

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:769

Datum uitspraak

11 februari 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 18 juli 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad hogere waarden vastgesteld voor het bouwen van twee woongebouwen aan de Badhuisweg 1 in Zaandam. De bestreden besluiten, die gecoördineerd zijn voorbereid en bekendgemaakt, maken de bouw van twee gebouwen met 120 woningen aan de Badhuisweg 1 in Zaandam mogelijk. Deze locatie ligt op het Zaaneland op een perceel waarop een kantoorgebouw stond. Dit kantoorgebouw is in 2024 gesloopt. Rochdale is initiatiefnemer van deze ontwikkeling. Bij het herstelbesluit van de raad van 27 februari 2025 heeft de raad het bestemmingsplan opnieuw, gewijzigd vastgesteld. Bij het herstelbesluit van het college van 27 november 2025 heeft het college de bij besluit van 26 september 2023 verleende omgevingsvergunning gewijzigd. De raad en het college hebben de herstelbesluiten van 27 februari 2025 en 27 november 2025 genomen naar aanleiding van de beroepsgronden van een aantal appellanten over parkeren.

Volledige tekst

202306974/1/R1.

Datum uitspraak: 11 februari 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend in Zaandam, gemeente Zaanstad,
2. [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], beiden wonend in Zaandam, gemeente Zaanstad (hierna samen in enkelvoud: [appellant sub 2]),
3. [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], beiden wonend in Zaandam, gemeente Zaanstad (hierna samen in enkelvoud: [appellant sub 3]),
4. [appellant sub 4] en anderen, allen wonend in Zaandam, gemeente Zaanstad (hierna:

[appellant sub 4] en anderen),

5. [appellant sub 5A] en [appellant sub 5B], beiden wonend in Zaandam, gemeente Zaanstad, appellanten,
en

1. het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad,
2. de raad van de gemeente Zaanstad,
verweerders.

Procesverloop

Bij besluit van 18 juli 2023 heeft het college hogere waarden vastgesteld voor het bouwen van twee woongebouwen aan de Badhuisweg 1 in Zaandam.

Bij besluit van 21 september 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Badhuisweg 1" vastgesteld.

Bij besluit van 26 september 2023, kenmerk O202201790, heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van twee woongebouwen en het maken, hebben of veranderen van een uitweg.

Deze besluiten zijn met toepassing van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gecoördineerd voorbereid en bekendgemaakt.

Tegen een of meer van deze besluiten hebben [appellant sub 1], [appellant sub 2], [appellant sub 4] en anderen en [appellant sub 3] beroep ingesteld.

Bij besluit van 9 januari 2024, kenmerk O202201790, heeft het college de omgevingsvergunning voor de bouw van twee woongebouwen en het maken, hebben of veranderen van een uitweg gewijzigd.

Bij besluit van 27 februari 2025 heeft de raad het bestemmingsplan "Herstelbesluit Badhuisweg 1" vastgesteld.

Daartoe in de gelegenheid gesteld hebben [appellant sub 2], [appellant sub 4] en anderen en [appellant sub 3] een zienswijze over deze herstelbesluiten naar voren gebracht.

[appellanten sub 5] hebben beroep ingesteld tegen deze herstelbesluiten.

Bij besluit van 27 november 2025, kenmerk O202201790, heeft het college opnieuw de omgevingsvergunning voor de bouw van twee woongebouwen en het maken, hebben of veranderen van een uitweg gewijzigd. Bij afzonderlijk besluit van dezelfde datum heeft het college het besluit van 9 januari 2024 ingetrokken.

[appellant sub 2] en [appellant sub 4] en anderen hebben daarover hun zienswijzen naar voren gebracht.

De raad en het college hebben gezamenlijk een verweerschrift ingediend.

Woningstichting Rochdale heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant sub 4] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 16 januari 2026, waar zijn verschenen:

- [appellant sub 2], bijgestaan door mr. M.L. Santokhi, rechtsbijstandverlener in Amsterdam;

- [appellant sub 4] en anderen, vertegenwoordigd door [appellant sub 4A];
- [appellant sub 3], bijgestaan door mr. J.S. Maas, advocaat in Den Haag;
- de raad en het college, beide vertegenwoordigd door mr. S.A.J. van der Horst, advocaat in Hoofddorp, M.M. van de Varst, mr. N. Kippers en A. Mokemsing;
- Rochdale, vertegenwoordigd door mr. A. Kamphuis, advocaat in Amsterdam, en [gemachtigde].

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden.

Op een besluit tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van bestaande, in aanbouw zijnde, geprojecteerde of nog niet geprojecteerde woningen in zones rond industrieterreinen blijft het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet van toepassing totdat het besluit onherroepelijk is. Maar dan moet die hogere waarde wel zijn vastgesteld ten behoeve van een besluit waarvoor een aanvraag is ingediend of waarvan een ontwerp ter inzage is gelegd vóór het tijdstip waarop de onder artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet bedoelde besluiten tot vaststelling van geluidproductieplafonds als omgevingswaarden in werking zijn getreden.

Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

2. Het ontwerpplan is op 19 januari 2023 ter inzage gelegd. De aanvraag om een omgevingsvergunning is op 18 juli 2022 ingediend. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet geluidhinder, de Wro, de Wabo en de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

3. De bestreden besluiten, die gecoördineerd zijn voorbereid en bekendgemaakt, maken de bouw van twee gebouwen met 120 woningen aan de Badhuisweg 1 in Zaandam mogelijk. Deze locatie ligt op het Zaaneiland op een perceel waarop een kantoorgebouw stond. Dit kantoorgebouw is in 2024 gesloopt. Rochdale is initiatiefnemer van deze ontwikkeling.

4. [appellant sub 3] woont op het adres [locatie 1], op ongeveer 28 meter van het plangebied.

[appellant sub 1] woont op het adres [locatie 2] op hemelsbreed ongeveer 265 meter van het plangebied.

[appellant sub 2] woont op het adres [locatie 3], op ongeveer 8 meter van het plangebied.

[appellant sub 4] en anderen wonen allen in het complex Hogerwal aan de Badhuisweg, op ongeveer 11 meter van het plangebied.

[appellanten sub 5] wonen op het adres [locatie 4], op ongeveer 8 meter van het plangebied.

De herstelbesluiten

5. Bij het herstelbesluit van de raad van 27 februari 2025 heeft de raad het bestemmingsplan opnieuw, gewijzigd vastgesteld. Bij het herstelbesluit van het college van 27 november 2025 heeft het college de bij besluit van 26 september 2023 verleende omgevingsvergunning gewijzigd.

De raad en het college hebben de herstelbesluiten van 27 februari 2025 en 27 november 2025 genomen naar aanleiding van de beroepsgronden van een aantal appellanten over parkeren. Aanvankelijk gingen de raad en het college ervan uit dat voor 20 appartementen niet in parkeerplaatsen hoeft te worden voorzien en dat een korting kon worden toegepast voor het gebruik van deelauto's. Voor de herstelbesluiten is een nieuw parkeeronderzoek gedaan waarin voor alle woningen een parkeerbehoefte is berekend en waarin geen rekening is gehouden met deelauto's. Van het bestemmingsplan is in essentie alleen de toelichting daarbij gewijzigd. De wijziging van de omgevingsvergunning resulteert in de verplichting om zeven extra parkeerplaatsen aan te leggen.

6. De beroepen zijn op grond van artikel 6:19 van de Algemene wet bestuursrecht van rechtswege gericht tegen deze herstelbesluiten.

7. [appellant sub 3], [appellant sub 2] en [appellanten sub 5] betogen dat de wijzigingen in de herstelbesluiten zodanig zijn dat daarom nieuwe ontwerpbesluiten ter inzage hadden moeten worden gelegd. Dit betoog slaagt niet. Van het bestemmingsplan is alleen de definitie van het bestemmingsplan in de planregels en de motivering in de plantoelichting gewijzigd. Ten opzichte van het ontwerpbesluit gaat het daarom niet om een naar aard en omvang zodanige wijziging dat een nieuw ontwerpplan ter inzage had moeten worden gelegd. Ook de wijziging van de omgevingsvergunning, die louter resulteert in de verplichting om zeven extra parkeerplaatsen aan te leggen, is van ondergeschikte aard, zodat het college evenmin gehouden was om daarvan een nieuw ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

8. Omdat de raad bij besluit van 27 februari 2025 het bestemmingsplan opnieuw, gewijzigd heeft vastgesteld, zal de Afdeling hierna eerst de beroepen tegen dit besluit beoordelen. Daarna zal de Afdeling bezien of er nog procesbelang bestaat bij een beoordeling van het besluit van de raad van 21 september 2023.

Omdat het college de verleende omgevingsvergunning heeft gewijzigd, zal de Afdeling hierna eerst de beroepen tegen het besluit van het college van 27 november 2025 beoordelen, dus zoals de omgevingsvergunning van 26 september 2023 met de wijziging uit het besluit van 27 november 2025 is komen te luiden. Daarna zal de Afdeling bezien of er nog procesbelang bestaat bij een afzonderlijke beoordeling van het besluit van het college van 26 september 2023.

De beroepsgronden tegen het bestemmingsplan

Participatie

9. Het betoog van [appellant sub 1] en [appellant sub 2] dat omwonenden onvoldoende zijn

betrokken bij de planontwikkeling slaagt niet. Dit betoog gaat over de gevolgde procedure. De Afdeling stelt vast dat de in de wet voorgeschreven procedure is gevolgd. In deze procedure hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] een zienswijze naar voren kunnen brengen over het ontwerpplan. De door hen naar voren gebrachte zienswijzen heeft de raad blijkens bijlage 17 bij de plantoelichting inhoudelijk bij zijn afweging betrokken. Niet is gebleken dat bepaalde bezwaren of argumenten niet in de overwegingen zijn betrokken.

Toepasselijkheid Chw

10. [appellant sub 4] en anderen betogen dat de Chw niet van toepassing is.

[appellant sub 3] betoogt dat in het bestreden besluit is verzuimd te vermelden dat de Chw van toepassing is, en dat dit in strijd met artikel 11, tweede lid, aanhef en onder b, van het Besluit uitvoering Chw is.

10.1. Het plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk, zodat op grond van artikel 1.1 van de Chw in samenhang met onderdeel 3.1 van Bijlage I bij de Chw, afdeling 2 van de Chw van toepassing is. Dat de Chw van toepassing is, volgt dus uit de wet. Dit betoog van [appellant sub 4] en anderen slaagt niet.

Het betoog van [appellant sub 3] is wel terecht voorgedragen, maar de Afdeling ziet aanleiding om dit gebrek te passeren met toepassing van artikel 6:22 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Voor de motivering hiervan verwijst de Afdeling naar punten 8.2 - 8.3 van haar uitspraak van 7 oktober 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2376](#), waarin is uiteengezet dat in een geval als hier aan de orde het gebrek kan worden gepasseerd op grond van artikel 6:22 van de Awb.

Mer-beoordeling

11. [appellant sub 4] en anderen betogen dat de cultuurhistorische waarden en de luchtkwaliteit in het plangebied onvoldoende in de mer-beoordeling zijn betrokken. Wat betreft de luchtkwaliteit wijzen zij op luchtverontreiniging door de in de omgeving van het plangebied aanwezige industrie met gevolgen daarvan voor de nieuwe woningen in het plangebied. Volgens hen had vanwege beide genoemde aspecten een MER moeten worden gemaakt.

11.1. De door [appellant sub 4] en anderen bedoelde gevolgen voor de luchtkwaliteit kent een bron buiten het plangebied en deze gevolgen vallen zodoende buiten de toetsing van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer. In hetgeen is aangevoerd over een mogelijke aantasting van cultuurhistorische waarden, ziet de Afdeling evenmin reden om de raad niet te volgen in zijn standpunt dat het opstellen van een milieueffectrapport niet nodig is.

Het betoog slaagt niet.

Gemeentelijk beleid

12. [appellant sub 4] en anderen betogen dat het plan in strijd met criteria en standpunten uit de Nota Ruimte Structuurvisie 2020 (Zichtbaar Zaans) en het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ is vastgesteld.

12.1. In paragraaf 3.7.1 van de plantoelichting is toegelicht dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de structuurvisie. In de structuurvisie zijn de gebiedsprofielen voor heel Zaanstad weergegeven. Het plangebied is daarin aangeduid als 'Woongebied' met het nadere profiel 'Nieuw Tuinstedelijk'. Wat [appellant sub 4] en anderen aanvoeren geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met de beschrijving van dit

profiel in de structuurvisie is vastgesteld.

In paragraaf 3.7.3 van de plantoelichting is toegelicht dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ. Het Ontwikkelingsplan beschrijft mogelijke ontwikkelingen langs de Zaan en het IJ. Het bevat een verkenning van 24 locaties binnen zeven deelgebieden. Deze locaties omvatten niet het perceel Badhuisweg 1. Deze verkenning in het Ontwikkelingsplan staat evenwel niet in de weg aan andere ontwikkelingen langs de Zaan. Wat [appellant sub 4] en anderen aanvoeren geeft de Afdeling daarom geen aanleiding voor het oordeel dat het plan in strijd met het Ontwikkelingsplan is vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Verstoring woonmix

13. [appellant sub 3], [appellant sub 4] en anderen en [appellant sub 2] betogen dat het toevoegen van 120 woningen zorgt voor een disproportionele toename van het aantal sociale huurwoningen op het Zaaneiland. Het coalitieakkoord gaat uit van maximaal 30% sociale woningbouw. Niet is gemotiveerd waarom hiervan is afgeweken. Door dit plan wordt het aandeel sociale huurwoningen op het Zaaneiland meer dan 30%. Daarnaast is alle sociale woningbouw al geclusterd in het noordelijke deel van het Zaaneiland, zodat van de beoogde woonmix geen sprake is. Volgens [appellant sub 4] en anderen had daarom in het plan geregeld moeten worden dat maximaal 30% van de ontwikkeling een sociale huurwoning mag zijn.

13.1. Het toepasselijke beleid van de raad is vervat in de Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024. Dit beleid vermeldt een norm van minimaal 30% sociale huur voor projecten die uit meer dan 100 woningen bestaan. Daar voldoet dit plan aan. Overigens gaat ook het bedoelde coalitieakkoord niet uit van een maximumpercentage. De Afdeling is daarom van oordeel dat het plan op dit punt niet in strijd met het toepasselijke gemeentelijk beleid is vastgesteld.

Het betoog slaagt niet.

Parkeren

14. [appellant sub 2], [appellant sub 3], [appellant sub 4] en anderen en [appellanten sub 5] betogen dat voor de motivering van het plan van een lagere norm is uitgegaan dan de parkeernorm uit de toepasselijke beleidsregel, die 0,9 parkeerplaats per woning is. Ook is in het herstelbesluit de gehanteerde parkeernorm verlaagd ten opzichte van het aanvankelijke besluit. Daarbij wijzen zij erop dat op het Zaaneiland geen openbaar vervoer is en bewoners dus zijn aangewezen op eigen vervoer. Daarmee is onvoldoende rekening gehouden.

[appellant sub 3] en [appellanten sub 5] betogen dat één van de aan te leggen parkeerplaatsen voorzien is binnen 5 meter van een kruispunt en dat deze niet zal kunnen worden aangelegd vanwege artikel 24, eerste lid, onder d, van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990. [appellant sub 3], [appellant sub 2], [appellant sub 4] en anderen en [appellanten sub 5] voeren aan dat negen parkeerplaatsen in het plangebied al zijn verhuurd aan Happy Harbour BV.

[appellant sub 3] en [appellant sub 2] betogen dat het monitoren van de parkeerdruk niet zinvol is en dus geen deugdelijke motivering is om onvoldoende parkeerplaatsen aan te leggen. [appellant sub 3] wijst erop dat er op het Zaaneiland geen ruimte is om eventueel benodigde extra parkeerplaatsen te realiseren. [appellant sub 2] betoogt dat het invoeren van parkeerregulering een geruime tijd zal duren, zodat monitoring niet een acuut parkeerprobleem kan oplossen.

14.1. Het plan bevat de volgende planregel.

"5.2.3 Parkeren

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging."

De gewijzigde omgevingsvergunning strekt ertoe dat er 74 parkeerplaatsen worden aangelegd overeenkomstig de tekening het "definitief ontwerp van de buitenruimte".

14.2. De Afdeling stelt vast dat de onderbouwing van de raad dat er met inachtneming van de beleidsregels in voldoende parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling kan worden voorzien, inhoudelijk gelijk is aan de onderbouwing van het college die ten grondslag ligt aan de toetsing aan artikel 5.2.3 van de planregels bij de vergunningverlening. Aan het plan en de omgevingsvergunning ligt namelijk het door Goudappel opgestelde memo "Parkeerbehoefte sociale huurappartementen Badhuisweg 1 Zaandam" van 9 september 2024 ten grondslag. In dit memo van Goudappel is de parkeerbehoefte van de bewoners van de sociale huurappartementen berekend op basis van microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek uit 2022 over autobezit, woningvoorraad, type, grootte en eigendomssituatie van de woningen in de wijk Oude Haven in Zaandam. Op basis hiervan is een parkeerbehoefte vastgesteld van 0,58 auto per woning voor de huurappartementen met een oppervlakte van 50 à 65 m² en een parkeerbehoefte van 0,41 auto per woning voor huurappartementen met een oppervlakte van 35 à 40 m². Deze uitkomsten zijn vergeleken met de kencijfers van het CROW en vastgesteld is dat de parkeerbehoefte van bewoners binnen de door het CROW gehanteerde bandbreedte ligt. Voor bezoekersparkeren is met het kencijfer van het CROW van 0,15 parkeerplaats per appartement gerekend. Bij de berekening van de behoefte is vervolgens nog rekening gehouden met de door het CROW gehanteerde aanwezigheidspercentages. Op het drukste moment zijn dan 74 parkeerplaatsen nodig. Als deze 74 parkeerplaatsen worden aangelegd, is volgens het Goudappel-memo sprake van een acceptabele parkeersituatie.

14.3. De Afdeling is van oordeel dat de raad op basis van het memo van Goudappel deugdelijk heeft gemotiveerd dat de aanleg van 74 parkeerplaatsen voldoende is om een toename van de parkeerdruk in de omgeving van het plangebied te voorkomen. Hiervoor is van belang dat in paragraaf 3.2 van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 staat dat het parkeerbeleid van Zaanstad veel mogelijkheden biedt voor maatwerk. In dit geval is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. De Uitvoeringsnota voorziet dus in de mogelijkheid dat andere parkeernormen worden gehanteerd dan die in de Uitvoeringsnota tot algemeen uitgangspunt zijn genomen. Hoewel op het Zaaneland geen ov-halte is, heeft de raad deugdelijk gemotiveerd dat de in het memo van Goudappel gehanteerde data representatief zijn. De raad heeft daarover toegelicht dat het Zaaneland ook in de wijk Oude Haven ligt, in een gebied dat wordt gezien als Zaandam-centrum, en dat op een loopafstand van 11 minuten en 17 minuten een bushalte en treinstation beschikbaar zijn. Dit zijn geen afstanden die autobezit voor de nieuwe bewoners noodzakelijk zullen maken.

De raad heeft voorts deugdelijk gemotiveerd dat deze 74 parkeerplaatsen ook kunnen worden aangelegd. De raad heeft onweersproken toegelicht dat de genoemde overeenkomst met Happy Harbour BV is opgezegd. Daarnaast verzet het RVV 1990 zich op zichzelf niet tegen het realiseren van parkeervakken op minder dan 5 m afstand van een kruising (uitspraak van de Afdeling van 2 februari 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:314](#), onder 8.1). De omstandigheid dat de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen niet zullen worden afgesloten voor anderen, is verder niet van belang. Door de berekende behoefte van 74 parkeerplaatsen en de aanleg van 74 nieuwe parkeerplaatsen mag immers worden verwacht dat de bestaande parkeerdruk in het gebied niet zal toenemen. Dit bestemmingsplan hoeft ook geen oplossing te bieden voor een eventueel al hoge parkeerdruk in de omgeving van het plangebied,

Omdat de raad deugdelijk heeft gemotiveerd dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd, kan de door appellanten bedoelde monitoring verder buiten bespreking blijven.

De betogen slaagt niet.

Verkeer

15. [appellant sub 2] betoogt dat de raad niet deugdelijk heeft gemotiveerd dat de in- en uitrit van het terrein verkeersveilig kan worden uitgevoerd. De raad mocht volgens hen niet volstaan met de motivering dat de in- en uitrit overeenkomstig de Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) zal worden uitgevoerd.

15.1. Hoe een weg of ontsluiting verkeerstechnisch exact wordt ingericht, hoeft niet in een bestemmingsplan te worden geregeld. Verkeerstechnische aspecten hebben namelijk geen betrekking op het plan zelf, maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in deze procedure niet aan de orde komen. In deze procedure komt in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde de vraag of de raad zich er voldoende van heeft vergewist dat een aanvaardbare verkeerssituatie en verkeersafwikkeling in en om het plangebied kan worden gerealiseerd (vergelijk bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:654](#)). Dat heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling voldoende gedaan. De Afdeling stelt vast dat het plan niet een bepaalde ontsluiting van de parkeerterreinen voorschrijft. Binnen de hele groenbestemming zijn ontsluitingswegen mogelijk. De raad heeft gemotiveerd dat de Badhuisweg een lage verkeersintensiteit kent, een lage maximumsnelheid en overzichtelijk is. Gelet hierop mocht de raad zich op het standpunt stellen dat een verkeersveilige ontsluiting van de parkeerterreinen mogelijk is.

Het betoog slaagt niet.

16. [appellant sub 4] en anderen betogen dat dit plan bijdraagt aan een toename van de verkeersintensiteit. Zij wijzen op het akoestisch onderzoek waarin staat dat het de verwachting voor 2031 is dat er sprake zal zijn van 6.528 mvt/etm op de Spiekeroogbrug. Dit is hoger dan de capaciteit van 6.000 mvt/etm. [appellant sub 4] en anderen wijzen er daarbij op dat de verkeersroute tussen de nieuwe ontwikkeling en de Spiekeroogbrug langs een aantal kwetsbare functies loopt.

16.1. De Afdeling stelt vast dat in het akoestisch onderzoek staat dat de verwachte intensiteit in 2031 2.652 mvt/etm is (paragraaf 4.1 van bijlage 7 bij de plantoelichting) en dat de toename als gevolg van dit plan per saldo 377 mvt/etm per dag is. Het betoog van [appellant sub 4] en anderen mist in zoverre feitelijke grondslag. De totale intensiteit na realisatie van het plan past dus binnen de capaciteit van de Spiekeroogbrug van 6.000 mvt/etm. Gelet hierop mocht de raad zich op het standpunt stellen dat de toename met 377 mvt/etm

ruimtelijk aanvaardbaar is. Vanwege de lage verkeersintensiteit op het Zaaneland en de maximumsnelheid van 30 km/u heeft de raad zich ook op het standpunt mogen stellen dat de beperkte toename van het verkeer als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling niet tot verkeersonveilige situaties zal leiden op het Zaaneland.

Het betoog slaagt niet.

17. [appellant sub 3] betoogt dat één van de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen langs de Badhuisweg is voorzien nabij de kruising met de straat Falster en daarmee tot een verkeersonveilige situatie zal leiden.

17.1. De Afdeling stelt vast dat op de tekening "Definitief ontwerp buitenruimte" een strook is ingetekend waarbinnen 4 parkeerplaatsen aan de Badhuisweg zijn voorzien. Deze strook ligt bij de kruising met de straat Falster, maar laat voldoende ruimte voor verkeer uit deze straat. De straat Falster geeft aan deze zijde toegang tot parkeerplaatsen van omwonenden, en vervult maar een beperkte rol voor doorgaand verkeer. De precieze invulling van deze strook parkeerplaatsen is een kwestie van uitvoering, en de Afdeling ziet in het aangevoerde geen reden om aan het standpunt van de raad te twijfelen dat de beoogde parkeerplaatsen zo kunnen worden aangelegd dat van een verkeersonveilige situatie bij deze kruising geen sprake zal zijn in aanmerking genomen de lage verkeersintensiteit en rijsnelheid op de Badhuisweg.

Het betoog slaagt niet.

Cultuurhistorische waarde van het hoofdkantoor

18. [appellant sub 4] en anderen betogen dat de raad een groter gewicht had moeten toekennen aan de cultuurhistorische waarde van de in het plangebied aanwezige bebouwing.

18.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad deugdelijk gemotiveerd op welke wijze hij rekening heeft gehouden met de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden. Bij de voorbereiding van het plan is de cultuurhistorische waarde van het voormalige kantoorpand van houthandel Pont-Meyer onderzocht in een cultuurhistorische quickscan (bijlage 3 bij de plantoelichting) en een bouwhistorische quickscan (bijlage 4 bij de plantoelichting). Uit de in de cultuurhistorische quickscan opgenomen waardering volgt een zekere cultuurhistorische waarde van het voormalige kantoorpand. De raad heeft deze cultuurhistorische waarde in zijn afweging betrokken, maar een groter gewicht toegekend aan het belang bij de bouw van nieuwe woningen dan aan het behoud van het hoofdkantoor van Pont-Meyer. Daarbij heeft de raad betrokken dat het voormalige hoofdkantoor geen monumentale status had en ook niet geschikt is voor het verbouwen tot woningen.

Het betoog slaagt niet.

Uitzicht

19. [appellant sub 2] betoogt dat het plan zal leiden tot een beperking van het uitzicht. De raad heeft niet gemotiveerd hoe hij dit belang heeft betrokken in zijn afweging.

19.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat het uitzicht van [appellant sub 2] niet op onaantvaardbare wijze verandert als gevolg van dit plan. Dit uitzicht zal weliswaar veranderen, maar de raad heeft gemotiveerd dat de situering van de bouwvlakken zo is gekozen dat er sprake blijft van zicht op de Zaan.

Het betoog slaagt niet.

Windhinder

20. [appellant sub 2] betoogt dat er weliswaar een windonderzoek is gedaan, maar dat de windhinder bij hun woning al groter is dan elders op het eiland.

20.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat windhinder geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Aan het plan liggen namelijk twee rapporten over het te verwachten windklimaat ten grondslag (bijlage 12 bij de plantoelichting en bijlage 13 bij de plantoelichting). Daarvoor is onder meer de windsituatie in de bestaande en de nieuwe situatie onderzocht. In paragraaf 5.13 van de plantoelichting heeft de raad de conclusie uit deze rapporten overgenomen en aan de hand daarvan gemotiveerd dat op basis van deze onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het onderdeel wind geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. De enkele stelling van [appellant sub 2] dat de windhinder in de bestaande situatie al groot is, geeft geen reden om aan de uitgangspunten en uitkomsten van die onderzoeken te twijfelen.

Het betoog slaagt niet.

Ruimtelijke impact

21. [appellant sub 3], [appellant sub 4] en anderen en [appellant sub 2] betogen dat het toevoegen van 120 woningen een te grote ontwikkeling is voor deze locatie. Volgens hen is de ruimtelijke impact hiervan niet te vergelijken met het voormalige kantoor op deze locatie, omdat het om een wezenlijk andere functie gaat. Als gevolg van dit plan wordt het drukker in de openbare ruimte. De raad heeft het besluit niet deugdelijk gemotiveerd door wel deze vergelijking met de vorige situatie te maken voor de onderbouwing van de ruimtelijke aanvaardbaarheid.

21.1. De raad heeft de ruimtelijke gevolgen van het plan onderzocht en in zijn afweging ook een vergelijking gemaakt met de vorige bebouwing en functie. Anders dan aan het betoog ten grondslag ligt, heeft de raad dus niet louter een vergelijking gemaakt met de vorige situatie. Gelet op wat hiervoor bij de andere beroepsgronden is overwogen, heeft de raad zich op het standpunt mogen stellen dat deze ruimtelijke gevolgen aanvaardbaar zijn.

De raad heeft verder toegelicht dat de locatie in stedelijk gebied ligt en daarbij beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de omgeving bij de keuze voor de toegelaten bebouwing. Zo zullen de twee voorziene woongebouwen uit vier bouwlagen aan de landzijde en negen of tien bouwlagen aan de waterzijde bestaan en worden de nieuwe woongebouwen zo gepositioneerd dat zij in het verlengde liggen van de bestaande bebouwing met doorzichten op de Zaan. De maximale bouwhoogte van 34 m is daarbij vergelijkbaar met de toegelaten bouwhoogte van het naastgelegen complex Hogerwal van 29 m. Het aangevoerde geeft de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de nieuwe ontwikkeling zo omvangrijk is, dat de raad deze niet mogelijk had mogen maken.

Het betoog slaagt niet.

Het relativiteitsvereiste

22. Artikel 8:69a van de Awb luidt: "De bestuursrechter vernietigt een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel, indien deze regel of dit beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept."

23. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht

(Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Awb de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt.

24. Het belang van [appellant sub 1] als bewoner van het Zaaneiland kan in deze procedure alleen zijn dat hij gevrijwaard wil blijven van nadelige gevolgen van deze nieuwe ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat bij zijn woning. De Afdeling stelt vast dat [appellant sub 1] op hemelsbreed 265 meter van het plangebied woont, in stedelijk gebied. Vanuit zijn woning heeft hij geen zicht op het plangebied. Het Zaaneiland wordt aan de noordzijde ontsloten, waar ook de nieuwe ontwikkeling is voorzien. De woning van [appellant sub 1] staat aan de zuidzijde van het Zaaneiland, zodat ook in zoverre niet aannemelijk is dat hij met meer activiteit nabij zijn woning zal worden geconfronteerd als gevolg van deze ontwikkeling. Voor de bescherming van het belang van [appellant sub 1] bij behoud van zijn woon- en leefklimaat geldt de norm van een goede ruimtelijke ordening. Omdat niet aannemelijk is dat het bestemmingsplan tot nadelige gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat leidt, strekt de norm van een goede ruimtelijke ordening in dit geval kennelijk niet tot de bescherming van het belang van [appellant sub 1] (vergelijk de overzichtsuitspraak over het relativiteitsvereiste van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), onder 10.2 en verder). Zijn beroepsgronden kunnen op grond van artikel 8:69a van de Awb dus niet leiden tot vernietiging van de bestreden besluiten. De beroepsgronden van [appellant sub 1] bespreekt de Afdeling daarom niet inhoudelijk.

25. Het belang van [appellant sub 4] en anderen in deze procedure is dat zij gevrijwaard willen blijven van nadelige gevolgen van deze nieuwe ontwikkeling voor hun woon- en leefklimaat. De beroepsgronden van [appellant sub 4] en anderen over de verkeersveiligheid op de vaarweg, archeologie en de geluidbelasting bij de nieuwe woningen steunen op normen die niet strekken tot de bescherming van hun belang. Deze beroepsgronden kunnen op grond van artikel 8:69a van de Awb dus niet leiden tot vernietiging van de bestreden besluiten. Voor de motivering van dit oordeel verwijst de Afdeling naar haar overzichtsuitspraak over het relativiteitsvereiste van 11 november 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:2706](#), in het bijzonder onder achtereenvolgens 10.13, 10.72-10.75 en 10.12 en 10.90. Deze beroepsgronden bespreekt de Afdeling daarom niet inhoudelijk.

Overige beroepsgronden

26. De overige beroepsgronden van appellanten, waaronder de beroepsgronden van [appellant sub 4] en anderen over de rechtsmiddelenvoorlichting, een warmte koude opslag en uitvoeringsaspecten, zijn geen reden om te oordelen dat het plan andere gebreken bevat.

Conclusie over het bestemmingsplan

27. De beroepsgronden tegen het besluit van 27 februari 2025 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herstelbesluit Badhuisweg 1" slagen niet.

Beroepsgronden tegen de omgevingsvergunning

28. Een aantal van de beroepsgronden kan ook worden uitgelegd als te zijn gericht tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Het gaat dan met name om de beroepsgronden over participatie en parkeren. Hierboven onder 9 heeft de Afdeling geoordeeld dat de in de wet geregelde procedure is gevolgd. Dit oordeel geldt ook voor het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. De Afdeling heeft hierboven onder 14.3

geoordeeld dat de raad deugdelijk heeft gemotiveerd dat voldoende parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd ten behoeve van deze ontwikkeling. Op basis van dezelfde motivering is de Afdeling van oordeel dat de omgevingsvergunning is verleend in overeenstemming met artikel 5.2.3 van de planregels. Voor het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning is verder van belang wat hierboven onder 22-25 over het relativiteitsvereiste en onder 26 over de overige beroepsgronden is geoordeeld. Voor zover de beroepsgronden van appellanten tevens zijn gericht tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning slagen deze dus niet.

29. De beroepsgronden tegen de besluiten van 26 september 2023 en 27 november 2025 tot verlening en wijziging van de omgevingsvergunning slagen niet.

Conclusie en proceskosten

30. De beroepen tegen het besluit van de raad van 27 februari 2025 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herstelbesluit Badhuisweg 1" en de besluiten van 26 september 2023 en 27 november 2025 tot verlening en wijziging van de omgevingsvergunning zijn ongegrond.

31. Omdat de bestreden ontwikkeling op grondslag van deze besluiten mag worden gerealiseerd, hebben appellanten geen procesbelang meer bij een zelfstandige beoordeling van de eerdere besluiten. De Afdeling zal de beroepen daarom voor het overige niet-ontvankelijk verklaren.

32. Omdat de herstelbesluiten zijn genomen naar aanleiding van de beroepen, moeten de raad en het college op na te melden wijze de proceskosten van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] vergoeden. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is in de beroepen van [appellant sub 1], [appellant sub 4] en anderen en [appellanten sub 5] geen sprake.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de beroepen tegen het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 27 februari 2025 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Herstelbesluit Badhuisweg 1" en de besluiten van het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad van 26 september 2023 en 27 november 2025, kenmerk O202201790, tot verlening en wijziging van de omgevingsvergunning ongegrond;

II. verklaart de beroepen voor het overige niet-ontvankelijk;

III. veroordeelt de raad van de gemeente Zaanstad en het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad gezamenlijk, dus met dien verstande dat bij betaling door één van hen de bestuursorganen aan hun betalingsverplichting hebben voldaan, tot vergoeding van in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten tot een bedrag van:

a. € 2.335,00, aan [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad en het college aan hun betalingsverplichting hebben voldaan;

b. € 2.335,00, aan [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad en het college aan hun betalingsverplichting hebben voldaan;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Zaanstad en het college van burgemeester en

wethouders van Zaanstad gezamenlijk aan de hierna vermelde appellanten het door hen voor de behandeling van hun beroep betaalde griffierecht vergoeden ten bedrage van:

a. € 184,00 aan [appellant sub 2A] en [appellant sub 2B], met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad en het college aan hun betalingsverplichting hebben voldaan;

b. € 184,00 aan [appellant sub 3A] en [appellant sub 3B], met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad en het college aan hun betalingsverplichting hebben voldaan;

c. € 184,00 aan [appellant sub 4] en anderen, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen de raad en het college aan hun betalingsverplichting hebben voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. H.J.M. Besselink, voorzitter, en mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen en mr. J.F. de Groot, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.M. Boer, griffier.

w.g. Besselink
voorzitter

w.g. Boer
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 11 februari 2026

745