

DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Gemeente Velsen
Dudokplein 1
1971 EN IJMUIDEN
T 14 0255
F 0255 567 760
www.velsen.nl
E info@velsen.nl
Correspondentieadres
Postbus 465
1970 AL IJmuiden

VERZONDEN 16 DEC. 2025



Uw kenmerk	Zaaknummer	Voor informatie	Bijlagen	Datum
6626341	0453159911 155275-2021		diversen	16 december 2025

Onderwerp: Omgevingsvergunning.

Geachte ,

Op 31 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een 1e verdieping en het verbouwen naar 3 appartementen op het perceel aan de Banjaertstraat 13 te Velsen-Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 155275-2021.

In deze brief besluiten wij over uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Op deze aanvraag is de voorbereidingsprocedure van toepassing (§3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Ingevolge de uitgebreide voorbereidingsprocedure krachtens artikel 3.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ligt het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage gelegen van 25 juli 2025 tot en met 4 september 2025.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen naar voren gebracht.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Besluit

Op grond van artikel 2.1, artikel 2.2 en § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) besluiten wij een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een 1e verdieping en het verbouwen naar 3 appartementen op het perceel aan de Banjaertstraat 13 te Velsen-Noord, voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk;
- Strijdig planologisch gebruik van het bestemmingsplan 'Velsen-Noord' en hiervan af te wijken op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo.

Wij besluiten ook om:

- De Nota beantwoording zienswijzen Banjaertstraat 13 vast te stellen.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Foto's 1-6
- Kleuren en materiaal 03-05-2023
- Geveltekening gekleurd 03-05-2023
- Situatie
- DO1.01 Bestaande plattegronden
- DO1.02 Bestaande gevels
- DO2.02B Nieuwe gevels
- DO2.01D Nieuwe plattegronden
- DO2.03C Nieuwe brandcompartimenten
- DO3.01E Nieuwe techniek
- Bouwbesluit berekeningen C
- GRO Ruimtelijke onderbouwing
- Quicksan ecologie
- Stikstofberekening
- Nota beantwoording zienswijzen Banjaertstraat 13



Voorschriften

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden. Wij raden u aan om deze goed te lezen.

- Uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden moet u bij de toezichthouder via wabotoezicht@velsen.nl de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen.
- De uitvoering van het project mag niet beginnen voordat de gegevens en stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - Het veiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012).
 - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.

In de bijlage van deze vergunning staan uitvoeringsvoorschriften. Hier moet u zich aan houden

Nadere aanwijzing

Wij wijzen u op het volgende:

- De zorgplicht van de Wet natuurbescherming is van toepassing. Uit onderzoek kan blijken dat er een ontheffing nodig kan zijn als er werkzaamheden worden uitgevoerd. Als deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende hebben geïnformeerd.

Namens burgemeester en wethouders van Velsen,



M. de Graat

Manager Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Domein Fysieke Leefomgeving
Gemeente Velsen

Beroepsclausule

Op grond van artikel 8:1 en 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u tegen dit besluit binnen 6 weken na verzending een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Bij verzending van het beroepschrift per post moet u het beroepschrift voor het einde van deze termijn ter post bezorgen. Het is dan bovendien noodzakelijk dat het niet later dan een week na afloop van de termijn bij de rechtbank is ontvangen. Het beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Het beroepschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht (zo mogelijk dient u een afschrift van dit besluit bij uw beroepschrift te voegen);
- d. de gronden van het beroep.

Op grond van artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht kunt u de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, verzoeken een voorlopige voorziening te treffen indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist. Voorwaarde is wel dat u ook beroep heeft ingesteld.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD).



Inhoudsopgave

De onderstaande onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning.

- Overwegingen
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen
- Informatie
- Bijlagen

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

Wet natuurbescherming

Stikstof

Volgens artikel 2.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb) mag een activiteit of project geen significante gevolgen hebben voor een Natura 2000-gebied. Uit de stikstofberekening blijkt dat daarvan geen sprake is. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van strijd met de in artikel 2.7 Wnb genoemde belangen. Er is dan ook geen vergunningplicht volgens de Wnb.

Flora en fauna

Volgens artikel 3 van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het (onder andere) verboden om bepaalde diersoorten te verstoren, te vangen of te doden. Ook is het verboden om hun rust-, verblijf- en nestplaatsen uit te halen, te verwijderen of te vernielen. Wilde planten mogen niet worden uitgestoken.

De zorgplicht van de Wnb is van toepassing. Uit onderzoek kan blijken dat er een ontheffing nodig kan zijn als er werkzaamheden worden uitgevoerd. Als deze werkzaamheden gevolgen kunnen hebben voor beschermde planten- of diersoorten, moet daarvoor bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een ontheffing worden aangevraagd.

Er is een quick scan gemaakt. Dit onderzoek is door een erkend ecooloog uitgevoerd volgens de onderzoeksprotocollen. Er zijn geen zwaar beschermde soorten of beschermde vogels aangetroffen. Er is dan ook geen ontheffingsplicht volgens de Wnb.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

In artikel 2.10 van de Wabo is in een dwingende opsomming gegeven in welke gevallen een vergunning moet worden geweigerd. Als daar geen sprake van is, wordt de vergunning voor deze activiteit verleend.

Bouwbesluit en Bouwverordening

De aanvraag maakt het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Velsen 2012. De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Velsen-Noord. De bestemming is Wonen. De aanduiding is Maatschappelijk en Geluidzone industrie-1. De aanvraag is hiermee in strijd. Daarom is op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo de aanvraag tevens aangemerkt als een aanvraag op grond van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo (Strijdig gebruik).



Parkeren

Volgens het geldende bestemmingsplan moet de aanvraag voldoen aan de Nota parkeernormen 2022 (parkeernormen).

De aanvraag gaat over de transformatie van een praktijkruimte en het daar bovenop bouwen van een extra etage naar 3 appartementen. Het perceel ligt in de zone Schil centrum.

De nieuwe situatie gaat over het transformeren van de praktijkruimte naar twee appartementen op de begane grond van 56,3 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en 66,3 m² bvo, met nog een derde appartement van 126,8 m² bvo op de eerste verdieping. Hiervoor wordt een 1e verdieping gerealiseerd. Alle appartementen worden koopappartementen.

De maatgevende momenten van de voormalige praktijkruimte zijn op de werkdagochtend en -middag (werkfunctie). Dit verschilt van de maatgevende momenten voor appartementen (woonfunctie), die op de werkdagavond en -nacht zijn. Saldering van de onderlinge parkeereisen is in dit geval daarom niet mogelijk.

Er dient uitgegaan te worden van de parkeereis voor de drie toe te voegen appartementen:

- Appartement 56,3 m² bvo, gestapelde woning, koop, klein (≤ 65 m² bvo), 1,0 parkeerplaats.
- Appartement 66,3 m² bvo, gestapelde woning, koop, midden (66-90 m² bvo), 1,2 parkeerplaats.
- Appartement 126,8 m² bvo, gestapelde woning, koop, groot (>90 m² bvo), 1,3 parkeerplaats.

Dit betekent een parkeereis van $((1,0+1,2+1,3) = 3,5)$ afgerond 4 parkeerplaatsen op basis van de Nota Parkeernormen 2022.

Ten tijde van de ontvangst van de aanvraag was de Nota Parkeernormenbeleid 2015 (Nota) nog van toepassing.

Op basis van deze Nota gold een parkeereis van 5 parkeerplaatsen. Omdat het parkeren aantoonbaar niet op eigen terrein kon worden opgelost werd in eerste instantie negatief geadviseerd op het plan, omdat het parkeren in de openbare ruimte opgelost moest worden. Er was op basis van deze Nota wel ontheffing mogelijk bij een tekort van maximaal vijf parkeerplaatsen. Door de toenmalige eis van vijf parkeerplaatsen en voldoende beschikbare openbare parkeercapaciteit binnen 100 meter van de planlocatie (ca. 70% verdeeld over een aantal straten), was er een positieve grondhouding ten aanzien van het verlenen van een ontheffing op basis van beschikbare openbare parkeercapaciteit.

Na een gesprek met de initiatiefnemer heeft er een verdiepingsslag plaatsgevonden in de ontwikkelingen in dit deel van Velsen-Noord. Ten tijde van de verkoop van het betreffende pand heeft de gemeente zelf extra openbare parkeerplaatsen aangelegd om in dit deel van Velsen-Noord functiewijzigingen naar wonen mogelijk te maken. Dit omdat het parkeren aantoonbaar niet op eigen terrein opgelost kon worden en op basis van de toenmalige Nota Parkeernormenbeleid 2015, de mogelijkheid bestond om extra parkeergelegenheid aan de openbare ruimte toe te voegen. Er zijn in de nabije omgeving dertien (13) parkeerplaatsen toegevoegd ten behoeve van functiewijzigingen naar wonen.



Destijds toonden de meest recente parkeerdrukmetingen aan (d.d. november 2020) dat er binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter sprake was van een afgeronde parkeerdruk van 70%, met een restcapaciteit van 26 parkeerplaatsen. Deze parkeerdruk is inclusief de toevoeging van de hierboven extra aangelegde parkeergelegenheid. Hiermee kon de toenmalige parkeereis van 5 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgelost worden onder de voorwaarde dat het wij hiervoor ontheffing verleenden.

Gelet op het bovenstaand wijken wij voor deze specifieke woningbouwontwikkeling af van de Nota Parkeernormen 2022 op grond van artikel 3.3 Paraplubestemmingsplan Parkeren Velsen door niet het centrale uitgangspunt te hanteren dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden, maar uit te gaan van de oude systematiek uit de Nota Parkeernormenbeleid 2015 door te toetsen of er voldoende openbare parkeercapaciteit beschikbaar is.



Er is extra parkeergelegenheid gecreëerd om functiewijzigingen naar wonen mogelijk te maken en om te voorkomen dat er een tekort aan parkeergelegenheid ontstaat of zal ontstaan.

Om deze reden wordt een beroep gedaan op de ontheffingsmogelijkheid conform artikel 3.3 Paraplubestemmingsplan Parkeren Velsen voor het bouwen van deze appartementen.

Eventuele parkeeroverlast die in de directe omgeving kan ontstaan is ons inziens ondergeschikt aan de meerwaarde die extra woningen hebben binnen de gemeente Velsen. Uitgaande dat de nieuwe parkeereis van 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte opgelost kan worden. Op basis van de meest recente parkeerdrukmetingen (d.d. november 2023) is binnen 100 meter sprake van een restcapaciteit van 18 parkeerplaatsen. Ondanks dat de parkeerdruk hiermee is toegenomen blijft er nog steeds voldoende parkeergelegenheid over in de openbare ruimte voor de beoogde appartementen.

Gelet hierop verlenen wij dan ook op basis van artikel 3.3 Paraplubestemmingsplan Parkeren Velsen dan ook ontheffing worden verleend. De aanvraag voldoet aan de parkeernormen en is daarom niet in strijd met de parkeerregeling van het geldende bestemmingsplan.

Welstand

Het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk moeten voldoen aan redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota 2015 van de gemeente Velsen, zijn welstandscriteria gesteld, waaraan een omgevingsvergunning wordt getoetst. De commissie Stedelijk Schoon baseert haar advies op de in de Welstandsnota 2015 genoemde criteria. De commissie Stedelijk Schoon heeft het bouwplan beoordeeld en geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

In artikel 2.12 van de Wabo is aangegeven in welke gevallen de omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan 'Velsen-Noord'. De bestemming is Wonen. De aanduiding is Maatschappelijk en Geluidzone industrie-1. Ter plaatse is wonen toegestaan maar het aantal woningen mag niet vermeerderd worden. Gevraagd wordt een toename van 2 woningen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan.

Afwijken van bestemmingsplan

Volgens artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kunnen wij met een zogenaamd project-afwijkingbesluit medewerking verlenen aan het plan. Wij kunnen van deze afwijkmogelijkheid gebruik maken als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat - verwezen wordt hiervoor met name naar de als bijlage bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing met bijlagen - en het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Verklaring van geen bedenkingen

In verband met het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo is in principe een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) van de gemeenteraad vereist (artikel 2.27 van de Wabo). In artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht is echter bepaald dat een vvgb niet vereist is voor daartoe door de gemeenteraad aangewezen categorieën van gevallen.



Op 26 november 2020 heeft de gemeenteraad een algemene verklaring van geen bedenkingen vastgesteld, waarin is bepaald in welke gevallen een vvgb niet vereist is. Dit project valt onder de reikwijdte van dit besluit. Een vvgb is dan ook niet noodzakelijk.

Zienswijze

Het ontwerpbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 25 juli 2025 tot en met 4 september 2025. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 4 zienswijzen naar voren gebracht.

In de Nota beantwoording zienswijzen Banjaertstraat 13 is een reactie gegeven op de zienswijzen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing of weigering van de besluitvorming.

Ruimtelijke afweging

De aanvraag betreft een verbouwing van Banjaertstraat 13 te Velsen-Noord. Het betreft een voormalige praktijkruimte, dat onderdeel was van Doelmanstraat 34 (Watervliet). Dit pand, een voormalig buurthuis, is door de gemeente verkocht en vervolgens gesplitst naar twee adressen. Aan de Doelmanstraat 34 zijn al vier appartementen gerealiseerd. Nu wordt ook voor de Banjaertstraat 13 voorgesteld om woningen te realiseren.

Er is geen strijd met de bouwregels uit het bestemmingsplan. De ontwikkeling past binnen het bouwvlak en binnen de maximale bouwhoogte. De beoordeling ziet daarom met name toe op de functieverandering.

Het opheffen van de maatschappelijke functie stuit niet op bezwaar. Het pand maakte als praktijkruimte onderdeel uit van een voormalig buurthuis. Dit buurthuis is eerder getransformeerd naar woningen, de directe omgeving heeft het karakter van een woonbuurt. Het toevoegen van drie appartementen is voorstelbaar.

Op grond van de Woonvisie Velsen 2040 gaan we uit van een gemiddeld gebruiksoppervlak van minimaal 60 m² op projectniveau om te komen tot een gedifferentieerd woningaanbod. Hieraan wordt voldaan. Met name in Velsen-Noord ligt de nadruk op het toevoegen van woonkwaliteit. De woninggrootte is in overeenstemming met de Woonvisie.

In de ruimtelijke onderbouwing zijn de omgevingsaspecten verder uitgewerkt. Hieruit blijkt geen belemmering voor het realiseren van een woonfunctie.

Conclusie

Gelet op de betrokken belangen en gelet op het bovenstaande menen wij dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en verlenen wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan.

Uitvoeringsvoorschriften

- De uitvoering van het (bouw)plan wordt begeleid door de toezichthouder van gemeente Velsen. Uiterlijk **vier werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken over de uitvoering van het (bouw)plan maken via wabotoezicht@velsen.nl.
 - De start van de werkzaamheden.
 - Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
 - Het uitvoeren van constructies.
 - De ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07:00 en na 19:00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend).
 - Het melden van voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Voor de goede orde wijzen wij u erop dat, ingevolge het Burgerlijk Wetboek, in de gevels tot een afstand van twee meter vanaf de perceelgrens géén doorzichtig glas mag worden toegepast.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde toezichthouder mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.



Nadere aanwijzingen

Wij kunnen de omgevingsvergunning wijzigen en intrekken in de gevallen genoemd in paragraaf 2.6 Wabo.

Informatie

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5 titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Verduurzamen woning

Het Duurzaam Bouwloket (www.duurzaambouwloket.nl) van de gemeente Velsen kan u helpen om de juiste keuzes te maken bij het verduurzamen van de woning.

Sloop / asbest

Volgens artikel 3 van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 moet voor bouwwerken, waarvan de bouw voor 1 januari 1994 gestart is, voor de start van de werkzaamheden een asbest-inventarisatieonderzoek te worden gemaakt. Volgens artikel 4 van het Asbestverwijderings-besluit 2005 geldt er voor een particuliere eigenaar een beperkte uitzondering. Een sloopmelding moet ingediend worden via www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over de verwijdering van asbest kunt u vinden op www.odijmond.nl/thema's/asbest/.

Betaling leges

Op grond van de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van een vergunningaanvraag leges verschuldigd. Voor de betaling van de leges ontvangt u een aparte legesaanslag. Bij de legesaanslag wordt vermeld op welke wijze u bezwaar kunt aantekenen tegen hoogte en grondslagen van de leges. Als in de legesaanslag 'strijdig gebr' is opgenomen heeft dat te maken met het afwijken van het bestemmingsplan. In dit besluit vindt u dit dan terug onder de kop 'Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)'.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Jutter/Hofgeest.

Bijlagen

Document start- en gereedmelding bouwwerkzaamheden.

Ter nadere informatie zijn de volgende brochures in te zien op de website van gemeente Velsen (www.velsen.nl):

- Brochure een omgevingsvergunning ontvangen.
- Brochure aandachtspunten (ver)bouwen.
- Brochure rechtsmiddelen.

