Aan: College Burgemeester & Wethouders Purmerend
CC: Griffie Gemeenteraad Purmerend, Fracties Gemeenteraad Purmerend
Van: Stichting Behoud van Purmerbos
info@behoudvanpurmerbos.nl

Betreft: Ontwerp Gebiedsontwikkelingsprogramma Oostflank

Purmerend, 2 december 2025

Geacht College,

Wij hebben kennisgenomen van het ontwerp Gebiedsontwikkelingsprogramma voor de Oostflank. Stichting Behoud van Purmerbos maakt zich grote zorgen over de omvang van de ontwikkeling en de gevolgen voor het Purmerbos en de leefbaarheid van de stad. Purmerend lijkt te veranderen in een stad met te veel woningen voor de verkeerde doelgroepen, te weinig groene uitloopruimte en grote ontsluitingsproblematiek. Het ontwerp gaat, onnodig, ten koste van natuur, leefbaarheid en (verkeers)veiligheid. Wij adviseren de volgende aanpassingen:

- Maximaal 3.000 woningen, uitsluitend op het Golfterrein;
- Geen busbaan of weg door het Purmerbos;
- Geen bebouwing op de Purmer Zuid Zuid.

Woningbehoefte (Purmerend bouwt 2x de behoefte)

Stichting Behoud van Purmerbos is vóór woningbouw en niet tegen de Oostflank. Maar het aantal woningen op de Oostflank moet en kan naar beneden.

In het ontwerp wordt opnieuw de indruk gewekt dat er een noodzaak bestaat voor de Oostflankontwikkeling om '*aan de toenemende woningbehoefte te voldoen*'. Dat is niet het geval. Niet alleen de aantallen maar ook het type woningen zijn aantoonbaar niet in lijn met de woningbehoefte en sluiten niet aan op de huishoudensverwachting voor de toekomst.

De additionele woningbehoefte van Purmerend is 6.700 woningen tot 2050, aldus de Bevolkingsprognose NH[1] en het RIGO-rapport[2]:

Bijlage 6: Woningbehoefte per gemeente 2024-2050

		Woningbehoefte in 2024	Groei van de woningbehoefte 2024 t/m 2030°	2031 t/m 2039	2040 t/m 2049	Woningbehoefte in 2050
Purmerend	**43.200**	3.000		2.300	1.400	**49.900**

Purmerend vergrijst. De additionele woningbehoefte is er vanwege gezinsverdunning en migratie. Mensen die vanuit de regio (incl. Amsterdam) naar Purmerend verhuizen zijn al meegenomen in deze behoefte en maken de behoefte dus niet groter.

[1] Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050 - rapport.pdf
[2] De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord

Om in de behoefte van 6.700 te voorzien heeft Purmerend momenteel, inclusief de Oostflank, **40 plannen voor 15.276 woningen**[3] (15.842 nieuwe woningen - 566 te slopen woningen). De Oostflank is hierin opgenomen voor 5.950 woningen. Purmerend heeft dus plannen om meer dan 2x in de woningbehoefte te voorzien.

Stichting Behoud van Purmerbos adviseert het aantal te bouwen woningen in de Oostflank te maximeren tot 3.000, uitsluitend op het Golfterrein. Hiermee kan Purmerend nog steeds 12.326 woningen bouwen en daarmee bijna 2x in de woningbehoefte voorzien.

Met een maximum van 3.000 woningen in de Oostflank voldoet Purmerend ook ruimschoots aan de opgave zoals gesteld in de **Visie Purmerend 2040 uit 2017: 10.000 huizen tot en met 2040**. Dit aantal wordt met 3.000 woningen op de Oostflank, met ruim 6.500 huizen overstegen:

Opgave Purmerend 2040	**10.000**
gebouwd in 2018	490
gebouwd in 2019	651
gebouwd in 2020	441
gebouwd in 2021	865
gebouwd in 2022	826
gebouwd in 2023	196
gebouwd in 2024	414
tot nu toe opgeleverd in 2025	338
Totaal gebouwd 2018 t/m 2025	**4.221**
Restant opgave Purmerend 2040	**5.779**
Aantal te bouwen huizen met 3.000 op de Oostflank	12.326
Overschrijding	**6.547**

De gemeente lijkt te denken 'hoe meer hoe beter'. Maar overmatige woningbouw in het groen leidt tot onnodige verstedelijking van de unieke en kenmerkende open ruimte, vernietiging van natuur en landbouwgrond, overbelasting van de nu al overvolle ontsluitingswegen en het OV-netwerk, overbelasting van sociale, zorg- en groenvoorzieningen, stijging van kosten voor o.a. zorg, veiligheid & onderhoud.

Veel ontwikkelingen in Purmerend (9.000 in omgeving zonder Oostflank)

Purmerend (en omgeving) wacht, ook zonder Oostflank, een wezenlijke DNA-verandering. Rondom het gebied van de Oostflank liggen grote bouwplannen. Deze ontwikkelingen zijn relevant voor het in beeld brengen van de effecten op omgeving, natuur, voorzieningen en ontsluiting. Direct gelegen naast de Oostflank zijn de ontwikkeling van De Lange Weeren (1.160 woningen) en Vurige Staart (564 woningen).

Daarnaast zijn er ook de ontwikkelingen zoals opgenomen in het 'Gebiedsplan Purmerend, ontwikkeling van Stadsharten' (MRA bereikbare steden) in het Sleutelgebied[4]:

[3] Capaciteit in woningbouwplannen in beeld | Monitor plancapaciteit
[4] Gebiedsplan_Purmerend.pdf

Stationsgebied	2.152
Binnenstad e.o	143
Kop West	42
Wagenweggebied	772
Wheermolen Oost	1.156
De Koog	2.341
Kwadijkerpark	223
Karekietpark	200
Totaal Sleutelgebied	7.029
Vurige Staart	564
De lange Weeren (Edam/V'dam)	1160
Totaal omgeving Oostflank	8.753

Zonder Oostflank worden al bijna 9.000 woningen gebouwd rondom het Oostflankgebied. Dat de gemeente Purmerend, naast deze geplande groei in nabijgelegen ontwikkelingen, nog eens 5.950 woningen (vergelijkbaar met Weidevenne fase 1) toevoegt in een kwetsbare polder in uitdagende tijden als het gaat om klimaat, direct grenzend aan en gedeeltelijk door het Purmerbos (Natuurnetwerk Nederland), in een gebied zonder uitvalswegen en in historisch landschap met lintbebouwing en open polderkamers, is een politieke keuze. Het is geen noodzaak. Zeker niet in de voorgestelde omvang.

Verkeersinfarct

Zonder de Oostflank loopt het wegennet in en rondom Purmerend al tegen de maximale capaciteit aan, of gaat het daar overheen. Op zowel de N235 als de N244 ontstaan knelpunten als gevolg van autonome groei (zonder Oostflank dus). Richting de A7 raken kruispunten overbelast, aldus het MER (pg 157)[5]. Dagelijks zijn er files in de stad en op de uitvalswegen en ook het OV schiet tekort om het huidig aantal inwoners in en uit stad en omgeving te krijgen. De verkeersafwikkeling is nu dus al slecht en dan moeten de auto's vanuit de Oostflank er nog bij. Plus die uit De Lange Weeren, Vurige Staart en alle auto's vanuit Binnenstad, Stations- en Wagenweggebied. Dat zijn auto's van nieuwe bewoners van de bijna 15.000 extra te bouwen woningen. Purmerend lijkt zich te verslikken in een gigantisch ontsluitingsprobleem.

Recent greep Purmerend naast de door het Rijk beschikbaar gestelde subsidie voor versnelde woningbouw in de MRA[6] . Een Oostflank met deze omvang betekent een ontsluitingsinfarct en grote verkeersonveiligheid in en rondom de stad. Het voor de hand liggende alternatief is maximaal 3.000 huizen op uitsluitend het Golfterrein.

Woningen voor de juiste doelgroepen & financiën

Het ontwerp laat zien dat Purmerend in de Oostflank vooral voorziet in veel gezinswoningen terwijl de behoefte daaraan (aantoonbaar) slechts beperkt toeneemt.

Purmerend vergrijst. In de Prognose valt op dat in de meeste regio's, waaronder de regio Waterland waar Purmerend onder valt, van 2024 tot 2050 naar verwachting bijna alleen de bevolking boven de 75 jaar toeneemt. Uit de cijfers blijkt dat Purmerend eigenlijk alleen nog maar voor 65-plussers zou moeten bouwen.

---

[5] https://anteagroup.sharepoint.com/sites/NLSPR0493941/Shared Documents/General/07. Werkdocumenten/MER/Definitief MER/2025-10-16 MER oostflank def

[6] Ruim € 400 miljoen van het Rijk voor versnelde bouw 32.000 woningen in MRA – Metropoolregio Amsterdam

Als gevolg van de vergrijzing en demografische veranderingen neemt het aantal personen per huishouden af. De gemiddelde huishoudensgrootte daalt hierdoor al enkele decennia. In 2050 is het aandeel eenpersoonshuishoudens naar verwachting 46%.

Financiën

In het werkdocument 'Randvoorwaarden woningbouw NH 2025'[7] wordt de Oostflank genoemd als een project met een '*onrendabele top*'. Dit betekent dat er financieel verlies overblijft nadat kosten van de opbrengsten zijn afgetrokken. Het document stelt dat '*financiële overheidsbijdragen nodig zullen zijn*'. Bijdragen die eerder voor het oplossen van ontsluitingsproblematiek uitbleven.

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. [8]

Purmer Zuid Zuid

Sinds het weiland van de Purmer Zuid Zuid, 21 ha in eigendom van de Gemeente Purmerend, 'het appeltje voor de dorst' werd genoemd, is de toekomst ervan onderdeel van veel wensdenken geweest. Maar het weiland leent zich niet voor woningbouw.

Het ligt buiten de stedelijke contouren en ligt geïsoleerd van de rest van Purmerend. De provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) noemt 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 verdere studie*[9]. Het is niet voor niets dat er voorzieningen worden gepland op de Purmer Zuid Zuid: het wordt een geïsoleerde wijk. Bewoners wonen te ver van de voorzieningen elders in de stad en vanwege de ligging en slechte bereikbaarheid zullen weinig andere Purmerenders gebruik maken van de voorzieningen op de Purmer Zuid Zuid. Je kunt vragen stellen bij het succes en haalbaarheid van het uitbaten ervan.

De verkeersafwikkeling vanuit de Purmer Zuid Zuid is slecht en er zijn weinig tot geen maatregelen mogelijk. Dit gedeelte van de Oostflank kan alleen worden ontsloten via de Verzetslaan. De nieuwe bewoners zullen, samen met de nieuwe bewoners van de rest van de Oostflank, het Centrum-, Stations-, Wagenweggebied en de Vurige staart, dagelijks via de overvolle Verzetslaan moeten aansluiten op de N235 (Jaagweg) en de A7.

Een volgend zorgwekkend effect van bouwen op de Purmer Zuid Zuid is het verhoogde grondwaterpeil. De locatie ligt 5 meter onder NAP. Het 'Ruimtelijk afwegingskader klimaat adaptief gebouwde omgeving' (rapport van de rijksoverheid) laat zien dat bouwen op de Vurige Staart (direct naast de Purmer Zuid Zuid) en op het weiland van de Purmer Zuid Zuid, risicovol is.

---

[7] Input Noord-Holland Nationale rapportage randvoorwaarden woningbouw 2025.pdf
[8] Binnenstedelijk bouwen waar ruimte schaars is - Decisio
[9] Verslag 105e vergadering ARO 24 juni 2025.pdf

De kans op wateroverlast is groot en dat heeft gevolgen voor de fundering van bestaande en nieuw te bouwen woningen en er bestaat risico op bodemdaling en overstroming.

Naast onmogelijke ontsluiting, onwenselijke isolatie van de wijk en de grondwaterproblematiek betekent bouwen op de Purmer Zuid Zuid bovenal grote schade voor de natuur. Met het bebouwen van dit weiland verdwijnt de open bufferzone die van cruciaal belang is voor het in stand houden van de unieke biodiversiteit (rode lijst soorten) van het direct aan het gebied grenzende Purmerbos (Natuurnetwerk Nederland), moeras en stiltegebied. Het weiland is slaap-, verzamel-, broed-, voedsel- en foerageergebied voor vele soorten.
Weg = weg = natuurvernietiging.

Het wordt tijd dat de gemeente haar geld en beperkte ambtelijke capaciteit gaat inzetten voor een alternatief voor dit gebied waarbij gedacht kan worden aan natuurbehoud, versterking, waterberging…

Purmerbos, Natuurnetwerk Nederland

De bewering dat natuur door de Oostflankontwikkeling wordt versterkt blijft een onbegrijpelijke terugkerende verdraaiing van de werkelijkheid. De Oostflankontwikkeling vernietigt natuur. De bebouwing van de open buffer van de Purmer Zuid Zuid, het kappen van een flink deel van Natuurnetwerk Nederland voor een buslijn en het feit dat bijna 6.000 huizen in de directe omgeving worden gebouwd waarvan de bewoners het bos ook als groene uitloopruimte gaan gebruiken, betekent een verkleining van het bosoppervlak, geluids- en lichtoverlast en verhoogde recreatiedruk.

Het Purmerbos is zeldzaam loofbos op zeeklei en heeft er 40 jaar over gedaan om uit te groeien tot een jongvolwassen bos met een unieke en rijke biodiversiteit. Dit type bos is schaars in Nederland en biedt onderdak aan talrijke zangvogels, kleine zoogdieren, amfibieën en insecten waaronder veel soorten die op de rode lijst staan, zoals porseleinhoen, groene specht, wielewaal, grote zilverreiger, hermelijn, wezel, en noordse woelmuis.

In het ontwerp worden verschillende compenserende maatregelen voorgesteld om de biodiversiteit te versterken. Het plan daarvoor wordt nog gemaakt. Het is bijzonder te spreken van het versterken van biodiversiteit als diezelfde biodiversiteit eerst ernstig wordt geschaad door de ontwikkeling zelf.

Volgens het ontwerp wordt het Purmerbos ‘uitgebreid’ op de tussenliggende weilanden. Uitbreiding lijkt hier een creatieve benaming van de wettelijke compensatie die nodig is omdat er bos gekapt wordt voor het aanleggen van asfalt. Maar in dit verband moet ook worden opgemerkt dat het beplanten van open weiland zeker geen automatische verhoging van de biodiversiteit betekent. Sterker nog: beplanten kan de biodiversiteit zelfs schaden als open voedsel- en slaapgebied voor soorten verdwijnt. Stichting Behoud van Purmerbos adviseert deze noodzakelijke compensatie in goed overleg met milieuorganisaties en in elk geval het IVN te doen. Dit om (nog meer) onnodige schade aan de biodiversiteit te voorkomen.

Overigens zijn die ‘tussenliggende weilanden’ in eigendom van verschillende particulieren/ontwikkelaars. Het ontwerp houdt niet voor niets een flinke slag om de arm als het gaat om compensatie van het flink aantal te kappen bomen. De vraag is of het überhaupt te realiseren is.

Tot slot

Purmerend is een prachtige stad. De laatste jaren op een mooie manier verdicht met nieuwe woningen. Verlies niet in al het enthousiasme het zicht op de realiteit met een gebiedsontwikkeling die de ruimtelijke, infrastructurele, financiële en ecologische draagkracht van de stad overschrijdt. De gemeente heeft een groter commitment aan haar inwoners dan aan een ontwikkelaar.

Stichting Behoud van Purmerbos roept de gemeente op te kiezen voor een realistisch, duurzaam en leefbare Oostflank met voldoende woningen voor de juiste doelgroepen zonder de stad op te zadelen met een dagelijks verkeersinfarct en gebrek aan essentiële groene uitloopruimte. Geadviseerde aanpassingen:

- maximaal 3. 000 woningen, uitsluitend op het Golfterrein;
- geen busbaan of weg door het Purmerbos;
- geen bebouwing op de Purmer Zuid Zuid

Deze keuzes houden Purmerend leefbaar, veilig en groen, en doen recht aan de belangen van huidige en toekomstige inwoners.

Namens Stichting Behoud van Purmerbos,

Eveline M. Hoedemaeker
voorzitter