

Ptolemaeuslaan 80  
Postbus 4052  
3502 HB Utrecht

T +31 (0)30 609 72 22  
F +31 (0)30 605 08 74

E info@am.nl  
I www.am.nl  
@inspiringspace



**De Purmer Oost**  
**Weids Woonlandschap**

Datum

25 mei 2023

Onderwerp

Position paper de Purmer-Oost

Aan de Formateur van de provincie Noord-Holland,  
Geachte heer/mevrouw

*Graag willen we uw aandacht richten op dé locatie voor woningbouw in Noord-Holland: De Purmer-Oost. Woningbouw op deze locatie zal namelijk niet leiden tot een netto toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Dit maakt de Purmer-Oost de ideale locatie voor betaalbare woningbouw en recreatie in de MRA-regio! Daarnaast is dit gebied het enige gebied in de omgeving met een bodem die geschikt is voor woningbouw, heeft het dus een laag risico op bodemdaling en overstroming, en het is ook nog eens een van de weinige gebieden in de omgeving dat niet onder Provinciaal Bijzonder Landschap, Natuur Netwerk Nederland- of Natura 2000-gebied valt. Tevens zijn er ook geen belemmeringen van een Schipholcontour.*

Namens de grondeigenaren van De Purmer-Oost, waaronder VBM Ontwikkeling, AM en woningcorporatie Eigen Haard, schrijven wij u om de aandacht te vestigen op de mogelijkheden van dit gebied voor woningbouw en recreatie. Het gebied is uitermate geschikt om in te zetten op woningbouw, natuurontwikkeling en recreatie. Om te voorkomen dat conserverend beleid de boventoon voert en het onmogelijk wordt gemaakt voor agrariërs hun werk te blijven uitvoeren en verbeterende ontwikkelingen op slot worden gezet, vragen we om uw aandacht voor deze polder.

Het is van essentieel belang dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd in de provincie, en de MRA-regio in het bijzonder, om te kunnen voorzien in de zeer grote vraag naar huisvesting; sociaal en vrije sector, geschikt voor doorstromers en voor starters.

In De Purmer-Oost, gelegen in de gemeenten Waterland en Edam-Volendam aansluitend aan het Purmer Bos wat tot de gemeente Purmerend behoort, kunnen op natuur-inclusieve wijze 5.000 tot 10.000 woningen te realiseren - 70% betaalbaar, opgebouwd uit 30% sociaal en 40% betaalbaar. Woningbouw in De Purmer-Oost biedt eindelijk de mogelijkheden voor oudere inwoners uit de omgeving om door te stromen naar een levensbestendige woning, en voor jongere inwoners om te kunnen blijven wonen en werken in de omgeving waar zij opgegroeid zijn. Landelijke woonvormen zoals erven en hoven zorgen voor een goede inpassing in het landschap.

We vragen u om de ontwikkelingsmogelijkheden van de Purmer-Oost serieus te overwegen en te betrekken bij de coalitieonderhandelingen voor een nieuw provinciaal bestuur. Let op: dit is een ander plan is dan het plan van de oud rijksbouwmeester Tjeerd Dijkstra.

In de bijlage vindt u ons position paper, waarin bovenstaande verder wordt toegelicht. Mocht u vragen hebben, kunt u contact opnemen met Renate Wijmenga, [REDACTED]

Met vriendelijke groet,  
GO de Purmer



# PURMER-OOST

Position Paper



De Purmer Oost  
Weids Woonlandschap



EIGEN HAARD



Ontwikkeling

AM

# 1. Voorwoord

Het nieuws is er vol van; er is een gigantisch tekort aan betaalbare woningen in Nederland. Met alle gevolgen van dien. De woningmarkt is vastgelopen, de prijzen van woningen zijn onbetaalbaar geworden en starters kunnen onmogelijk een huis vinden. Actie is nodig om de huidige wooncrisis het hoofd te bieden en iedereen weer een kans te geven op een betaalbare woning. Het blijven bouwen van voldoende betaalbare woningen is één van de manieren om de druk op de woningmarkt de komende jaren te verlichten. In de Metropool Regio Amsterdam is daarom afgesproken om jaarlijks minimaal 17.500 woningen te bouwen. Een stevige ambitie die alleen gehaald kan worden bij een goede samenwerking tussen de verschillende gemeenten, provincie en ontwikkelaars. Er zal daadkrachtig moeten worden opgetreden en alle mogelijke en kansrijke woningbouwlocaties moeten worden benut.

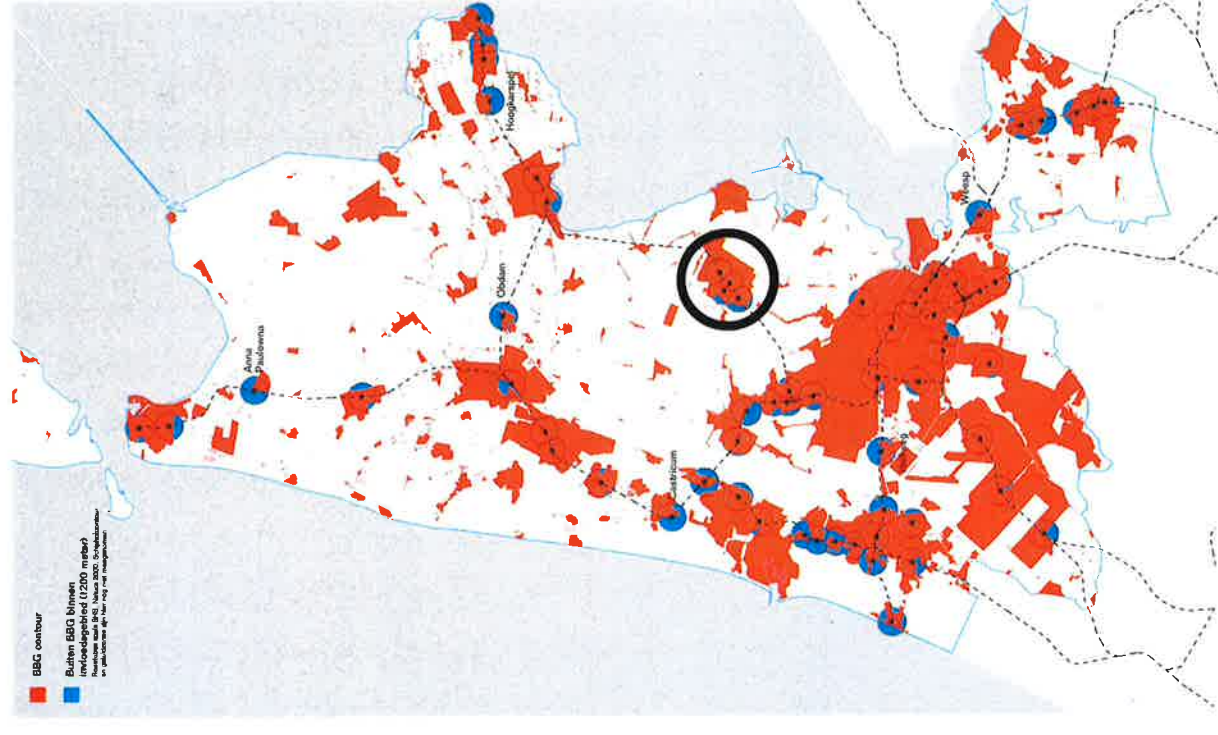
Een van die kansrijke woningbouwlocaties bevindt zich in de Purmer. VBM Ontwikkeling, AM en Eigen Haard hebben zich als grondeigenaren verenigd en vragen samen met de andere betrouwbare marktpartijen die grondbezit<sup>1</sup> in de Purmer-Oost hebben aandacht voor deze kansrijke woningbouwlocatie. De samenwerkende partijen hebben de mogelijkheid om snel woningen te realiseren in de ontwikkeling 'De Purmer-Oost'. Deze ontwikkeling bevindt zich ten oosten van Purmerend, gelegen tussen het Purmerbos en de Oosterweg. Bij daadkrachtig optreden en een goede samenwerking tussen de verschillende partijen kan het gebied één van de oplossingen zijn voor het bestrijden van de wooncrisis.

De locatie biedt al jaren tal van mogelijkheden voor verlichting van de vastgelopen woningmarkt. Zo is er in de Purmer-Oost de potentie om, afhankelijk van de vraag, 5.000 tot 10.000 woningen te realiseren waarvan 70% in het betaalbare segment. De betrokkenheid van woningcorporatie Eigen Haard maakt het mogelijk om 30% van het programma in de sociale sector te realiseren en deze voor lange tijd betaalbaar te houden. Daarnaast wordt het een gevarieerd bouwprogramma aansluitend bij de wensen van de regio. In de plannen komen zowel huur- als koopwoningen voor, variërend in zowel woningtypes als

prijsklassen. Hierdoor is er in 'De Purmer-Oost' voor vrijwel iedere doelgroep een woning te vinden. Het gebied zorgt voor zowel woningen voor (nu nog) thuiswonende jongeren als ook ouderen die opzoek zijn naar een grondgebondenwoning dichterbij de natuur. Hiermee verlichten we de lokale markt en zorgen voor doorstroming.

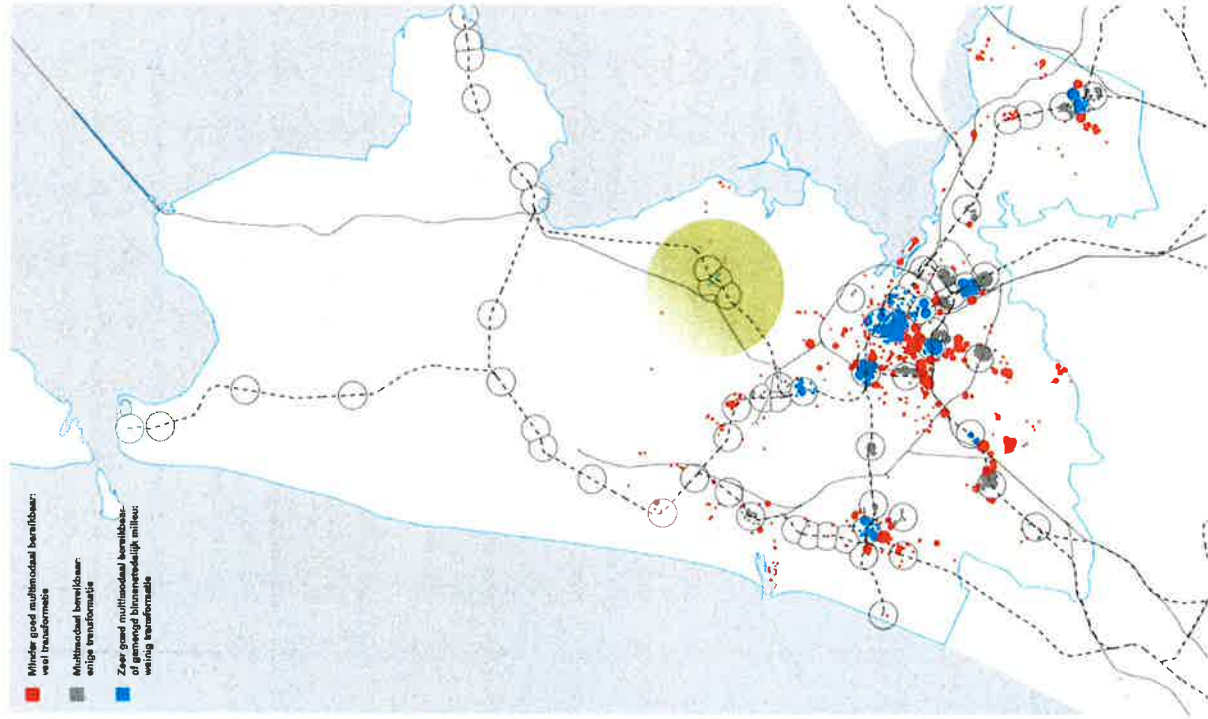
Op dit moment is de gemeente Purmerend samen met BPD en Staatsbosbeheer een visie aan het opstellen voor woningbouw aan de Oostflank van Purmerend. Een visie waarbij tegelijkertijd meer woningen worden toegevoegd en het groen wordt versterkt. Deze visie sluit naadloos aan bij de visie die de samenwerkende partijen van 'De Purmer-Oost' voor ogen hebben. Voor een gedragen brede visie die toekomstig gericht is, is het belangrijk om de plannen voor 'De Purmer-Oost' te betrekken bij de ontwikkelingen die elders plaatsvinden in de Purmer.

De locatie kent, naast een goede invulling voor het soort woningen, ook vele andere voordelen. Zo hebben de partijen nu al 80% van het de grond in bezit. Daarnaast kan er in 'De Purmer-Oost' snel gestart worden met bouwen doordat deze locatie geen enkele ruimtelijke beperking kent in de vorm van Bijzonder Provinciaal Landschap, Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNIN-gebied),



1 Marktpartijen: Thurnissen Groep, Klak, Timpaan, MN Services, AM, Eigen Haard, VBM, KBK en Kennemerlandbeheer





## Mogelijkheid voor het realiseren van 5.000 woningen met een potentie tot 10.000 woningen.



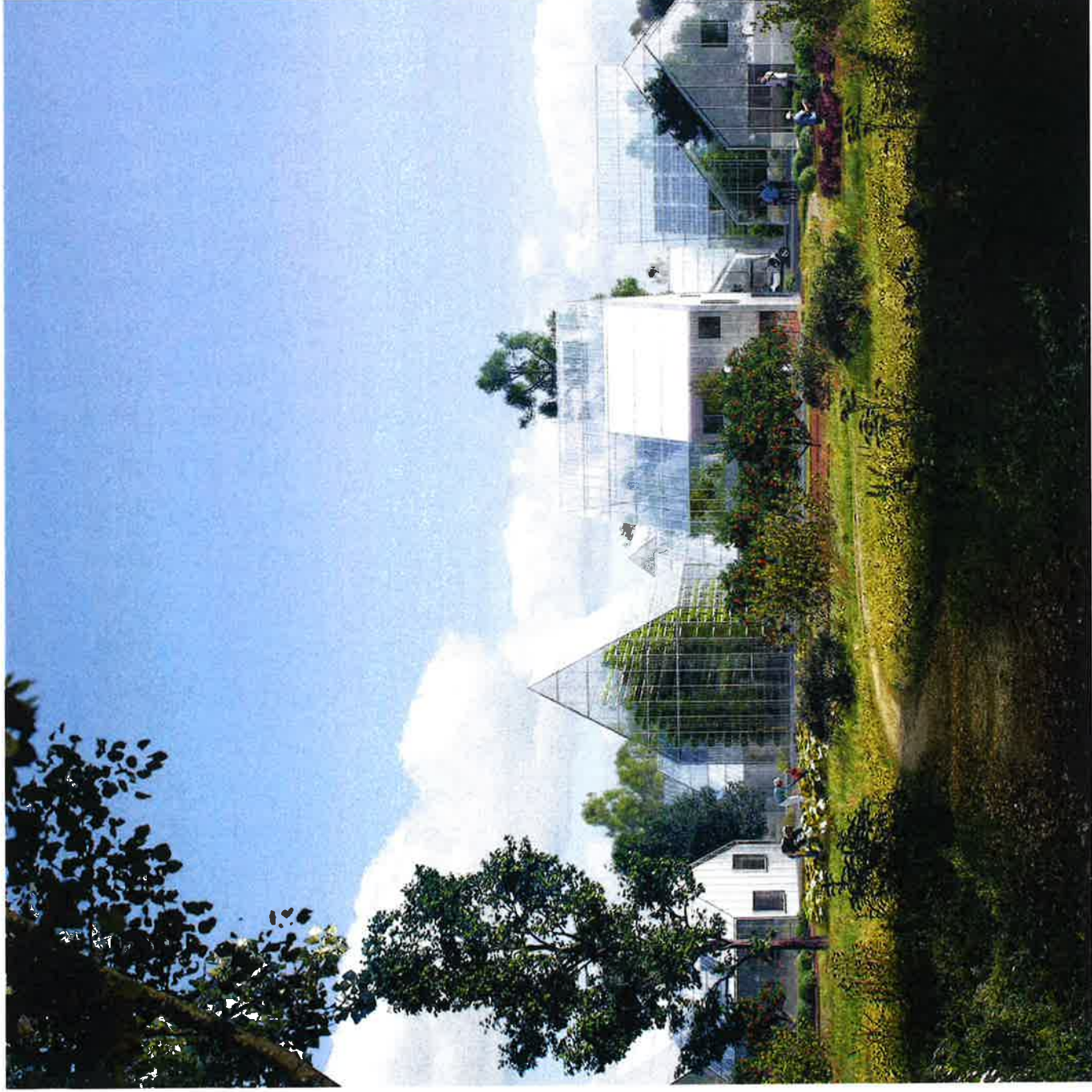
Unesco monument, waterberging of Schiphol geluidscintouren, waardoor het uitermate geschikt is voor woningbouw. Doordat het gebied vrij is van belemmeringen, zal het bij een eventuele aanwijzing als ontwikkellocatie niet op bezwaren vanuit bijvoorbeeld de provincie Noord-Holland stuiten. De ligging naast bestaand bebouwd gebied zorgt er daarnaast voor dat er snel en gemakkelijk kan worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Aansluitend op de plannen voor de Oostflank in Purmerend kan hier zeer goed gecombineerd met het Purmerbos een natuur inclusieve woningbouwontwikkeling tot stand worden gebracht.

In de ontwerpfase zal rekening worden gehouden met een aantal kenmerken van het polderlandschap. Het gebied is gestructureerd in rechthoekige oost-west gerichte percelen, de zogenaamde 'strekken'. De strekken kunnen onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld, in verschillende fasen. Waardoor de natuur op een duurzame manier wordt versterkt en kan worden geïntegreerd in het plangebied. Ten slotte geeft de ontwikkeling kansen om het nu al populaire en veel bezochte Purmerbos uit te breiden. Daarmee is 'De Purmer-Oost' niet alleen het antwoord op het tekort aan betaalbare woningen maar ook voor het tekort aan recreatieplekken in de MIRA.<sup>2</sup>

Kortom 'De Purmer-Oost' is een unieke woningbouwlocatie;

- Mogelijkheid voor het realiseren van 5.000 woningen met een potentie tot 10.000 woningen.
- Het biedt ruimte voor woningbouw waarvan 70% betaalbaar.
- Deze woningen een bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen en voldoen ruimschoots aan de BENG normen.
- Er snel ontwikkeld kan worden, binnen 5 jaar 1e paal in de grond.
- Het gebied heeft geen enkele ruimtelijke belemmering.
- Deze locatie is bij uitstek geschikt voor natuur inclusief bouwen.
- Het plan geeft perspectief voor het tegen gaan van verzilting, waterberging en mogelijke bodemdaling door verdraging.
- Mogelijkheden voor uitbreiding Purmerbos.
- 80% van de grond is al in bezit van gerenommeerde ontwikkelende marktpartijen.

<sup>2</sup> <https://www.paraool.nl/amsterdam/amsterdamse-recreatiegebieden-zitten-bijna-dallemaal-aan-hun-taks~b405bf3fa/>



## 2. Inhoudsopgave

1. Voorwoord	2
2. Inhoudsopgave	4
3. Inleiding probleemstelling	5
Grote tekorten aan woningen in de metropool regio	5
Gebrek aan harde plancapaciteit en onzekere tijden	5
4. Oplossing: bouwen in De Purmer	7
Kijk met een brede blik naar de Purmer	7
Snel aan de slag (binnen 5 jaar de eerste paal in de grond)	7
Bouwen naar woonbehoefte (70% betaalbare woningen voor jong en oud)	8
Eengezinswoningen voor jonge gezinnen	9
Bouwen voor jongeren uit de regio	9
Help de doorstroming op de woningmarkt op gang	9
Wonen in kenmerkend polderlandschap (een natuurinclusieve ontwikkeling)	9
Het toevoegen van bos en het creëren van een recreatieplekken	11
Een duurzame oplossing voor waterberging	11
Klimaatverandering tegengaan met een energie neutrale wijk	11
Oproep tot versnellen	11



# 3. Inleiding probleemstelling

## Grote tekorten aan woningen in de metropool regio

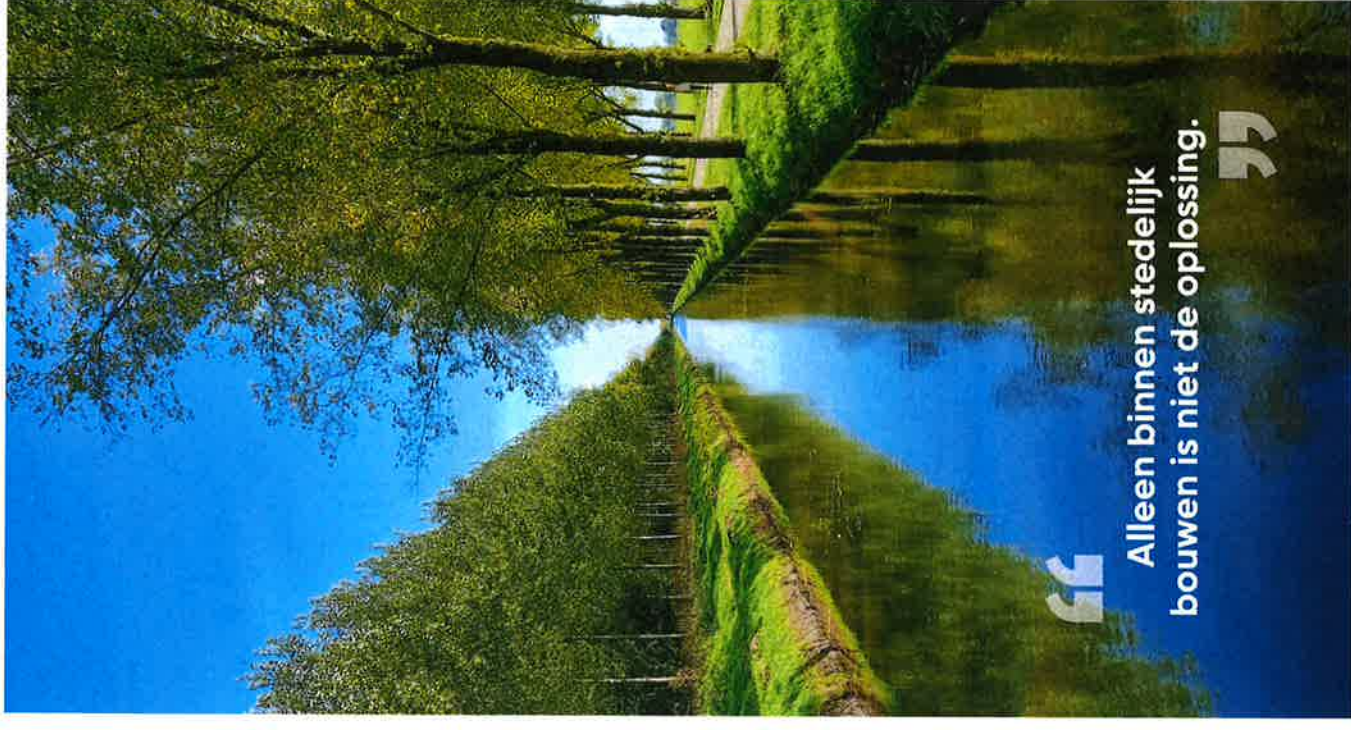
Het nieuws is er vol van; er is een gigantisch tekort aan betaalbare woningen in Nederland. Met alle gevolgen van dien. De woningmarkt is vastgelopen, de prijzen van woningen zijn fors gestegen en starters kunnen onmogelijk een betaalbare woning vinden. Om de woningmarkt lucht te geven en de tekorten in te lopen heeft Nederland zichzelf de uitdaging gesteld om tot 2030, 100.000 woningen per jaar te bouwen en in totaal 900.000 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. Een gigantische opgave die alleen kans van slagen heeft bij een goede samenwerking tussen gemeente, provincie ontwikkelaars en andere maatschappelijke betrokken partijen.

Een groot gedeelte van deze 900.000 woningen zal moeten komen in de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Nu al zijn er grote tekorten aan betaalbare woningen en het aantal huishoudens in de MRA op zoek naar een woning zal de komende jaren alleen maar toenemen. Om de tekorten weg te werken zetten de MRA-gemeenten in op de realisatie van 325.000 woningen tot 2050 en de productie van minimaal 175.000 woningen in de periode 2020 tot 2030<sup>3</sup>. Dit maakt dat er een stevige ambitie staat voor het bouwen van 17.500 woningen per jaar. In 2020 en 2021 werd deze ambitie niet gehaald en werden er respectievelijk slechts 12.036 en 15.735 woningen bijgebouwd<sup>4</sup>. Om de achterstanden in te lopen zal de ambitie de komende jaren dus nog hoger moeten liggen. Een ambitie die alleen waargemaakt kan worden op het moment dat er ook voldoende woningbouwlocaties zijn waar op korte termijn gestart kan worden met bouwen.

## Gebrek aan harde plancapaciteit en onzekere tijden

Hoewel er veel plannen en locaties zijn om in de toekomst al deze woningen te kunnen bouwen, zit er wel verschil in de status van deze plannen. Er bestaat voor de korte termijn een tekort aan harde plancapaciteit binnen de MRA. Een tekort dat ook sterk merkbaar is en doorwerkt in de noordelijke vleugel van de MRA, de regio Zaanstreek-Waterland. Kijken wij naar de drie direct betrokken gemeenten van het plangebied, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland, dan zien wij dat er voor de komende jaren onvoldoende harde plannen zijn. De verwachte bevolkingsgroei tot 2030 is bijna drie keer zo groot als de momenteel aanwezige harde plancapaciteit voor de toevoeging van nieuwe woningen. Met als gevolg dat het tekort aan woningen bij een achterblijvende woningbouwproductie alleen maar zal toenemen. Nieuwe onherroepelijke plannen die snel kunnen worden gestart zijn dan dus hard nodig om ervoor te zorgen dat al deze huishoudens in de toekomst een woning weten te vinden. Tegelijkertijd moeten de gemeenten rekening houden met het feit dat gezien de stijgende bouwkosten, -rente, -inflatie en het gebrek aan menskrachten het doorgaan van veel projecten onzeker is.

Om de ambitie van 17.500 nieuwbouwwoningen per jaar te halen is het essentieel dat er voldoende harde plancapaciteit is en dat er tegelijkertijd voldoende aandacht is voor nieuwe kansen en gebieden. In het woonakkoord Zaanstreek-Waterland is daarom ook afgesproken dat er voor minimaal 70% aan harde plancapaciteit moet zijn, een richtgetal dat op dit moment nog lang niet wordt



Alleen binnen stedelijk bouwen is niet de oplossing.

3 <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/publicaties/overiger/publicaties+gerelateerd+aan+de+novi/handledownloadfiles.ashx?idnv=2103883>

4 <https://www.nu120.nl/dossiers/dashboard-woningproductie-metropoolregio-amsterdam-mra>





## Versnellen door voor grote en eenvoudige potentiële woningbouwlocaties te kiezen



gehaald.<sup>5</sup> Dit alles om ervoor te zorgen dat onzekerheden die vandaag de markt in zijn greep houden er niet voor zorgen dat de woningbouwproductie in de MRA komt vast te lopen. Enkel kijken naar binnenstedelijke gebieden, waarbij voornamelijk hoogbouw kan worden gerealiseerd, is hierbij geen mogelijkheid en sluit niet aan bij de vraag/behoefte naar grondgebonden woningen van veel gezinnen. Het Woon2021 onderzoek d.d. 9-6-2022 "wonen langs de meetlat" die in opdracht van BZK door ABF Research is gemaakt, bevat op hoofdlijnen de belangrijkste bevindingen over de Nederlandse woningmarkt in 2021<sup>6</sup>. In bovenvermeld onderzoek is aangetoond dat 46% van de actieve zoekers een voorkeur heeft voor een koopwoning. Ook is dit zeker van toepassing voor 55 plussers zoals recente blijkt uit een rapportage van de woningbouwers (www.woningbouwersNL.nl)

Dat blijkt ook goed uit de woonvisie van Edam-Volendam<sup>7</sup>. Hierin wordt de situatie geschetst dat binnenstedelijke woningbouwlocaties stilaan op beginnen te raken dan wel onwenselijk zijn vanwege zaken als klimaatadaptatie en hittestress (behoud van voldoende groen in kernen), parkeer- en verkeersproblematiek en/of behoud van het karakter van een kern. Daarbij komt dat de woningbouwopgave dusdanig groot is dat uitsluitend bouwen op inbreidingslocaties onvoldoende mogelijkheden biedt om in de woningbouwopgave en de vraag te kunnen voorzien. Kortom: nieuwe woningbouwlocaties, ook buitenstedelijk, waar snel gebouwd kan worden zijn hard nodig.

5 [https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen\\_Wonen/Regionale\\_woonafspraken/Woonakkoorden/Woonakkoord\\_regio\\_Zaanstreek\\_Waterland\\_2021\\_2025.pdf](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_Wonen/Regionale_woonafspraken/Woonakkoorden/Woonakkoord_regio_Zaanstreek_Waterland_2021_2025.pdf)

6 <https://www.woononderzoek.nl/document/kerpublicatie-Wonen-langs--de-meetlat/347>

7 <https://www.edam-volendam.nl/download/regelgeving/Ruimte%20Bouwen%20en%20Infrastructuur/Woonvisie%20Edam-Volendam%202022-2025.pdf>



## 4. Oplossing: bouwen in De Purmer

Begin deze eeuw zijn er al ideeën geweest om ten oosten van Purmerend woningbouw te realiseren. Daar waar het in de Vinex-periode nog ging om tot zelfs 30.000 woningen te realiseren, zijn de ideeën later veranderd en bijgesteld richting een meer ontspannen gebiedsontwikkeling. Hierdoor kan woningbouw worden gecombineerd met het versterken van het karakteristieke landschap en natuur en het toevoegen van ruimte voor recreatie.

De ontwikkelende marktpartijen VBM Ontwikkeling, AM en Eigen Haard hebben zich verenigd en samen met de overige gerenommeerde marktpartijen met grondbezit in de Purmer-Oost hebben ze het idee om een aanzienlijk aantal woningen (5.000-10.000), flexibel naar gelang de vraag, te realiseren in de ontwikkeling 'De Purmer-Oost'. Deze ontwikkeling bevindt zich ten oosten van Purmerend, tussen het Purmerbos en de Oosterweg. Het gebied ligt daarmee naast de beoogde ontwikkeling van de Oostflank in Purmerend. Het gebied is al grotendeels in het bezit van de genoemde partijen voor ongeveer 200 hectare. Het gebied bevindt zich in de gemeenten Edam-Volendam en Waterland. 'De Purmer-Oost' kan een variërend woonprogramma hebben, er kan snel worden gestart met bouwen en het versterkt op een duurzame manier de natuur. Hiermee is 'De Purmer-Oost' het antwoord om samen met de beoogde ontwikkeling van de Oostflank in Purmerend te voorzien in een aanzienlijk deel van de tot 2030, 175.000 benodigde woningen in de MRA.

### Kijk met een brede blik naar de Purmer

De toenemende vraag naar woningen, natuur en recreatie maakt dat er op dit moment veel ontwikkelingen plaatsvinden in en rond de Purmer. In dit gebied aan de oostkant van Purmerend zijn namelijk nog talloze mogelijkheden. Zo is de Gemeente Purmerend samen met BPD en Staatsbos-

beheer momenteel bezig met het traject voor het opstellen van de visie voor de ontwikkeling van woningbouw aan de Oostflank van Purmerend. Een visie waarbij ze tegelijkertijd meer woningen willen toevoegen en het groen willen versterken. Deze visie sluit naadloos aan bij de visie die de samenwerkende marktpartijen van "De Purmer-Oost" voor ogen hebben. Daarnaast werken de gemeenten Purmerend, Waterland en Edam-Volendam samen aan een ontwikkelvisie voor de gehele Purmer.

Voor een gedragen brede visie die toekomst gericht is, is het belangrijk om de plannen voor 'De Purmer-Oost' te betrekken bij de ontwikkelingen die elders plaatsvinden in de Purmer zoals onder meer de plannen voor de Oostflank in Purmerend en de ontwikkelvisie voor de totale Purmer. Op dit moment ontbreekt het hier nog aan. Er is nu geen samenwerking tussen BPD, de Gemeente en de ontwikkelaars van 'De Purmer-Oost'. Dit terwijl de Purmer-Oost kansen biedt die op andere plekken niet kunnen worden gerealiseerd. Voor een gedegen plan voor het gehele gebied waarbij enerzijds wordt voorzien in de woningbouwbehoefte en anderzijds alle mogelijkheden die het polderlandschap biedt wordt benut, is samenwerking dan ook essentieel.

### Snel aan de slag (binnen 5 jaar de eerste paal in de grond)

Om de komende jaren de woningbouwambities van de MRA te kunnen halen is het belangrijk dat er voldoende plannen zijn waar snel gestart kan worden met bouwen. De Purmer-Oost is zo'n locatie. Als de politieke wil er is dan kan in het gebied binnen vijf jaar de eerste paal de grond in. Het is daarvoor belangrijk om nu stappen te gaan zetten. Zodat de ontwikkeling van 'De Purmer-Oost' daarmee naadloos kan aansluiten op de woningbouw aan de oost-





kant van Purmerend. De Purmer-Oost heeft de patentie om te voorzien in 5.000 tot 10.000 woningen en kan daarmee zorgen voor een aanzienlijk deel van de benodigde nieuwbouwwoningen in de MIRA.

Er kan in de Purmer-Oost snel gestart worden door een unieke combinatie van factoren in het gebied. Zo kent de Purmer-Oost geen enkele ruimtelijke beperking in de vorm van Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebied), Unesco monument, waterberging of Schiphol geluidscontouren, waarbij de locatie het uitermate geschikt is voor woningbouw. Het gebied is vrij van belemmeringen op het gebied van natuur en landschap, waardoor een eventuele aanwijzing van het gebied als woningbouwlocatie vanuit dat opzicht eveneens niet op bezwaren zal stuiten. Dit zorgt ervoor dat er in korte tijd een nieuw bestemmingsplan voor het gebied kan worden gerealiseerd. De ligging naast bestaand bewoond gebied zorgt er daarnaast voor dat er snel en gemakkelijk kan worden aangesloten op de bestaande de infrastructuur waarbij mogelijkheden zijn om snelle fietsverbindingen te maken richting Amsterdam en de omgeving en het mogelijk kan worden gemaakt om in de toekomst ook de openbaar vervoer verbinding te versterken met bv. een light rail verbinding aansluitend op de Noord-Zuidlijn van Amsterdam. In een eerdere fase is hier al onderzoek naar gedaan, dit omdat nieuwe mobiliteit en de ontsluiting van het gebied cruciaal zijn.

Daarnaast lenen de plannen voor de Oostflank in Purmerend zich zeer goed in combinatie met de Purmer-Oost voor een natuur inclusieve klimaat adaptieve woningbouwontwikkeling

Kortom: De Purmer-Oost is een locatie waar, anders dan bij vele binnenstedelijke projecten, snel gestart kan worden met bouwen door het gebrek aan obstakels. De trajecten om hier tot woningbouw te komen zullen daardoor minder lang duren. Tevens heeft het gebied geen vervuilde grond, geen bedrijven die uitgekocht hoeven te worden en zal het

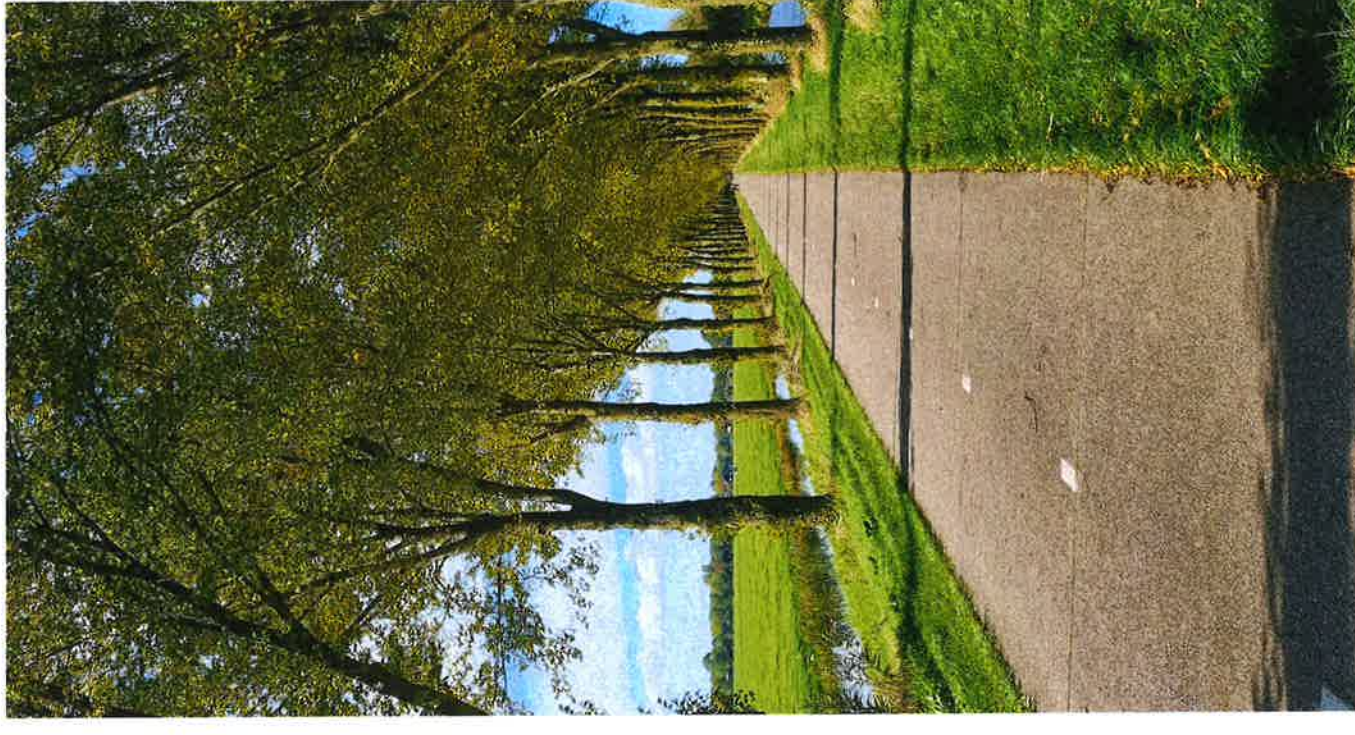
daardoor niet te maken krijgen met een complexe inspraak procedure.

### **Bouwen naar woonbehoefte (70% betaalbare woningen voor jong en oud)**

De alsmaar stijgende huizenprijzen laten zien dat niet alleen het aantal te bouwen woningen van belang is ook het type woning dat gebouwd wordt is bepalend voor het oplossen van de wooncrisis. In 'De Purmer-Oost' wordt er daarom ingezet op een gevarieerd bouwprogramma aansluitend bij de woonwensen van de regio. In het gebied komen zowel huur- als koopwoningen variërend in zowel woningtypes als prijsklassen. Hierdoor is er in 'De Purmer-Oost' voor vrijwel iedere doelgroep een woning te vinden.

Passend binnen het landschappelijk wonen zullen grondgebonden woonvormen het meeste voorkomen. Daarnaast zal er ruimte zijn voor de realisatie van kleinschalige appartementen; dan wel compactere appartementen die als het ware als 'landmark' kunnen fungeren en woonruimte kunnen bieden aan specifieke doelgroepen. De partijen hechten veel waarde aan het realiseren van betaalbare woningen. De betrokkenheid van een woningcorporatie maakt het mogelijk om 30% van het programma in de sociale sector te realiseren en deze voor lange tijd betaalbaar en voor de beoogde doelgroep beschikbaar te houden.

Binnen het diverse aanbod van woningen is het voor de ontwikkelaars mogelijk om naast de 30% in de sociale huursector ook voor nog ongeveer 40% middeldure huur- of koopwoningen te realiseren. Dit programma sluit daarmee perfect aan binnen de programma's zoals afgesproken in de coalitieakkoorden van Waterland (30-30-40) en Purmerend (30-40-30). De gekozen bouwverhoudingen passen ook bij de landelijke richtlijnen om minimaal voor twee derde betaalbaar te bouwen waarvan 30% sociaal. In totaal zal het programma dus bestaan uit 70% betaalbare



woningen. Hiermee geeft de ontwikkeling in dit gebied ruimte voor doorstroming en ruimte aan starters voor het vinden van een woning.

Uit de verhuisbewegingen van de gemeenten Edam-Volendam, Purmerend en Waterland volgt dat de gemeenten onderling een sterke verhuisrelatie hebben. Deze relatie is ook aanwezig met de gemeente Amsterdam. Veel oudere Amsterdammers of gezinnen nu woonachtig in Amsterdam zijn op zoek naar een grondgebonden woning vlak bij de stad. Om deze redenen wordt gesteld dat het marktgebied primair gevormd wordt door woningzoekenden nu woonachtig in de Edam-Volendam, Purmerend, Waterland en Amsterdam. Het landelijke karakter van 'De Purmer-Oost' in combinatie met de vele grondgebonden woningen zorgt dat 'De Purmer-Oost' een perfect antwoord is op de woonwensen in de MRA. Het gebied geeft antwoord op de woonvraag van zowel jonge gezinnen, starters als ouderen op de woningmarkt.

### Eengezinswoningen voor jonge gezinnen

De Zaanstreek-Waterland is een populair gebied onder gezinnen. Veel gezinnen kiezen ervoor om naar dit gebied te verhuizen vanwege de landelijkheid van het gebied en de ligging vlak bij de stad. Gezinnen die binnen de MRA willen verhuizen zijn in meerderheid op zoek naar grondgebonden eengezinswoningen met een minimale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Huishoudens met kinderen in de MRA die specifiek in Zaanstreek-Waterland naar een woning zoeken kijken vaak naar grondgebondenwoningen. Zij zoeken een dergelijke woning in een woonwijk of ruim opgezet woonmilieu (29%).

### Bouwen voor jongeren uit de regio

Elke twee jaar doet de MRA een groot onderzoek naar de woon- en verhuiscriteria binnen de MRA. Uit dit onderzoek blijkt dat de gewenste woonregio voor veel thuiswonende jongeren vaak de huidige woonregio is. Opvallend in dit onderzoek is dat in de Zaanstreek-Waterland opvallend veel

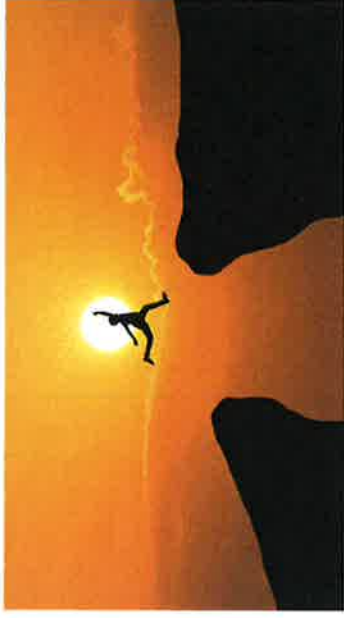
huishoudens zijn waarvan de kinderen binnen twee jaar het huis uit willen om op zichzelf te gaan wonen. Het gaat in deze regio om 10% van het totaal aantal huishoudens wat neerkomt op 26% van de huishoudens met kinderen. Dit is hoger dan het gemiddelde in de MRA. Als we kijken naar de wensen van deze nu nog thuiswonende jongeren dan zien wij dat ze veelal in Zaanstreek-Waterland willen blijven wonen, en bovengemiddeld vaak op zoek zijn naar een zelfstandige huurwoning (57%).

De betrokken gemeenten vinden het belangrijk om niet alleen te bouwen voor mensen van buitenaf maar ook juist voor inwoners uit hun eigen gemeenten. Het bouwen van betaalbare woningen voor jongeren uit de gemeenten sluit hier naadloos bij aan. Het is ook belangrijk om deze jongeren te behouden voor de regio gezien de regio Zaanstreek-Waterland een regio is met een relatief oude bevolking. Om de vergrijzing van de regio tegen te gaan moet ervoor gezorgd worden dat jongeren een plek in de regio kunnen vinden. Jongeren zijn veelal op zoek naar een meer betaalbare woning. Het programma van 'De Purmer-Oost' waarbij 30% sociaal en 40% middelduur wordt gebouwd kan op korte termijn zorgen voor deze woningen. Hierdoor sluit de ontwikkeling van 'De Purmer-Oost' aan bij het behouden van jongeren voor de regio.

### Help de doorstroming op de woningmarkt op gang

Uit het eerdergenoemde woonwensen onderzoek van de MRA blijkt dat 10% van alle verhuizingen afkomstig zijn van woningzoekenden van 55 jaar en ouder zonder kinderen. Hun aandeel is relatief groot in de kleinere kernen van de MRA. Zo is binnen de regio Zaanstreek-Waterland 20% van alle verhuizingen afkomstig van deze groep. De regio is daarnaast ook in trek bij 55plussers uit andere delen van de MRA. De reden dat 55plussers naar deze regio willen verhuizen komt veelal doordat ze op zoek zijn naar een woning waar ze levensloopbestendig kunnen wonen. Ook kiezen veel 55plussers ervoor om in een minder drukke en

## Stop het collectief getreuzel...



meer groene omgeving te wonen. 'De Purmer-Oost' is zo'n gebied. Het is een levensloopbestendige plek en kan daarmee een antwoord zijn om de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen. De 55plussers die naar 'De Purmer-Oost' zullen verhuizen, zullen veelal hun grote stedelijke woning verlaten waardoor starters en jonge gezinnen die op zoek zijn naar zo'n woning in de stad meer mogelijkheden krijgen. Uit eigen onderzoek blijkt dat er bijna 1.000 woningen in de drie gemeenten samen vrij kunnen komen, dit zorgt voor de benodigde ruimte en doorstroming.

### Wonen in kenmerkend polderlandschap (een natuurinclusieve ontwikkeling)

Veel mensen in de MRA voelen zich aangetrokken tot landelijk wonen in de nabijheid van de voorzieningen van de stad. Ze voelen zich aangetrokken tot het gebied vanwege de rust, de ruimte en de groene omgeving. Maar daarnaast ook doordat het landelijke wonen anders is dan in de drukke stad. Het is minder individueel en op jezelf en meer samen. Typisch landelijke woonvormen zoals landgoederen, erven en hoven passen daarbij. De eenzijdige



focus op binnenstedelijke verdichting staat hier, in veel gevallen, haaks op. Bij binnenstedelijke verdichting (hoogbouw) verrijkt vaak het noodzakelijke groen of neemt de druk op het bestaande groen juist toe hetgeen haaks staat op het voorkomen van hitte stress. Terwijl er nu al een tekort is aan voldoende recreatieplekken in Noord-Holland. Om naast de woningbouwbehoefte ook de leefbaarheid in Noord-Holland te verbeteren is het daarom van belang om onder meer vanuit klimaatadaptatie ook groen, blauw en recreatieplekken toe te voegen. Samen met de ontwikkelingen die nu al plaatsvinden in de Oostflank van Purmerend kan woningbouw in 'De Purmer-Oost' ervoor zorgen dat deze ambitie waargemaakt kan worden.

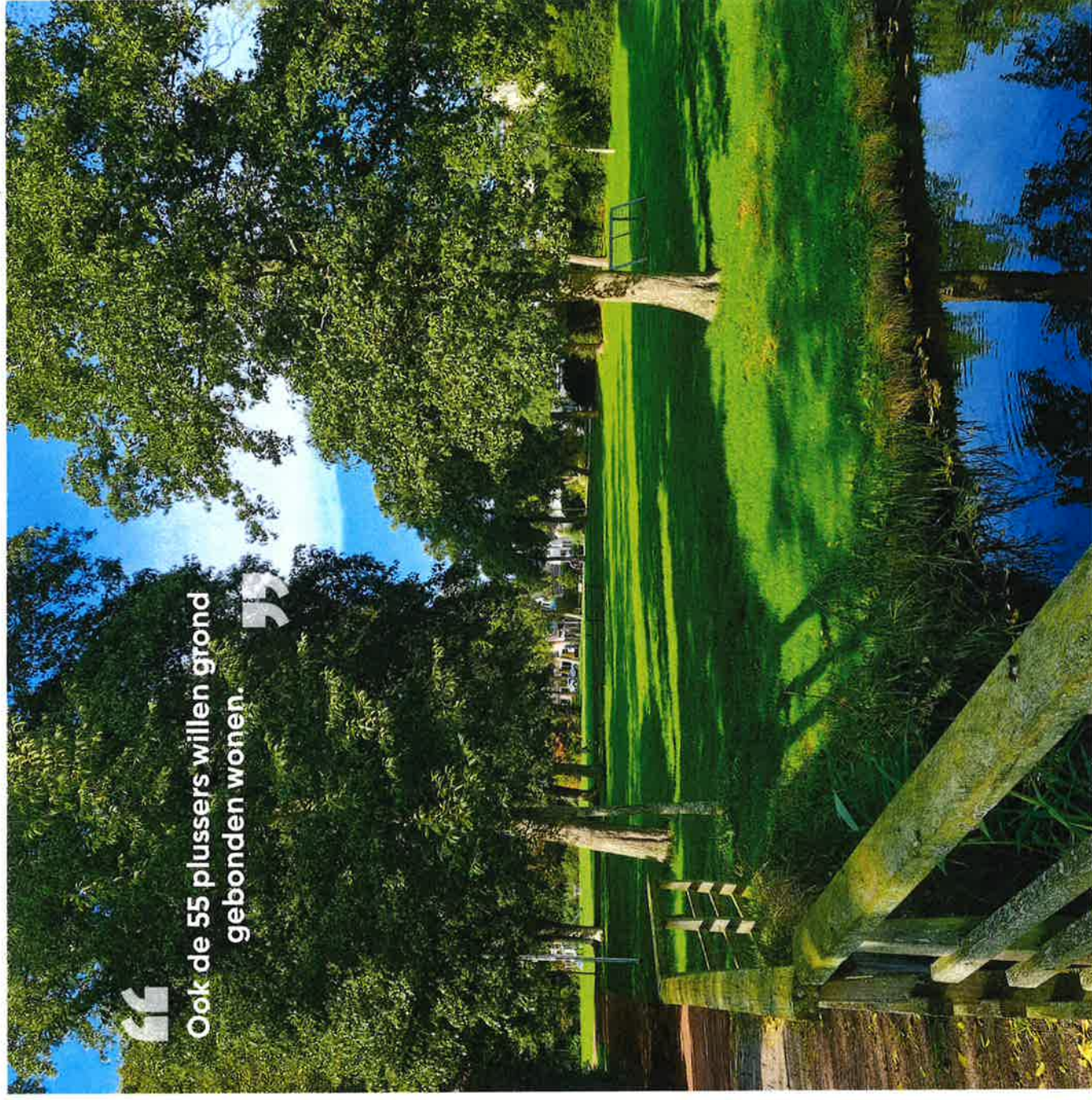
Kenmerkend voor 'De Purmer-Oost' is het polderlandschap met de rechtlijnige oost-west gerichte percelen, zogenaamde 'strekken'. De beoogde woningbouwplannen benadrukken dit karakter en zorgen zo voor behoud en versterking van het huidige polderlandschap. De rechtlijnige structuren zijn de dragers van het plan en worden ingezet om hierbinnen woningen te realiseren. Zo zorgen we voor een gebied waar ruimte is voor de natuur. De woningen kunnen aan de hand van landschappelijke bouwstenen gerealiseerd worden binnen een natuurlijke ruimtelijke setting. Dit gebeurt via een geïntegreerde aanpak voor de ontwikkeling van natuur en wonen.

De verschillende strekken kunnen daarnaast onafhankelijk van elkaar ontwikkeld worden, waardoor het woonlandschap te allen tijde 'af' is. Al naar gelang de behoefte aan woningen kunnen we stoppen of doorgaan. Dit maakt dat 'De Purmer-Oost' op elk moment aangepast kan worden naar de huidige behoeften. Met elke strek groeit het doorgaande fietspad en de natuurzoom. Zo wordt dit langzaam een sterke nieuwe polderlijn met recreatieve en ecologische waarde.

Door enerzijds rekening te houden met het karakter van het gebied en anderzijds aansluiting te zoeken bij de beoogde



Ook de 55 plusers willen grond gebonden wonen.





plannen voor de Oostflank in Purmerend, waarbij een belangrijke rol voor bossen en natuur is ingeruimd, kan er een duurzame langdurige ontwikkeling van wonen in de natuur worden gemaakt.

### Het toevoegen van bos en het creëren van een recreatieplekken

De ontwikkelende partijen vinden het ook belangrijk om naast woningen ook te zorgen voor meer openbaar groen. Het plangebied ligt naast het Purmerbos. Jaarlijks maken nu ongeveer 1,2 miljoen mensen gebruik van dit natuurgebied. Bij de ontwikkeling van 'Oostflank Purmerend' wordt er door BDP, de gemeente en Staatsbosbeheer gekeken naar een uitbreiding van dit bos. In het plangebied van de 'Oostflank Purmerend' is hier echter onvoldoende ruimte voor. In 'De Purmer-Oost' is deze ruimte er wel. De locatie biedt door de ligging en het ontwikkelen per strekken wel mogelijkheden om deze uitbreiding van het Purmerbos mogelijk te maken. Hiermee kan er worden ingespeeld op een grote vraag vanuit de samenleving namelijk; het toevoegen van duurzame natuur- en recreatieplekken gecombineerd met extra bos.

Daarnaast wordt bij het ontwikkelen van de strekken ook ingezet op het toevoegen van openbaar groen. Het gebied voorziet in voldoende parken, erven, pleintjes en moestuinen. We stimuleren eigenaarschap van deze gedeelde groene ruimtes. Onze ervaring leert dat gedeeld eigenaarschap leidt tot meer sociale cohesie, liefdevoller onderhouden en beter gebruikt groen en niet in de laatste plaats minder onderhoudslasten voor de gemeente.

### Een duurzame oplossing voor waterberging

De Purmer is van oudsher een diepe polder waardoor er veel kwel (grondwater dat uit diepere lagen onder druk naar boven komt) aanwezig is. Een gevaar dat zorgt voor verzilting van het gebied en zorgt voor bodemdaling. Als hier in de toekomst niets aan gedaan wordt zal het gebied onbegaanbaar en onbruikbaar worden. Het Hoogheem-

raadschap Hollands Noorderkwartier ziet kansen om met behulp van woningbouw het gebied op een duurzame manier klaar te maken voor de toekomst. Bij de ontwikkeling van woningen zal er een nieuw robuust watersysteem aangelegd moeten worden. Dit biedt kansen om tegelijkertijd het maaiveldniveau op te hogen en de peilgebieden aan te passen zodat er een klimaat- en toekomstbestendige inrichting komt. Ook draagt dit bij aan een van de belangrijkste opgaven voor de provincie Noord-Holland, het tegengaan van verdere verzilting.

### Klimaatverandering tegengaan met een energie neutrale wijk

Klimaatverandering heeft enorme gevolgen. Het beperken van de CO<sub>2</sub> uitstoot door over te stappen op duurzame energie is noodzakelijk om de aarde schoon door te geven aan de volgende generaties. In de 'De Purmer-Oost' willen wij daarom volledig klimaatneutraal woningen realiseren. We willen evenveel duurzame energie opwekken als dat er wordt gebruikt in dit gebied. Daarnaast houden we rekening met duurzaam materiaalgebruik, en het beperken van fossiele grondstoffen. Op deze manier draagt het gebied bij aan een duurzamere wereld.

### Oproep tot versnellen

Kortom: De bouwopgave in de MIRA is te groot om niet na te denken over een gebied als "De Purmer-Oost". Om deze opgave te realiseren is het cruciaal om juist nu, nu de woningmarkt op slot zit en ook in de nabije toekomst de bouw en daarmee gepaarde doorstroom nog niet op gang lijkt te komen, te starten met het bouwen in dit gebied. Op die manier voorkomen we dat we straks een nog groter tekort aan woningen hebben en met name jonge mensen trekken weg uit de regio, doordat veel bouwlocaties toch niet reëel bleken of onuitvoerbaar bleken. Bovendien geldt dat we op deze locatie bijdragen aan de doorstroom op de woningmarkt door dat daadwerkelijk woningen snel gebouwd kunnen worden waar behoefte aan is.



## DE RANCH



20-25 procent van de woningen in de MIRA is te groot om niet na te denken over een gebied als "De Purmer-Oost". Om deze opgave te realiseren is het cruciaal om juist nu, nu de woningmarkt op slot zit en ook in de nabije toekomst de bouw en daarmee gepaarde doorstroom nog niet op gang lijkt te komen, te starten met het bouwen in dit gebied. Op die manier voorkomen we dat we straks een nog groter tekort aan woningen hebben en met name jonge mensen trekken weg uit de regio, doordat veel bouwlocaties toch niet reëel bleken of onuitvoerbaar bleken. Bovendien geldt dat we op deze locatie bijdragen aan de doorstroom op de woningmarkt door dat daadwerkelijk woningen snel gebouwd kunnen worden waar behoefte aan is.

