



Visie

Oostflank Purmerend

Concept, 30 januari 2024



Inhoud

1. VOORWOORD	3
2. DE OOSTFLANK	5
3. WAAROM DE OOSTFLANK ONTWIKKELEN?	6
4. VISIE	7
5. LEIDENDE PRINCIPES	9
1 Bestaande kwaliteiten versterken	
2 Water en bodem sturend	
3 Natuurinclusief ontwikkelen	
4 Toekomstgerichte mobiliteit	
5 Wonen en voorzieningen voor iedereen	
6. GOLFBAAN	17
Visie op dit deelgebied	
Leidende principes	
7. PURMER-ZUID ZUID	26
Visie op dit deelgebied	
Leidende principes	
8. TOTSTANDKOMING	33
9. STATUS EN VERVOLGPROCES	36
Bijlagen	
– Verslag meedenkronde	

Colofon

De Visie Oostflank Purmerend is een uitgave van de gemeente Purmerend en BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Bijdragen aan deze visie zijn mede geleverd door de bureaus Boom! Landscape, Guido Wallagh ROSVP, INBO, Kuiper Compagnons, Prommenz, P2, Staatsbosbeheer, Studio Marco Vermeulen en Sweco Nederland.

Voorwoord

Hierbij presenteren wij, gemeente Purmerend en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling de visie voor de Oostflank van Purmerend. Met deze visie maken we een belangrijke stap voor de integrale ontwikkeling van dit gebied, waar wonen en natuur samengaan.

Purmerend is vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw gegroeid van een stadje met zo'n 7.000 inwoners naar een middelgrote gemeente met zo'n 94.000 inwoners.

Dat men in Purmerend graag woont, werkt en verblijft is logisch gezien de voorzieningen: het historisch centrum, een theater en een horecaplein, een ziekenhuis, scholen, parken, prettige woonwijken en buurten, tal van werkgebieden, sportvoorzieningen en andere bijzondere voorzieningen zoals het pop- en

'Purmerend is vanaf de jaren '60 gegroeid van een stadje met zo'n 7.000 inwoners naar een middelgrote stad'

cultuurpodium P3 en de H20 Esports Campus. Ook de ligging dicht bij Amsterdam en het omringende landschap met veenweidegebieden, UNESCO Werelderfgoed De Beemster, de droogmakerij De Purmer, fietsroutes en recreatiegebieden versterken de aantrekkingskracht van Purmerend.

Zowel vanuit Purmerend als de regio is de vraag naar woningen enorm. Deze aantrekkingskracht levert ook weer andere (ruimte)claims op, zoals op het groen, de bodem, de openbare ruimte en de impact op bestaande buurten en straten.

In de afgelopen jaren is extra ingezet op het bouwen van nieuwe woningen binnen de huidige stadsgrenzen. We noemen dit binnenstedelijke verdichting. Op plekken als het Waterlandkwartier en het Wagenweggebied worden voornamelijk appartementen gerealiseerd in een hoge dichtheid en in combinatie met andere functies. Met de ontwikkeling van deze gebieden



voegen we woonmilieus toe die Purmerend niet heeft en waar veel vraag naar is. Bovendien maken we hiermee de (binnen)stad levendiger en diverser en blijven we werken aan een complete stad. Tegelijkertijd zien we ook dat de totale woningbouwbehoefte niet alleen opgelost kan worden in het gebied dat al verstedelijkt is. Er is namelijk ook een grote vraag naar eengezinswoningen in een groene woonomgeving. Hiervoor zijn ook suburbane woongebieden aan de randen van Purmerend nodig.

Eén van deze gebieden is de Oostflank. Dit is het gebied tussen Baanste Noord (noord), Middentocht (oost), Vurige Staart (zuid) en de Westeweg (west). Het gebied maakt deel uit van de Purmer; een voormalige droogmakerij, waar de rijke historie nog alom aanwezig is, waar het Purmerbos en andere natuur volwassen geworden zijn en waar je je – zo dicht bij de wijken van Purmerend – meteen heerlijk buiten voelt. Op de Kansenkaart 2040 uit 2017 is de Oostflank overigens al aangemerkt als ontwikkellocatie.

Dat dit deel van Purmerend ontwikkeld wordt voor woningbouw en andere functies, raakt velen.

De zorgen, behoeften maar ook kansen zijn ons duidelijk gemaakt tijdens de vele gesprekken die we met Purmerenders, verenigingen, bedrijven, provincie Noord-Holland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Vervoerregio Amsterdam, Staatsbosbeheer en anderen gevoerd hebben over de toekomst van de Oostflank van Purmerend.

Tussen november 2021 en mei 2022 zijn drie meedenkrondes en overleggen georganiseerd. Online en op verschillende locaties in de stad zijn we in gesprek gegaan met inwoners. Tevens zijn er vijf enquêtes uitgezet, in wisselwerking met voortgaande gesprekken. Tezamen hebben meer dan duizend Purmerenders, waaronder woningzoekenden en direct omwonenden en anderen met ons meegedacht over de kwaliteiten en ontwikkelingsmogelijkheden van de Oostflank.

Deze gesprekken met Purmerenders en overleggen met verenigingen, organisaties en andere overheden hebben ons nieuwe inzichten opgeleverd en onze ideeën over de Oostflank verrijkt. Zo hoort het bij participatie en overleg.

De uitkomsten van de gesprekken en overleggen in de afgelopen periode hebben een visie met een richtinggevend toekomstbeeld opgeleverd. In deze visie leggen we leidende principes vast voor het vervolgproces en wordt duidelijk waar we wel en niet gaan ontwikkelen.

We denken hiermee een evenwichtig voorstel te hebben voor een toekomstgerichte en gezonde woon- en leefomgeving, met respect voor bestaande kwaliteiten en aantrekkelijk voor iedereen. Een voorstel waarmee we tegemoet komen aan de grote woningbehoefte met veel betaalbare woningbouw in wijken waar het groen tot aan de voordeur komt. Maar waar we ook recht doen aan bestaande kwaliteiten zoals het behoud en het versterken van het Purmerbos en de cultuurhistorische kenmerken van de Purmer.

'De uitkomsten van de gesprekken en overleggen in de afgelopen periode hebben een visie met een richtinggevend toekomstbeeld opgeleverd'

Zoals gezegd, de visie voor de Oostflank is een belangrijke stap. Om het gebied tot ontwikkeling te brengen zijn nog vele vervolgstappen nodig. Ook daarin trekken de gemeente Purmerend en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling als eigenaar van het golfbaanterrein samen op.

Voor dit moment danken we iedereen die in de voorbereiding van de visie met ons heeft meegedacht.

Pascal Verkroost, Wethouder gebiedsontwikkeling
Gemeente Purmerend

Coen Lageveen, Wethouder mobiliteit
Gemeente Purmerend

Esther Agricola, Regiodirecteur BPD | Bouwfonds
Gebiedsontwikkeling regio Noord-West





2. Oostflank

De Oostflank ligt aan de oostkant van Purmerend, op grondgebied van de gemeente Purmerend, tussen de woonwijken Purmer-Noord, Purmer-Zuid en het agrarisch gedeelte van de Purmer.

Het gebied wordt grofweg begrensd door de Baansteer Noord (noord), Middentocht (oost), Vurige Staart (zuid) en Westerweg (west) en kent drie deelgebieden; de golfbaan, het Purmerbos en Purmer-Zuid Zuid.

Tijdens de participatie (zie hierover verder: hoofdstuk 8) zijn verschillende ideeën en ontwikkelingen voor de Oostflank voorgelegd. Wat vaak door bewoners en anderen werd genoemd was het behoud van het Purmerbos, het behouden van cultuurhistorische kenmerken, de behoefte aan meer en divers openbaar groen, de verkeersveiligheid (onder meer van de Westerweg en de Purmerenderweg) en de behoefte aan met name betaalbare eengezinswoningen.

In dit document zijn deze punten terug te zien. Binnen de totale ontwikkeling is het Purmerbos behouden, maar is het wel nodig om de IJsselmeerlaan door te trekken. Een zorgvuldige inpassing hiervan moet de impact op het Purmerbos beperken. Ten noorden en zuiden van het bos komen twee nieuwe woonwijken (golfbaan en Purmer-Zuid Zuid) met ieder een eigen groene woonkwaliteit en voorzieningen als scholen, een buurtsuper en sport. De Westerweg en Purmerenderweg worden afgewaardeerd, wat bijdraagt aan de veiligheid en leefbaarheid in de omgeving. Om de Oostflank te ontsluiten, komt er hoogwaardig openbaar vervoer (een snelle bus) en komt er in de deelgebieden een eigen wegenstructuur die aansluiten op de bestaande infrastructuur.

3. Waarom de Oostflank ontwikkelen?

Binnen Purmerend, en vanuit de regio, is er veel vraag naar woningen. Vrijwel elke doelgroep – van starter, jong gezin tot senior – zoekt een woning en vooral een betaalbare woning en bij voorkeur zo snel mogelijk. Bij de binnenstedelijke locaties komen hiervoor nieuwe woonmilieus met appartementen. Tegelijkertijd is er ook een meer kwalitatieve vraag naar landschappelijk wonen aan de rand van de stad.

De Oostflank biedt kansen om deze woningen te ontwikkelen. Het is een van de toekomstige woningbouwlocaties die in verschillende visies en beleidsstukken naar voren komt, zowel in de regio als Purmerend. De golfbaan is een binnenstedelijk gebied en Purmer-Zuid Zuid een buitenstedelijk gebied, waar al geruime tijd woningbouw is voorzien.

'Binnen Purmerend, en vanuit de regio, is er veel vraag naar woningen'

Purmerenders zijn gewend geraakt aan het wonen in vitale buurten, waar je graag buiten komt, elkaar kent, elkaar aanspreekt of iets met elkaar onderneemt. Dit vraagt om meer dan woningen alleen. Namelijk om fijne plekken waar je je mee kan identificeren en je trots op bent. Een leefomgeving met diversiteit en gemeenschapszin. Maar ook om voorzieningen, die dichtbij zijn en te voet en te fiets makkelijk bereikbaar zijn. Om een veilige openbare ruimte die ontmoeting, sport, spel en ander gezond gedrag stimuleert. En om volop en gevarieerd groen: rondom ieders woning en op bijzondere plekken als het Purmerbos met zowel stiltezones als recreatieve zones.

Door het groeiend aantal inwoners in de stad en in de regio neemt de druk op het bestaande wegennet toe. Tegelijkertijd zoeken we naar het stimuleren van meer duurzame vormen van mobiliteit, waaronder (snel)fietsen, lopen, deelautogebruik en hoogwaardig openbaar vervoer als een snelle bus.

We willen voorbereid zijn op klimaatverandering, onze afhankelijkheid van en het opraken van fossiele bronnen. Bij de ontwikkeling van beide deelgebieden laten we daarom het water en de bodem sturend zijn en dragen we bij aan verbetering van de biodiversiteit en

groenverbindingen voor flora en fauna. We maken gebruik van natuurlijke materialen zoals hout. Het duurzaam opwekken en beschikbaar hebben van energie is onze norm. Niet om het beste jongetje van de klas te zijn, maar omdat de Purmerender en de woonwijk van morgen vragen om een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving.

Tot slot hebben we respect voor bestaande kwaliteiten en de cultuurhistorie van het gebied. Deze vragen ons om niet alleen vooruit te kijken, maar ook om nieuwe ontwikkelingen en ingrepen in het gebied in goede harmonie te brengen met wat er aan geschiedenis is.



4. Visie

In de Oostflank komen verleden, heden en toekomst samen.

Verleden

Purmerend ligt tussen drie meren en is, op het kruispunt van water en land, in de 13e eeuw ontstaan als dorpje van vissers en boeren. Door veenontginning en ontwatering kwam het veen lager te liggen en werden de meren, mede gebruikt voor transport via het water, groter.

In 1618 is men begonnen met het droogmalen van het gebied en in 1622 viel de Purmer droog. De grond bestond uit vruchtbare, zware zeele. Daarom werd aanvankelijk gestart met vooral akkerbouw. Maar toen bleek dat de teelt van landbouwproducten moeizaam verliep – door een te hoge waterstand – is het grootste deel van de gronden omgezet in grasland voor de veehouderij.

Deze ontstaansgeschiedenis heeft 'leestekens in het landschap' van de Purmer achtergelaten. Zoals: de bomenrijen langs de wegen, de Middentocht als eerste afwateringskanaal dat de Purmer in tweeën heeft verdeeld en een rechthoekige verkaveling van de droogmakerij (die contrasteert in vorm en hoogteligging met het veenpolderlandschap). Maar ook een verkaveling die opgebouwd is uit polderblokken met standaard kavels, oorspronkelijke bebouwing en erven liggend in de lengterichting van de polder en, rond 1633, een eerste kleine buurt aan de Purmerenderweg met een schooltje bij de Middentocht (later verplaatst naar de Westerweg).

Bijzonder zijn tevens de stolplinten met stolpboerderijen, langs de Westerweg. Op de kop van het erf en haaks op de verkaveling, waardoor een grote openheid met lange zichtlijnen is ontstaan. De erfbeplanting sloot naadloos aan op de omgeving. Waardoor als het ware de bebouwing het landschap vormt en, andersom, het landschap de bebouwing.

Van meer recente datum zijn het Purmerbos en de golfbaan. Aanvankelijk waren deze locaties aangekocht voor woningbouw. Toen hiervan werd afgezien, heeft Staatsbosbeheer de grond van het Purmerbos in eigendom genomen en is het vanaf 1988 gestart met de aanleg van het bos. In eerste instantie met als doel om het bos te benutten voor houtproductie. Hiervoor werden populieren aangeplant, die door hun snelle groei in vijftien jaar gekapt zouden worden.



Maar na verloop van tijd heeft Staatsbosbeheer besloten om bomen vooral nog te kappen als dit om andere redenen nodig is, zoals onderhoud.

Het noordelijk deel van het Purmerbos is na vijftien jaar slechts ingericht voor recreatie en bevat nu onder meer een losloopgebied voor honden. Het zuidelijk deel heeft altijd de functie van natuurbos gehad met voorzieningen als ontmoetingsplekken en wandelpaden. Inmiddels zijn de drie speelweides in het zuidelijk deel van het Purmerbos getransformeerd tot een vlinderweide en twee lege weides die niet meer gebruikt worden als speelweide vanwege de natte bodem.

De golfbaan is eveneens eind jaren 80 ontstaan. Een groot complex, waar dankzij verschillende holes een eigenzinnig landschap is ontstaan, dat behoorlijk verschilt van het polderlandschap.

Heden

Tegenwoordig is het gebruik van de Oostflank onderdeel geworden van het dagelijkse leven van veel Purmerenders en andere bezoekers. Zij laten in het Purmerbos of elders de hond uit of maken een rondje met de fiets of te voet. Zij genieten van de rust, de natuur en de voorzieningen van het Purmerbos. Zij maken gebruik van de golfbaan en genieten daar van de mix van waterpartijen en het glooiende en inmiddels bijzonder ontstane landschap. Ook wordt er gewerkt in de Oostflank.



Toekomst

Aan dit gemaakte en inmiddels gewaardeerde landschap voegt de Visie Oostflank Purmerend een nieuwe periode toe. Ook nu weer bewerken we het landschap. Met respect voor en geïnspireerd door wat er is. Maar ook met oog voor wat nu nodig is en voor wat de toekomst van ons vraagt. Er is tenslotte een grote en structurele behoefte aan nieuwe en vooral betaalbare en kwalitatieve woningen. Daarnaast vragen klimaat, natuur, ecologie, gezondheid, mobiliteit en duurzaamheid onze volle aandacht.

De Oostflank wordt een woonmilieu waar groen, natuur, wonen en vrijetijdsbeleving elkaar versterken. Een gezonde en diverse plek. Een plek die vertrouwd én anders is. Waar rust, ruimte en dynamiek elkaar in

evenwicht houden. Waar groen en natuur naast de mens staan. Waar het voelt als buiten wonen, maar tegelijkertijd net zo Purmerends, dichtbij en goed verbonden met alle andere voorzieningen van de stad.

De Oostflank wordt van ons allemaal. Iedereen kan hier straks wonen én genieten van groen, natuur en vrijetijdsvoorzieningen. Een gedeelde liefde voor de omgeving en het samen wonen in zo'n omgeving zijn de verbindende factor, niet inkomen of achtergrond. Dat bereiken we door buurten en wijken te ontwikkelen met woningen voor iedereen en met voorzieningen nabij of op loop- en fietsafstand in de bestaande wijken. Er is ruimte voor eigen tuinen of balkons, maar wat de Oostflank onderscheidt van bestaande wijken in Purmerend is het collectieve groen op een voor deze stad ongekend grote schaal. Om collectiviteit tot een succes te maken, maken we verschillende buurten met eigen identiteit, staan veiligheid en menselijke maat voorop en is er, naast collectiviteit uiteraard ook voldoende rekening gehouden met privacy.

Bij zo'n groene, gezonde en op de toekomst gerichte woonomgeving hoort passende mobiliteit. Hiervoor zetten we in op maatregelen, waarmee we het lopen, fietsen en het gebruik van de snelle bus stimuleren. Er blijft voldoende ruimte voor het parkeren van de auto, maar de voorzieningen hiervoor (zoals parkeerpockets en gebouwde parkeervoorzieningen) zullen meer geconcentreerd worden en minder impact hebben op de openbare ruimte. Dit versterkt het groene karakter van de woonwijken. De verwachting is dat, na verloop

van tijd, de alternatieven voor de privé auto bijdragen aan een verminderd gebruik ervan. Dit vraagt om maatwerk, om goede alternatieven en meebewegen met de veranderingen in het (mobiliteits)behoefte van bewoners.

Die groene, gezonde woonomgeving zien we ook terug in de bouw. We zetten in op het gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen, zoals hout, en op bio-based fabrieksmatig bouwen. Hierbij houden we oog voor de betaalbaarheid.

'De Oostflank wordt een groen toekomstgericht woonmilieu ontwikkeld vanuit het landschap'

5. Leidende principes

De visie op de Oostflank geeft een samenhangend en richtinggevend toekomstbeeld, ofwel 'de stip op de horizon'. Zoals gesteld, zullen nog vele vervolgstappen volgen om hiertoe te komen. Wat daarbij helpt zijn leidende principes, ofwel uitgangspunten die houvast bieden in de verdere uitwerking.

Deze leidende principes hebben we, met de kennis van nu, zoveel mogelijk concreet gemaakt. Van belang is om vast te stellen dat deze leidende principes en de verdere concretisering ervan, in wisselwerking met elkaar zorgen voor het beoogde toekomstbeeld.

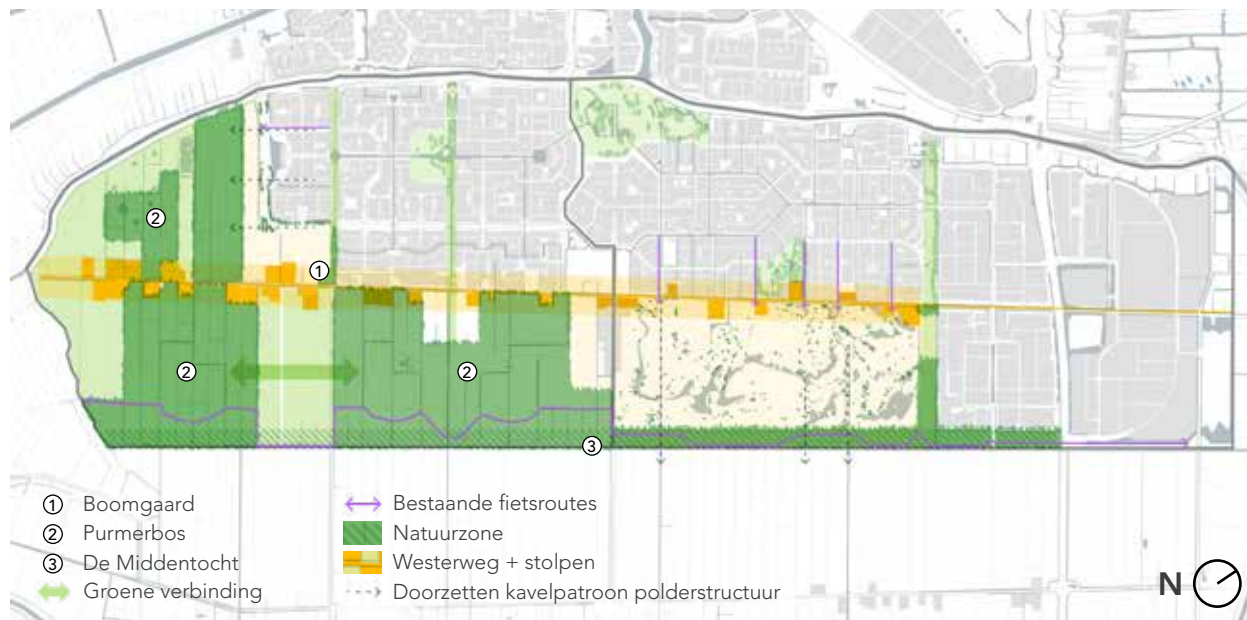
Uiteraard zullen voortschrijdende inzichten, verdere uitwerking en vervolgesprekken met bewoners en anderen in samenhang met elkaar beschouwd worden en mogelijk tot verdere aanscherping of zelfs aanpassing leiden passend binnen de geschetste ambities en het toekomstbeeld.

Hieronder formuleren wij **vijf leidende principes**, die per principe geconcretiseerd worden. Hoe deze benut worden, is in de hoofdstukken over de golfbaan en Purmer-Zuid Zuid te lezen.

1 BESTAANDE KWALITEITEN VERSTERKEN



- Het Purmerbos blijft behouden.
- We zien kansen delen van het Purmerbos met elkaar te verbinden.
- Het doortrekken van de IJsselmeerlaan wordt zorgvuldig ingepast in het Purmerbos.

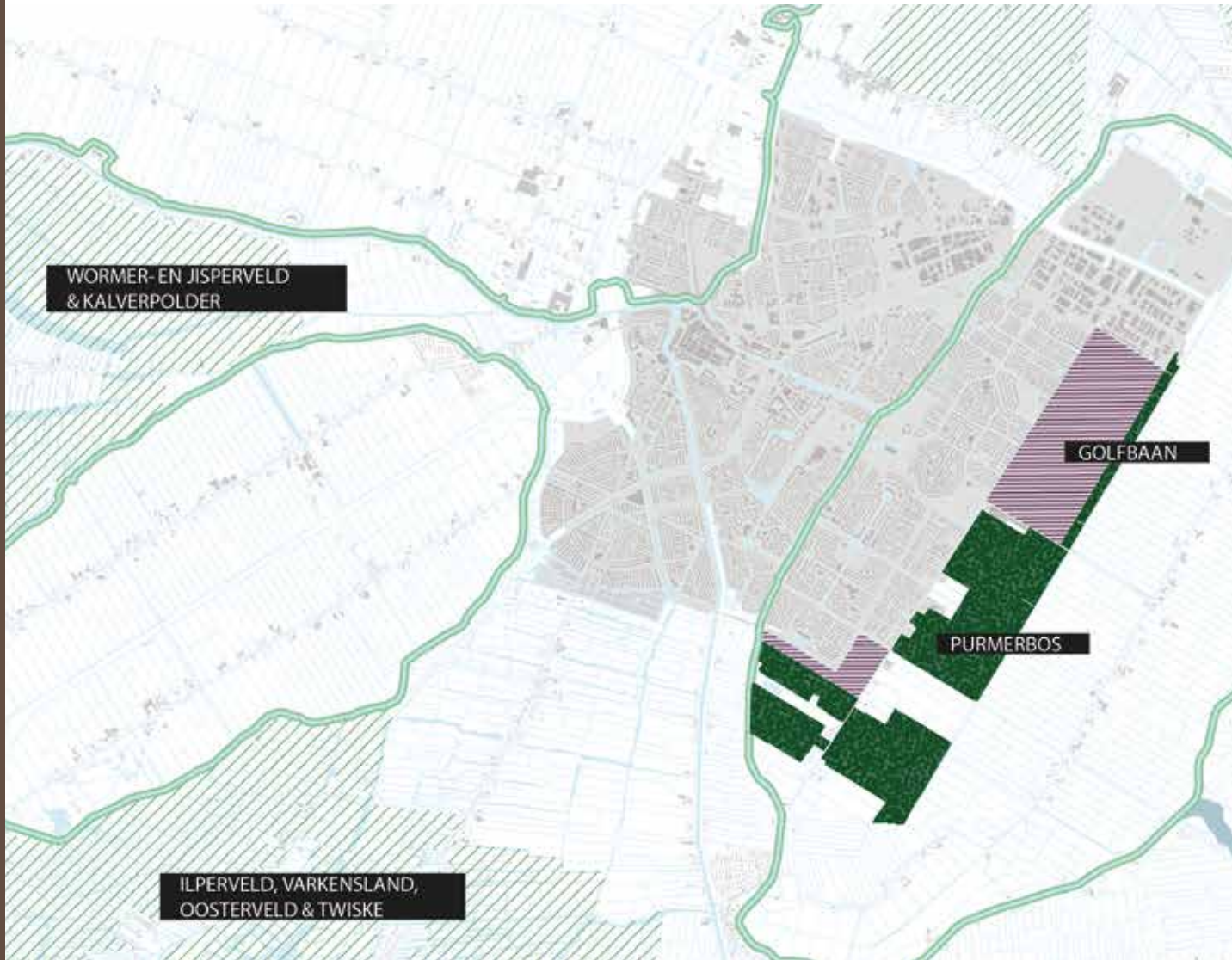


- | | |
|---------------------|---|
| ① Boomgaard | ↔ Bestaande fietsroutes |
| ② Purmerbos | ■ Natuurzone |
| ③ De Middentocht | ■ Westerweg + stolpen |
| ↔ Groene verbinding | ⋯ Doorzetten kavelpatroon polderstructuur |

- De natuur- en recreatiewaarden worden versterkt. In het Purmerbos, maar ook elders in de Oostflank.
- De groene verbindingen tussen de Oostflank, de bestaande wijken en het agrarisch deel van de Purmer worden verbeterd.
- Het bestaande karakter van de Westerweg blijft behouden: een rustige, landelijke polderweg bestemd voor voetganger, fietser en bestemmingsverkeer auto's. Voor doorgaand verkeer is de Westerweg niet langer bedoeld.
- We zetten in op het (deels) afwaarderen van de Purmerenderweg, zodat deze bestemd wordt voor de voetganger, de fietser en bestemmingsverkeer auto's.

Vanuit de bestaande wijk creëren we hierdoor ook een veilige route naar bijvoorbeeld de voetbalvereniging.

- De Middentocht en hieraan grenzende groene zone blijft als structuurbepalend element van de Purmer behouden.
- We sluiten aan op bestaande structuren en versterken fiets- en wandelverbindingen en zorgen ervoor dat voorzieningen goed bereikbaar blijven, (sociaal) veilig zijn en de bestaande stad versterken.




Purmerbos

Vanaf 1988 is gestart met de inrichting van het Purmerbos. Het ontwerp van dit bos is gebaseerd op dat van een droogmakerij met rechte sloten en verschillende percelen.

Het Purmerbos is zo'n 260 hectare groot. Slingerende struipaadjes zorgen voor het 'echte bosgevoel'. Voor kinderen is het speelbos een avontuurlijke speelplek met een eiland, een touwbrug, vlonders over het water en losliggende takken om hutten te bouwen. Het stilte- en natuurbos is een rustgebied voor vogels en zoogdieren. Maar ook hardlopers, fietsers en ruiters mogen hier in rust sporten en bewegen. Het grootste deel van het bos is een hondenloopgebied, zelfs met een eigen zwembad voor de honden. Door het Purmerbos lopen verschillende ruiterspaden.

Het Purmerbos is nog jong. Maar toch is de natuur al behoorlijk divers en tot wasdom gekomen. Dit is het resultaat van natuurlijke processen en bewuste ingrepen om het natuurgebied te verfijnen. Zo is het Purmerbos het meest varenrijke bos in Noord-Holland.

Tussen populieren, essen en beuken is er veel te beleven. Niet voor niets is het Purmerbos voor Purmerenders en bezoekers uit de regio een geliefde plek. Per jaar komen hier zo'n miljoen tot anderhalf miljoen bezoekers.

 Natura 2000 gebied

2 WATER EN BODEM STUREND



Water en bodem sturend betekent dat ruimtelijke ontwikkelingen aangepast moeten zijn op het lokale water- en bodemsysteem en dat nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte bestand zijn tegen extreme weersituaties veroorzaakt door klimaatverandering.

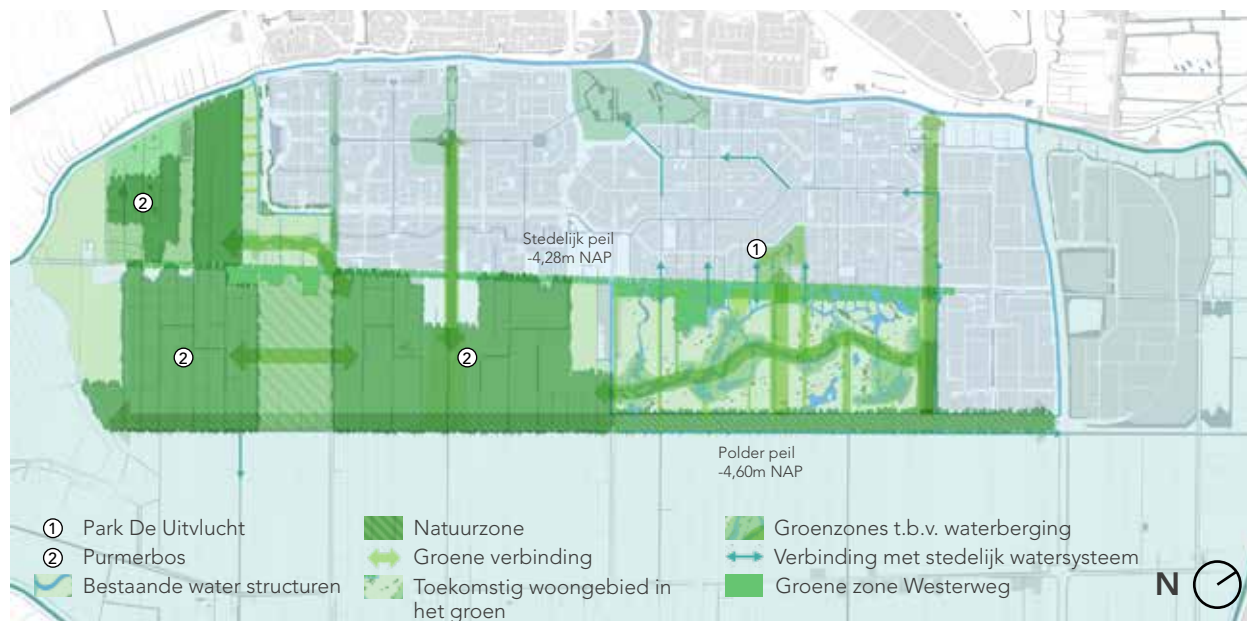
- Een robuuster en klimaatbestendiger watersysteem.
- Gebruik maken van de aanwezige eigenschappen van de Oostflank, zoals hoogtes en laagtes.
- De waterberging wordt opgezet vanuit het principe 'vasthouden – bergen – afvoeren'. Minder gebiedsvreemd water (uit het Markermeer) inlaten.
- Het gebied wordt zo ingericht dat een flexibel peilbeheer, passend bij de behoeften van het beheergebied, kan worden toegepast.

3 NATUURINCLUSIEF ONTWIKKELEN



Natuurinclusief ontwikkelen en bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in bebouwing of de openbare ruimte. Hierdoor ontstaat een gezonde leefomgeving en kunnen er meer diverse planten- en diersoorten leven.

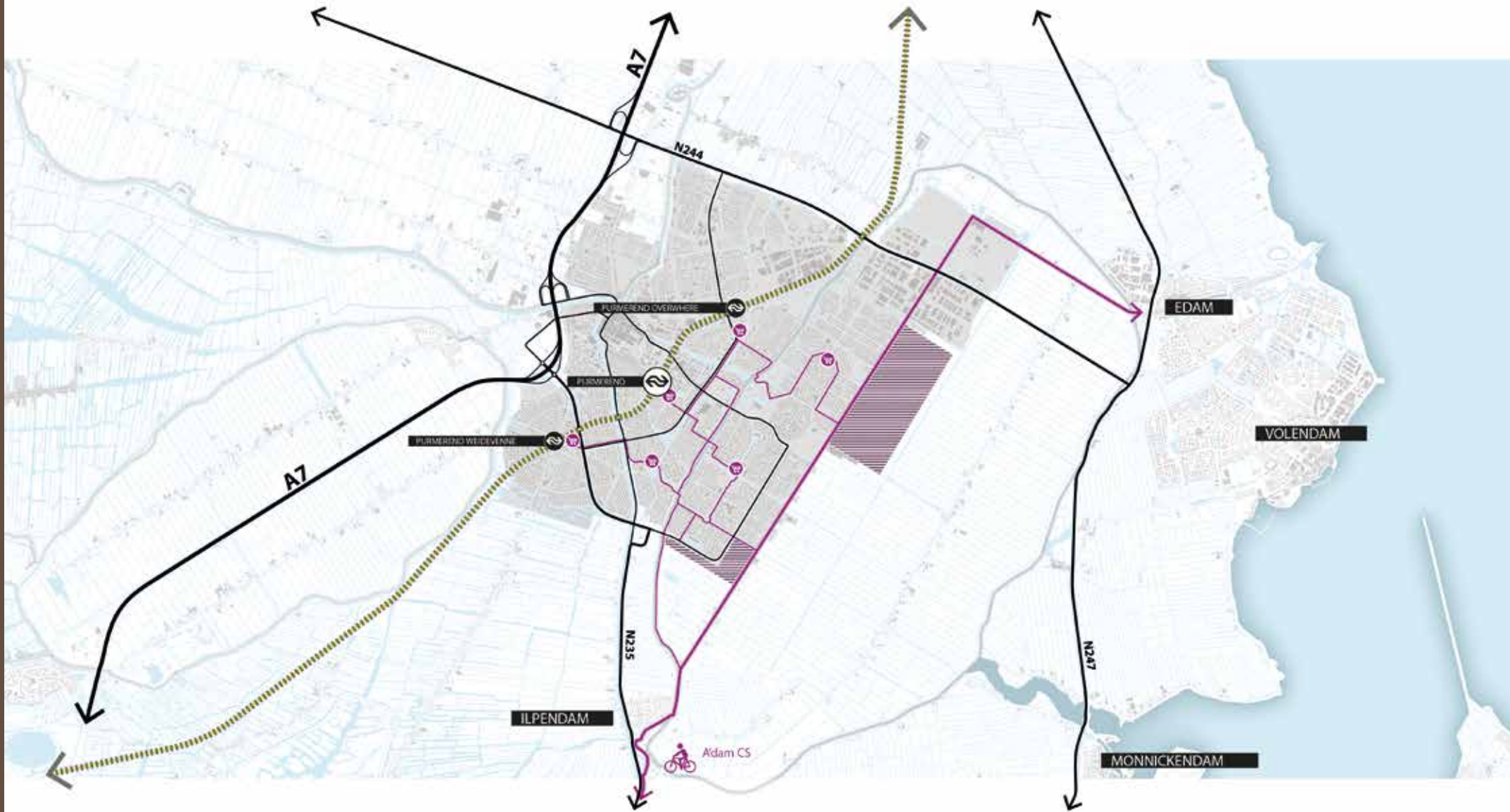
- Investeren in natuurkwaliteit, -diversiteit en een groene woonkwaliteit. Op een schaal die er elders in Purmerend nog niet is.
- Stimuleren gezond gedrag, spelen, sporten, fietsen en bewegen.
- Het groen en de natuur in de Oostflank loopt, in combinatie met veilige voet- en fietspaden, door



- naar de wijken Purmer-Noord en -Zuid. Zo profiteren ook bewoners in bestaande wijken.
- Het Purmerbos biedt volop ruimte voor natuur, waaronder een robuust stiltebos met veel rustzones en weinig paden en recreatiemogelijkheden. Tevens biedt het Purmerbos plekken en voorzieningen voor recreatie.
- Voor het toereikend krijgen van de huidige middelen voor het behoud en beheer van het Purmerbos lopen overleggen tussen de gemeente Purmerend, de provincie, Staatsbosbeheer en andere partijen.
- De natuurwaarden en biodiversiteit in de Oostflank zijn in het kader van deze visie geïnventariseerd. Deze inzichten en waarden komen terug in de verdere planvorming van de deelgebieden.
- Ingezet wordt op een natuurlijke verbinding langs de Middentocht, waardoor de Oostflank een schakel wordt tussen de Natura 2000-gebieden

- Zeevang en IJperveld en zo een groter netwerk wordt waar meer soorten planten en dieren leven.
- De woningen en voorzieningen worden natuurinclusief gebouwd met gebruik van natuurlijke bouwmaterialen, zoals hout.
- Hevige neerslag leidt niet tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies, zoals elektrische installaties en hoofdwegen, blijven bereikbaar.
- In de gebouwde omgeving zijn voldoende koele plekken bij hitte(stress).
- Langdurige droogte leidt niet tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water, vitale en kwetsbare voorzieningen.
- Diervriendelijk: door bijvoorbeeld nestkasten en minder blauw/wit licht in straatverlichting krijgen insecten, vogels en vleermuizen meer rust en bevordert dit de voortplantingsmogelijkheden.

BESTAANDE (HOOFD) INFRASTRUCTUUR

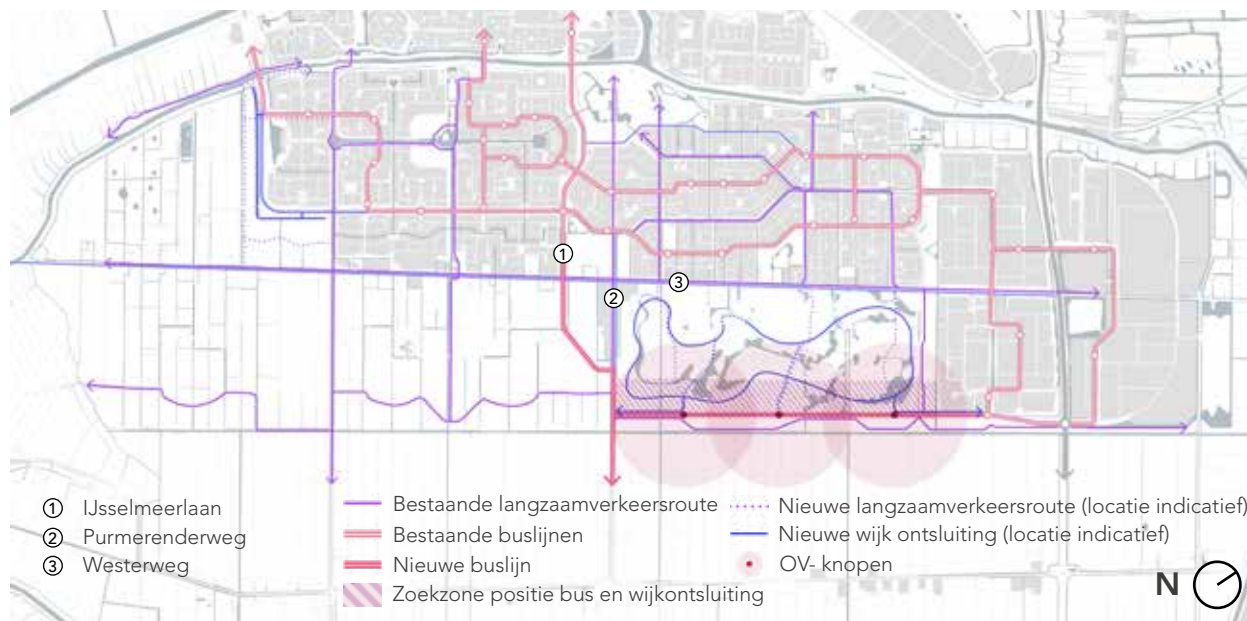


4 TOEKOMSTGERICHTE MOBILITEIT



Toekomstgerichte mobiliteit zet in op het stimuleren van lopen en fietsen, het gebruik van hoogwaardig openbaar vervoer en deelauto's. Dit, in combinatie met een groene inrichting van de woonwijken, zal naar verwachting in de loop van de tijd bijdragen aan een afname van het privé autogebruik. Leidraad hiervoor is het STOMP-principe: stappen/lopen, trappen/fietsen, openbaar vervoer, mobility as a service (toegespitst op het wonen aan de rand van Purmerend) en privé auto. Nadere afstemming met Vervoerregio Amsterdam vindt plaats.

- Voor het stappen/lopen betekent dit: een fijnmazig loopnetwerk tot aan de voordeur, autoluwe en autovrije woonstraten, dagelijkse voorzieningen op korte loop/fietsafstand (wat korte autoritten voorkomt), ruime en comfortabele paden, korte looproutes naar hubs voor deelmobiliteit en ov-haltes en een sociaal veilige omgeving. Ontmoeting wordt zo gestimuleerd.
- Voor het trappen/fietsen betekent dit: een fijnmazig fietsnetwerk in buurten en wijken, autoluwe en autovrije woonstraten, goede fietsparkeervoorzieningen voor alle typen fietsen in of dichtbij de woning, aansluiting met het omliggende fietsnetwerk richting centrum, stations en de regio. Daarnaast vraagt het om een geminimaliseerd aantal kruisingen met gemotoriseerd verkeer. De kruisingen moeten veilig ingericht worden en zoveel mogelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Bij menging met gemotoriseerd verkeer moet de fiets voorrang krijgen en geldt voor het gemotoriseerd verkeer een lage snelheid en lage intensiteit.



- Voor openbaar vervoer betekent dit: korte loopafstanden naar haltes, goede frequenties (veel busritten), vlotte en betrouwbare doorstroming, alleen eigen infrastructuur als doorstroming op de autowegen onvoldoende is, het minimaliseren van conflicten met fiets/loopnetwerken en directe verbindingen met de bestemmingen als centrum, Amsterdam en treinstations. Tevens vraagt dit om hogere bebouwingsdichtheden bij de bushaltes.
- Voor mobility as a service (MAAS) betekent dit: gebruikers hebben geen eigen autobezit, maar maken voor hun reis gebruik van deelauto's, -fietsen, -bakfietsen en -scooters. De ligging van de Oostflank, aan de rand van Purmerend, vraagt hiervoor wel om nadere randvoorwaarden.
- Voor de privé auto betekent dit: voldoende parkeergelegenheid, hoofdstructuur om de

woon- en leefstraten heen, hoofdstructuur zoveel mogelijk gescheiden van langzaam verkeer, in (buurt van) woon- en leefstraten lage snelheid, met parkeren in centrale hubs centraal in of langs de wijk, centrale hubs voor bezorgdiensten, aandacht voor toegankelijkheid tot aan de voordeur voor mensen met een beperking, hulpdiensten en verhuishagens.

- We maken bewoners bekend met deelmobiliteit en zorgen voor een concurrerend en ontzorgend aanbod.
- De verwachting en ambitie is dat met voornoemde maatregelen het bezit en gebruik van de privé auto gaat afnemen in de Oostflank. In het mobiliteitsprogramma van eisen geven we straks aan hoe we hierop inspelen.

5 WONEN EN VOORZIENINGEN VOOR IEDEREEN



- In totaal komen er in de Oostflank 5.000-5.800 woningen, waarvan 4.000 tot 4.500 woningen op de golfbaan en 1.000 tot 1.300 woningen in Purmer-Zuid Zuid.
- Deze woningen zijn bedoeld voor veel verschillende doelgroepen: van starters en (jonge) gezinnen tot senioren. Ook komen er woningen voor speciale doelgroepen, zoals woningen met zorg.
- Er is ruimte voor collectief opdrachtgeverschap, woongemeenschappen, zelfbouw en andere nieuwe woonvormen/pilots.
- Ruimte voor woonwagens.
- Op zowel de golfbaan als in Purmer-Zuid Zuid komen woningen in een verhouding van 30% sociale huur, 40% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector. Dit zorgt voor gemengde buurten en wijken.
- In totaal worden in de Oostflank 40 tot 60% van de woningen eengezinswoningen.
- Compact bouwen is het uitgangspunt. Hoe dit gebeurt, verschilt per deelgebied. Zo wordt recht gedaan aan de kenmerken van zowel de golfbaan als Purmer-Zuid Zuid.
- Gestapelde bouw en hoogbouw is mogelijk, in lijn met de Hoogbouwvisie van de gemeente en passend binnen de context en kenmerken van de Oostflank.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, zodat het landschap bepalend is voor de sfeer en identiteit.



- Voor de woningen en voorzieningen wordt ingezet op modulaire, fabrieksmatige bouw en het gebruik van natuurlijke materialen zoals hout. Dit draagt bij aan betaalbaarheid, snelheid en materialen die een lagere ecologische voetafdruk hebben en een gezond binnenklimaat bevorderen.
- Bewoners hebben altijd een privé tuin of balkon, maar wonen vooral samen in het groen.
- Toekomstige bewoners op de golfbaan en in Purmer-Zuid Zuid zorgen voor extra draagvlak van reeds bestaande voorzieningen in Purmer-Noord en -Zuid (zoals winkels en sport).
- Tegelijkertijd vragen zo'n 5.000 tot 5.800 nieuwe woningen om aanvullende voorzieningen, zoals een buurtsuper, basisscholen, een wijk- en/of zorgcentrum. Deze zullen bij voorkeur op plekken komen waar bewoners van de bestaande en

nieuwe wijken makkelijk te voet of per fiets naar toe kunnen. Zo rond de tien procent van alle nieuwe bebouwing wordt gereserveerd voor de nieuwe voorzieningen (maatschappelijk, sport en commercieel). Waar welke voorzieningen komen (passend bij de behoefte van bewoners), is onderdeel van integrale ontwikkeling.

- De diversiteit aan bewoners, type woningen, het vele groen en voorzieningen nabij zorgen tezamen voor vitale buurten. Dat zijn buurten waar niet alleen gewoond wordt, maar men ook graag buiten is, waar men – als men dat wil – samen activiteiten onderneemt en waar men aan gehecht is. In vitale buurten scoren leefbaarheid, (het gevoel van) veiligheid en ontmoetingen hoog.
- Met het oog op netcongestie wordt vroegtijdig het energieconcept uitgewerkt.

VISIEKAART OOSTFLANK



- ① Boomgaard
- ② Purmerbos
- ③ De Middentocht
- ④ Park De Uitvlucht
- ⑤ IJsselmeerlaan
- ⑥ Purmerenderweg
- ⑦ Westerweg

- ▨ Polderlint woonmilieu 5 - 15 won/ha
- ▨ Landschappelijk woonmilieu 20 - 30 won/ha
- ▨ Stedelijk woonmilieu 80 - 100 won/ha
- ★ Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- ▨ Bestaand winkelgebied
- ▨ Bestaande scholen
- ▨ Natuurzone
- ▨ Westerweg + stolpen
- ↔ Groene verbinding
- ▨ Groene zone Westerweg





6. Golfbaan

VISIE OP DIT DEELGEBIED

Het huidige golfbaanterrein (hiermee wordt bedoeld de ontwikkellocatie golfbaanterrein, maar deze wordt verder in dit document aangeduid als 'golfbaan') van zo'n 115 hectare wordt getransformeerd naar een gebied waar het ontstane landschap, letterlijk en figuurlijk, de grondtoon voor een nieuwe woonwijk wordt. Daarmee opent het gebied zich voor iedereen en krijgt de stad nieuwe woningen, voorzieningen en openbaar groen terug voor haar inwoners. Het reliëf, ontstaan in de loop der tijd, zal een van de kenmerken van dit gebied worden, net als het water. Het groen vanuit het Purmerbos wordt deels doorgetrokken over de golfbaan en vormt hiermee samen met de Middentocht en de hierlangs liggende groene zone een schakel tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen Natura 2000-gebieden. Het gebied krijgt een nieuwe ontsluiting parallel langs de Middentocht die aantakt op de N244 en op de nog door te trekken, en zorgvuldig in het Purmerbos ingepaste, IJsselmeerlaan.

LEIDENDE PRINCIPES

1 BESTAANDE KWALITEITEN VERSTERKEN



Bij de ontwikkeling van de golfbaan worden de reeds aanwezige kwaliteiten van het gebied erkend, gewaardeerd en waar mogelijk versterkt. Dit heeft betrekking op de aanwezige cultuurhistorische bebouwing aan de Westerweg, de bestaande groen- en watervoorzieningen op de golfbaan en het Purmerbos en de karakteristieke kenmerken van de omgeving (zoals het open landschap van de polder en aansluiting op de bestaande wijken).



- ① Purmerbos
- ② De Middentocht
- ③ Park De Uitvlucht

- Bestaande bomen
- Bestaande water structuren
- Bestaande fietsroutes

- Doorzetten kavelpatroon polderstructuur
- Westerweg + stolpen
- Natuurzone

Bestaand groen, natuur en ecologie

De golfbaan benadrukt de versterking van het groen en de natuur. Dit houdt onder andere in dat groene zones worden uitgebreid en verbonden met de bestaande wijken. Tevens vormen de natuurwaarden en biodiversiteit, ontstaan in de loop der jaren, aanknopingspunten voor de herinrichting en bebouwing. Bijzondere onderdelen, zoals het water, worden zoveel mogelijk behouden en betrokken bij het versterken van een natuurlijke omgeving met wonen.

Gebiedskarakteristieke droogmakerij

Aan de Westerweg wordt in beperkte mate bebouwing toegevoegd, zoals dat vroeger ook bij de stolpboerderijen werd gedaan. Gedacht wordt aan nieuwe

kleinschalige gebouwen die worden geïntegreerd in het landschap, mogelijk met woon-, zorg of maatschappelijke functies.

Verbinding met de omgeving

Het verbinden van de golfbaan met de bestaande wijk Purmer-Noord is een belangrijke opgave in de ontwikkeling. Dit vraagt om logische en (sociaal) veilige loop- en fietsroutes en om voorzieningen – zoals een of meer scholen en sportvoorzieningen – waar huidige en toekomstige bewoners gebruik van maken. Op zo'n wijze dat de golfbaan een vanzelfsprekend onderdeel van ieders 'mental map' wordt. De groene verbinding met het bestaande Park De Uitvlucht is hier een van de belangrijke kansen voor.

2 WATER EN BODEM STUREND



De ontwikkeling van de golfbaan houdt rekening met de uitdagingen en kansen die gepaard gaan met klimaatverandering. Daarom wordt er ingezet op bodem- en waterbeheer dat toegerust is op extreme weersituaties en bijdraagt aan een klimaatrobustere omgeving.

Niet afwentelen

Het stedelijk gebied heeft een seizoensgebonden flexibel peil en wordt bemalen door het gemaal Purmer Stedelijk. Het landelijk gebied heeft een vast peil en wordt bemalen (drooggehouden) door de gemalen Purmer-Noord en Purmer Zuid. Het watersysteem van de golfbaan en het landelijk watersysteem zijn enigszins gescheiden en doen hierdoor weinig in de waterberging voor het omliggende gebied. Met de ontwikkeling van de golfbaan moet voorkomen worden dat er water wordt afgewenteld naar de omgeving. Het voorstel is daarom om de golfbaan waterhuishoudkundig aan te sluiten op het bestaande stedelijk gebied. Zo komt er meer bergingsruimte, werkt de golfbaan als buffer en is de golfbaan bij extreme neerslaghoeveelheden en langdurig droge periodes van toegevoegde waarde voor het stedelijk gebied.

Sponswerking

Omdat de bodemopbouw kleilig is, is infiltratie van regenwater beperkt. Dit vraagt om het vasthouden van water in het gebied. De verhoging van het waterpeil en aansluiting op het seizoensgebonden flexibele peil dragen bij aan een klimaatadaptief systeem. Hierdoor kan meer water worden vastgehouden en neemt de kans op toekomstige bodemdaling en verdroging in lager gelegen peilgebieden af. De golfbaan gaat zo werken als 'spons' en wordt door extra bergingscapaciteit van toegevoegde waarde voor het stedelijk gebied.



① De Middentocht

Bestaande water structuren

Groenzones t.b.v. waterberging

Verbinding met stedelijk watersysteem

Aansluiting plandeel op stedelijk peil

Integreren groen en meer open water

Tevens blijkt dat de bodemopbouw van de golfbaan ervoor zorgt dat als er meer open water ontwikkeld wordt er geen risico is op opbarsten van de bodem.

Voorbereid op extreme neerslag

Door het vele groen op de golfbaan, waaronder overstroombaar (klimaatadaptief) groen, zullen groen en open water bij zeer extreme neerslag water vasthouden en tezamen bijdragen aan het reguleren van waterafvoer. Uit de bodemopbouw van de golfbaan blijkt bij meer open water geen risico op barsten van de bodem.

Benut kansen voor systeemherstel

Met het flexibele seizoensgebonden peil wordt

(schoon) regenwater langer vastgehouden. Door de hogere waterstand is de gemiddelde kwel bijna volledig weg en door afname van brakke en nutriëntenrijke kwel verbetert de waterkwaliteit. Tevens zorgt het nieuwe watersysteem voor betere doorstroming en leidt de ontwikkeling tot minder afstroming van nutriënten (bemesting huidige golfbaan). De nieuwe inrichting met het waterrijke ontwerp biedt kansen voor oppervlakkige afstroming naar bermen en watergangen, verbetert de waterkwaliteit en verhoogt de natuurwaarde in het gebied.

Opslag hemelwater

Tenslotte ligt er met de bouw van woningen een kans voor besparing van schoon drinkwater door de opslag van hemelwater.

3 NATUURINCLUSIEF ONTWIKKELEN



De bestaande natuurwaarden, flora en fauna zijn geïncorporiseerd en vormen de basis voor een groen stadslandschap met een veelzijdigheid aan landschappen, in samenhang met wonen, voorzieningen en infrastructuur.

Groen als buffer

De groene zone langs de Westerweg versterkt de bestaande waarden van de Westerweg en zorgt voor voldoende afstand tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkeling. Ook de groene buffer aan de noordoostzijde van de golfbaan fungeert als een natuurlijke afscheiding naar het bedrijventerrein Baansteede Oost.

Groene golf

Een centrale pijler in de ontwikkeling van de golfbaan is de groene as die dwars door het gebied loopt en een verbinding aangaat met Park De Uitvlucht. De groene as wordt een groen en waterrijk park dat toegankelijk is voor omwonenden en andere bezoekers.

Natuurlijke verbinding bij Middentocht

De natuurzone langs de Middentocht voorkomt versnippering van het groen en zorgt voor een groene verbinding tussen de twee bestaande Natura 2000-gebieden. Hiermee vormt de golfbaan een schakel, ter behoud en versterking van kwetsbare ecosystemen.

Collectief groen

Om, letterlijk, ruimte te geven aan groen en water op een grote schaal, zullen soms de privé tuinen rondom de woningen kleiner worden.



- ① Park De Uitvlucht
- Natuurzone
- Groene zone Westerweg
- Groene verbinding
- Toekomstig woongebied in het groen
- Groenzones t.b.v. waterberging

Privacy blijft gewaarborgd, maar waar mogelijk zullen de privé tuinen ook onderdeel zijn van het collectieve groen.

'De golfbaan als toegevoegde waarde voor het stedelijk gebied'

4 TOEKOMSTGERICHTE MOBILITEIT



Door een combinatie van mobiliteitsmaatregelen wordt de golfbaan een groene, veilige en autoluwe woonwijk.

Stappen en trappen

Door de golfbaan autoluw en groen in te richten met de juiste aansluitingen van fietsroutes op het bestaande lokale en regionale netwerk, wordt het lopen en (snel)fietsen optimaal bevorderd.

Openbaar vervoer

We reserveren ruimte voor hoogwaardig openbaar vervoer vanaf de IJsselmeerlaan naar de Baansteede, met een voorkeursligging parallel aan de Middentocht. Het exacte tracé voor de doorgaande route van een snelle bus, het aantal en locaties van haltes en andere randvoorwaarden worden met de Vervoerregio Amsterdam afgestemd.

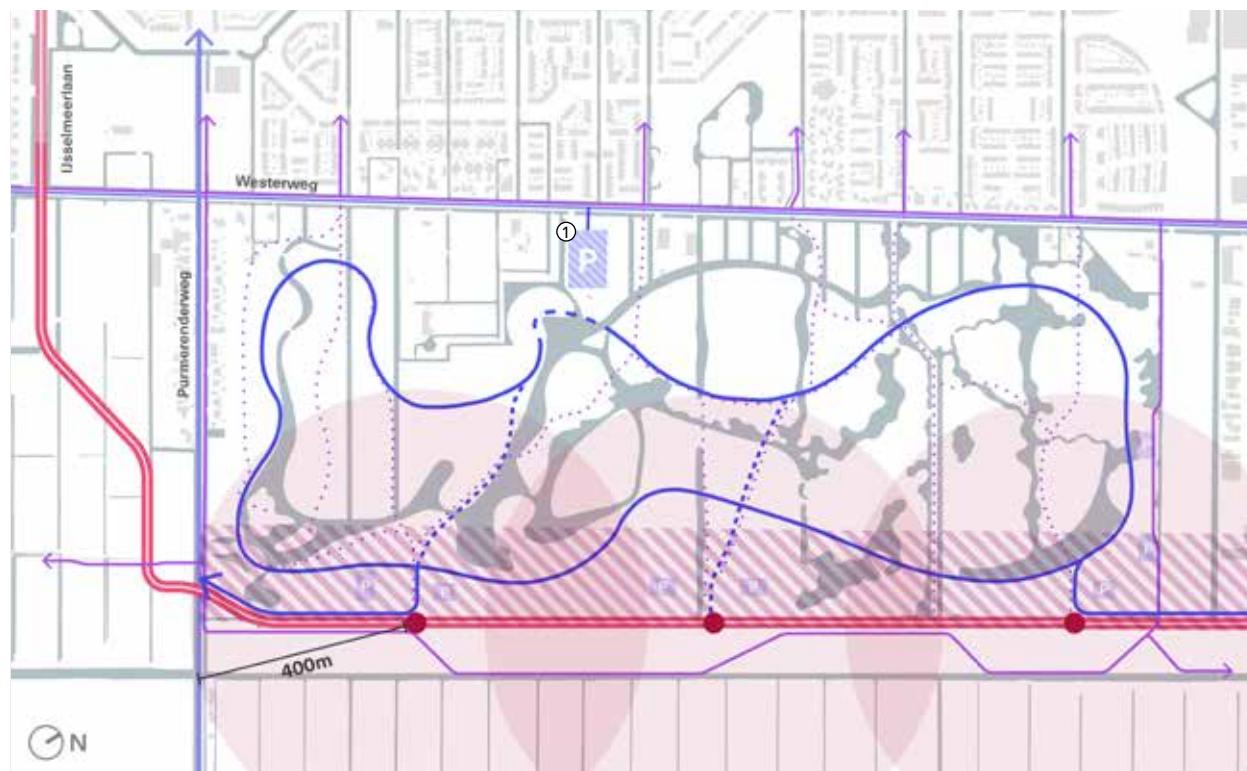
Bij de haltes komt alles samen: hoogstedelijk wonen, de parkeerhubs met voorzieningen voor deelmobiliteit, voorzieningen en fietsroutes. Dit is ook de plek waar pakketjes afgegeven kunnen worden, zodat de pakketdiensten niet door de wijk hoeven.

Mobility As A Service

In de parkeerhubs zullen, afgestemd op de behoefte van bewoners, faciliteiten zijn voor deelauto's, -fietsen, -scooters en bakfietsen.

Privéauto

Om het bestaande wegennetwerk zoveel als mogelijk te ontlasten en het autoluwe karakter van de golfbaan



- ① Bestaande parkeerplaats golfbaan
- Bestaande langzaamverkeersroute
- Nieuwe buslijn
- OV- knopen
- P Parkeren in hubs
- ⋯ Nieuwe langzaamverkeersroute (locatie indicatief)
- Nieuwe wijkontsluiting (locatie indicatief)
- ▨ Zoekzone positie bus en wijkontsluiting

te versterken, gaan we voor het autogebruik uit van de volgende maatregelen:

- Geen extra verkeersbewegingen op de Westerweg, waardoor dit een 'auto-te-gast-straat' kan worden.
- Geen vrije autoverbinding tussen de Westerweg en het plangebied (overigens wel te gebruiken als calamiteitenroute).
- Slechts twee nieuwe aansluitingen (wijkontsluiting) het gebied in, waaronder één bij de Baansteede en één aan de zuidwestzijde van de golfbaan.
- IJsselmeerlaan doortrekken voor autoverkeer.
- Geen doorgaande autoroute tussen de doorgetrokken IJsselmeerlaan en de Baansteede. De bus rijdt hier wel door.
- We zetten in op parkeeroplossingen die passen bij een groene wijk.
- In aanvulling op de parkeerhubs bij de haltes van de snelle bus komt in het middengebied van de golfbaan een aantal groene parkeervelden (ook wel straat- of buurthubs genoemd). Op deze plekken zijn laadvoorzieningen, een buurtbatterij, plaats voor pakketjes en een afvalinzamelpunt.

5 WONEN EN VOORZIENINGEN VOOR IEDEREEN



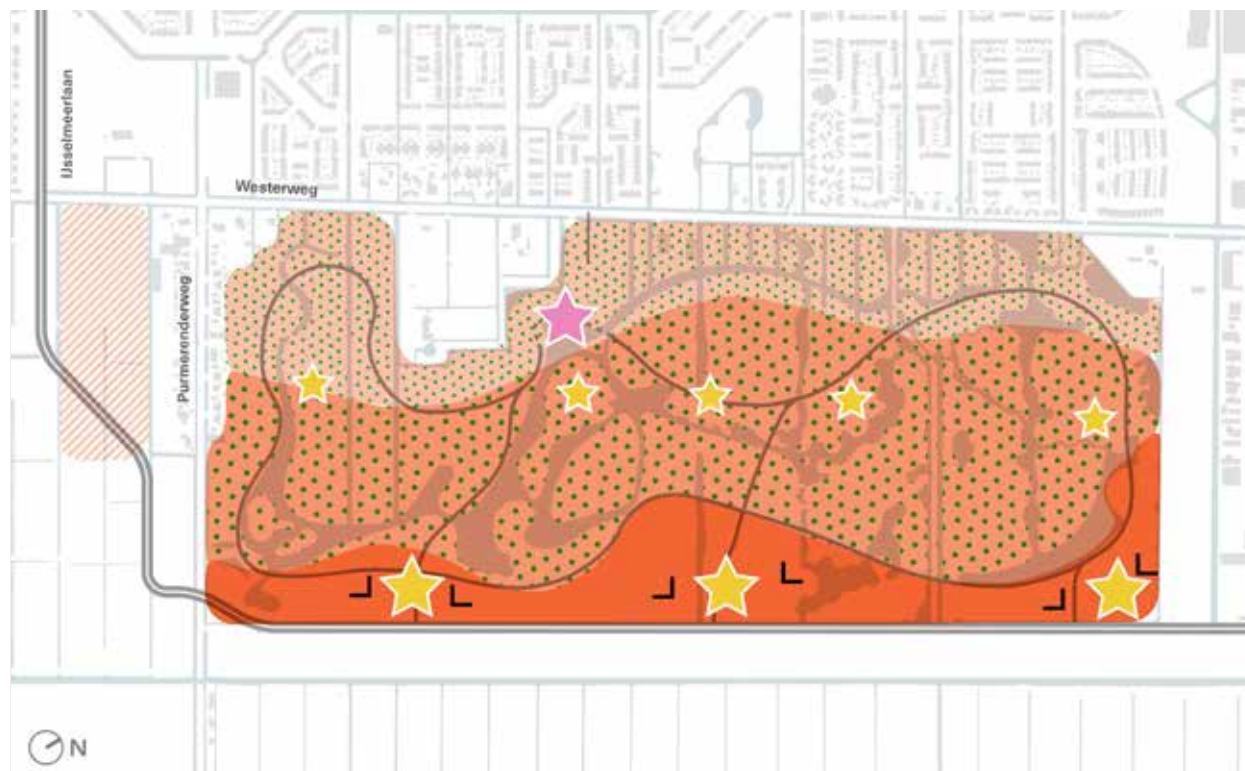
Op de golfbaan staan wonen voor iedereen en betaalbaarheid voorop. Waar wordt gewoond in prettige buurtjes met ruimte voor ontmoeting en waar beweging wordt gestimuleerd voor jong en oud. Waar gewoond wordt in het landschap met het groen voor ieders voordeur. En dat betekent soms een kleinere eigen buitenruimte, maar een royale collectieve ruimte waar de privacy altijd gewaarborgd is. Een woongebied dat van toegevoegde waarde is voor Purmerend, bijvoorbeeld ook door woningen voor een groeiende groep woningzoekenden, jong en oud, alleenstaanden, bewoners met een zorgbehoefte en door het stimuleren van de doorstroming.

Drie woonmilieus

Nabij de Westerweg woont men in lage dichtheden. Het woonmilieu doet denken aan het karakteristieke polderlint. In het middengebied woont men in dorpse dichtheden tussen het groen en blauw in een landschappelijk woonmilieu. Richting de Middentocht komen met name appartementen. In hogere dichtheden en met hoogteaccenten nabij de haltes van het hoogwaardige openbaar vervoer. Ook voor dit hoogstedelijk wonen geldt dat men woont in een groen landschap.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken, zodat het landschap bepalend is voor de sfeer en identiteit. Voor de meer stedelijke milieus wordt hiervoor gedacht aan parkeergebouwen.



- Polderlint woonmilieu 5 - 15 won/ha
- Landschappelijk woonmilieu 20 - 30 won/ha
- Stedelijk woonmilieu 80 - 100 won/ha
- Hoogteaccent

- Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- Huidig clubhuis
- Inpassing zone IJsselmeerlaan

Voorzieningen

De toekomstige bewoners van de golfbaan zullen deels gebruik maken van de voorzieningen in Purmer-Noord, zoals scholen, zorgvoorzieningen en winkels voor dagelijkse boodschappen. Maar gezien het aantal nieuwe woningen – en dus bewoners – komen er ook voorzieningen bij, passend binnen de aanvullende behoefte die er ontstaat.

*'Prettige buurtjes
met ruimte voor
ontmoeting'*



VISIEKAART GOLFBAAN



- ② Purmerbos
- ③ De Middentocht
- ④ Park De Uitvlucht
- ⑤ IJsselmeerlaan
- ⑥ Purmerenderweg
- ⑦ Westerweg

- Natuurzone
- Westerweg + stolpen
- Zichtlijnen
- Groene verbinding
- Groene zone Westerweg

- Bestaande langzaamverkeersroute
- Nieuwe buslijn
- OV- knopen
- Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
- Inpassing zone IJsselmeerlaan

- Polderlint woonmilieu 5 - 15 won/ha
- Landschappelijk woonmilieu 20 - 30 won/ha
- Stedelijk woonmilieu 80 - 100 won/ha

IMPRESSIE VANUIT DE LUCHT





7. Purmer-Zuid Zuid

VISIE OP DIT DEELGEBIED

Purmer-Zuid Zuid is een gebied van ruim 21 hectare aan de zuidoostelijke rand van Purmerend. Het huidige gebruik van de agrarische gronden verandert in een groene klimaatadaptieve woonwijk met een eigen sfeer en uitstraling, zo'n 1.000 tot 1.300 woningen en een aantal nieuwe voorzieningen als bijvoorbeeld een school, zorg en mogelijk een of meer commerciële voorzieningen. Doordat het groen rondom de nieuwe bebouwing (woningen, voorzieningen) doorloopt tot aan de Verzetslaan, voegt de nieuwe woonwijk zich in het omringende groen en de bestaande wijk Purmer-Zuid. Een deel van Purmer-Zuid Zuid krijgt door zijn bebouwing een stedelijk karakter, een ander deel wordt gekenmerkt door lagere dichtheden.

LEIDENDE PRINCIPES

1 BESTAANDE KWALITEITEN VERSTERKEN



Verbindingen

Groene verbindingen vormen de basis voor een onderscheidend woonmilieu en zorgen voor een logische inbedding van de nieuwe woonwijk in zijn omgeving. Zo is de verbinding met het ten noorden gelegen Purmerbos voor recreatie en andere activiteiten een grote kans.

De Groeneweg is ook een verbindingzone tussen stad en bos die versterkt kan worden door (uitbreiding van) natuurvriendelijke oevers en bermen.

Met name het deel ten zuiden van Purmer-Zuid Zuid is van grote ecologische waarde. Om hier de natuur ongestoord de ruimte te geven, worden er hier juist geen nieuwe verbindingen gemaakt tussen de nieuwe woonwijk en dit deel van het Purmerbos.

De groene verbindingen sluiten aan op langzaamverkeer-verbindingen naar voorzieningen in Purmer-Zuid en de binnenstad. Ook worden deze groene verbindingen groot genoeg om zo duurzaamheidsdragers te worden en zo bij te dragen aan klimaatbestendigheid. Denk aan waterberging en microklimaat en vegetatie.

Moderne stolpen aan de cultuurhistorische Westerweg

De Westerweg en de stolpboerderijen worden beschouwd als waardevol en karakteristiek erfgoed. In de ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid wordt gestreefd naar het behoud en de integratie van deze historische elementen. De stolpboerderijen zijn een dankbaar thema en kunnen op een aantal plekken in eigentijdse vorm toegevoegd worden langs de Westerweg. De Westerweg wordt daarom ter plaatse van Purmer-Zuid Zuid verrijkt met een aantal moderne stolpen van verschillende omvang en materialen.

Boomgaard

De boomgaard aan de Westerweg blijft behouden en wordt een schakel tussen de groene verbindingen.



- ① Boomgaard
- ② Purmerbos
- Kavelpatroon
- Stolpen
- Westerweg polderlint
- Bestaande water structuren
- Bestaande bomen

Verzetslaan

Purmer-Zuid en de nieuwbouw in de Purmer-Zuid Zuid worden fysiek gescheiden door de hoger gelegen Verzetslaan. Door het creëren en/of verbeteren van prettige wandel- en fietsroutes wordt deze barrièrewerking verminderd.

2 WATER EN BODEM STUREND



De ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid wordt afgestemd op de hoogste en laagste grondwaterstanden. Door de inrichting bestendig te maken tegen droogte en natte periodes, wordt schade aan bebouwing, wegen, kabels en leidingen, groen en vitaal en kwetsbare functies in de toekomst voorkomen.

De huidige woningen aan de Westerweg zijn deels op terpen gebouwd. Voor de nieuwbouw in Purmer-Zuid Zuid is dit ook een mogelijkheid. Dit zal nader onderzocht worden. In deze nadere uitwerking komen ook gebieden waar bij zwaardere regenbuien het water wordt opgevangen.



Tussen de bestaande wegen en de nieuw aan te leggen wegen komt een groene bufferzone waarin eveneens water opgevangen wordt en er een extra mogelijkheid wordt gecreëerd voor extra wateropvang vanuit Purmer-Zuid. Hiermee functioneert Purmer-Zuid Zuid deels als 'spons' voor de bestaande, aangrenzende woonwijk.

Sloten

De bestaande sloten in Purmer-Zuid Zuid worden vergroot om voldoende capaciteit te hebben om het hemelwater (vertraagd) af te kunnen voeren.

Het vertraagd afvoeren van het hemelwater richting het natte gedeelte van het Purmerbos is een kans.

De groene 'tussenstraten' dragen ook bij aan de waterberging. Al is deze bijdragen, zonder bijvoorbeeld infiltratiekratten, gezien de grondwaterstanden beperkt.

De aanwezige sloten en groene tussenstraten zorgen tijdens hete en droge periodes voor verkoeling en daarmee minder verdamping. Dit draagt bij aan het voorkomen van droogte.



3 NATUURINCLUSIEF ONTWIKKELEN



Verbinding met de natuur in de omgeving

Het Purmerbos richting de Verzetsslaan maakt een goede verbinding met natuur inclusief bouwen. Daarnaast is er een groene verbinding beoogd tussen de Purmer-Zuid Zuid en het Purmerbos aan de Groeneweg.

In Purmer-Zuid Zuid bevindt zich voornamelijk gras. Dit kan deels terugkomen in de ontwikkeling. Daarnaast blijven de aanwezige bomen(rijen) langs de Verzetsslaan, tussen sloot en weg, behouden. Ook de boomgaard Groenewoud blijft behouden. In de verdere uitwerking is het aanhelen van de bomenrijen een kans voor het creëren van schaduwrijke routes, maar bijvoorbeeld ook als foerageerroutes voor vleermuizen.

Plant vooral inheemse vegetatie

Deze planten bieden voedsel, beschutting en nestplaatsen voor inheemse dieren, zoals vlinders, bijen en vogels. Inheemse planten en bomen zorgen voor behoud van de lokale biodiversiteit. En kan ook meer diversiteit brengen in de huidige aanwezige flora.

Houd water vast

De huidige sloten in Purmer-Zuid Zuid blijven behouden en uitgebreid indien nodig, bij voorkeur met zachte oevers. Tussen de gebouwen worden groene ruimtes/straten gerealiseerd die voor verkoeling zorgen en water vast kunnen houden.

Gezien de lage ligging van de polder is de bergingscapaciteit van het groen wel beperkt, maar is er een kans om het hemelwater vertraagd af te voeren naar

het natte gedeelte van het Purmerbos. Op die manier wordt het water langer in het gebied vastgehouden en minder snel via de sloten afgevoerd.

Weidevogels

Voor de aanwezige weidevogels in Purmer-Zuid Zuid geldt een 'Nee, tenzij-toets' en compensatieplan. Hier wordt onder andere in beeld gebracht hoeveel leefgebied wordt aangetast door de ontwikkeling en hoe dit gecompenseerd of gemitigeerd wordt. Dit vindt plaats als onderdeel van de MER.

Verlichting

In groengebieden en langs waterpartijen wordt gekozen voor vleermuisvriendelijke verlichting (slimme verlichting of amberkleurig).

Sociale cohesie

Bijkomend voordeel van de natuurinclusieve ontwikkeling is dat het beheer van het (collectieve) groen en (binnen)tuinen mogelijk de sociale cohesie kan versterken, zeker in het geval van een totaal nieuw te ontwikkelen woonwijk. In de verdere participatie voor Purmer-Zuid Zuid zal dit nader uitgewerkt worden, inclusief de voorwaarden waaraan dan voldaan moet worden.

Simpele ingrepen

Door relatief simpele en betaalbare ingrepen, kunnen dieren en planten hun plek vinden in de gebouwde omgeving. Denk aan verblijfplaatsen voor vogels of vleermuizen, groene daken of veel en meer diverse inheemse beplanting in de omgeving. De basisprincipes zijn eenvoudig: dieren zoeken een plek



- ① Purmerbos
- ➔ Groene verbinding
- Landelijk woongebied met veel groen
- Groene zone Westerweg

om te broeden en slapen, ze hebben behoefte aan beschutting, ze moeten voedsel kunnen vinden en het is belangrijk dat water beschikbaar is.

4 TOEKOMSTGERICHTE MOBILITEIT



Om het lopen, fietsen en het gebruik van bestaande voorzieningen te stimuleren, worden loop- en fietsroutes naar Purmer-Zuid aangelegd of verbeterd. Hetzelfde geldt voor de routes naar de binnenstad, bushaltes en stations. Deelmobiliteit, zonder CO² uitstoot, is straks beschikbaar voor de toekomstige bewoners van Purmer-Zuid Zuid, maar net zo goed voor huidige bewoners in Purmer-Zuid.

Stappen en trappen

Purmer-Zuid Zuid is nu lopend te bereiken vanaf het wandelpad dat begint bij de kruising Dom Helder Camarastraat/Verzetslaan. Deze route is deels ook een fietspad. Via een recreatieve wandelroute, door het gras, onder de brug door, is Purmer-Zuid Zuid eveneens lopend bereikbaar. Om de toekomstige bewoners te stimuleren om lopend en fietsend bijvoorbeeld boodschappen in Purmer-Zuid te doen of naar het centrum te gaan, worden deze routes verbeterd en uitgebreid.

Het aanleggen van een wandel- fietsroutes langs de Persijnlaan is een mogelijke oplossing om Purmer-Zuid Zuid beter bereikbaar te maken voor fietsers en wandelaars.

Voor de beste fietsverbinding richting het zuiden en Amsterdam zal een nadere afweging worden gemaakt of de Westeweg daar voldoende voor is of dat een aanvulling via een nieuwe brug over het kanaal naar het vrij liggende fietspad op het Oudelandsdijkje gewenst en haalbaar is (de dijk wordt in 2024 opgevaardeerd).

In de nieuwbouw zullen fietsenstallingen voor alle typen fietsen komen, op plekken in de gebouwen, waar deze direct aansluiten op de fietsverbindingen.

Openbaar vervoer

Over een deel van de Verzetslaan rijdt nu een bus. Deze komt echter (grotendeels) niet heel dicht langs Purmer-Zuid Zuid. Daarom is het gewenst om minimaal twee bushaltes toe te voegen aan de Verzetslaan en met de Vervoerregio Amsterdam en de vervoerder te verkennen wat dit betekent voor de busroute. De (loop) verbindingen naar bestaande haltes worden aangelegd of verbeterd.

Mobility as a Service/deelmobiliteit

Bij logische knooppunten (zoals de parkeerhubs) staan, afgestemd op de behoefte van de bewoners, deelauto's en deelfietsen (allen elektrisch).

Privé auto

Purmer-Zuid Zuid zal met de auto voldoende bereikbaar zijn. Hiervoor is het nodig om de kruispunten Verzet-slaan – Persijnlaan en Verzetslaan – D.H. Camarastraat te verruimen.

Voor de ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid wordt de weg om de woon- en leefstraten heen gelegd, parallel aan de Verzetslaan. Het overgrote deel van de woningen is dan via de Verzetslaan bereikbaar. De auto-ontsluiting voor een beperkt aantal woningen loopt via de Westeweg. De ambitie is om het parkeren van auto's zoveel mogelijk verdekt/uit het zicht of gebouwd op te lossen in parkeerhubs.



- ⋯⋯⋯ Nieuwe langzaamverkeersroute (locatie indicatief)
- Nieuwe wijkontsluiting (locatie indicatief)
- - - Nieuwe brug (locatie indicatief)
- Bestaande busbaan

Dit kan bijvoorbeeld onder een dek in de bouwblokken, tussen de gebouwen of verdekt achter een verhoogd maaiveld. De parkeervoorzieningen worden aan de noordzijde voor auto's ontsloten en aan de zuidzijde voor fietsen. Op die manier is het verkeer gescheiden van elkaar.

5 WONEN EN VOORZIENINGEN VOOR IEDEREEN



Per gebouw wordt er in Purmer-Zuid Zuid gestreefd naar een mix van sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector. Hierdoor fungeren de gebouwen als sociaal gemengde buurtjes die een afspiegeling van de samenleving vormen. Tien procent van het bouwvolume is gereserveerd voor maatschappelijke en commerciële functies. Dit kan een basisschool zijn, maar bijvoorbeeld ook een tandarts of huisarts. In Purmer-Zuid Zuid is geen ruimte voor een nieuwe supermarkt, omdat winkelcentrum Meerland dichtbij ligt (op zo'n 10 minuten loopafstand) en het aantal woningen relatief beperkt is.

Met name bij de gestapelde bouw is het belangrijk om collectiviteit te organiseren in de vorm van gemeenschappelijke voorzieningen. Dit is belangrijk voor elkaar zien, aanspreken en de sociale cohesie. Ook komt er ruimte voor standplaatsen voor woonwagens.

Langs de Verzetslaen worden gemengde woongebouwen gerealiseerd, in de zin van verschillende bouwhoogtes, voor verschillende doelgroepen en een variatie van eengezinswoningen en appartementen.

De overige woningen langs de Verzetslaen liggen grotendeels achter een geluidswal met bomen/bossages er op.

Op de hoeken van Purmer-Zuid Zuid, bij het Oudelandsdijkje en de Groeneweg, zijn mogelijkheden voor een hoogteaccent. Uit de hoogbouweffectrapportage, die in een vervolgfase onderdeel is van nader onderzoek, zal moeten blijken welke hoogte hier passend is.

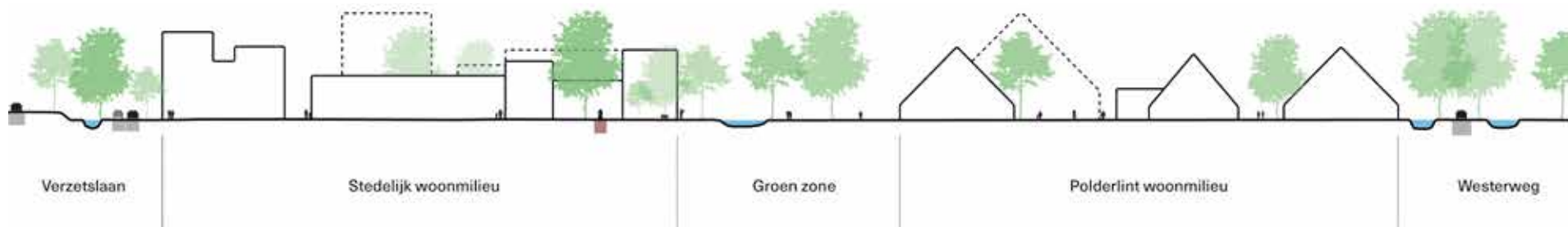
De bebouwing langs de Westerweg zal een ander karakter hebben. Hier wordt bebouwing gerealiseerd die past bij de cultuurhistorische kenmerken van de Westerweg in combinatie met de bestaande bebouwing.

Voorzieningen






De toekomstige bewoners van Purmer-Zuid Zuid zullen deels gebruik maken van de voorzieningen in Purmer-Zuid, zoals winkels voor dagelijkse boodschappen. Maar gezien het aantal nieuwe woningen – en dus bewoners – komen er ook voorzieningen bij, zoals een school, tandarts en fysiotherapeut.



- Maatschappelijk/commerciële voorzieningen
- Stedelijk woonmilieu 80 - 100 won/ha
- Polderlint woonmilieu 5 - 15 won/ha



VISIEKAART PURMER-ZUID ZUID

- ① Boomgaard
- ② Purmerbos
- ③ Westerweg
-  Polderlint woonmilieu 5 - 15 won/ha
-  Stedelijk woonmilieu 80 - 100 won/ha
-  Maatschappelijke en commerciële voorzieningen
-  Groene verbinding
-  Westerweg + stolpen





8. Totstandkoming

Initiatief

Gemeente Purmerend, Staatbosbeheer en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling hebben op 27 oktober 2021 een Startakkoord gesloten. Hierin spraken zij de ambitie uit om te investeren in meer betaalbare en duurzame woningen in combinatie met een groene, gezonde omgeving die op de toekomst voorbereid is. Naderhand is de visievorming – met deze visie als resultaat – voortgezet door twee van de drie initiatiefnemers, namelijk gemeente Purmerend en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling.

Participatieproces

Om tot een visie te komen, zijn gesprekken met bewoners en andere belanghebbenden gevoerd. Dit houdt in dat de plannenmakers (ook in samenspraak met andere overheden en deskundigen) voorstellen ontwikkelden, waarop anderen konden reageren. Hiervoor zijn drie meedenkrondes georganiseerd en vijf enquêtes uitgezet.

Tijdens de eerste meedenkronde (9 november 2021) stonden het huidige gebruik van de Oostflank van Purmerend en de beleving van gebruikers centraal. Daarnaast is stil gestaan bij opgaven als wonen, natuur, klimaat en cultuurhistorie. Dezelfde onderwerpen en vragen van deze eerste meedenkronde zijn ook voorgelegd in een eerste enquête. Aan de eerste meedenkronde deden ruim 350 bewoners, ondernemers, gebruikers en andere geïnteresseerden mee.

De eerste enquête (9 tot 29 november 2021) is door 546 respondenten ingevuld.

Vanwege de aangescherpte coronamaatregelen is de tweede meedenkronde (14 december 2021) digitaal georganiseerd. Ditmaal werden vier thema's behandeld: ecologie en Purmerbos, klimaat en duurzaamheid, bereikbaarheid en wonen. Deze thema's kwamen met stip naar voren uit de eerste ronde en enquête. Aan de tweede meedenkronde deden ruim 120 bewoners, ondernemers, gebruikers en andere geïnteresseerden mee. De tweede enquête (22 december 2021 tot 17 januari 2022) is door 550 respondenten ingevuld.



Ruim een derde van de respondenten nam nog niet eerder deel aan een van de voorgaande participatiemomenten.

Aanvullend op deze tweede enquête is een enquête uitgezet onder jongeren en starters. Aan deze enquête deden 195 respondenten mee.

De derde meedenkronde vond tussen 19 en 23 april 2022 plaats. In hotel BurgGolf, op drie markten in Purmerend (Purmer-Zuid/winkelcentrum Meerland, Purmer-Noord/winkelcentrum Gildeplein en de Kaasmarkt in het centrum) en in het Purmerbos hebben we met ruim 350 mensen verder gesproken. Ditmaal werden ideeën en zorgen, opgetekend uit de eerdere rondes en enquêtes, teruggelgd met de vraag: hebben we goed naar u geluisterd? Tevens werden vijf modellen en toekomstbeelden gepresenteerd om te laten zien hoe de ambitie vorm zou kunnen krijgen op delen van de Oostflank van Purmerend. De behoefte om, op hoofdlijnen, op de kaart te zetten wat alle ideeën, zorgen en ambities zouden betekenen voor onderdelen van de Oostflank, kwam nadrukkelijk terug tijdens de participatiegesprekken.

Participanten gaven hun reacties op de vijf modellen. En zoals ook eerder gedaan is, werden deze gesprekken opnieuw opgevolgd met een enquête (26 april tot 15 mei 2022). Deze derde enquête is door bijna 400 respondenten ingevuld, waarvan 140 nog niet eerder deelgenomen hadden aan een eerder participatiemoment.



Tot slot is opnieuw een specifieke enquête uitgezet, ditmaal onder actief woningzoekenden. Aan deze enquête deden meer dan 2000 actief woningzoekenden mee, waarvan circa 1.780 respondenten nog niet hadden deelgenomen aan een eerder participatiemoment.

Via verschillende nieuwsbrieven is het verloop van dit participatieproces, inclusief de tussentijdse resultaten en de extra tijd die de plannenmakers nodig hadden, teruggegeven aan belangstellenden. Tevens is van het hele participatieproces een samenvattende rapportage opgesteld.

Belangrijkste uitkomsten participatieproces

Tijdens al deze participatiemomenten is met verschillende doelgroepen gesproken. Dit zijn: belangenverenigingen, omwonenden en leden van BurgGolf, gebruikers van het Purmerbos en woningzoekenden.

Elke doelgroep heeft zijn eigen belangen en reacties op de ontwikkeling van de Oostflank van Purmerend.

Omwonenden en leden van BurgGolf behouden graag de huidige situatie met een golfbaan en vrij uitzicht. Deze groep ziet geen urgentie voor woningbouw in de Oostflank van Purmerend en wijst vooral naar andere (binnenstedelijke) locaties voor extra woningen in Purmerend.

Gebruikers van het Purmerbos twijfelen over de stelling, zoals aanvankelijk ingenomen in het visietraject, dat de beoogde ontwikkeling zowel ten dienste staat aan woningbouw als natuur. Of zoals men stelde: het combineren van 'meer en diverse natuur' en 'aanzienlijke woningbouw' lijkt te mooi om waar te zijn. Veel gebruikers van het Purmerbos geven aan het bos zo waardevol te vinden dat woningbouw – hoe nodig ook – niet in dit deel van Purmerend moet. Zij benadrukken dat net nu de natuur volwassen aan het worden is, het moet gaan om behoud, bescherming en mogelijk zelfs uitbreiding van het Purmerbos.

Vooraf onder starters en ouderen uit heel Purmerend is er belangstelling voor woningbouw in de Oostflank. Zij benadrukken de grote behoefte aan met name betaalbare en kwalitatieve woningen. Zij benadrukken ook dat de woonmilieus wel anders moeten dan die er al zijn. Zij staan, de een meer dan de ander, ook open voor andere vernieuwingen. Het grootste verschil van mening onder de voorstanders van woningbouw is hun visie ten aanzien van de auto. Sommigen geven aan sterk afhankelijk te zijn en blijven van de auto. Anderen geven aan dat na verloop van tijd het langzame verkeer

meer prioriteit kan krijgen. En weer anderen zeggen dat een toekomstgerichte ontwikkeling nu al prioriteit moet leggen bij het langzame verkeer boven het autoverkeer. Een groene woonomgeving met ruimte voor natuur, dagelijkse voorzieningen en gebruik van duurzame energie en materialen spreekt alle woningzoekenden aan.

'Vooraf onder starters en ouderen uit heel Purmerend is er belangstelling voor woningbouw in de Oostflank.'

Concretisering uitgangspunten voor de Oostflank

Het college van B&W heeft, op basis van de uitkomsten van het participatieproces, de gemeentelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Oostflank bijgesteld en gevraagd om hiervoor een visie uit te werken. Dat is deze Visie Oostflank Purmerend geworden.



maatschappelijke functies en verbinding voor langzaam verkeer.

- In het groen tussen de Purmer-Noord en de golfbaan verkennen welke mogelijkheden er zijn voor maatschappelijke en sportvoorzieningen, ook met het oog op leefbaarheid en sociale veiligheid.
- De ontsluiting voor auto's van en naar de golfbaan gaat zoveel mogelijk via de rotonde N244. Daarvoor is een onderzoek uitgevoerd naar de effecten ervan. Tevens komt uit dit onderzoek naar voren dat het nodig is om de IJsselmeerlaan door te trekken enerzijds voor de ontsluiting van de woonwijk, anderzijds om hier een verbinding te maken voor een beter toegankelijk bos en het ontlasten van de Purmerenderweg



De belangrijkste bijstellingen naar aanleiding van het participatieproces zijn:

- Behoud het Purmerbos en verken of en hoe beide bospercelen sterker met elkaar verbonden kunnen worden.
- Purmer-Zuid Zuid
 - Nadere gebiedsmarkering en aanpassing bandbreedte van het aantal woningen.
 - Vanuit Purmer-Zuid Zuid geen directe verbinding naar het zuidelijk deel van het Purmerbos, zodat het bos vanuit dit deelgebied niet direct toegankelijk wordt
- Golfbaan
 - Groene overgang tussen Purmer-Noord en de golfbaan met beperkte ruimte voor wonen en



Herijking aanvankelijke samenwerking

Gedurende het proces van visievorming is het standpunt over het Purmerbos duidelijk geworden, namelijk: behoud met een zorgvuldige inpassing van de doorgetrokken IJsselmeerlaan en goede aansluiting op omringende ontwikkelingen. Hiermee blijft de rol van Staatsbosbeheer min of meer dezelfde als deze nu al is en hebben de drie aanvankelijke initiatiefnemers in onderling overleg besloten om deze visie te laten afronden door de gemeente Purmerend en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling.

9. Status en vervolproces

De Visie Oostflank Purmerend legt, op basis van onderzoek, overleg en participatie, de ruimtelijke en programmatische hoofdlijnen voor het gebied tussen Baansteede Noord, Middentocht, Vurige Staart en Westerweg vast. Hiermee maken we afspraken over de kwaliteit en het onderscheidend vermogen van dit deel van Purmerend.

Tegelijkertijd weten we dat er in de loop der tijd nieuwe en veranderende inzichten ontstaan. De samenleving verandert immers. En daar hoort deze Visie Oostflank Purmerend ook rekening mee te houden. Denk bijvoorbeeld aan de afspraak om focus te leggen op een autoluwe ontwikkeling: werkt dit in de praktijk, vraagt dit om aanpassing of omarmt Purmerend deze



transitie sneller dan voorzien? Denk aan het aantal woningen: beantwoordt dit, in de loop der tijd, nog aan de behoefte? Of denk aan het biodiverser en klimaatbestendiger maken van bos en natuur: is dit te realiseren en benutten we nieuwe kansen? Maar denk ook aan nieuwe bouwtechnieken die er ongetwijfeld gaan komen: hoe profiteert de Oostflank van Purmerend ook van deze innovaties?

Het vervolproces op de Visie Oostflank Purmerend is daarom adaptief. Dat houdt in dat de ruimtelijk-programmatische richting bepaald is en dat principes en afspraken worden nageleefd, maar dat voortschrijdende inzichten ook aanleiding kunnen geven voor aanscherping en aanpassing in de verdere uitwerking.

Voor 2024 zijn de volgende vervolgstappen voorzien:

- Als afronding van de Visie Oostflank Purmerend het organiseren van een vierde participatiemoment met bewoners, bedrijven, verenigingen, andere overheden (zoals: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie Noord-Holland en Vervoerregio Amsterdam) en deskundigen (zoals: Staatsbosbeheer).
- Een onderzoek naar de milieu- en omgevingseffecten (MER) van de Visie Oostflank Purmerend.
- Een mobiliteitsprogramma van eisen inclusief de verkeerscirculatie. Aan de hand hiervan wordt duidelijk hoe de hoofdstructuur vorm krijgt.
- Het opstellen van een Omgevingsplan Oostflank Purmerend, waarin de uitkomsten van voornoemde



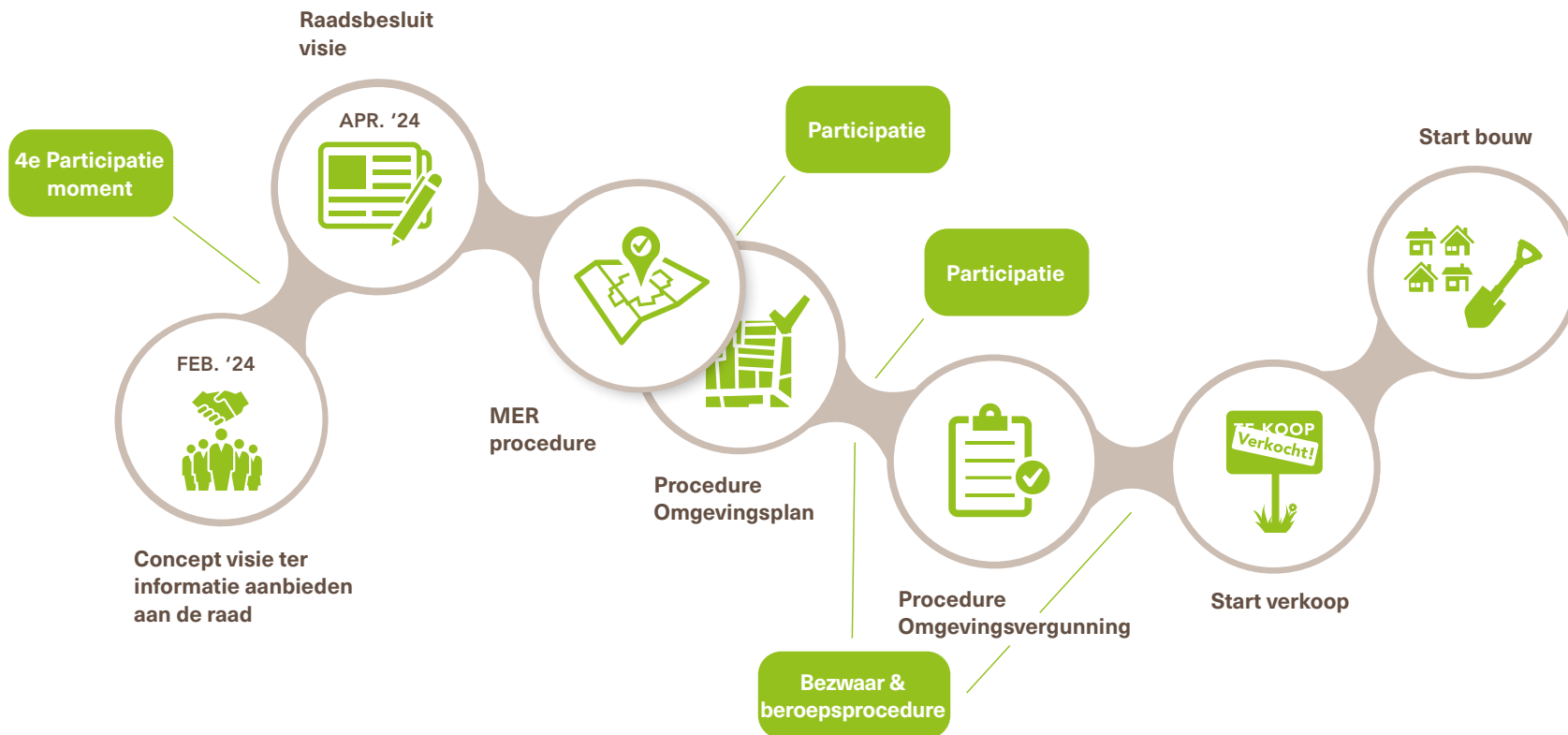
stappen en een eerste nadere precisering van de woonmilieus, het groen, de voorzieningen en de infrastructuur verwerkt zijn.

- In samenwerking met de woningcorporaties zo snel mogelijk over gaan tot de realisatie van de eerste betaalbare woningen.

De inzet is om het Omgevingsplan Oostflank Purmerend in de tweede helft van 2025 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Hierna kan, naar verwachting, vanaf 2026 gestart worden met de uitvoering.

Ook rondom het Omgevingsplan Oostflank Purmerend en vervolgstappen zal gecommuniceerd en geparticipeerd worden.

PLANNING



2024 —————>





