

**referentienummer**  
**datum** 18 juni 2026  
**aan** Gemeente Purmerend  
**van** Antea Group  
**kopie**  
**projectnummer** 0493941.100  
**project** MER Oostflank Purmerend  
**betreft** Notitie consequenties aanpassing programma gebiedsontwikkeling Oostflank Purmerend

## Samenvatting

In de achterliggende jaren zijn afspraken gemaakt over de Oostflank van Purmerend en de realisatie van woningen en voorzieningen. Dit bestaat uit de volgende afspraken:

- Woondeal in MRA-verband: afspraken zijn gemaakt over grove aantallen te bouwen woningen per gemeente
- Gebiedsvisie De Purmer: opgesteld met de gemeenten Edam-Volendam en Waterland met een stedenbouwkundigplan op hoofdlijnen voor de droogmakerij.
- Gebiedsvisie Oostflank Purmerend: opgesteld door de gemeente en BPD, waarmee de raad aan het college de opdracht gegeven heeft om een programma uit te werken om het bouwen van 5.000 – 5.800 woningen in het gebied van de Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid mogelijk te maken.
- Prestatieafspraken met de woningcorporaties over aantallen te bouwen woningen en locaties.
- Anterieure overeenkomst met BPD over het ontwikkelen van de Golfbaan en financiële afspraken over bijdragen aan (bovenwijkse) voorzieningen en afspraken over te ontwikkelen percelen. De uitgangspunten uit de vastgestelde Gebiedsvisie Oostflank ligt ten grondslag aan deze overeenkomst.
- Afspraken over het aanwijzen van de Oostflank van Purmerend als doorbraaklocatie samen met het Ministerie van BZK, de Vervoersregio Amsterdam (VRA), de Provincie Noord-Holland, Gemeente Purmerend en BPD.

In het nieuwe coalitieakkoord wordt overwogen om af te wijken van de woningaantallen die in deze afspraken zijn vastgelegd, te weten, op de volgende punten:

- Verkleining van het woningbouwprogramma van deelgebied Golfbaan van maximaal 4.500 woningen naar 3.500 woningen;
- De ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid temporiseren, in ieder geval de komende vier jaar niet bouwen.

Dit heeft consequenties voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de stappen die tot nu toe genomen zijn. De belangrijkste consequenties zijn:

- Vertraging in het planproces van circa 2,5 – 3 jaar.
- De integrale samenhang van het plan gaat onderuit. De stedenbouwkundige opzet van de (her)ontwikkeling van Oostflank met de deelgebieden Golfbaan, Purmerbos en Purmer-Zuid Zuid is in een planproces zorgvuldig en integrale samenhang tussen de deelgebieden tot stand gekomen. Door de wijziging van het woningaantal en het temporiseren van Purmer-Zuid Zuid verdwijnt de integrale samenhang van het plan.
- Inhoudelijke en procedurele kosten en extra inzet van mensen; onderzoeken die al gedaan zijn, moeten opnieuw worden uitgevoerd. Dit leidt tot dubbele kosten en extra capaciteit.
- Afspraken met partners als de Provincie, het Rijk, omliggende gemeente, VRA en MRA komen onder druk te staan door de aanpassing van het aantal woningen.

Als gekozen wordt om de woningaantallen aan te passen, betekent dit dat een aantal planologische stappen die in de afgelopen jaren gezet zijn, minimaal heroverwogen moeten worden. Daar hoort een nieuwe onderbouwing

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

**datum** 18 juni 2026  
**projectnummer** 0493941.100  
**betreft** Notitie consequenties aanpassing programma gebiedsontwikkeling Oostflank Purmerend



bij en nieuwe afspraken met diverse partijen. De inhoudelijke, procedurele en financiële consequenties zijn in deze memo nader toegelicht.

## 1. Inleiding

### *Nut en noodzaak*

Purmerend is vanaf de jaren '60 in de 20<sup>e</sup> eeuw gegroeid van een kern met zo'n 7.000 inwoners naar een middelgrote gemeente met zo'n 94.000 inwoners. Zowel vanuit Purmerend als de regio is de vraag naar woningen groot. Om deze reden zijn afspraken gemaakt in de Woondeal in het verband van de MRA-regio (Metropool Regio Amsterdam) over de woningen die gebouwd worden in de komende jaren.

Vrijwel elke doelgroep – van starter, jong gezin tot senior – zoekt een woning en vooral een betaalbare woning en bij voorkeur zo snel mogelijk. In de afgelopen jaren is extra ingezet op het bouwen van nieuwe woningen veelal in de binnenstad van Purmerend. Bij de binnenstedelijke locaties komen hiervoor nieuwe woonmilieus met appartementen. De totale woningbouwbehoefte kan echter niet alleen daar worden opgelost. Juist in de Oostflank van de Purmer zijn mogelijkheden om een andere kwaliteit woningen te bouwen die ook beschikbaar is in de sociale sector en het middensegment, waarmee ook aan een grote en meer kwalitatieve vraag naar landschappelijk wonen aan de rand van de stad kan worden voldaan.

### *Locatie-afweging Oostflank en gemaakte afspraken*

Binnen de gemeente Purmerend zijn binnenstedelijke locaties beschikbaar om (deels) te voldoen aan de vraag naar woningen. De Oostflank biedt kansen om woningen te ontwikkelen die ook aan deze kwalitatieve eisen kunnen voldoen. Het is één van de toekomstige woningbouwlocaties die in verschillende visies naar voren komt, waaronder de **Strategische Gebiedsvisie De Purmer**, opgesteld door de gemeente samen met de gemeenten Edam-Volendam en Waterland, en de **gebiedsvisie voor de Oostflank van Purmerend**, opgesteld door de gemeente en ontwikkelaar BPD Gebiedsontwikkeling, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 april 2024. Op zowel de Golfbaan als Purmer-Zuid Zuid, samen de Oostflank, is dan ook al geruime tijd woningbouw voorzien. Met het vaststellen van de gebiedsvisie voor de Oostflank van Purmerend heeft de gemeenteraad aan het college de opdracht gegeven om deze ontwikkeling verder uit te werken.

De Oostflank is daarnaast in juni 2025 door het Rijk aangemerkt als **doorbraaklocatie**. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen het Rijk, de Provincie, de Vervoersregio, de gemeente en BPD. De nationale doorbraakaanpak is een uitwerking van de afspraken die zijn gemaakt op de Woontop van december 2024. Een gezamenlijke werkwijze moet op de locaties zorgen dat er sneller gebouwd kan worden, zodat de doelstelling van het bouwen van 100.000 woningen per jaar in Nederland gehaald kan worden. Door intensief samen te werken, planprocessen te versnellen en eerder tot besluitvorming te komen kan het ontwikkel- en bouwproces sneller worden doorlopen. Daarnaast staat de locatie op de longlist van nationale grootschalige woningbouwlocaties.

Voor de gebiedsontwikkeling van Oostflank heeft het college van de gemeente Purmerend op 17 maart 2026 het **Gebiedsontwikkelingsprogramma Oostflank** voorlopig vastgesteld onder voorbehoud van wensen en bedenkingen van de gemeenteraad. Bij dit programma is een milieueffectrapport (MER) met bijbehorende onderzoeken opgesteld en de mer-procedure doorlopen.

De provincie Noord-Holland zoekt samen met de gemeente Purmerend, het Rijk, ontwikkelaar BPD en de Vervoerregio Amsterdam naar oplossingen voor het overvolle stroomnet, stikstof en de bereikbaarheid van Oostflank. Door de nieuwe woonwijk is een vrijliggende busverbinding (HOV) beoogd om drukte op omliggende wegen te beperken. Ook moeten er afspraken worden gemaakt om de woningen tijdig aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Tot slot wordt gezamenlijk gewerkt aan het oplossen van de stikstofvraagstukken. De gemaakte afspraken zijn op 6 maart 2026 ondertekend door alle partijen. Deze afspraken moeten ervoor zorgen dat voor 2030 gestart kan worden met het bouwen van de eerste 1.000 woningen. Voor het deel na 2030 wordt een gezamenlijk stappenplan opgesteld.

Tabel 1 Uitgangspunten woningbouwprogramma Oostflank Purmerend

Woningbouwprogramma	Gebiedsvisie Oostflank 2024	Gebiedsontwikkelingsprogramma Oostflank 2026
Golfbaan	4.000 - 4.500 woningen	4.000 - 4.500 woningen
Purmer-Zuid Zuid	1.000 - 1.300 woningen	1.000 - 1.300 woningen
Totaal	5.000 - 5.800 woningen	5.000 - 5.800 woningen

Gemeente en BPD hebben op 29 januari 2026 een **anterieure overeenkomst** getekend voor de herontwikkeling van Golfbaanlocatie binnen Oostflank. Partijen werken reeds sinds 2017 intensief samen aan deze herontwikkeling van een golfcomplex naar een grootschalig woongebied. Voor de ontwikkeling van de deelgebieden Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid worden momenteel een afzonderlijke omgevingsplanwijzigingen met bijbehorende onderzoeken opgesteld. Met deze overeenkomst hebben gemeente en BPD afspraken vastgelegd over onder meer het kostenverhaal, het programma en de ontwikkeling van het deelgebied Golfbaan. Hierbij moet ook gedacht worden aan investeringen in een vrijliggende busverbinding (HOV-verbinding) door het gebied en aanpassingen aan kruispunten op diverse wegen in Purmerend om de doorstroming van het verkeer te verbeteren.

## 2. Mogelijke aanpassingen woningbouwprogramma en temporisering

In het coalitieakkoord wordt overwogen om het woningbouwprogramma en de temporisering te wijzigen:

- Verkleining van het woningbouwprogramma van deelgebied Golfbaan van maximaal 4.500 woningen naar 3.500 woningen
- De ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid temporiseren, in ieder geval de komende vier jaar niet bouwen

In deze notitie zijn de *inhoudelijke*, *procedurele* en *financiële consequenties* weergegeven bij de keuze van een verkleining van het programma en het temporiseren van de ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid.

## 3. Inhoudelijke consequenties stedenbouwkundig plan, gebiedsvisie, gebiedsontwikkelingsprogramma en anterieure overeenkomst

### Stedenbouwkundig plan

In de afgelopen jaren is een zorgvuldig stedenbouwkundig proces doorlopen om te komen tot het ontwerp, zoals deze nu in het gebiedsontwikkelingsprogramma is opgenomen. Drie stedenbouwkundige alternatieven zijn afgewogen, effecten van deze alternatieven zijn in het MER in beeld gebracht.

Vervolgens is een voorkeursalternatief samengesteld, gericht op de ontwikkeling van een kwalitatief hoogwaardig woongebied. De stedenbouwkundige opzet biedt veel ruimte voor waterberging en groen. De huidige plannen kennen een uitgeefbaar terrein van circa 40% van het totaaloppervlak van het gebied. Dit is lager dan de ontwikkelingen van de Tuinderij en Keizer, waar circa 50 – 55% aan uitgeefbaar terrein is gerealiseerd. De ruimte die beschikbaar is voor waterberging en groen draagt voor een belangrijk deel bij aan de kwaliteit van de wijk. Bovendien is in de huidige plannen een woningtypeverdeling van 30-40-30 afgesproken ten aanzien van sociaal – midden – hoog segment. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken om betaalbare woningen te realiseren. De gemaakte stedenbouwkundige plannen zijn ook aanleiding geweest om pilots te starten voor meer duurzaam bouwen in de vorm van houtbouw en industrieel bouwen.

De verkleining van het woningbouwprogramma en het temporiseren van Purmer-Zuid Zuid betreft simpelweg niet een aanpassing van de woningaantallen in het stedenbouwkundig plan en het gebiedsontwikkelingsprogramma. De stedenbouwkundige opzet zal volledig opnieuw moeten worden bezien:

- Grootte plangebied
- Locatie en type woningen en buurten, aantal bouwlagen
- Locatie en type benodigde voorzieningen (behoefte aan voorzieningen wordt minder groot) en voorzieningclusters
- Verkeersontsluiting en – verkeersafwikkeling OV, auto, fiets en voetgangers
- Haalbaarheid vrijliggende HOV-baan door de golfbaan, aantal bushaltes
- Omgang hubs
- Inrichting openbare ruimte met groen en waterberging, en natuurinclusief bouwen
- Etc.

Kortom, het gehele stedenbouwkundig plan moet integraal worden herzien. Daarbij moet het uitgangspunt zijn dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties plaatsvindt en dat een situatie ontstaat die planologisch van meerwaarde is voor Purmerend.

### *Gebiedsonderzoeken*

Voor de gemaakte keuzes in de stedenbouwkundige opzet liggen verschillende onderzoeken en effectanalyses van alternatieven in het MER ten grondslag. Bij een dergelijke verlaging van het woningbouwprogramma verwachten wij dat in ieder geval de volgende onderzoeken opnieuw moeten worden uitgevoerd:

- MobiliteitsProgramma van Eisen, inclusief verkeersonderzoek
- Parkeerbehoefte-onderzoek
- Inventarisatie milieubeperkingen vanuit bedrijven en activiteiten, bij wijziging van het plangebied
- Geluidsonderzoek
- Passende beoordeling
- Stikstofonderzoek
- Energie-onderzoek/visie

### *Aanvulling MER*

Mede op basis van een nieuwe stedenbouwkundige opzet en de gebiedsonderzoeken kan een aanvulling op het milieueffectrapport (MER) worden opgesteld waarin de effecten van het bijgestelde programma worden onderzocht. De voorspelde effecten zullen niet meer vergelijkbaar zijn met de voorgestelde plannen, zodat het MER niet meer aansluit bij het vast te stellen gebiedsprogramma. Tegelijkertijd is het de vraag of het leidende principe wonen en voorzieningen voor iedereen wordt behaald. Met een lager woningbouwprogramma is er vanzelfsprekend minder aanbod in woningen en zal het voorzieningenaanbod daarop ook moeten worden bijgesteld. Hier ligt een verbinding met de afspraken in de anterieure overeenkomst.

Met BPD is een anterieure overeenkomst gesloten. Als de woningaantallen naar beneden bijgesteld worden, komen de afspraken in de anterieure overeenkomst in een andere verhouding tot elkaar te staan. De consequenties hiervan laten wij in deze memo verder buiten beschouwing.

**Conclusie inhoudelijke consequenties:** in het coalitieakkoord wordt voorgesteld om het woningbouwprogramma op de Golfbaan naar 3.500 woningen te verlagen en het temporiseren van Purmer-Zuid Zuid. Hiervoor is een integrale herziening van het gebiedsontwikkelingsprogramma, meerdere onderzoeken en het MER nodig.

Verwachte doorlooptijd: circa 1 - 1,5 jaar inclusief aanbesteding uitvragen herziening stedenbouwkundig plan, onderzoeken en opstellen MER en ontwerp gebiedsontwikkelingsprogramma. Vervolgens circa een 0,5 jaar doorlooptijd vanaf terinzagelegging ontwerp gebiedsontwikkelingsprogramma en MER en vaststelling door College B&W en (eventueel) raad. De totale doorlooptijd bedraagt in totaal circa 1,5 – 2 jaar.

Naast de extra doorlooptijd kosten deze werkzaamheden extra geld en capaciteit.

### **4. Procedurele consequenties**

Aangezien de woningbouwaantallen, de stedenbouwkundige opzet en de effecten dermate wijzigen in het plangebied en omgeving, moeten deze minimaal in het gebiedsontwikkelingsprogramma doorgevoerd worden en er moet een aanvulling op het MER opgesteld worden. Aangezien wordt afgeweken van de kaders in de gebiedsvisie, waarmee de raad het college opdracht gegeven heeft voor het uitwerken van de ontwikkeling, is het voor de navolbaarheid goed om minimaal een oplegnotitie of amendement op de gebiedsvisie te maken met een onderbouwing van de afwijking van de eerder vastgestelde woningaantallen. Het gebiedsprogramma moet opnieuw voor inspraak en advies voorgelegd worden aan ketenpartners, andere stakeholders en belanghebbenden. Eventuele reacties kunnen worden verwerkt, waarna het gebiedsontwikkelingsprogramma opnieuw kan worden vastgesteld door het College B&W.

Vervolgens zal de omgevingsplanwijziging voor de golfbaan, die momenteel wordt opgesteld, moeten worden herzien. Voor Purmer-Zuid Zuid is eveneens een omgevingsplanwijziging in voorbereiding. Hierover zijn afspraken gemaakt met een partij om het omgevingsplan op te stellen met de bijbehorende onderzoeken. Met het voorstel om de ontwikkeling te temporiseren, moet overwogen worden hoe hiermee omgegaan wordt.

Met het Rijk, de Provincie en MRA zal afgestemd moeten worden welke nieuwe afspraken ten aanzien van de doorbraakaanpak gemaakt moeten worden. De procedurele consequenties daarvan zijn nog niet geheel te overzien op dit moment, omdat deze afspraken relatief nieuw zijn en hiervan tot nu toe niet afgeweken is.

**Conclusie procedurele consequenties:** voor de verlaging van het woningbouwprogramma op de Golfbaan en temporiseren van Purmer-Zuid Zuid moet een ontwerp omgevingsprogramma met een aanvulling van het MER opnieuw ter inzage worden gelegd (zie hierboven ook benoemd).

Verwachte doorlooptijd gebiedsontwikkelingsprogramma: circa 0,5 jaar vanaf terinzagelegging ontwerp gebiedsontwikkelingsprogramma en MER en vaststelling door College B&W en (eventueel) raad (zie hierboven ook benoemd). Parallel kan een aanpassing op de gebiedsvisie opgesteld worden. De aangepaste uitgangspunten van de visie dienen wel eerder als opdracht aan het college meegegeven te worden.

Verwachte doorlooptijd nieuw ontwerp omgevingsplanwijziging Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid: circa 1 jaar tijd.

De planning voor beide ontwerp omgevingsplanwijzigingen was nu gericht op vrijgave door College in het najaar 2026. Uitgaande van de doorlooptijden voor stedenbouwkundig plan, onderzoeken, MER, gebiedsontwikkelingsprogramma en omgevingsplanwijzigingen (in totaal circa 2,5 – 3 jaar) vanaf 1 juli 2026, betekent dit dus een vertraging van circa 2,5 – 3 jaar in het planproces.

Naast de extra doorlooptijd kosten deze werkzaamheden extra geld en capaciteit.

Inschatting van de totale doorlooptijd van opnieuw opstellen stedenbouwkundig plan, onderzoeken, MER

## 5. Financiële consequenties

De financiële consequenties van de keuze om het woningbouwprogramma van de Oostflank van Purmerend naar beneden bij te stellen en te temporiseren zijn nog niet geheel doorgerekend, maar zijn te vatten onder een aantal categorieën:

- Gedane investeringen in alle onderzoeken, geld en mensen gaat teniet, omdat deze deels opnieuw moeten worden gedaan;
- Onderzoeks- en plankosten voor het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig plan, aanpassing van het MER en nieuwe onderzoeken, het gebiedsontwikkelingsprogramma en het aanpassen van de in ontwikkeling zijnde omgevingsplanwijzigingen;
- Procedurele kosten van het opstellen van een oplegnotitie of amendement van de gebiedsvisie, het opnieuw terinzage leggen van het gebiedsontwikkelingsprogramma met de aanvulling MER, het beantwoorden van zienswijzen, eventuele informatie-avonden en vervolgens vaststellen van het gebiedsontwikkelingsprogramma, inclusief inzet van ambtelijke capaciteit daarvoor
- Extra investeringen in het oplossen van bestaande verkeerskundige knelpunten die niet meer gedragen kunnen worden door de ontwikkeling van de Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid;
- Minder woningen betekent minder financieel draagvlak voor alle benodigde investeringen in eerder uitgesproken ambities zoals in groen, water, voorzieningen, biobased bouwen en mobiliteit.

### **Conclusie financiële consequenties:**

Er zijn meerdere soorten financiële consequenties die invloed hebben op de haalbaarheid van de ontwikkeling in de Oostflank. Daarmee komt de haalbaarheid onder druk te staan. Tevens zijn naar verwachting nieuwe investeringsbronnen nodig voor het oplossen van een aantal bestaande verkeerskundige knelpunten. Geadviseerd wordt om deze financiële consequenties (in hoofdlijnen) in beeld te brengen, voordat besloten wordt het woningbouwprogramma zodanig aan te passen.