

## Aangetekend

College van burgemeester en wethouders  
van de gemeente Purmerend  
Postbus 15  
1440 AA te Purmerend



Stichting Behoud Waterland  
Overlekergrouw 3  
1151 CX Broek in Waterland  
[www.stichtingbehoudwaterland.nl](http://www.stichtingbehoudwaterland.nl)  
[info@stichtingbehoudwaterland.nl](mailto:info@stichtingbehoudwaterland.nl)

Broek in Waterland, 4 december 2025

## **Betreft: Zienswijze ontwerp Gebiedsontwikkelingsprogramma Oostflank en/of MER**

Geacht College,

Wij, Stichting Behoud Waterland, hebben kennisgenomen van bovengenoemd ontwerp ('Ontwerp') en de bijlagen. Wij vragen ons af hoe u, inwoner of liefhebber van Waterland, wilt dat Purmerend er uitziet in 2050. Een stad met (probleem)wijken en daarbuiten enkele nieuwe/meer autonome wijken of een stad met een meer stedelijk woon-werkmilieu en levendige buurten. Wat ons betreft ligt de laatste optie meer voor de hand.

Het voorliggende Ontwerp voorziet op de eerste plaats in veel te veel woningen en vooral overbodige eengezinswoningen waar (aantoonbaar) geen behoefte aan bestaat. Als gevolg daarvan zal de verkeersproblematiek toenemen, terwijl de verkeersproblemen nu al groot zijn. Verder neemt de financiële druk op de gemeente toe. De kosten voor beheer en onderhoud van (groen)voorzieningen in de Oostflank zullen immers aanzienlijk zijn. Bovendien is de verwachting dat het project verliesgevend wordt. Purmer-Zuid Zuid wordt een geïsoleerde wijk. Het zou wat SBW betreft veel beter zijn:

- Meer te investeren in bestaande wijken om te voorkomen dat het (ergere) probleemwijken worden;
- Maximaal 3.000 woningen te bouwen op het Golfterrein;
- Geen woningen te bouwen in Purmer-Zuid Zuid. Deze weilanden kunnen mogelijk worden ingezet voor waterberging en voor het vasthouden van water ten behoeve van zoetwatervoorzieningen. Dat sluit beter aan bij de natuurlijke kenmerken van dit bijna 5 meter onder NAP gelegen gebied;
- Het Purmerbos volledig te behouden voor natuur en recreatie (geen busbaan of ontsluitingsweg).

Wij lichten het bovenstaande hieronder toe.

### **Woningbehoefte Purmerend**

Op grond van het in opdracht van de provincie N-H opgestelde RIGO-rapport<sup>1</sup> bedraagt de additionele woningbehoefte in de gemeente Purmerend 5.350 woningen voor de periode 2024-2040 (6.700 woningen vanaf 2024 tot 2050, p. 52).

---

<sup>1</sup> RIGO - De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord, dd. 7 maart 2025, in opdracht van de provincie Noord-Holland

In totaal zijn netto 15.276 nieuwe woningen in de planning opgenomen (15.842 minus 566 sloopwoningen)<sup>2</sup>. Daar komt bij dat op dit moment 1.100 woningen leeg staan (RIGO-rapport p. 52). Volgens deskundigen kan bovendien nog veel woonruimte worden gecreëerd in bestaande gebouwen, zoals hierna wordt toegelicht.

Gelet op deze cijfers is de conclusie dat de bouwplannen tezamen in veel te veel woningen voorzien. De woningbouwplannen en werkelijke behoefte staan niet in verhouding tot elkaar. De woningbouwplannen zijn daarmee ‘doorgeslagen’ te noemen.

### **Voor welke huishoudens bouwen in Purmerend**

Cijfers in het RIGO-rapport laten verder zien dat vooral het aantal huishoudens van 65+ers stijgt (5.510) en in beperkte mate het aantal huishoudens met kinderen (1.280). Het aantal huishoudens zonder kinderen, waarvan starters deel uitmaken, daalt in totaal met 1.260 woningen tot 2040 (p. 50).

Als uitsluitend naar de cijfers voor ‘huishoudens naar samenstelling’ wordt gekeken dan zou gekozen moeten worden om alleen nog maar woningen voor 65+ers te bouwen. Als deze 65+ers kunnen doorstromen, komen er vervolgens vanzelf weer voldoende woningen beschikbaar voor gezinnen met kinderen. Er komen sowieso woningen vrij voor deze gezinnen als ouderen verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Dat vrijkomen van woningen ligt hoe dan ook voor de hand, want deze groep is groot (ca. 20.760 personen<sup>3</sup>). Voor huishoudens zonder kinderen hoeft niet te worden gebouwd, omdat er in 2040 naar verwachting 1.260 minder huishoudens zonder kinderen zullen zijn.

Toch is er een grote vraag naar woningen van de groep zonder kinderen, waarvan starters deel uitmaken. Deze wordt voornamelijk veroorzaakt door een mismatch: de huidige woonsituatie voldoet niet aan de woonwensen (niet passend/niet betaalbaar). Voor (gedeeltelijke) oplossing van deze mismatch kunnen bestaande gebouwen beter worden benut en de leegstand worden aangepakt. Dat moet wat SBW betreft op zijn minst worden uitgezocht. Bijkomend voordeel is dat daarmee het draagvlak voor voorzieningen in bestaande wijken wordt vergroot.

Voor nadere toelichting verwijzen wij naar onze website:

<https://stichtingbehoudwaterland.nl/wat-bouwen-we-in-purmerend>

### **Verkeersproblematiek**

Al in de Woondeal MRA werd geconcludeerd dat de mobiliteit, naast stikstof, een knelpunt is, zelfs als er ‘slechts’ 3.000 woningen worden gebouwd in de Oostflank<sup>4</sup> (p. 36).

Deze conclusie wordt ondersteund in planMER. Immers, daarin staat dat alleen al door autonome ontwikkelingen (zonder woningbouw in de Oostflank) en rekening houdend met hoogwaardig openbaar vervoer, er knelpunten ontstaan richting A7, N235 en N244<sup>5</sup>. Het wegennet heeft namelijk reeds zijn capaciteit bereikt of gaat daar al overheen. Dat betekent

---

<sup>2</sup> Monitor Plancapaciteit: <https://plan capaciteit.nl/kaart>

<sup>3</sup> <https://purmerend.incijfers.nl/dashboard/mosaic/inwoners>

<sup>4</sup> Woondeal MRA, dd. 15 maart 2023, tussen het Rijk, Provincie N-H en Flevoland en MRA-gemeenten

<sup>5</sup> planMER, p. 164 onder Verkeersafwikkeling auto

dat vanuit Purmer-Zuid Zuid de verkeersafwikkeling naar Amsterdam slecht is. Vanuit de Golfbaan is de verkeersafwikkeling via de N244 iets beter, maar maatregelen zullen daar nodig zijn. Dat moet nog verder worden onderzocht. Het is onzeker of er hoogwaardig openbaar vervoer komt. De subsidieaanvraag voor verbetering van de infrastructuur is onlangs door het Rijk afgewezen.

SBW verwacht echter dat ook de verkeersafwikkeling van de Golfbaan een knelpunt wordt bij de voorziene woningbouwaantallen, zelfs als er hoogwaardig openbaar vervoer komt, omdat:

- Slechts rekening is gehouden met ontwikkelingen tot 2040;
- Naast de realisatie van de Lange Weeren nog veel meer woningen worden gebouwd in de gemeente Edam-Volendam en ook in de gemeente Waterland (toename verkeer op N247);
- Uitgegaan wordt van het (te) ambitieuze scenario dat veel mensen gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets.

### **Barrière Verzetslaan**

Volgens de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) vormt de Verzetslaan een knelpunt, *'omdat deze een fysieke en visuele barrière vormt. Er is behoefte om juist daar een nieuwe woonkwaliteit te ontwikkelen die zich richt op het landschap. Deze drukke weg vormt een harde grens en heeft nauwelijks interactie met de omgeving. Het is niet realistisch om hier woningen direct aan te laten grenzen. Dit onderdeel vergt nog verdere studie.'*<sup>6</sup>

Purmer-Zuid Zuid ligt buiten de stedelijke contouren. SBW denkt dat het daarom een geïsoleerde wijk van Purmerend gaat worden. Dat is niet wenselijk.

### **Andere functie Purmer-Zuid Zuid**

Deze locatie kent een bijzondere bodemgesteldheid: het ligt ongeveer vijf meter onder NAP, waardoor het kwetsbaar is voor kwel en verzilting<sup>7</sup>. Er is echter ook ruimte nodig voor wateropvang om wateroverlast in Purmerend te voorkomen tijdens piekbuien. Verder is ruimte nodig om water vast te kunnen houden en te bergen voor het veiligstellen van zoetwatervoorzieningen. Is het niet logischer na te gaan of het gebied daarvoor kan worden ingezet? SBW pleit overigens voor behoud van de huidige landbouwfunctie van het gebied.

### **Impuls bestaande wijken**

Door gezinsverdunding daalt het draagvlak voor voorzieningen in bestaande wijken. Daar moeten soms zelfs winkels en scholen sluiten. Om dat te voorkomen zouden in wijken extra en diverse woningen moeten worden gebouwd. Onderzoek toont namelijk aan dat een nieuwe woning in een bestaande wijk meer waarde oplevert en zorgt voor een verbetering van de bestaande wijk. Het binnenstedelijke bouwen is bovendien veelal goedkoper dan buitenstedelijk bouwen vanwege de hoge bovenplanse investeringen bij buitenstedelijk bouwen<sup>8</sup>. Verschillende deskundigen, zoals het College van Rijksadviseurs, adviseren mede

---

<sup>6</sup> Verslag 105<sup>e</sup> (online)vergadering 24 juni 2025 van de ARO

<sup>7</sup> Verslag 105<sup>e</sup> (online)vergadering 24 juni 2025 van de ARO

<sup>8</sup> <https://decisio.nl/binnenstedelijk-bouwen-waar-ruimte-schaars-is/>

daarom in bestaande buurten te bouwen. Duurzamer kan niet, volgens dit College. ‘Doorgaan met bouwen in weilanden verergert de problemen’<sup>9</sup> (p. 24).

Kortom, nieuwbouw (binnenstedelijk) zorgt voor een impuls van de leefbaarheid in kwetsbare wijken en kan voorkomen dat bestaande wijken afglijden naar probleemwijken.

SBW heeft hiervoor al vaker aandacht gevraagd<sup>10</sup>. Wij hebben in de Woonzorgvisie Purmerend 2025 tot 2030 gelezen dat de gemeente ziet dat in wijken moet worden geïnvesteerd en dat daar ook plannen voor zijn. Echter, SBW vindt dat de gemeente haar inzet daarvoor moet vergroten en zich minder moet richten op de Oostflank. SBW vreest dat in het geval bepaalde wijken niet nù worden aangepakt, de problemen groter zullen worden. Bewoners die de kans krijgen zullen verhuizen en (nog meer) voorzieningen zullen sluiten. Het zal de gemeente daarna waarschijnlijk meer geld gaan kosten de wijken weer leefbaar te maken.

### **Beter benutten bestaande gebouwen**

Niet alleen door nieuwbouw maar ook door woningsplitsing, woningdeling, optopping, renovatie en transformatie kan meer woonruimte worden gecreëerd. Dat is betaalbaar, duurzaam en zorgt voor levendige buurten.

Volgens het Platform woonopgave (Platform), een brede coalitie van o.a. beleidsmakers, corporaties, ontwikkelaars en architecten, kunnen in bestaande gebouwen zeker 1 miljoen woningen worden gerealiseerd in Nederland<sup>11</sup>. Dit Platform vindt dat vanwege de enorme potentie van dit alternatief niet langer in weilanden moet worden gebouwd. Zij adviseert gemeenten samen met bewoners een wijkvisie op te stellen, die vertrekt vanuit de woonwensen. In de wijkvisie moeten de kansen voor bijvoorbeeld woningdelen- en splitsing en doorstroming worden meegenomen.

SBW verwijst in dit verband naar de Zestien adviezen voor een waardevolle leefomgeving van het College van Rijksadviseurs<sup>12</sup>, waarin staat:

***‘Versterk wijken en buurten en benut het bestaande: Het is veel efficiënter qua ruimte en kosten om nieuwe woningen te (ver)bouwen waar de mensen en de voorzieningen al zijn, dan nieuwe stadsdelen of dorpen te stichten. Met de nieuwe huizen bouw je tegelijk aan vitale gemeenschappen, betere en klimaatbestendige buurten met ruimte voor ontmoeting en voor groen en biodiversiteit. Hoe beter je de buurten ontsluit met voorzieningen op loop- en fietsafstand en goed openbaar vervoer, hoe meer ruimte je kunt vrijspelen die nu nog wordt ingenomen door (stilstaande) auto’s. Woningbouw ‘in het weiland’ is niet sneller. Het gaat bovendien gepaard met hoge publieke kosten, zoals nieuw aan te leggen infrastructuur en voorzieningen, en het slokt schaarse open ruimte op. Ruimte die hard nodig is voor onder andere natuur, landbouw en klimaatadaptatie... ‘***

<sup>9</sup> <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2022/10/18/bouw-in-de-buurt>, p. 24

<sup>10</sup> Bijvoorbeeld in SBW’s reactie dd. 24 januari 2025 op de concept Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor de milieueffectrapportage voor het programma Oostflank

<sup>11</sup> <https://platformwoonopgave.nl/>

<sup>12</sup> <https://www.collegevanrijksadviseurs.nl/adviezen-publicaties/publicatie/2023/08/22/zestien-adviezen-voor-een-waardevolle-leefomgeving>

### **Slechts varianten, geen alternatieven**

In het Ontwerp en planMER zijn slechts varianten of inrichtingsalternatieven uitgewerkt en onderzocht. In de reactie op het concept NDR voor de Oostflank heeft SBW gepleit voor een onderzoek van alternatieven. In de Nota van Beantwoording is daarop als volgt gereageerd:

*‘De woningbouwaantallen die in de visie voor de Oostflank zijn opgenomen gelden als uitgangspunt voor de onderzoeken van het planMER. Indien uit de onderzoeken blijkt dat deze woningbouwaantallen leiden tot significante negatieve effecten op het milieu en de omgeving en die tevens niet weg te nemen of verminderen zijn zal worden gerekend met minder woningbouw in de Oostflank’.*

Kortom, de woningbouwaantallen in de Gebiedsvisie voor de Oostflank zijn het uitgangspunt. Uit niets blijkt dat:

- Deze aantallen daadwerkelijk nodig zijn;
- Onderzocht is of er meer woonruimte in wijken zelf kan worden gecreëerd.

De volgende twee alternatieven moeten in ieder geval worden onderzocht om weloverwogen besluiten te kunnen nemen:

1. Alleen woningbouw op de Golfbaan (max 3.000 woningen);
2. Creëren van meer woonruimte in bestaande wijken (door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen). Bijkomend voordeel is dat de kans op gebruik van het openbaar vervoer en de fiets dan toeneemt, wijken levendiger worden en er meer draagvlak komt voor behoud van bestaande voorzieningen.

### **Water en bodem niet sturend bij locatiekeuze**

Volgens het Ontwerp is één van de leidende principes de Oostflank ‘water en bodem sturend’ te ontwikkelen. De toepassing van dit leidende principe is echter beperkt tot de inrichting van de nieuwe wijk (p. 91 planMER). Het is niet sturend geweest bij de keuze van Purmer-Zuid Zuid. Deze locatie voldoet niet aan de Kamerbrief van november 2022 van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat<sup>13</sup> (planMER, p. 93). Landbouwgrond wordt immers onnodig opgeofferd, de ruimte wordt niet zo efficiënt mogelijk gebruikt, meer grond wordt afgedekt en risico’s van bodemdaling en wateroverlast zijn niet sturend geweest.

### **Versterking Purmerbos**

In de ARO-vergadering van 24 juni 2025 is gesteld: *‘Het bos verdient een nieuwe positie in het landschap, als drager van de toekomstige verstedelijking. Daarbij wordt gedacht aan betere afwatering, robuustere beplanting en een hogere ecologische en recreatie waarde.’* De gemeente gaat er te snel aan voorbij dat het Purmerbos al het leefgebied is voor talrijke (beschermd) soorten. Het is een zeldzaam loofbos op zeelei. Dit type bos is schaars in Nederland. Voorziene activiteiten zullen leiden tot een aantasting daarvan, zoals is erkend in het planMER.

Er worden verschillende mitigerende- en compenserende maatregelen voorgesteld in het Ontwerp, waaronder versterking van de biodiversiteit. Een plan daarvoor moet nog worden gemaakt. SBW denkt echter dat de natuurwaarden in de toekomst ondergeschikt worden aan het (recreatieve) gebruik van het Purmerbos. Het bos wordt immers, als gezegd, de drager van de toekomstige verstedelijking. Een deel gaat al verloren door eventuele

---

<sup>13</sup> Brief dd. 25 nov 22 van Minister van IenW aan de TK, kenmerk IENW/BSK-2022/283041, waarin uitgangspunten voor ontwikkelingen zijn geformuleerd.

verlenging van de IJsselmeerlaan en de aanleg van extra recreatieroutes (terwijl de routedichtheid al hoog is<sup>14</sup>). De recreatiedruk stijgt aanzienlijk, evenals licht- en geluidshinder. Uit rapporten blijkt dat de draagkracht van dit natuurgebied voor recreatie nu al regelmatig wordt overschreden<sup>15</sup>. Voorzien is dat het bos wordt uitgebreid op tussenliggende weilanden. Deze weilanden vervullen volgens IVN een belangrijke rol in het functioneren van bestaande ecosystemen. Bepanting met bomen levert mogelijk niet of nauwelijks meerwaarde op in vergelijking met de huidige situatie.

### **Nog veel onderzoek**

In het rapport van Bureau Buiten wordt geconcludeerd dat de schade van recreatie op de natuur niet goed is in te schatten zonder gedegen ecologisch onderzoek<sup>16</sup>. Mitigerende en compenserende plannen moeten nog worden gemaakt voor aantasting van leefgebieden, evenals beheerplannen voor het onderhoud van de groenvoorzieningen en infrastructuur. Verder moet onder andere beter worden gekeken naar de gevolgen van de wijzigingen in de waterhuishouding en van de verkeersontsluiting.

In dit verband merken we tot slot op dat de Oostflank in het recente provinciale werkdocument als voorbeeld is genoemd van projecten met een onrendabele top. Van een onrendabele top is sprake als er een financieel verlies overblijft nadat alle kosten van een woningbouwproject zijn afgetrokken van alle opbrengsten door woning en/of grondverkoop. Dat betekent dat financiële overheidsbijdragen nodig zullen zijn<sup>17</sup>. Los van deze zogeheten onrendabele top moet in de toekomst rekening worden gehouden met hoge beheer- en onderhoudskosten van de groenvoorzieningen en nieuwe infrastructuur, die ten laste van de gemeente zullen komen.

Kortom, er moet nog veel worden uitgewerkt en onderzocht voordat weloverwogen keuzes kunnen worden gemaakt (inclusief de vaststelling van het voorkeursalternatief) en besluiten kunnen worden genomen over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### **Conclusie en verzoek**

Uit het bovenstaande volgt dat het onnodig en in strijd is met de uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen (Kamerbrief 2022) om een nieuwe wijk in Purmer Zuid-Zuid te bouwen. Het wordt een geïsoleerde wijk buiten de stad. Het is beter bestaande wijken te versterken, leefbaarder te maken en bestaande bebouwing beter te benutten. Vanwege (i) de mogelijkheden daartoe, (ii) de bestaande bouwplannen (exclusief Oostflank) om in de totale woningbehoefte te kunnen voorzien, (iii) het vrijkomen van bestaande (grote)woningen wegens overlijden of doorschuiven van 65+ers en (iv) de voorziene knelpunten in de verkeersafwikkeling, pleiten wij ervoor geen woningen in Purmer-Zuid Zuid te bouwen en het aantal woningen op de Golfbaan te verlagen. Wij denken daarbij aan maximaal 3.000 woningen.

---

<sup>14</sup> Eindrapportage Natuur- en recreatiegebieden Noord-Holland, Bureau Buiten, augustus 2022, p. 36

<sup>15</sup> Eindrapportage Natuur- en recreatiegebieden Noord-Holland, Bureau Buiten, augustus 2022, p. 33

<sup>16</sup> Eindrapportage Natuur- en recreatiegebieden Noord-Holland, Bureau Buiten, augustus 2022, p. 50

<sup>17</sup> Randvoorwaarden woningbouw Noord-Holland 2025, werkdocument input voor nationale rapportage Randvoorwaarden IPO, versie 20 oktober 2025, p. 12, te vinden op deze website: <https://www.noord-holland.nl/Home/Beheer/Zoekresultaten?q=woondeals>

Het versterken van bestaande wijken is een uitdaging. Maar wij geloven dat als (a) de keuze is gemaakt om deze route te bewandelen en (b) daarop volledig wordt ingezet, Purmerend **voor iedereen** een veel leukere stad wordt om in te leven.

Indien gewenst lichten wij het bovenstaande graag toe.

Met vriendelijke groet,  
Stichting Behoud Waterland



Rineke Neppelenbroek