

N. Visser Beheer B.V.
De heer [REDACTED]
Bik- en Arnoldkade 29
1975 CH IJmuiden

DOMEIN FYSIEKE
LEEFOMGEVING

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



Uw kenmerk OLO 7920401	Zaaknummer 0453166153	Voor informatie T14 0255 [REDACTED]	Bijlagen Diversen	Datum 28 oktober 2025
Onderwerp: <u>Omgevingsvergunning</u>				VERZONDEN 28 OKT. 2025

Geachte heer/mevrouw,

Op 6 juli 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project bouwen 4 woningen en 8 appartementen op het perceel Bik- en Arnoldkade 23-24 en Duinstraat 4 te IJmuiden. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 0453166153.

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 is een zienswijze naar voren gebracht.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteit(en):

- 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 project bouwen 4 woningen en 8 appartementen op het perceel Bik- en Arnoldkade 23-24 en Duinstraat 4 te IJmuiden, voor de volgende activiteit(en):

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

Wij besluiten ook om:

- De Nota van zienswijze Bik- en Arnoldkade en Duinstraat vast te stellen.

Bij dit besluit horen de volgende stukken:

- Aanvraagformulier
- Overeenkomst planschadeverhaal
- Impressies (3 st; S1, S3, S8)
- Nota van zienswijze Bik- en Arnoldkade en Duinstraat

Tekeningen

- Situatiekening (SI-01...250711)
- Rijwoningen gevels en doorsneden (BA-01...250707)
- Rijwoningen plattegronden (BA-02...250707)
- Appartementen gevels en doorsneden (BA-03...250707)
- Appartementen plattegronden (BA-04...250707)
- Details appartementen (DE-01...250707)
- Details appartementen (DE-02...250707)
- Details grondgebonden woningen (DE-03...250707)
- Details grondgebonden woningen (DE-04...250707)
- Details dakkapel (DE-05...250707)
- Constructieprincipe woningen (C-01...250707)
- Constructieprincipe appartementen (C-02...250707)



Rapportages

- Berekeningen Bouwbesluit woningen (...bouwbesluit...250707)
- Berekeningen Bouwbesluit appartementen (...bouwbesluit...250707)
- Bouwfysische berekening grondgebonden woningen (PR23-01511-W...)
- Bouwfysische berekening appartementen (PR23-01511-A...)
- Rapport brandoverslag (20250402 125118r01 versie 002 RBG...)
- Rapport geluidwering gevel (25Q0260...def 10 20250404)
- Ruimtelijke onderbouwing (20250404 GRO...)
- Bijlage 1 schaduwstudie
- Bijlage 2 akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 quickscan ecologie
- Bijlage 4 aerius-berekening
- Bijlage 5 verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6 verslag participatiebijeenkomst
- Bijlage 7 watertoets
- Bijlage 8 bodemonderzoek
- Bijlage 9 memo Duinstraat bodem

Voorschriften

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

- De in het rapport Geluidwering Gevel (blz. 6-8) aangegeven maatregelen dienen toegepast te worden.
- Uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet u bij de toezichthouder van gemeente Velsen (via wabotoezicht@velsen.nl) de hieronder genoemde gegevens en stukken indienen. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:
 - Belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf.
 - Detailgegevens en leidingverloop ventilatievoorzieningen.
- Grondverzet moet u melden bij de Omgevingsdienst IJmond.
- De rooilijnen moeten worden uitgezet door het team Informatie. Neemt u hiervoor contact op via ri@velsen.nl. Het door hen vastgestelde matenplan is leidend voor de juiste situering en maatvoering. U moet rekening houden met een doorlooptijd van 10 dagen na schriftelijke opdrachtverstrekking.
- De kadastrale grenzen moeten door het Kadaster worden aangegeven.
- U mag niet beginnen met de uitvoering van het project voordat het bouwkundig peil ten opzichte van het N.A.P. is vastgesteld. Neemt u hiervoor contact op met de toezichthouder via wabotoezicht@velsen.nl.
- Toetsing aan de Bouwverordening Velsen 2012. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de toezichthouder hiervoor toestemming heeft gegeven. Het gaat om:
 - Het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- 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.

Namens burgemeester en wethouders van Velsen,



M. de Graaf
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.

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat er bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn:

- a. de beroepsgronden in het beroepschrift worden opgenomen;
- b. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Vermeld in het beroep dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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 Aeries-berekening 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.

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.

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.

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.

Bouwverordening - bodem

Volgens artikel 2.4.1 van de Bouwverordening Velsen 2012 geldt er een verbod om te bouwen op verontreinigde grond. Dat verbod geldt voor het bouwen van een bouwwerk waarin voortdurend mensen verblijven en dat de grond raakt.

In 2020 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (R20-B680, sep 20). In 2022 is een verkennend bodemonderzoek + asbest in grond uitgevoerd (R22-B281, mei 22).

Volgens de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem en de huidige regelgeving bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Planologie

Voor de aanvraag geldt het bestemmingplan Oud IJmuiden West. De bestemming is Bedrijven. 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

De aanvraag gaat over 12 woningen. Het perceel ligt in de zone Rest bebouwde kom & Buitengebied.

Er geldt een norm van 1,5 parkeerplaatsen (grondgebonden woning, koop, tussen/hoek; 4 stuks) en 1,4 parkeerplaatsen (gestapelde woning, huur, vrije sector, 8 stuks).

De aanvraag zorgt voor een parkeerbehoefte van 17 parkeerplaatsen ($6,0 + 11,2 = 17,2$).

Op eigen terrein worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd, voor de woningen aan de Bik- en Arnoldkade 4 parkeerplaatsen en voor de appartementen aan de Duinstraat 2 parkeerplaatsen. Dit komt neer op de realisatie van 17 parkeerplaatsen.

De aanvraag voldoet aan de parkeernormen en is daarom niet in strijd met het Paraplubestemmingsplan parkeren Velsen.

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 het volgende geadviseerd:

Beschrijving

Naar aanleiding van het advies van 28 mei jl. is het plan aangepast. De indiener en ontwerper zijn aanwezig om een toelichting te geven. De wijzigingen betreffen:

- *Vanwege de bedrijfsruimten aan de overzijde is aan de Bik- en Arnoldkade het wonen op de verdieping gehouden. De slaapkamers op de begane grond zijn daarom ongewijzigd. Wel is aan de achterzijde bij de binnenhof de gevel meer geparceleerd. Bij de Duinstraat zijn de slaapkamers wel verplaatst.*
- *De parcellering van de gevels is versterkt.*
- *De blinde kopgevels hebben blindnissen en extra ramen gekregen.*
- *De buitenruimten bij de galerij is in het midden verbreed door de gevel hier iets terug te leggen in combinatie met het naar buiten schuiven van de andere gevel, zodat er duidelijkere balkondelen ontstaan. De plantenbakken zijn nu niet meer als houten accent vormgegeven, maar onderdeel van de balustrade voor een rustiger beeld.*
- *De onderdoorgang is versmald met de entree deur naar de naastgelegen benedenwoning.*

De platte daken achter de topgevel zijn ongewijzigd.

Bevindingen

De commissie bedankt de betrokkenen voor de duidelijke toelichting. Ze heeft waardering voor de aanpassingen die duidelijk tegemoet komen aan het advies en het plan versterken. De commissie geeft de suggestie voor de slaap- en woonkamers op de begane grond waar een subtiele overgangszone gemaakt kan worden met eenvoudige ingrepen als een geveltuinje, bloemkozijn of een zitbank. Aandachtspunt is de vensterbanken direct aan het trottoir die robuust moeten zijn om beschadigingen te beperken.

De luifel bij de entree valt uit de toon en mist de kwaliteit en verfijning van de gevels. Het advies is dit eenzelfde kwaliteit in materiaal en detaillering te geven.



Conclusie

De commissie heeft waardering voor het plan en geeft enkele suggesties en een advies om het plan verder te versterken.

In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om nog niet akkoord te gaan, tenzij de luifel bij de entree een vergelijkbare verfijning en kwaliteit krijgt als de gevels.

Wij nemen dat advies over. Op 14 juli 2025 is een aangepast plan ingediend waarin de gemaakte opmerkingen voldoende zijn verwerkt en aangepast aan het advies. De aanvraag voldoet naar onze mening aan redelijke eisen van welstand.

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 bestemmingsplan Oud IJmuiden West. De bestemming is Bedrijven. De gevraagde gebouwen met woningen voldoen niet aan de gebruiksregels en de bouwregels (bouwvlak, goot- en nokhoogte). 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 is een zienswijze naar voren gebracht.

In de Nota van Zienswijze Bik- en Arnoldkade en Duinstraat is een reactie gegeven op de zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing of weigering van de besluitvorming.

Ruimtelijke onderbouwing

Het project is onderbouwd met een bij de aanvraag behorende GRO en onderliggende onderzoeken. In de GRO is de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit en de toets aan rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven. Tevens komt daarin de toets aan de milieuzonering en archeologie aan de orde. Ten aanzien van deze GRO merken wij nog het volgende op.



In Oud-IJmuiden West wordt al enige jaren gewerkt aan de transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een aantrekkelijke buurt waar wonen, werken en recreëren samen gaan. De basis daarvoor zijn het Stedenbouwkundig plan voor de herstructurering van Oud IJmuiden en het Beeldkwaliteitsplan Oud-IJmuiden uit 2006. Een groot aantal belastende bedrijven is in de loop der tijd uitgeplaatst, maar het perceel met de vishallen viel toen echter buiten deze aanpak en is in het voormalige bestemmingsplan Oud-IJmuiden West bestemd voor bedrijvigheid.

Economie

Transformatie van bedrijvigheid naar wonen is in economisch opzicht niet bezwaarlijk, zolang dat die geen nadelig effect heeft op de milieu- en overige hinderruimte van bestaande en te vestigen bedrijven in de havens. Dit is ooit ook afgesproken met belangrijke stakeholders uit het gebied in het Waterlandakkoord uit 2006. Er is voor Oud-IJmuiden afgesproken dat, uitgaande van bestaande wettelijke milieuruimte, op bepaalde plekken doorontwikkeling van woningbouw mogelijk moet zijn. Dit plan past daarbinnen.

Wonen

Voor IJmuiden geldt dat bij nieuwbouwprojecten minimaal 50% betaalbaar/middeldure koop en/of markthuurgerealiseerd moet worden. Op 12 woningen betekent dit dat er minimaal 6 betaalbare woningen gerealiseerd moeten worden. De initiatiefnemer geeft in de ruimtelijke onderbouwing aan dat hieraan invulling gegeven wordt: 6 van de 12 woningen worden als betaalbaar aangeduid. Om niet alleen kleine woningen toe te voegen, wordt ingezet op een minimaal gemiddeld gebruiksoppervlak van 60 m² op projectniveau. De grondgebonden woningen hebben een gebruiksoppervlakte van circa 135 m², de appartementen circa 75-90 m². Dit criterium voldoet ruim.

Stedenbouw en groen

Korrel en materialisatie van de gebouwen is voldoende. Het bouwplan sluit goed aan op de nieuwe bebouwing in het gebied en de kaders uit het beeldkwaliteitsplan.

Het binnenterrein is voldoende groen ingericht. De parkeerplaatsen worden voorzien van halfverharding. De buitenruimten van de onderste appartementen worden afgescheiden door een haag. De galerijen worden voorzien van beplanting. De noordzijde van het binnenterrein krijgt een groene afscheiding. De grondgebonden woningen en ook de bergingen krijgen groene daken.

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.

Bibob-toetsing (artikel 3 Wet Bibob)

Volgens artikel 2.20 Wabo en artikel 3 lid 1 van de Wet Bibob kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om:

- a. uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of
- b. strafbare feiten te plegen.

De aangeleverde informatie en bescheiden maken het niet aannemelijk dat er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 lid 1 Wet Bibob. Wij hebben geoordeeld dat er geen sprake is van ernstig gevaar volgens artikel 3 Wet Bibob.

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 uitvoeren van sloopwerkzaamheden.
 - Het uitvoeren van constructies.
- 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.

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.

