bewerking: XXXXXXXXXX)
Leidingstrook

Een leidingstrook met leidingen voor water en brandstof zijn in noordoostelijke richting van het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding is op circa 155 meter van het plangebied gelegen. De aandachtsgebieden van beide buisleidingen vallen buiten het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid kan, indien in het gebouw een dagverblijf wordt gerealiseerd voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, sprake zijn van een zeer kwetsbaar gebouw. Ook een bijeenkomstfunctie, een gezondheidszorgfunctie of een kantoorfunctie maken van het gebouw mogelijk een kwetsbaar object. Niet alle aanwezigen zullen, gelet op het karakter van het SAMA Autisme Centrum en de leeftijdsgroep waar de instelling zich op richt, zelfredzaam zijn, echter is er altijd personeel aanwezig op het moment dat er kwetsbare personen in het gebouw aanwezig zijn. Een mogelijke vluchtroute is om via de Sloterweg naar het zuidwesten te verplaatsen richting de A9.

Het plangebied valt tussen de aandachtsgebieden van de A9 en de buisleidingen in. In het pand zelf moeten in pandig maatregelen getroffen worden als er bij de uiteindelijke invulling sprake is van de aanwezigheid van kwetsbare doelgroepen.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid staat het verlenen van de omgevingsvergunning niet in de weg.

4.5.4 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van activiteiten moeten, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Als sprake is van een zeer beperkte bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀ is geen beoordeling nodig of aan de omgevingswaarde wordt voldaan. Er is sprake van een 'niet in betekenende mate bijdrage' wanneer de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂. Daarnaast is een aantal categorieën aangewezen die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Bij activiteiten en werken die binnen deze categorieën vallen hoeft verder niet door middel van berekeningen of op een andere manier aangetoond te worden dat de toename van de concentraties niet de van toepassing zijnde grens voor NIBM overschrijdt.



In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen genoemd die niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀. Hierin is onder andere aangegeven, dat gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg aan te merken zijn als een categorie die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de verandering van het pand aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp zodat er meer zorggerelateerde activiteiten kunnen plaatsvinden. Om aan te kunnen tonen dat de ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van stikstof, is de NIBM-tool ingevuld (zie afbeelding 5). Hieruit blijkt dat de toename van 271 motorvoertuigbewegingen per etmaal NIBM is en er geen ander onderzoek nodig is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	271
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 7 | NIBM (bron: Informatiepunt Leefomgeving)

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.



5. CONCLUSIE

5.1 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te verkrijgen, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk (artikel 8.0b Bkl).

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het geldende beleid en zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschouwd. Hieronder is aangegeven of aan een aspect voldaan wordt, niet wordt voldaan of onder voorwaarden kan worden voldaan.

Kan aan aspect worden voldaan	V
Kan onder voorwaarden worden voldaan	~
Kan niet aan aspect worden voldaan	X

<i>Ondergrond en cultuurhistorie</i>	
<i>Archeologie</i>	V
<i>Bodemkwaliteit</i>	V
<i>Niet Gesprongen Explosieven</i>	V
<i>Cultuurhistorische waarden</i>	V
<i>Natuur en water</i>	
<i>Weging van het waterbelang</i>	V
<i>Soortenbescherming</i>	V
<i>Gebiedsbescherming</i>	V
<i>Mobiliteit en bereikbaarheid</i>	
<i>Parkeren</i>	V
<i>Verkeersgeneratie en ontsluiting</i>	V
<i>Vervoersmodaliteit</i>	V
<i>Duurzaamheid</i>	V
<i>Gezonde leefomgeving</i>	
<i>Milieuzonering</i>	V
<i>Geluid</i>	V
<i>Omgevingsveiligheid</i>	V
<i>Luchtkwaliteit</i>	V
<i>Milieueffectrapportage</i>	V

5.2 BELANGENAFWEGING

Zoals uit de tabel uit paragraaf 5.1 blijkt, wordt aan de beoordeelde aspecten voldaan. Er zijn geen voorwaarden van toepassing. Daarmee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht ten aanzien van de leefomgeving.



6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het verlenen van een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is gericht op uitvoering van een project. Om te waarborgen dat het project ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd moet aangetoond worden dat het ook financieel uitvoerbaar is. Zo wordt voorkomen dat vergunningen worden verleend die uiteindelijk niet uitgevoerd kunnen worden.

Er is sprake van een ontwikkeling welke volledig op initiatief en voor eigen rekening van de grondeigenaar (tevens initiatiefnemer) plaatsvindt. De te verhalen kosten voor de gemeente betreffen eventuele nadeelcompensatie en proceskosten. Ten aanzien van deze aspecten is het mogelijk een privaatrechtelijke overeenkomst te sluiten tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodat er geen publiekrechtelijk kostenverhaal in het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig is. Deze overeenkomst zal voor het verlenen van de omgevingsvergunning worden gesloten. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Een initiatiefnemer moet bij het aanvragen van een omgevingsvergunning aangeven of hij aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn. Dit aanvraagvereiste omvat geen verplichting voor de aanvrager om aan participatie te doen. De gemeenteraad kan echter gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is.

De gemeente Haarlemmermeer stelt bij het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing (niet naar wonen) op één locatie dat participatie verplicht is bij een bruto vloeroppervlak van meer dan 100 m². Dit is hier het geval. Door Lodewijck Groep is een participatieplan (zie bijlage 3) en participatieverslag (zie bijlage 4) opgesteld. In totaal zijn 33 adressen benaderd met informatie over de voorgenomen ontwikkeling. Hier zijn geen reacties uit voort gekomen, waardoor er wordt aangenomen dat er geen bezwaren of aanvullende vragen zijn. Participatie staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: STIKSTOFBEREKENING

STIKSTOFBEREKENING

1. INLEIDING
 2. NATURA 2000-GEBIEDEN
 3. GEBRUIKSFASE
 4. CONCLUSIE
- BIJLAGEN

1. INLEIDING

Aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp is een bedrijfsgebouw gevestigd. In dit pand, bestaande uit twee bouwlagen op een souterrain, zijn diverse functies aanwezig. Als gevolg van wijzigingen in de bedrijfsvoering van de in het gebouw gevestigde bedrijven is de mogelijkheid ontstaan deze te huisvesten op enkel de begane grond. De eerste verdieping komt dan beschikbaar voor nieuwe activiteiten. De wens van de eigenaar van het gebouw is om hier ruimte te bieden voor de vestiging van het SAMA Autisme Centrum. De ontwikkeling betreft enkel een inpassende verbouwing.

Voor dit plan moet, op basis van de Omgevingswet, de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden worden berekend. Dit gebeurt met het rekeninstrument AERIUS. In de calculator moeten alle relevante bronnen die stikstof uitstoten worden ingevoerd. Met de uitkomsten is te beoordelen of op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie zijn uitgesloten. Omdat er enkel sprake is van een wijziging in het gebruik bestaat de stikstofberekening alleen uit de gebruiksfase.

2. NATURA 2000-GEBIEDEN

In de omgeving van het plangebied zijn diverse Natura 2000-gebieden gelegen. De dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden betreffen:

- Kennemerland-Zuid (ca. 11,3 kilometer afstand).
- Polder Westzaan (ca. 11,6 kilometer afstand).
- Botshol (ca. 13 kilometer afstand).

3. GEBRUIKSFASE

De voorgenomen ontwikkeling bestaat alleen uit het veranderen van het gebruik van het bestaande pand. Aangezien er geen fysieke aanpassingen zijn aan het gebouw zelf, kunnen uitsluitend de verkeersbewegingen leiden tot een extra emissie. In de berekening van de gebruiksfase is uitgegaan van de verkeersgeneratie voor het jaar 2025. De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de kengetallen uit de CROW-publicatie 744 'Parkeerkcijfers – basis voor parkeernormering'.

Wegverkeer (emissiebron 1, 2 & 3)

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk'. In onderstaande tabel is een onderverdeling gemaakt in de functies binnen het plan:

Funcities souterrain	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500 m ²	32
Speelplaats SAMA	0	-	0,0
Avond-/vrijtijdsonderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	8,6	30 leerlingen	25,8

Funcities begane grond	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	400	25,6
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	18,1	600	108,6
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen, per behandelkamer)	9,1	3	27,3

Funcities 1 ^e verdieping	Kencijfer	Omvang	Verkeersgeneratie
SAMA Autisme Centrum	28	-	28
Totaal			247,3 voertuigbewegingen

Tabel 1 | Verkeersgeneratie toekomstige situatie

Als gevolg van de veranderingen aan de Sloterweg 303 in Badhoevedorp is er geen sprake van een stijging in de verkeersgeneratie ten opzichte van de huidige situatie. Gezien het werkingsgebied van het pand met de zorggerelateerde functies is de verwachting dat er vanuit verschillende richtingen verkeersbewegingen plaatsvinden. Aan de Sloterweg zijn in zuidwestelijke richting enkele bedrijfsfuncties gelegen in de nabijheid van Schiphol. Daarnaast is deze weg gedeeltelijk afgesloten voor doorgaand verkeer in zuidelijke richting. Om deze reden is de verwachting dat het verkeer via de Sloterweg naar de Schipholweg gaat. De locatie is, na het passeren van de kruising Sloterweg/Schipholweg, goed ontsloten door de nabijheid van de uitvalswegen A4 en A9.

Aangezien het plangebied op beperkte afstand ligt van de naastgelegen woonwijk, is de verwachting dat het verkeer zich zal opsplitsen op het kruispunt Sloterweg – Schipholweg. De verwachte verdeling is hiermee:

1. 25% via de Sloterweg naar het kruispunt met de Schipholweg in westelijke richting naar het kruispunt Veldpostpark – Schipholweg – Oleanderlaan | 62 mvt/ etmaal.
2. 50% via de Sloterweg de woonwijk in naar het kruispunt Leibnizstraat – Sloterweg – Sperwerstraat | 124 mvt/ etmaal.
3. 25% via de Sloterweg naar het kruispunt met de Schipholweg in zuidoostelijke richting naar het kruispunt met de Pa Verkuijllaan | 62 mvt/ etmaal.

Vanuit de benoemde kruispunten is de verwachting dat het verkeer opgaat in het heersend verkeersbeeld. Er is uitgegaan van 100% licht verkeer.

Koude start – Wegverkeer gebruiksfase (emissiebron 4)

Als een voertuig 2 uur of langer stil heeft gestaan, is de motor afgekoeld en is er sprake van extra emissies door deze 'koude start'. Hierbij is uitgegaan dat er bij het vertrek vanaf de locatie sprake is van een 'koude start'. Aangezien het pand een zorggerelateerde functie heeft met behandelkamers en fysiotherapie, is er een beperkte hoeveelheid voertuigen dat 2 uur of langer stilstaat. Het merendeel van de cliënten is over het algemeen minder dan 2 uur aanwezig, het personeel en diverse cliënten met dagbesteding zijn langer dan 2 uur aanwezig. Voor een deel zullen daarnaast cliënten gebracht en gehaald worden, waardoor hiervoor ook geen koude start plaatsvindt. Een koude start vanuit het plangebied betekent dat er in de toekomstige situatie maximaal 124 keer een koude start per dag plaatsvindt. Het is onbekend wat de exacte verhouding is en wanneer er wel of niet een koude start plaatsvindt. Uitgaande van een 'worst-case' situatie wordt ervan uit gegaan dat 25% minder dan 2 uur aanwezig is. Hiermee zijn er 93 koude starts per etmaal, dit is ingevoerd in de AERIUS-calculator. In de werkelijke situatie zal dit aantal naar verwachting lager zijn.

4. CONCLUSIE

Op basis van de voorgaande gegevens is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. De uitkomst is dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Het project heeft daarmee geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden. Er is geen vergunning op grond van de Omgevingswet nodig, er geldt ook geen 'aanhaakplicht' in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning.



BIJLAGEN:

1. AERIUS-berekening gebruiksfase (2025)
2. AERIUS-extra beoordeling



Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met stikstofgevoelige habitattypen en/of leefgebieden, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstofdepositie.



- [Overzicht](#)
- [Detailgegevens per emissiebron](#)
- [Resultaten](#)
- [Samenvatting situaties](#)

Deze PDF is een digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Juust BV
Sloterweg 303,
1171 VC Badhoevedorp

Activiteit

Omschrijving
Toelichting

Sloterweg 303, Badhoevedorp
Het uitbreiden van zorg gerelateerde activiteiten

Berekening

AERIUS kenmerk
Datum berekening
Rekenconfiguratie

Riq9oQ35NBiy
18 november 2025, 11:31
OwN2000-rekengrid

Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2025	2,7 kg/j	24,1 kg/j

Resultaten


Gebruiksfase - Beoogd
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)
Grootste toename
Grootste afname

Hoogste bijdrage	Hexagon	Gebied
-		
-		
-		
-		
-		

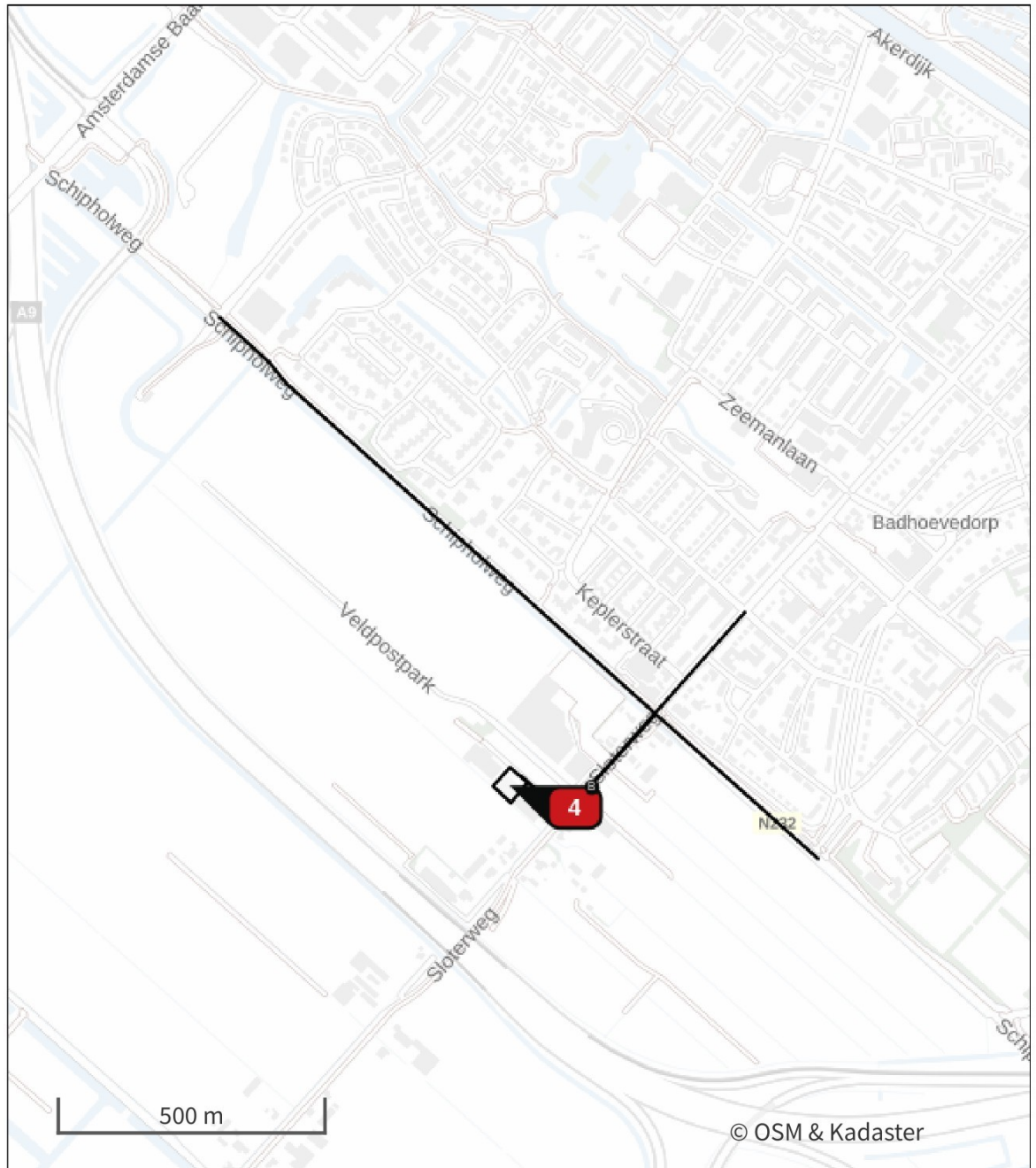


Gebruiksphase (Beoogd), rekenjaar 2025

Emissiebronnen

	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
 Verkeer Koude start: overig Wegverkeer gebruiksfase Koude Start	1,5 kg/j	9,2 kg/j
 Verkeersnetwerk	1,2 kg/j	14,9 kg/j

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



- | | |
|---|--|
|  Habitatrictlijn |  Grootste toename (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn |  Grootste afname (projectberekening) |
|  Vogelrichtlijn, Habitatrictlijn |  Hoogste totaal (achtergrond + projectberekening) |
|  Niet bepaald | |

De letters bij de bronlabels op de kaart geven bij welke type situaties de bronnen horen: beoogde situatie (B), referentiesituatie (R) en/of salderingsituatie (S).



Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Gebruiksfase"
(Beoogd) incl. saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.

Gebruiksfase, Rekenjaar 2025

1 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer gebruiksfase (ri. noordwesten)			Links	Rechts	NO _x	5,2 kg/j
Locatie	X:112916,43 Y:483356,39	Type scherm	-	-	NO ₂		0,7 kg/j
Lengte	1.487,01 m	Hoogte	-	-	NH ₃		0,6 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-			
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	<u>1</u>						
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen					In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	62,0 /etmaal					0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %

2 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer gebruiksfase (ri. noordoosten)			Links	Rechts	NO _x	7,0 kg/j
Locatie	X:113159,11 Y:483065,78	Type scherm	-	-	NO ₂		0,8 kg/j
Lengte	624,16 m	Hoogte	-	-	NH ₃		0,3 kg/j
Wegtype	Binnen bebouwde kom (normaal)	Afstand tot de weg	-	-			
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	<u>1</u>						
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen					In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	124,0 /etmaal					0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %

3 Verkeer | Rijdend verkeer

Naam	Wegverkeer gebruiksfase (ri. zuidoosten)			Links	Rechts	NO _x	2,7 kg/j
Locatie	X:113214,33 Y:483089,55	Type scherm	-	-	NO ₂		0,4 kg/j
Lengte	778,75 m	Hoogte	-	-	NH ₃		0,3 kg/j
Wegtype	Buitenweg	Afstand tot de weg	-	-			
Rijrichting	Beide richtingen						
Tunnelfactor	<u>1</u>						
Type hoogteligging	<u>Normaal</u>						
Weghoogte t.o.v. maaiveld	<u>0 m</u>						
Verkeer	Maximum snelheid	Aantal voertuigbewegingen					In file
Licht verkeer	Voorgeschreven factoren	62,0 /etmaal					0,0 %
Middelzwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %
Zwaar vrachtverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %
Busverkeer	Voorgeschreven factoren	0,0 /etmaal					0,0 %

4 Verkeer | Koude start: overig

Naam	Wegverkeer gebruiksfase Koude Start	NO _x	9,2 kg/j
		NH ₃	1,5 kg/j
Locatie	X:112920 Y:482970,25		
Oppervlakte	0,22 ha		
Type voertuig		Koude starts	
Licht verkeer		93,0 /etmaal	
Middelzwaar vrachtverkeer		0,0 /etmaal	
Zwaar vrachtverkeer		0,0 /etmaal	
Busverkeer		0,0 /etmaal	

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

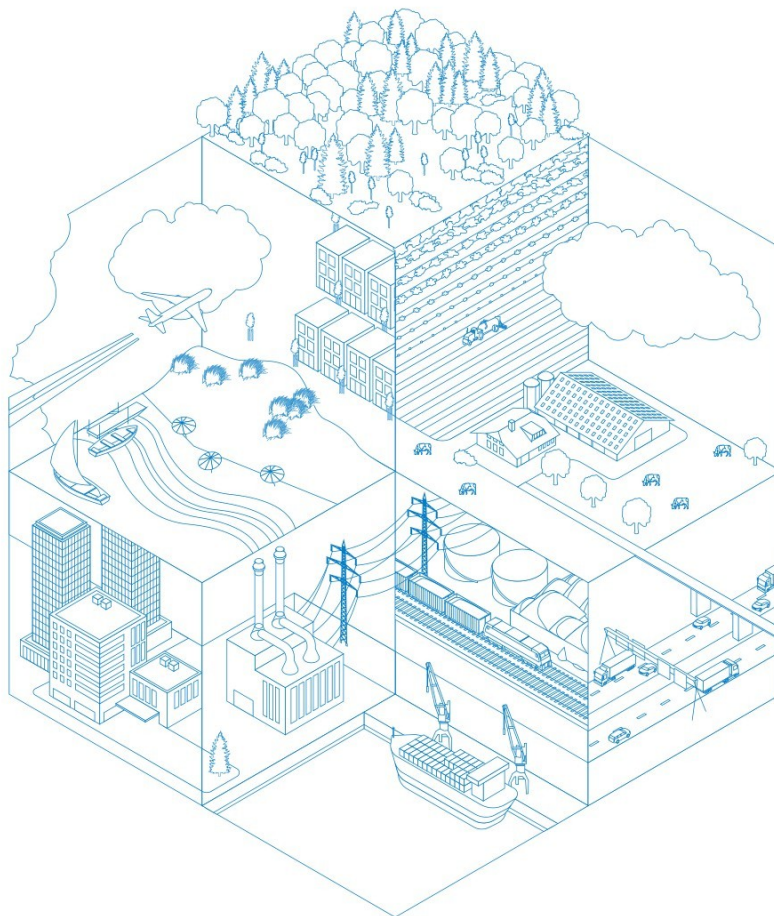
<https://link.aerius.nl/website>

Bijlage projectberekening

Hulpmiddel beoordeling hexagonen met een hersteldoel

AERIUS kenmerk Projectberekening: Riq9oQ35NBiy

Dit document is een bijlage, behorende bij een Projectberekening uitgevoerd met AERIUS Calculator. De bijlage is een hulpmiddel bij het beoordelen van projecten waar sprake is van hexagonen met een hersteldoel. De bijlage bevat daartoe een overzicht van de maximale bijdrage per gebied. Voor meer uitleg over 'hexagonen met een hersteldoel' in AERIUS, zie het handboek Calculator.



- [Overzicht](#)
- [Resultaten](#)

Deze PDF is geen digitaal bestand dat weer in te lezen is in AERIUS, maar alleen een bijlage. Meer toelichting over de PDF en AERIUS kunt u vinden in de handleidingen of op onze website.



Contactgegevens

Rechtspersoon
Inrichtingslocatie

Juust BV
Sloterweg 303,
1171 VC Badhoevedorp

Bijbehorende projectberekening

Omschrijving projectberekening
AERIUS kenmerk projectberekening
Datum projectberekening

Sloterweg 303, Badhoevedorp
Riq9oQ35NBiy
18 november 2025, 11:31

Totale emissie

Gebruiksfase - Beoogd

Rekenjaar	Emissie NH ₃	Emissie NO _x
2025	2,7 kg/j	24,1 kg/j



Resultaten hexagonen met hersteldoel situatie "Gebruiksfase" (Beoogd) incl.
saldering e/o referentie

Er zijn geen resultaten voor deze weergave.



Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van

AERIUS versie 2025.0.1_20251007_db4f14956b

Database versie 2025.0.1_db4f14956b_calculator_nl_stable


Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://link.aerius.nl/website>

BIJLAGE 2: PARKEERONDERBOUWING

Gebruikswijziging 303 Sloterweg Badhoevedorp

Onderbouwing Verkeer & Parkeren

Auteur(s): 


1 Onderbouwing



Voor de locatie Sloterweg 303 te Badhoevedorp bestaat de wens het pand op een andere wijze te gebruiken. Hiervoor is een gebruikswijziging benodigd. In deze memo gaan we in op de parkeersituatie en de verkeersgeneratie waarbij we de huidige en gewijzigde situatie met elkaar vergelijken. We baseren ons daarbij op het parkeerbeleid van de gemeente Haarlemmermeer, CROW kencijfers en input aangeleverd door initiatiefnemer.

1.1 Uitgangspunten kencijfers

- Verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024'
- Parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van gemeentelijk parkeerbeleid 'Handboek parkeren gemeente Haarlemmermeer 2018, herziening 2025'
- Parkeerbeleid maakt per kern onderscheid in stedelijkheidsgraad. Badhoevedorp is daarbij 'sterk stedelijk'
- De locatie ligt in gebiedstype 'rest bebouwde kom'

1.2 Uitgangspunten functies

Bestaande situatie

- Souterrain:
 - o Het souterrain heeft een oppervlak van 900 m² en wordt ingevuld door meerdere functies.
 - o Circa 500 m² wordt nu ingevuld door kantoren, vergaderruimtes en technische ruimtes (kencijfers bedrijfsverzamelgebouw)
 - o Circa 200 m² wordt nu ingevuld door taxi- en transportbedrijven  en Take-a-taxi (geen kencijfers beschikbaar, gebruik berekend op basis van aangeleverde praktijkgegevens).  zet per dag circa 15 trailers in die van en naar de locatie Sloterweg rijden. De voertuigen komen verspreid over de dag aan. Hiervoor zijn 3 trailerparkeerplaatsen beschikbaar die voldoende capaciteit bieden voor maximaal drie gelijktijdig geparkeerde voertuigen. Bij Take-a-Taxi gaat het om maximaal 25 taxi's die verspreid over de dag langs de locatie rijden. We schatten in dat er maximaal 5 voertuigen gelijktijdig aanwezig zijn.
 - Verkeersgeneratie: 30 + 50 = 80 verkeersbewegingen per dag.

- Parkeren: $3 + 5 = 8$ benodigde parkeerplaatsen
 - Circa 100 m2 wordt gebruikt als sportruimte (kencijfers fitnessstudio/sportschool).
 - Circa 100 m2 wordt gebruikt als muziekschool met maximaal 30 leerlingen/studenten (kencijfers avondonderwijs of vrijetijdsonderwijs) in de worst-case situatie.
- Begane grond:
 - De begane grond heeft een oppervlak van circa 1.100 m2. Voor de verdeling is het uitgangspunt dat circa 500 m2 van het oppervlak wordt ingevuld door kantoorruimtes, circa 500 m2 door zorginstellingen, en circa 100 m2 door een arbo arts.
 - Voor de 500 m2 kantoren is gebruik gemaakt van kencijfers bij een bedrijfsverzamelgebouw.
 - 500 m2 wordt ingevuld wordt door zorginstellingen. Hierbij is sprake van diverse vormen van zorg in de vorm infuusbehandelingen, psychologen, coaches, relatietherapeuten, afslankbegeleiding en huidbegeleiding. Gelet op de diversiteit en aanwezigheid van gezamenlijke ruimtes zijn kencijfers voor een gezondheidscentrum hier van toepassing. Het kencijfer is op basis van het aantal behandelkamers.
 - Voor de 100 m2 die wordt ingevuld door de arbo-arts gaan we uit van kencijfers bij een consultatiebureau voor ouderen. Het kencijfer is op basis van het aantal behandelkamers.
- Eerste verdieping:
 - De eerste verdieping heeft een oppervlak van circa 1.100 m2. In totaal gaat het om circa 30 kantoren (kencijfers bedrijfsverzamelgebouw)

Toekomstige situatie

- Souterrain:
 - Het oppervlak van het souterrain blijft gelijk. De sportruimte wordt opgeheven. De activiteiten van de transport- en taxibedrijven worden verplaatst naar een andere locatie. De bedrijven behouden nog beperkte kantoorruimte, maar deze verhuist naar de begane grond. De beschikbare ruimte die vrijkomt wordt benut als speelplaats voor Sama. De overige functies blijven behouden.
- Begane grond:
 - Het oppervlak van de begane grond van 1.100 m2 blijft gelijk. Op de begane grond wordt met ADHD een zorgfunctie toegevoegd. Het oppervlak dat wordt ingevuld door zorginstellingen neemt toe tot 600 m2. Het oppervlak voor kantoren neemt naar verwachting af naar 400 m2. Het oppervlak van de arbo-arts blijft gelijk.
- 1^e verdieping omvat:
 - Het oppervlak van de 1^e verdieping van 1.100 m2 blijft gelijk. De bestaande kantoren worden verplaatst naar de begane grond waarna Sama de beschikking krijgt over het gehele

oppervlak. Sama richt zich als centrum op kinderen met autisme en Ad(h)d. Sama biedt geen onderwijs aan, maar specifieke zorg/begeleiding door ergo/fysiotherapeuten/logopedisten etc. Hiervoor zijn geen passende kencijfers beschikbaar ten behoeve van parkeren. Uitgangspunt is dat aan maximaal 40 kinderen tegelijk zorg wordt geboden. Verder wordt 75% van de kinderen gebracht en gehaald door 4 busjes voor ieder 8 kinderen. De rest komt of wordt gebracht op de fiets of met de auto door ouders. Maximaal 5 kinderen worden afzonderlijk met de auto gebracht. Zowel busjes als de ouders zetten de kinderen af en maken geen gebruik van de parkeerplaatsen. Verder gaan maximaal 5 medewerkers met de auto. Medewerkers parkeren wel op een parkeerplaats. Samengevat:

- Verkeersgeneratie: 8 busritten + 10 losse autoritten ouders + 10 ritten medewerkers = 28 bewegingen per etmaal
- Parkeren: 5 medewerkers = 5 parkeerplaatsen

1.3 Verkeersgeneratie

Bestaand situatie

<u>Souterrain</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500	32,0
Taxi-activiteiten Van Duuren en Take-a-taxi (geen kencijfers)	80	-	80,0
Fitnessstudio/sportschool	33,7	100	33,7
Avondonderwijs of vrijetijdsonderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	8,6	30	25,8
Totaal			171,5
<u>Begane grond</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500	32,0
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	18,1	500	90,5
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen - per behandelkamer)	9,1	3	27,3
Totaal			149,8
<u>1e verdieping</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	1.100	70,4
Totaal			391,7

Toekomstige situatie

<u>Souterrain</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	500	32
Speelplaats SAMA	0	-	0,0
Avondonderwijs of vrijetijdsonderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	8,6	30	25,8
Totaal			57,8
<u>Begane grond</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	6,4	400	25,6
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	18,1	600	108,6
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen - per behandelkamer)	9,1	3	27,3
Totaal			161,5
<u>1e verdieping</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Verkeersgeneratie</u>
SAMA	28	-	28,0
Totaal			247,3

Er is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen van 392 naar 248 verkeersbewegingen per etmaal.

1.4 Parkeren

Bestaande situatie

<u>Souterrain</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	500	7,8
Taxi-activiteiten Van Duuren en Take-a-taxi (geen kencijfers)	8	-	8,0
Fitnessstudio/sportschool	3,7	100	3,7
Avondonderwijs of vrijetijdsonderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	6,0	30	18,0
Totaal			37,5
<u>Begane grond</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	500	7,8
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	2,15	500	10,8
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen - per behandelkamer)	1,9	3	5,7
Totaal			24,2
<u>1e verdieping</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	1.100	17,1
Totaal			78,7

Toekomstige situatie

<u>Souterrain</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	500	7,8
Speelplaats SAMA	0	-	0,0
Avondonderwijs of vrijetijds onderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	6,0	30	18,0
Totaal			25,8
<u>Begane grond</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	1,55	400	6,2
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	2,15	600	12,9
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen - per behandelkamer)	1,9	3	5,7
Totaal			24,8
<u>1e verdieping</u>	<u>Kencijfer</u>	<u>Oppervlak/eenheden</u>	<u>Parkeerbehoefte</u>
SAMA	5,0	-	5,0
Totaal			55,6

Er is sprake van een afname van de parkeervraag van 79 naar 56 parkeerplaatsen.

Toekomstige situatie op maatgevend moment

<u>Souterrain</u>	<u>Aanwezigheid</u>	<u>Totale parkeerbehoefte</u>	<u>Maatgevende parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	100%	7,8	7,8
Speelplaats SAMA	100%	0,0	0,0
Avondonderwijs of vrijetijds onderwijs (per 10 studenten/leerlingen)	0%	18,0	0,0
Totaal			7,8
<u>Begane grond</u>	<u>Aanwezigheid</u>	<u>Totale parkeerbehoefte</u>	<u>Maatgevende parkeerbehoefte</u>
Kantoren (bedrijfsverzamelgebouw)	100%	6,2	6,2
Zorgfuncties (gezondheidscentrum)	50%	12,9	6,5
Arbo-arts (consultatiebureau voor ouderen - per behandelkamer)	100%	5,7	5,7
Totaal		24,8	18,4
<u>1e verdieping</u>	<u>Aanwezigheid</u>	<u>Totale parkeerbehoefte</u>	<u>Maatgevende parkeerbehoefte</u>
SAMA	100%	5,0	5,0
Totaal			31,1

De totale parkeervraag neemt dus af van 79 naar 56 parkeerplaatsen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met dubbel gebruik van parkeerplaatsen. Niet alle voorzieningen hebben immers op hetzelfde moment de grootste parkeervraag. Aan de hand van praktijkcijfers met betrekking tot de aanwezigheid, aangevuld met CROW aanwezigheidspercentages over verschillende dagdelen in de week is gekeken hoeveel gebruikers op het piekmoment parkeren. Dit maatgevende moment is hier overdag op een werkdag. Voor een deel van de functies geldt maximale aanwezigheid (100%) op dit dagdeel. Voor de volgende functies geldt op dat dagdeel geen maximale bezetting:

- Muziekschool (0%): De Muziekschool is alleen in de avond geopend.
- Zorgfuncties op begane grond (50%): Een deel van deze functies trekken voornamelijk in de avond bezoekers. Het gaat om de coaches, relatietherapeuten, afslankbegeleiding en huidbegeleiding

De werkelijke parkeervraag op het maatgevend moment komt uit op 32 parkeerplaatsen, in plaats van het eerder theoretisch bepaalde aantal van 56 parkeerplaatsen.

1.5 Conclusie

De voorgestelde wijziging resulteert zowel qua benodigd aantal parkeerplaatsen als wat betreft verkeersgeneratie in een afname. Verkeerskundig is er dus sprake van een acceptabele situatie.

BIJLAGE 3: PARTICIPATIEPLAN

Participatieplan

Sloterweg 303 te Badhoevedorp

Floresteyn Vastgoedadvies B.V.

Datum: 24 januari 2025

Versie: definitief

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Doel van het participatieplan	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
2	Het bepalen van de gevolgen op de omgeving	5
2.1	Hoe groot is de beoogde ontwikkeling?	6
2.2	Hoe groot is het maatschappelijk effect van de beoogde ontwikkeling?	6
2.3	Wordt er veel of weinig maatschappelijke en/of politieke aandacht voor de beoogde ontwikkeling verwacht?	6
2.4	Veroorzaakt de beoogde ontwikkeling veel of weinig hinder tijdens of na de realisatie	6
2.5	Conclusie participatieniveau.....	7
2.6	Werkvorm participatie.....	7
3	Het speelveld in kaart brengen	8
4	Vervolgstappen participatietraject	9
5	Conclusie	9

1 Inleiding

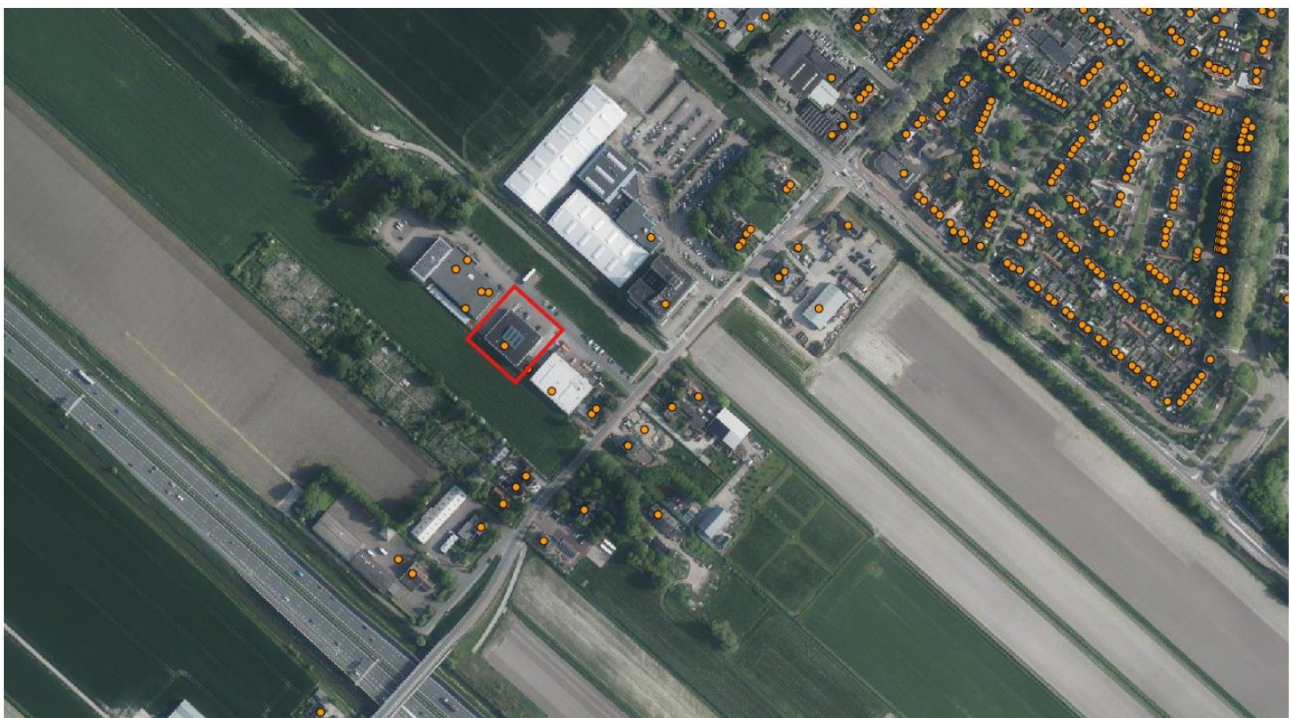
De initiatiefnemer Floresteyn Vastgoedadvies B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om het bestaande pand aan de Sloterweg 303 te Badhoevedorp te herontwikkelen naar een maatschappelijke bestemming waar zorg- en gezondheidgerelateerde activiteiten kunnen plaatsvinden. Het betreft een interne verbouwing de locatie wordt niet uitgebreid.

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Badhoevedorp-Sloterweg. Het gebied kenmerkt zich door de mix van functies, waaronder wonen en bedrijvigheid. Onder meer zijn aan de Sloterweg een hotel, een sportcentrum, een kinderopvang en diverse bedrijven gevestigd. In de bestaande situatie is de locatie aan te merken als bedrijfsverzamelgebouw. In het bedrijfsverzamelgebouw is Atrium Medisch/Business Centers op de begane grond en de eerste verdieping gevestigd. In de bestaande situatie is reeds sprake van een maatschappelijke gebruiksfunctie. In het souterrain bevindt zich de muziekschool Badhoevedorp.

Op 19 april 2024 is de beoogde ontwikkeling voorgelegd aan de gemeente Haarlemmermeer. Het initiatief is kansrijk bevonden onder voorwaarden.

De gemeente Haarlemmermeer heeft u verzocht om een participatietraject op te zetten. Uit de beleidsstukken blijkt dat voor het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing (niet naar wonen) op één locatie boven de 100 m² verplichte participatie geldt.

In voorliggend participatieplan wordt omschreven hoe het participatietraject wordt vormgegeven.



Afbeelding 1: locatie van de beoogde ontwikkeling (bron: Pdok)

1.1 Doel van het participatieplan

Het doel van het participatietraject is bewustwording creëren en helderheid scheppen over de beoogde ontwikkeling. Indien sprake is van onduidelijkheden zullen deze worden weggenomen.

1.2 Kaders en uitgangspunten

Zoals hierboven is terug te lezen is het doel om bewustwording te creëren en helderheid te scheppen over de beoogde ontwikkeling. Hieraan zijn een aantal kaders verbonden.

- *Juridische kaders:*

Door de gemeente is de beoogde ontwikkeling aangewezen als initiatief waarbij participatie verplicht is. Het participatietraject is onderdeel van de aanvraag omgevingsplanactiviteit (buitenplannen). Als de aanvrager bij zo'n aangewezen geval niet of onvoldoende aan participatie heeft gedaan, kan het college de aanvraag buiten behandeling laten. Er is dan niet voldaan aan een wettelijk voorschrift voor het in behandeling nemen van de aanvraag (artikel 4:5, lid 1, onder a, Algemene wet bestuursrecht (Awb)). Wel moet het college de aanvrager eerst de gelegenheid geven het gebrek te herstellen (artikel 4:5, lid 1, van de Awb).

Participatie is een aanvraagvereiste. Het is geen onderdeel van de beoordelingsregels voor de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit in paragraaf 8.1.1. van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Onvoldoende participatie is dus geen grond om de vergunning te weigeren.

- *Politiek-bestuurlijke kaders:*

Vanuit de gemeente Haarlemmermeer is de wens om binnen het pand de bestaande zorgfunctie voort te zetten. Daarmee ligt het maatschappelijke gebruik vast.

- *Inhoudelijke kaders:*

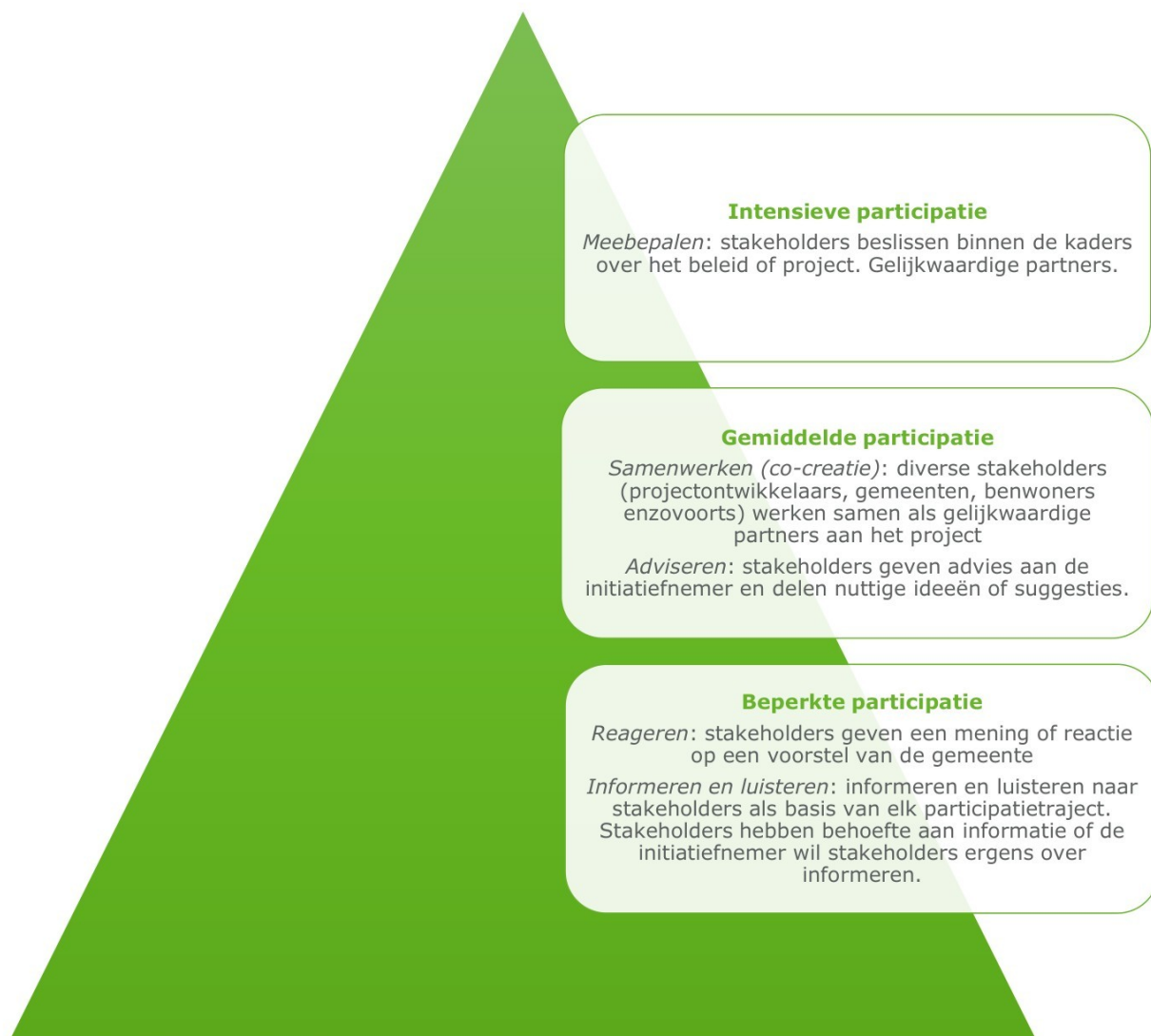
Onder de Omgevingswet is het van belang aan te tonen dat een initiatief bijdraagt aan een Evenwichtige toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Om dit te onderbouwen dient een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving (hierna: ETFAL-motivering) te worden opgesteld. Parallel aan het participatietraject wordt er een ETFAL-motivering opgesteld die toetst aan relevant Rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid en diverse omgevingsaspecten.

2 Het bepalen van de gevolgen op de omgeving

Om te beplanen of er veel of weinig participatie nodig is, wordt de impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving bepaald. Op basis van deze impact kan het participatieniveau worden bepaald. Er zijn een aantal factoren die meewegen in het bepalen van het participatieniveau dat zijn:

- Hinder of overlast van het planinitiatief met als gevolg weerstand;
- Veel (negatieve) aandacht in de politiek en/of aandacht in (sociale) media;
- Het maatschappelijke effect van het plan;
- Grootstedelijke ingreep of aan huis gebonden activiteit.

Er zijn verschillende participatieniveaus waarin de beoogde ontwikkeling kan vallen. Bij elke categorie hoort een eigen vorm van participatie, zie figuur 1.



Figuur 1: verschillende participatieniveaus met een eigen participatievorm

Om het participatieniveau te bepalen zijn de volgende vragen beantwoord:

1. Hoe groot is de beoogde ontwikkeling?
2. Hoe groot is het maatschappelijk effect van de beoogde ontwikkeling?
3. Wordt er veel of weinig maatschappelijke en/of politieke aandacht voor de beoogde ontwikkeling verwacht?
4. Veroorzaakt de beoogde ontwikkeling veel of weinig hinder tijdens of na de realisatie?

2.1 Hoe groot is de beoogde ontwikkeling?

Zoals hierboven reeds is aangegeven ziet de beoogde ontwikkeling op een functiewijziging naar een maatschappelijke bestemming waar zorg- en gezondheidgerelateerde activiteiten kunnen plaatsvinden. Het bestaande gebouw wordt enkel intern verbouwd, daarmee is geen sprake van een uitbreiding van het gebouw. Doordat in de nabije omgeving verschillende functies aanwezig zijn is het gebied aan te merken als een gemengd gebied. Dit betekent dat de beoogde maatschappelijke bestemming niet leidt tot een wezenlijke verandering in de omgeving. De transformatie past binnen het gemengde karakter van het gebied.

Conclusie

Het gaat om een kleine ontwikkeling wat binnen gemengd gebied voorstelbaar wordt geacht.

2.2 Hoe groot is het maatschappelijk effect van de beoogde ontwikkeling?

Het gaat om een initiatief dat weinig invloed heeft op de samenleving. Een gezondheidscentrum levert een bescheiden bijdrage aan de samenleving, omdat het primair gericht is op het verbeteren van de gezondheid en zorg voor een specifieke groep mensen in een bepaalde wijk of buurt. Het initiatief heeft over het algemeen positieve effecten op de directe leefomgeving van bewoners, maar het draagt niet op grote schaal bij aan bredere, stedelijke of regionale opgaven. Het initiatief draagt bij aan de gemeentelijke ambitie om het niveau van maatschappelijke voorzieningen de komende jaren efficiënter en optimaler in te zetten.

Conclusie

Het draagt bij aan de lokale zorgbehoeften. In vergelijking met bijvoorbeeld bredere, stedelijke en regionale opgaven is de impact van onderhavig project beperkt.

2.3 Wordt er veel of weinig maatschappelijke en/of politieke aandacht voor de beoogde ontwikkeling verwacht?

Er is weinig tot geen indicatie dat de beoogde ontwikkeling tot politieke en/of maatschappelijke spanning zal leiden. Het gaat om een functiewijziging in een bestaand gebouw er is geen sprake van verstoring van een sociale structuur van de omgeving mede doordat het gebied zich ook kenmerkt door het gemengde karakter. Om deze reden zal er weinig bezorgdheid of discussie ontstaan. Daarnaast in tegenstelling tot grote stedelijke ontwikkelingen zal de transformatie van een bedrijfsbestemming naar een maatschappelijke bestemming geen politiek debat oproepen. De meeste zorginstellingen worden als positieve bijdragen aan de maatschappij gezien. Tot slot is door de gemeente Haarlemmermeer het project als een kansrijk initiatief beschouwd.

Conclusie

Met in acht nemen van bovenstaande wordt verwacht dat de beoogde ontwikkeling weinig maatschappelijke of politieke aandacht trekt.

2.4 Veroorzaakt de beoogde ontwikkeling veel of weinig hinder tijdens of na de realisatie

De locatie van de beoogde ontwikkeling is goed ontsloten, aangezien het projectgebied zich in de nabijheid bevindt van meerdere belangrijke uitvalswegen, zoals de A4 en A9. Daarnaast is er een busstation in de buurt. Hierdoor is de locatie voor zowel automobilisten als mensen die gebruik maken van het openbaar vervoer goed bereikbaar. Verder blijkt uit het uitgevoerde onderzoek, dat in het kader

van Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL) is uitgevoerd, dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot verkeer en parkeren. Voor dit onderzoek is uitgegaan van een worst-case benadering, waarbij is uitgegaan van de variant met de meeste parkeerbehoefte. Zelfs in dit scenario is de ontwikkeling goed inpasbaar, wat aangeeft dat de verwachte verkeersdrukke en parkeerbehoefte geen problemen zullen veroorzaken. Verder is binnen het plangebied voldoende ruimte beschikbaar voor het stallen van fietsen.

Volgens het bestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden-Oost (vastgesteld op 4 juli 2013) en Badhoevedorp Lijnden Oost 1^e herziening (vastgesteld op 17 maart 2016), onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Haarlemmermeer (in werking vanaf 26 maart 2024), zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich twee woningen op de adressen Sloterweg 307 en 309. De beoogde ontwikkeling zal geen overlast veroorzaken in de vorm van geluid, geur of trillingen. Daarnaast wordt er geen groen verwijderd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling veroorzaakt weinig tot geen hinder voor de omgeving.

2.5 Conclusie participatieniveau

Met inachtneming van bovenstaande conclusies kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling beperkte gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Daarmee wordt duidelijk dat het beoogde project binnen de categorie 'beperkte participatie' valt (zie figuur 1). Binnen deze categorie is de participatievorm 'reageren' en 'informer en luisteren' passend, zie ook figuur voor een toelichting. Met 'reageren' kunnen stakeholders hun mening of reactie geven in relatie tot het project. Met 'informer en luisteren' hebben stakeholders behoefte aan informatie of de initiatiefnemer wil stakeholders ergens over informeren.

2.6 Werkvorm participatie

Gelet op het participatiedoel zoals in paragraaf 1.1 is belicht sluit de participatievorm 'informer en luisteren' het meeste aan bij het participatiedoel om bewustwording te creëren en helderheid te scheppen. Er zijn diverse werkvormen voor participatie zoals een persbericht, informatieavond of een informatiebrief. De keuze om een informatiebrief te gebruiken als participatievorm is zorgvuldig overwogen op basis van de aard van het project en de betrokken doelgroep. In het volgende hoofdstuk worden de stakeholders nader belicht.

Op basis van een informatiebrief kunnen alle stakeholders gelijktijdig worden geïnformeerd. Daarbij speelt de toegang tot digitale middelen of platforms geen rol. In bijlage 1 is de informatiebrief opgenomen die naar de stakeholders wordt verstuurd. Stakeholders kunnen per e-mail of telefonisch contact opnemen om vragen te stellen over de beoogde ontwikkeling. Vervolgens worden de reacties verzameld en wordt er per reactie aangegeven hoe daarop is gereageerd.

3 Het speelveld in kaart brengen

Belangrijk onderdeel van het participatietraject is het betrekken van relevante stakeholders. Een stakeholder is iedereen die door de beoogde ontwikkeling geraakt wordt of erin is geïnteresseerd. Bij een stakeholder kan je denken aan maatschappelijke organisaties, zoals natuurorganisaties of sportverbonden, aan bedrijven, omwonenden, dorpsraden, lokale overheden enzovoorts.

Voor de beoogde ontwikkeling is een stakeholdersanalyse uitgevoerd. Om het participatiedoel te bereiken is het van belang om te bepalen welke partijen dienen te worden betrokken in het participatieproces. De beoogde ontwikkeling heeft een beperkte tot weinig impact op de fysieke leefomgeving, daarom is de groep betrokkenen klein gehouden. Hieronder worden een aantal partijen voorgesteld om te betrekken bij het participatieproces:

- Omwonenden;
- Huurders of eigenaren van de aangrenzende panden;
- Lokale bedrijven.

In bijlage 2 is een adressenlijst opgenomen waarnaar de informatiebrief wordt verzonden. In onderstaande afbeelding zijn de adressen die een brief hebben ontvangen weergegeven aan de hand van de rode kaders.



Afbeelding 2: de adressen binnen de rode kaders zullen worden aangeschreven (bron: Lodewijk Groep)

4 Vervolgstappen participatietraject

Stap 1

Het participatieplan wordt uitgevoerd. De stakeholders genoemd in hoofdstuk 3 zullen een informatiebrief ontvangen zoals opgenomen in bijlage 1. De stakeholders krijgen vervolgens twee weken de tijd om te reageren op de brief. De reactie worden doorgenomen en er wordt een antwoord geformuleerd.

Stap 2

Gelijktijdig aan het uitvoeren van de participatie activiteit (stap 2) wordt een participatieverslag opgesteld, waarin de resultaten van het participatietraject zijn vastgelegd. Verder biedt het participatieverslag inzicht in de manier waarop het participatietraject is uitgevoerd. De verzamelde resultaten worden teruggekoppeld aan de stakeholders die hebben gereageerd. Het participatieverslag is niet alleen een reflectie op de activiteiten, maar dient ook als een transparant en verantwoording aflegend document. Hiermee wordt respect getoond aan de input van de stakeholders.

5 Conclusie

Door de wetgever is bij (verplichte) participatie niet bepaald wanneer er sprake is van onvoldoende participatie. Aan het college is het om te beoordelen of de initiatiefnemer in redelijkheid heeft kunnen volstaan met de verrichte participatie. Wel hangt het af van de aard van het project en de impact op de omgeving en wat er in redelijkheid aan participatie gedaan moet worden. Kortom bij sprake van verplichte participatie moet participatie enige betekenis hebben^{1,2}. Zoals in hoofdstuk 2 is beoordeeld is de aard en omvang van het project beperkt. Op basis van deze uitkomst en het participatiedoel sluit de participatievorm 'informer en luisteren' het meest aan. Aan de hand van een informatiebrief worden de stakeholders (omwonenden; huurders of eigenaren van de aangrenzende panden en lokale bedrijven) geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling.

¹ Uitspraak Rb Gelderland 11 april 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:2126

² Uitspraak Rb Amsterdam 25 juli 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:4679

Bijlage 1 Informatiebrief

Lodewijck Groep
Beechavenue 139
1119 RB Schiphol-Rijk

Schiphol-Rijk, [datum]

Betreft: Voorgenomen wijziging van het gebruik aan de Sloterweg 303 te Badhoevedorp

Geachte heer/mevrouw,

Wij informeren u hierbij dat de initiatiefnemer, Floresteyn Vastgoedadvies B.V., voornemens is het gebruik van het pand aan de Sloterweg 303, Badhoevedorp te wijzigen naar een maatschappelijke bestemming.

In de huidige situatie wordt het pand reeds gebruikt voor onder andere eerstelijnszorg. Door middel van een aanvraag omgevingsvergunning wordt het huidige gebruik gewijzigd. Deze aanvraag omgevingsvergunning heeft tot doel het bestaande maatschappelijke gebruik te legaliseren.

Wat betekent dit voor u?

De voorgenomen herontwikkeling van het pand ziet op het wijzigen van de huidige bestemming naar maatschappelijke bestemming waar zorg- en gezondheidgerelateerde activiteiten kunnen plaatsvinden. Het betreft een interne verbouwing de locatie wordt niet uitgebreid.

Vragen of opmerkingen

Mocht u vragen hebben over deze ontwikkeling, of behoefte hebben aan meer informatie, dan kunt u contact met ons opnemen. Wij zijn bereikbaar via [telefoonnummer] of [e-mailadres]. Uiteraard kunt u ook schriftelijk contact met ons opnemen via bovenstaand adres.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en staan graag voor u klaar om eventuele vragen te beantwoorden.

Deze brief is opgesteld namens de opdrachtgever, Floresteyn Vastgoedadvies B.V.

Met vriendelijke groet,


Adviseur ruimtelijke ordening
Lodewijck Groep
[Contactgegevens]

BIJLAGE 4: PARTICIPATIEVERSLAG

Participatieverslag
**Sloterweg 303 te
Badhoevedorp**

Floresteyn Vastgoedadvies B.V.

Datum: 28 januari 2025
Versie: definitief

Inhoudsopgave

- 1 Introductie 3**
- 2 Wat wilden we bereiken 3**
- 3 Wat hebben we georganiseerd 3**
- 4 Hoe is het proces verlopen 4**
- 5 Vooruitblik..... 4**

1 Introductie

De initiatiefnemer Floresteyn Vastgoedadvies B.V. (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om het bestaande pand aan de Sloterweg 303 te Badhoevedorp te herontwikkelen naar een maatschappelijke bestemming waar zorg- en gezondheidgerelateerde activiteiten kunnen plaatsvinden. Het betreft een interne verbouwing de locatie wordt niet uitgebreid.

Voorafgaand is er een participatieplan opgesteld waarin is omschreven hoe het participatietraject is vormgegeven. In voorliggend participatieverslag zijn de resultaten van het participatietraject vastgelegd. Het participatieverslag biedt inzicht in de manier waarop het participatietraject is uitgevoerd. Zo nodig worden de resultaten van teruggekoppeld aan de stakeholders en kan de uitkomst van het participatietraject worden opgenomen in de ETFAL-motivering.

2 Wat wilden we bereiken

Doel

Het doel van het participatietraject is bewustwording creëren en helderheid scheppen over de beoogde ontwikkeling. Indien sprake is van onduidelijkheden zullen deze worden weggenomen.

Mate van invloed

Uit het participatieplan is gebleken dat de beoogde ontwikkeling binnen de categorie 'beperkte participatie' valt. Binnen deze categorie is de participatievorm 'reageren' en 'informer en luisteren' passend. Met 'reageren' kunnen stakeholders hun mening of reactie geven in relatie tot het project. Met 'informer en luisteren' hebben stakeholders behoefte aan informatie of de initiatiefnemer wil stakeholders ergens over informeren.

Gelet op het participatiedoel zoals in paragraaf 1.1 is belicht sluit de participatievorm 'informer en luisteren' het meeste aan bij het participatiedoel om bewustwording te creëren en helderheid te scheppen. Voor dit participatietraject is gekozen voor het versturen van een informatiebrief. De keuze om een informatiebrief te gebruiken als participatievorm is zorgvuldig overwogen op basis van de aard van het project en de betrokken doelgroep. In bijlage 1 van het participatieplan d.d. 24 januari 2025 is de informatiebrief die is verzonden opgenomen.

Doelgroep

De groep betrokkenen is klein gehouden, omdat de beoogde ontwikkeling een beperkte tot weinig impact heeft op de fysieke leefomgeving. De betrokkenen partijen zijn omwonenden, huurders of eigenaren van de aangrenzende panden en de lokale bedrijven.

3 Wat hebben we georganiseerd

In totaal zijn er 33 adressen aangeschreven deze adressen zijn opgenomen in bijlage 2 van het participatieplan d.d. 24 januari 2025. Op maandag 21 december 2024 is de brief naar de adressen verstuurd. Bewoners, huurders en eigenaren hebben vier weken, tot en met 20 januari 2025, de tijd gekregen om te reageren op de beoogde ontwikkeling. Reageren kon per e-mail of telefonisch.

4 Hoe is het proces verlopen

In de periode van 21 december 2024 tot en met 20 januari 2025 zijn geen reacties binnengekomen. Mogelijk oorzaken hiervoor kunnen zijn dat de inhoud van de brief geen vragen oproep of dat er geen sterke bezwaren of meningen over de beoogde ontwikkeling zijn. De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de informatiebrieven in de vakantieperiode zijn verstuurd, wat mogelijk van invloed had kunnen zijn op het aantal reacties. Om ervoor te zorgen dat betrokkenen voldoende tijd hadden om te reageren, is de oorspronkelijke reactietermijn van twee weken verlengd naar vier weken. Hiermee menen wij dat de betrokkenen voldoende gelegenheid hebben gehad om eventuele vragen, opmerkingen of bezwaren kenbaar te maken.

5 Vooruitblik

Door het uitblijven van reacties wordt aangenomen dat er geen bezwaren of aanvullende vragen zijn vanuit de doelgroep met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ingreep. Het kan er op wijzen dat de verstrekte informatie duidelijk en voldoende was. Het proces zal worden voortgezet zoals gepland, zonder verdere participatiemogelijkheden. De informatievoorziening, in het kader van dit participatietraject, rondom het project wordt afgerond en er zullen geen aanvullende inspraakmomenten worden georganiseerd. Aangezien er geen reacties zijn binnengekomen, wordt geconcludeerd dat het niet noodzakelijk is om de uitkomst van het participatietraject terug te koppelen aan de doelgroep.

OMDAT MORGEN MOOIER MAG

Adviesbureau voor de openbare ruimte



Juust(e) gegevens:
Goessestraatweg 17a
4421 AD Kapelle
info@juust.nl
+31 (0)113 40 50 51