Raadsvoorstel en wijzigingsbesluit

Zaaknummer raad 820925

Datum:
11 november 2025

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / Omgevingsteam

Onderwerp: Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025
Samenvatting: Het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025 is de eerste wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Purmerend. Met deze omgevingsplanwijziging wordt de structuur van het Omgevingsplan gemeente Purmerend vastgesteld en wordt de wijk Wheermolen als eerste concrete gebied in deze structuur opgenomen. Daarnaast maakt deze wijziging de ontwikkeling van Wheermolen-Oost mogelijk, overeenkomstig de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost uit 2020. Het ontwerpwijzigingsbesluit heeft van 18 augustus tot en met 29 september 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de Zienswijzennota Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Wheermolen 2025. Het college stelt de gemeenteraad voor het wijzigingsbesluit vast te stellen, waarmee een belangrijke eerste stap wordt gezet in de verdere opbouw van het omgevingsplan van Purmerend.

Zaaknummer: 820925
Onderwerp: Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025

Purmerend, 11 november 2025

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:
Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Op grond van deze wet moeten gemeenten voor het gehele grondgebied één omgevingsplan vaststellen. Dit omgevingsplan bevat regels over de fysieke leefomgeving en over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor die leefomgeving. Met het omgevingsplan komt er op gemeentelijk niveau één integraal instrument waarin alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving samenkomen.

Met het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025 (hierna: *het Wijzigingsbesluit*) wordt een eerste stap gezet in de totstandkoming van dit integrale omgevingsplan voor de hele gemeente Purmerend. Met deze wijziging wordt de structuur van het omgevingsplan vastgesteld. De wijk Wheermolen wordt als eerste concrete gebied in deze structuur opgenomen.

De omgevingsplanwijziging voorziet in een groot aantal regels over het bouwen, in stand houden en veranderen van bouwwerken en over het gebruik van gebouwen en gronden. Deze regels vormen de blauwdruk voor het vervangen van de bestaande bestemmingsplannen en andere ruimtelijke regelingen die de komende jaren in het omgevingsplan zullen worden geïntegreerd.

Daarnaast maakt het Wijzigingsbesluit het mogelijk uitvoering te geven aan een deel van de ruimtelijke plannen die zijn opgenomen in de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost (vastgesteld op 24 september 2020, registratienummer 1525282). Het betreft de ontwikkeling van de Boeierstraat, Citerstraat, Pampusstraat, Vrouwenzandstraat en het Dwarsgouwpark.

Het college heeft op 29 juli 2025 ingestemd met het ontwerpwijzigingsbesluit en dit ter inzage gelegd. Gedurende de zienswijzetermijn is één zienswijze ingediend. Deze is beoordeeld en beantwoord in de *Zienswijzennota Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Wheermolen 2025*. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd het wijzigingsbesluit vast te stellen, waarmee de eerste wijziging van het omgevingsplan van Purmerend een feit wordt.

Oplossingsrichtingen:
Met de eerste wijziging van het Omgevingsplan gemeente Purmerend wordt niet alleen een eerste stap gezet in de opbouw van het omgevingsplan; het maakt het ook mogelijk om uitvoering te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen die in de Ontwikkelvisie Wheermolen-Oost zijn opgenomen. De ontwikkellocaties zijn verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Wheermolen-Oost. In het Beeldkwaliteitsplan zijn onder andere bouwhoogtes, eisen aan volume van het gebouw en de buitenruimtes opgenomen. Deze concretisering van de ontwikkellocaties is weer vertaald in de juridische regels van het omgevingsplan.

Met deze omgevingsplanwijziging wordt het mogelijk gemaakt om de locaties Boeierstraat, Vrouwenzandstraat, Pampusstraat en Citerstraat te ontwikkelen.[1] Daarnaast is de locatie De Dwarsgouw aangewezen om te worden ontwikkeld als stadspark.

[1] NB Voor de ontwikkelingen aan de Gouwzeestraat en Henri Dunantstraat is een bopa procedure gestart en deze zijn daarom geen onderdeel van deze planwijziging.

Zaaknummer: 820925
Onderwerp: Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025

Raadplegen van het ontwerp wijzigingsbesluit
Het ontwerp wijzigingsbesluit is te raadplegen met een viewer via de volgende link: *https://rx-base.nl/viewer/2466752e-b0e2-4e07-bde3-3474fbab4932/decision*

Met de viewer is het mogelijk om de regels van het omgevingsplan en de kaart in samenhang te bekijken. In tegenstelling tot de voormalige bestemmingsplannen kent het omgevingsplan niet één verbeelding. Daarentegen heeft ieder artikel een eigen werkingsgebied. Om het omgevingsplan volledig te raadplegen is het gebruik van de digitale kaart noodzakelijk. In Bijlage D is een uitleg van de viewer opgenomen. De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan, inclusief besluittekst en motivering is als tekstdocument opgenomen in Bijlage A.

Het plangebied
Het plangebied van deze omgevingsplanwijziging betreft de gehele wijk Wheermolen (figuur 1). De onderstaande voormalige bestemmingsplannen vallen in dit plangebied en worden verwerkt in het wijzigingsbesluit:

- Bestemmingsplan Wheermolen 2012, NL.IMRO.0439.BPWM2012-va01, vastgesteld op 31 maart 2013
- Bestemmingsplan Wherepark, NL.IMRO.0439.BPWP2016-va01, vastgesteld op 29 Maart 2016
- BP Wheermolen Appartementengebouw Kometenstraat, NL.IMRO.0439.BPWMK2010-va01, vastgesteld op 31 maart 2011
- Herontwikkeling Wheermolen West, 2e fase 2010, NLIMRO.0439.BPWMW2010-va01, vastgesteld op 29 november 2018
- Herontwikkeling Wheermolen-West, 3e fase 2011, NL.IMRO.0439.BPWMW2011-V501, vastgesteld op 27 oktober 2011
- Wheermolen-West, 4e fase 2018, NL.IMRO.0439.BPWMW2018-va01, vastgesteld op 29 november 2018
- Bestemmingsplan Overwhere-Zuid 2012, NL.IMRO.0439.BPOWZ2012-va01, Vastgesteld op 27 juni 2013
- Voor zover het gaat om de gronden waar de spoorweg ligt: Bestemmingsplan "Bedrijventerreinen 2013", NLIMRO.0439.BPBT2013-va02, vastgesteld op 27 juni 2013

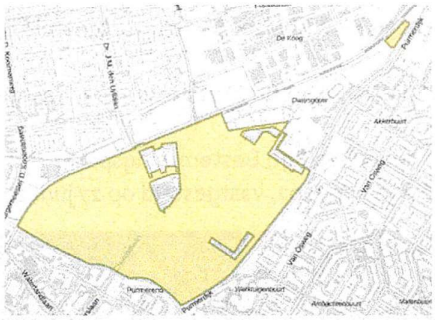


Figuur 1: plangebied

De opzet van het omgevingsplan
Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de structuur van het omgevingsplan bepaald. Het omgevingsplan ziet er anders uit dan een bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de grotere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding met bestemmingsvlakken gewerkt hoeft te worden. Hieronder worden de vier gebiedstypen kort toegelicht.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) of gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

Woongebied - Bestaand
Het merendeel van Wheermolen bestaat uit bestaand woongebied waar geen ontwikkelingen plaatsvinden (figuur 2). Aan dit gebied is het gebiedstype *Woongebied - Bestaand* toegekend. In essentie draait het in dit gebied om het behoud van de bestaande situatie, met de nadruk op het behouden van de woonfunctie en het karakter van het gebied als woongebied. Daarbij hoort ook de verzekering van minimaal behoud van de huidige woon- en leefkwaliteit. Hoewel andere functies dan wonen verspreid aanwezig zijn, hebben deze geen negatieve invloed op de woonfunctie.

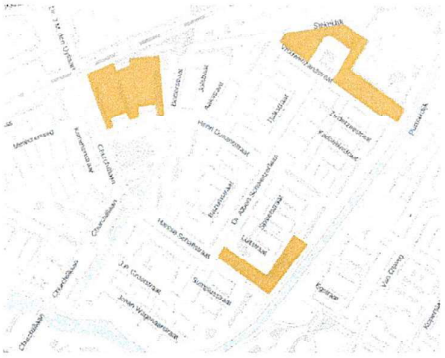


Figuur 2: Woongebied – Bestaand

In het gebiedstype 'Woongebied - bestaand' geldt een vergunningplicht voor wonen. Wonen wordt niet geregeld via een specifiek werkingsgebied; in plaats daarvan zijn woningen opgenomen in een register. Dit betekent dat iedereen die nieuwe woningen binnen dit gebiedstype wil toevoegen, verplicht is een vergunning aan te vragen en te verkrijgen voordat de activiteiten kunnen beginnen. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte geldt eveneens een vergunningplicht. Er zijn echter enkele vergunningvrije gevallen, zoals inwoning door twee personen, mits de verhuurder zijn hoofdverblijf in de betreffende woning heeft.

Daarnaast zijn op specifieke locaties kantoor-, maatschappelijke-, en sportactiviteiten toegestaan. Voor het bouwen van hoofdgebouwen in dit gebiedstype geldt een vergunningplicht met een open norm. Dit leidt ertoe dat de bestaande situatie kan worden beheerd door een binnenplanse beoordeling of een wijziging van het hoofdgebouw gewenst is. Hierdoor hoeft niet voor iedere wijziging van het omgevingsplan te worden afgeweken of een planwijziging doorgevoerd te worden.

Woongebied - Ontwikkelgebied
Aan de ontwikkellocaties in Wheermolen-Oost is het gebiedstype *Woongebied – Ontwikkelgebied* toegekend (figuur 3). Dit gaat specifiek om de locaties Boeierstraat, Pampusstraat, Vrouwenzandstraat en de Hannie Schaft-/Citerstraat.

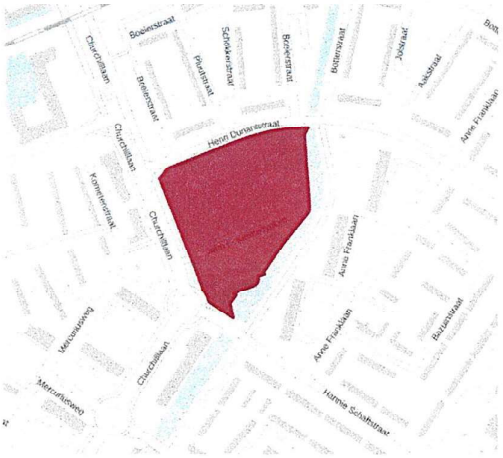


Figuur 3: Woongebied – Ontwikkelgebied

Binnen dit gebiedstype mogen maximaal 857 woningen worden gebouwd. Dit aantal is gebaseerd op de realisatie van 1004 woningen die in de grondexploitatie Wheermolen-Oost is vastgelegd, minus de woningen die met bopa's aan de Henri Dunantstraat en Gouwzeestraat gerealiseerd worden.

In dit gebiedstype zijn bouwactiviteiten toegestaan die de ontwikkeling van de locaties mogelijk maakt. Dit is vastgelegd met beoordelingsregels met een gesloten norm. Zo is het duidelijk wat op welke locatie mag worden gebouwd. Het uitgangspunt hierbij is dat op iedere locatie het uitgangspunt is dat bebouwing maximaal 6 bouwlagen hoog is. Op specifieke locaties mag een hoogteaccent worden toegevoegd. Op de locatie Boeierstraat is dit een woontoren met een hoogteaccent van 15 bouwlagen en op de overige locaties mag op specifieke plekken een gedeelte van het gebouw uit 8 bouwlagen bestaan.

Wijkcentrum
Het gebiedstype 'Wijkcentrum' onderscheidt zich door diverse vormen van gebruik (figuur 4). Binnen het 'Wijkcentrum' zijn de faciliteiten en ontmoetingsplaatsen geconcentreerd rondom het Makado winkelcentrum. Hierbij gaat het voornamelijk om faciliteiten die voorzien in de dagelijkse behoeften, zoals supermarkten. Volgens de ontwikkelingsvisie is Makado opgezet als het hart van de wijk en heeft het een cruciale rol als ontmoetingsplaats die behouden dient te blijven.



Figuur 4: Wijkcentrum

In dit gebiedstype geldt eenzelfde vergunningplicht voor wonen en het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte als in het gebiedstype Woongebied – Bestaand en Woongebied - Ontwikkelgebied. Daarnaast is binnen dit gebiedstype functiemenging toegestaan voor detailhandel-, horeca maatschappelijke, dienstverlenende en kantoorfuncties.

Bouwactiviteiten worden net als in het gebiedstype Woongebied - Bestaand gereguleerd met een open norm.

Groen en recreatie
In het gebiedstype 'Groen en recreatie' zijn diverse groene en recreatieve functies samengebracht (figuur 5). Volgens de ontwikkelvisie Wheermolen-Oost zijn er kansen om dit gebied te transformeren tot een volwaardig park. De aanwezigheid van lanen en de diversiteit aan recreatieve functies maken het gebied geschikt voor een dergelijke transformatie.



Figuur5: Groen en recreatie

Binnen het gebiedstype 'Groen en recreatie' geldt een algemene toestemming voor recreatie en sport. Dit betekent dat deze activiteiten in dit specifieke gebiedstype zonder specifieke beperkingen zijn toegestaan. Deze toestemming is ook van toepassing op bestaande functies die al aanwezig zijn en die in dit gebied mogen worden voortgezet, met uitzondering van het gebruik van de locatie Trimpad 12-14 als manege. Deze functie wordt beëindigd om de realisatie van een park mogelijk te maken.

Daarnaast is er een vergunningplicht van toepassing voor seizoensgebonden horeca-activiteiten. Dit betekent dat wie horeca wil vestigen of exploiteren binnen dit specifieke gebiedstype, verplicht is om een vergunning aan te vragen en te verkrijgen voordat ze met de activiteiten kunnen beginnen. Deze vergunningplicht is ingesteld om de activiteiten te reguleren en ervoor te zorgen dat ze in overeenstemming zijn met de doelstellingen en eigenschappen van dit gebiedstype.

Meetbare doelstellingen:
De realisatie van 857 woningen, maatschappelijke voorzieningen in de plint van de nieuwbouw aan de Boeierstraat en een park in het Dwarsgouwgebied.

Financiële consequenties:
Het vaststellen van het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025 heeft geen directe financiële consequenties. Voor de herstructurering van Wheermolen-Oost is een

Zaaknummer: 820925
Onderwerp: Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025
grondexploitatie geopend. De grondexploitatie is de financiële basis voor de (financiële)afspraken die met Intermaris in de samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn vastgelegd. In de grondexploitatie staan alle kostenposten opgenomen en de dekkingsmiddelen waaronder subsidies. De raad heeft in 2021 ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst en de bijbehorende grondexploitatie. De grondexploitatie wordt jaarlijks geactualiseerd.

Communicatie:
Tijdens de voorbereiding van het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025 zijn bewoners, ondernemers en betrokken organisaties op verschillende momenten geïnformeerd en betrokken.

Voorafgaand de terinzagelegging van het ontwerpwijzigingsbesluit zijn inwoners van Wheermolen geïnformeerd over de inhoud en het doel van de omgevingsplanwijziging. Tijdens de terinzagelegging zijn op het Infopunt Wheermolen drie inloopmomenten georganiseerd, waar inwoners vragen konden stellen over het ontwerp en de werking van het omgevingsplan. Deze momenten zijn afgestemd op de participatiebijeenkomsten voor de ontwikkelingen aan de Hannie Schaftstraat en Citerstraat.

Tijdens de terinzagelegging van 18 augustus tot en met 29 september 2025 is één zienswijze ingediend. Deze is zorgvuldig beoordeeld en beantwoord in de Zienswijzennota Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Wheermolen 2025.

Na vaststelling door de gemeenteraad zal het wijzigingsbesluit overeenkomstig de wettelijke bepalingen bekend worden gemaakt via de Officiële Bekendmakingen en de website van de gemeente Purmerend. Belanghebbenden worden hierover actief geïnformeerd.

Privacy:
Niet van toepassing.

Duurzaamheid:
Voor de ontwikkeling van Wheermolen-Oost wordt de openbare ruimte heringericht conform NL Green label A. Hiermee wordt de openbare ruimte duurzaam, klimaatbestendig en natuurinclusief ingericht. Deze omgevingsplanwijziging maakt de uitvoering van de herontwikkeling mogelijk.

Monitoring/evaluatie:
Het omgevingsplan is een dynamisch document dat de komende jaren voortdurend wordt bijgewerkt. Waar nodig kunnen de regels van het omgevingsplan worden aangepast of aangevuld.

Voorstel:

1. kennis te nemen van de Nota beantwoording van zienswijzen en wijzigingen, zoals opgenomen in Bijlage B en deze te betrekken bij de verdere besluitvorming;
2. het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025, zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen;
3. de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0439/2025/3a8220f36a4445ea98c28b60ad65505b/nld@2025-11-05;1507448o te laten vervallen;

4. dat dit Wijzigingsbesluit vier weken na bekendmaking ervan in werking treedt;
5. dat dit Wijzigingsbesluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,

de secretaris, de loco burgemeester,
b/a

Bijlagen:

A. Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025
B. Nota beantwoording van zienswijzen en wijzigingen
C. Uitleg viewer

Bijlagen bij motivering Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025

1. Akoestisch onderzoek
2. Trillingshinder
3. Bodem
4. Omgevingsveiligheid
5. Geohydrologie
6. Ecologie
7. Stikstof
8. Archeologie
9. Wind klimaat
10. Risico analyse overwegen Purmerend
11. Participatiestrategie en -verslag
12. Nota van Antwoord consultatiereactie conceptontwerp

Zaaknummer: 820925
Onderwerp: Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2025,

gelet op:

a. artikel 2.4 van de Omgevingswet, dat bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen;
b. artikel 16.30 en artikel 16.23, eerste lid, Omgevingswet, die bepalen dat:
    1. op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat een ieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit;
    2. de artikelen 3:43 tot en met 3:45 en afdeling 3.7 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing zijn op een omgevingsplan;
c. artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet, dat bepaalt dat een wijziging van een omgevingsplan in werking treedt met ingang van de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is bekend gemaakt;
d. de binnengekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan, zoals opgenomen als bijlage bij de Nota beantwoording van zienswijzen en wijzigingen (Bijlage B);
e. de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbesluit zijn aangebracht, zoals opgenomen in de Nota beantwoording van zienswijzen en wijzigingen (Bijlage B);

BESLUIT:

1. kennis te nemen van de Nota beantwoording van zienswijzen en wijzigingen, zoals opgenomen in Bijlage B en deze te betrekken bij de verdere besluitvorming;
2. het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025, zoals opgenomen in Bijlage A vast te stellen;
3. de delen van de bestemmingsplannen behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0439/2025/3a822of36a4445ea98c28b60ad65505b/nld@2025-11-05;1507448o te laten vervallen;
4. dat dit Wijzigingsbesluit vier weken na bekendmaking ervan in werking treedt;
5. dat dit Wijzigingsbesluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Wheermolen 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 18 december 2025

de griffier,

de voorzitter,