



Gebiedsontwikkelingsprogramma
Oostflank Purmerend

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0493941.100
revisie 1.0
3 februari 2026

Gebiedsontwikkelingsprogramma

Oostflank Purmerend

projectnummer 0493941.100

revisie 1.0

3 februari 2026

Opdrachtgever

Gemeente Purmerend

Postbus 15

1440 AA PURMEREND

datum

3 februari 2026

beschrijving

versie 1.0

vrijgave

Inhoudsopgave

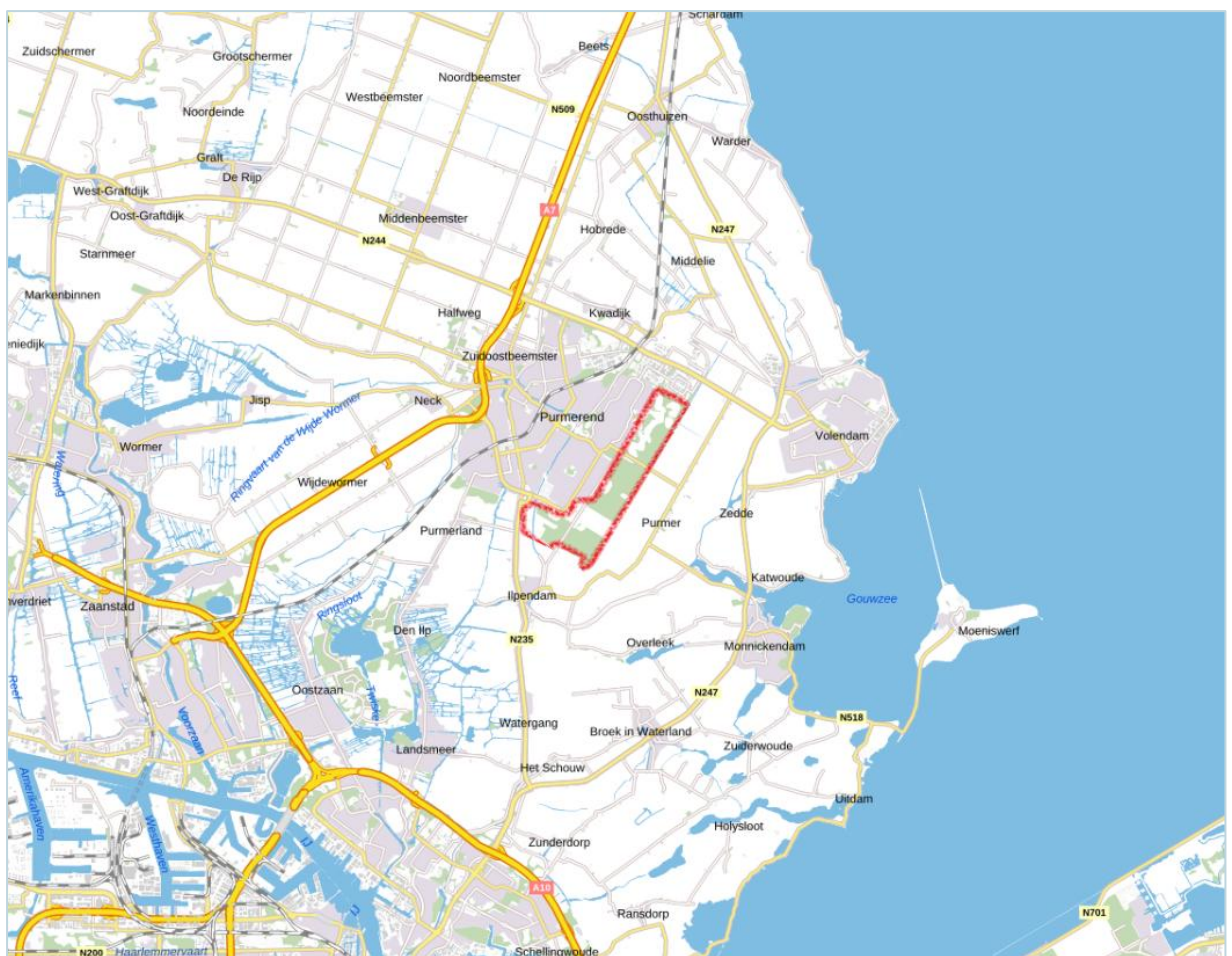
1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Waarom een gebiedsontwikkelingsprogramma?	4
1.3.	Wat is een gebiedsontwikkelingsprogramma?	5
1.4.	Totstandkoming gebiedsontwikkelingsprogramma	6
1.5.	Leeswijzer	7
2.	Kaders voor de gebiedsontwikkeling Oostflank	8
2.1.	De kaders	9
2.2.	Gebiedsvisie Oostflank	11
2.3.	Leidende principes	12
3.	Van kaders naar keuzes	13
3.1.	Gemaakte ruimtelijke afwegingen	13
4.	Van keuzes naar een ruimtelijk raamwerk Oostflank	14
4.1.	Ruimtelijk raamwerk totale plangebied de Oostflank: wat komt waar precies?	14
4.2.	Programmakaart	14
4.3.	Bestaande kwaliteiten versterken	19
4.4.	Water en bodem sturend	20
4.5.	Natuurinclusief ontwikkelen	21
4.6.	Toekomstbestendige mobiliteit	22
4.7.	Wonen en voorzieningen voor iedereen	25
4.8.	Ruimtelijk raamwerk verdieping deelgebieden	28
4.8.1.	Golfbaan	28
4.8.2.	Purmer-Zuid Zuid	30
4.8.3.	Purmerbos	32
5.	Uitvoering	34
5.1.	Spelregels	34
5.1.1.	Spelregels Bestaande kwaliteiten versterken	34
5.1.2.	Spelregels Water en bodem sturend	34
5.1.3.	Spelregels Natuurinclusief ontwikkelen	35
5.1.4.	Spelregels Toekomstgerichte mobiliteit	36
5.1.5.	Spelregels Wonen en voorzieningen voor iedereen	37
5.2.	Ontwikkelstrategie en uitvoerbaarheid	39
5.2.1.	Planologische doorwerking	39
5.2.2.	Fasering	40
5.2.3.	Uitvoerbaarheid	40
5.2.4.	Nader te onderzoeken	40
5.3.	Beheer gebiedsontwikkelingsprogramma	44

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Purmerend is voornemens om het gebied aan de Oostkant van de kern Purmerend te ontwikkelen. In het gebied, de Oostflank genoemd, bestaande uit de Purmer-Zuid Zuid, het Purmerbos en het golfbaanterrein, ontstaan straks nieuwe woonwijken met de voorzieningen die daarbij horen, wordt de natuur versterkt en komt meer ruimte voor recreatie. In totaal komen er maximaal 5.800 woningen bij waarvan 30% sociale huurwoningen, 40% middeldure huur en/of betaalbare koopwoningen en 30% woningen in de vrije sector.

Het ontwerp- en planvormingsproces is enkele jaren geleden gestart en heeft geleid tot de Visie Oostflank Purmerend (25 april 2024). Deze gebiedsvisie is vertaald naar het voorliggende gebiedsontwikkelingsprogramma.



Figuur 1-1: Ligging ontwikkeling Oostflank in de regio. (bron: PDOK BRT A, 04-06-2025)

1.2. Waarom een gebiedsontwikkelingsprogramma?

Voorliggend gebiedsontwikkelingsprogramma (GOP) heeft als doel om de ontwikkelingen die gaan plaatsvinden in het gebied de Oostflank (zie Figuur 1-1) op hoofdlijnen vast te leggen. In het programma is beschreven hoe we werken aan de realisatie van de verschillende ambities die er voor dit gebied zijn. De gebiedsontwikkeling zal ná vaststelling van dit gebiedsontwikkelingsprogramma planologisch worden geborgd in het omgevingsplan van de gemeente Purmerend of in lijn met het omgevingsprogramma vertaald in BOPA's.

Positie gebiedsontwikkelingsprogramma

Het gebiedsontwikkelingsprogramma wordt beleidsmatig gevoed door de Omgevingsvisie Purmerend 1.0 (2023) en relevant sectoraal beleid en betreft een de verdere doorvertaling van de door de gemeenteraad vastgestelde Visie Oostflank Purmerend (25 april 2024).

1.3. Wat is een gebiedsontwikkelingsprogramma?

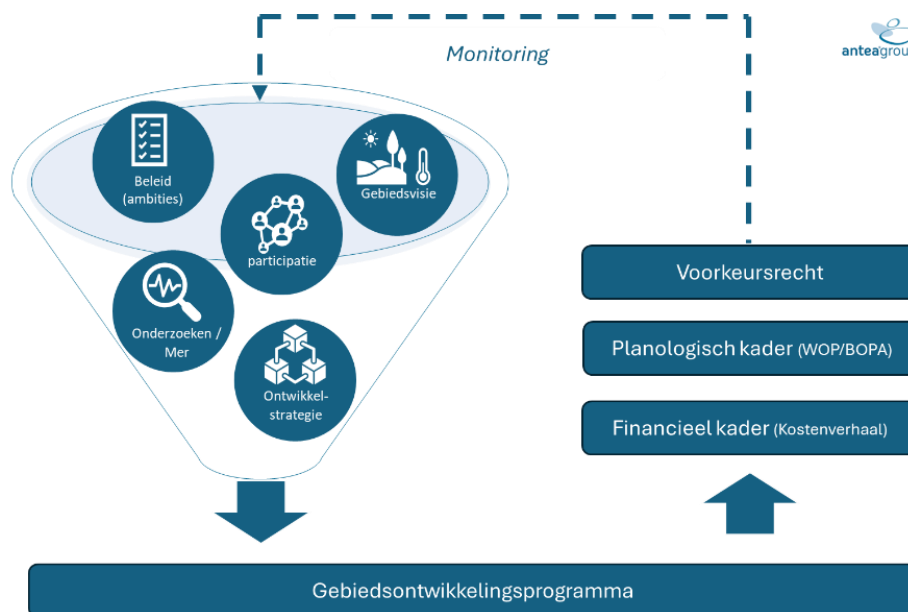
Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is een nieuw planologisch instrument geïntroduceerd, het (onverplichte) programma. Dit programma is op meerdere manieren in te zetten; voor beleidsuitwerking, gebiedsgerichte uitwerkingen of voor een gebiedsontwikkeling. In alle gevallen is het programma gericht op de “hoe-vraag” en kent daarmee een sterk uitvoeringgericht karakter. Vandaar dat een programma als bedoeld in de Omgevingswet, wordt vastgesteld door het uitvoerend orgaan, te weten het college van B&W.

Voor de ontwikkeling van de Oostflank is ervoor gekozen om het instrument programma, als gebiedsontwikkelingsprogramma, in te zetten. In dit gebiedsontwikkelingsprogramma wordt de gebiedsvisie Oostflank uitgewerkt waarbij de bevindingen en aanbevelingen vanuit het milieueffectrapport (MER) worden betrokken. In het gebiedsontwikkelingsprogramma wordt daarmee de gehele ontwikkeling van de Oostflank onderbouwd en geeft richting aan en spelregels mee voor de (gefaseerde) planologisch borging in de wijziging van het gemeentelijk omgevingsplan.

Samengevat: met de inzet van het gebiedsontwikkelingsprogramma Oostflank worden de volgende onderdelen geborgd en gefaciliteerd:

- De inzet van een wettelijk instrument dat een gefaseerde ontwikkeling van Oostflank mogelijk maakt; het programma biedt daarbij de “planologische paraplu”. Op basis daarvan kan via BOPA’s en/of een wijziging van het omgevingsplan vergunningverlening plaatsvinden. Daarmee kan de uitvoering realisatie in gang worden gezet;
- Een grondslag voor het MER; het programma vormt het ruimtelijk besluit waaraan het MER is gekoppeld;
- Participatie; op basis van het programma kan de participatie en afstemming met stakeholders verder worden ingericht, aanvullende op het traject in de totstandkoming van de gebiedsvisie.

In Figuur 1-2 is de positionering en invulling van het gebiedsontwikkelingsprogramma gevisualiseerd.



Figuur 1-2: Positionering en invulling GOP. (bron: Antea Group 2025)

1.4. Totstandkoming gebiedsontwikkelingsprogramma

Initiatief

De gemeente Purmerend, Staatsbosbeheer 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. Vervolgens is een visietraject voor het gebied in gang gezet door twee van de drie initiatiefnemers, namelijk gemeente Purmerend en BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Staatsbosbeheer is nog steeds betrokken, als belangrijke stakeholder.

Visie op het gebied

In het ontwerpproces van de visievorming van de Oostflank zijn er vijf stedenbouwkundige modellen en voorgelegd aan deelnemers van de participatie. Deze modellen waren schetsen om te onderzoeken welke verschillende indelingen mogelijk waren in het gebied met de voor- en nadelen, onder andere op de thema's natuur, klimaat en duurzaamheid, bereikbaarheid en parkeren, woningbouw en identiteit. In het najaar van 2023 heeft het college van de gemeente Purmerend een besluit genomen over de modellen en ontwerpideeën en daarbij de uitgangspunten concreter gemaakt. Er is onder andere gekozen voor behoud van het Purmerbos en daarmee de woningbouw in de twee deelgebieden Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid te realiseren. Dit heeft geresulteerd in het document Visie Oostflank Purmerend (vastgesteld op 25 april 2024 door de gemeenteraad).

Uitwerking van de visie

De Visie Oostflank Purmerend is verder uitgewerkt in hoofdstructuren en inrichtingsmaatregelen per thema en per deelgebied. Hierbij is gebruik gemaakt van een [Milieueffectrapportage](#), om in beeld te krijgen wat de effecten zijn van de voorgestelde ingrepen op de leefomgeving. Zo is het meewegen van het milieubelang in het proces geborgd. In het ontwerpproces en het doorlopen van de mer (proces) zijn er drie varianten onderzocht en uiteindelijk is er tot een voorkeursvariant gekomen. Deze voorkeursvariant wordt met dit gebiedsontwikkelingsprogramma vastgelegd voor verdere uitwerking van de Oostflank.

Participatieproces

Participatie heeft op meerdere momenten plaatsgevonden. Zowel in het kader van visievorming, als in het kader van de uitwerking in het gebiedsontwikkelingsprogramma.

Visie op het gebied

Om tot een visie te komen, zijn er 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.

Als afronding van de visievorming is er nog een vierde participatiemoment georganiseerd met bewoners, bedrijven, verenigingen, andere overheden (zoals: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Provincie Noord-Holland en Vervoerregio Amsterdam) en deskundigen (zoals: Staatsbosbeheer).

Lees meer over het participatieproces tijdens de visievorming in ['Visie Oostflank Purmerend; hoofdstuk 9'](#).

Uitwerking van de visie

In november 2024 is de Nota Reikwijdte Detailniveau (NRD) vrijgegeven voor ter inzagelegging. Tijdens de terinzagelegging zijn diverse inspraakreacties ontvangen en is de Commissie mer om advies gevraagd. In maart 2025 is de NRD, met verwerking van de inspraakreacties en het advies van de Commissie mer vastgesteld. In mei en juni 2025 is vervolgens geparticipeerd met Raad, omwonenden en betrokkenen over het vraagstuk verkeer en bereikbaarheid in en rondom het gebied en over het MER, landschap en stedenbouw en het gekozen (concept) voorkeursalternatief voor de inrichting van de Oostflank. Er is gecommuniceerd via de website, nieuwsbrief, persbericht, social media en een inloopmoment. Er is daarbij gevraagd om een enquête in te vullen. De uitkomsten van de (vierde) enquête voor de Oostflank zijn terug te vinden in de bijlagen. De input uit de participatie is gebruikt voor de aanscherping van het voorkeursalternatief voor de Oostflank en daarmee ook de invulling van dit gebiedsontwikkelingsprogramma.

In oktober 2025 is het ontwerp gebiedsontwikkelingsprogramma vrijgegeven voor ter inzagelegging, met de milieueffectrapportage als bijlage. De periode van ter inzagelegging eindigde op 8 december 2025. Er zijn 60 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota 'Beantwoording van zienswijzen'.

gebiedsontwikkelingsprogramma en MER Oostflank'. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele kleine aanpassingen gedaan aan dit gebiedsontwikkelingsprogramma, welke dat zijn ziet u in de nota beantwoording, in de bijlagen.

Vervolg

Met het vaststellen van het gebiedsontwikkelingsprogramma wordt er weer een stap gezet richting realisatie. In samenwerking met de woningcorporaties wordt daarna zo snel mogelijk overgegaan tot de realisatie van de eerste betaalbare woningen. De inzet is om het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Purmerend: Oostflank Purmerend (of een deelwijzigingsbesluit of BOPA) in de tweede helft van 2026 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen. Hierna kan, naar verwachting, vanaf 2027 gestart worden met de bouw. Ook rondom het Omgevingsplan en vervolgstappen zal gecommuniceerd en geparticipeerd worden (zie ook hoofdstuk 5).

1.5. Leeswijzer

Dit gebiedsontwikkelingsprogramma is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 zijn de kaders voor de gebiedsontwikkeling beschreven. Hoe is er met beleid, wet- en regelgeving omgegaan en wat is de positie van de gebiedsvisie.
- In hoofdstuk 3 is de beschrijving opgenomen hoe er van kaders naar een ruimtelijk raamwerk is gekomen.
- In hoofdstuk 4 is het ruimtelijk raamwerk voor de ontwikkeling van de Oostflank beschreven.
- In hoofdstuk 5 is ingegaan op wat er na vaststelling van dit gebiedsontwikkelingsprogramma aan bod komt.
- Tot slot behoort er diverse ondersteunende informatie tot dit gebiedsontwikkelingsprogramma, deze is te vinden in de bijlagen.

2. Kaders voor de gebiedsontwikkeling Oostflank

Ligging en beschrijving ontwikkelgebied Oostflank

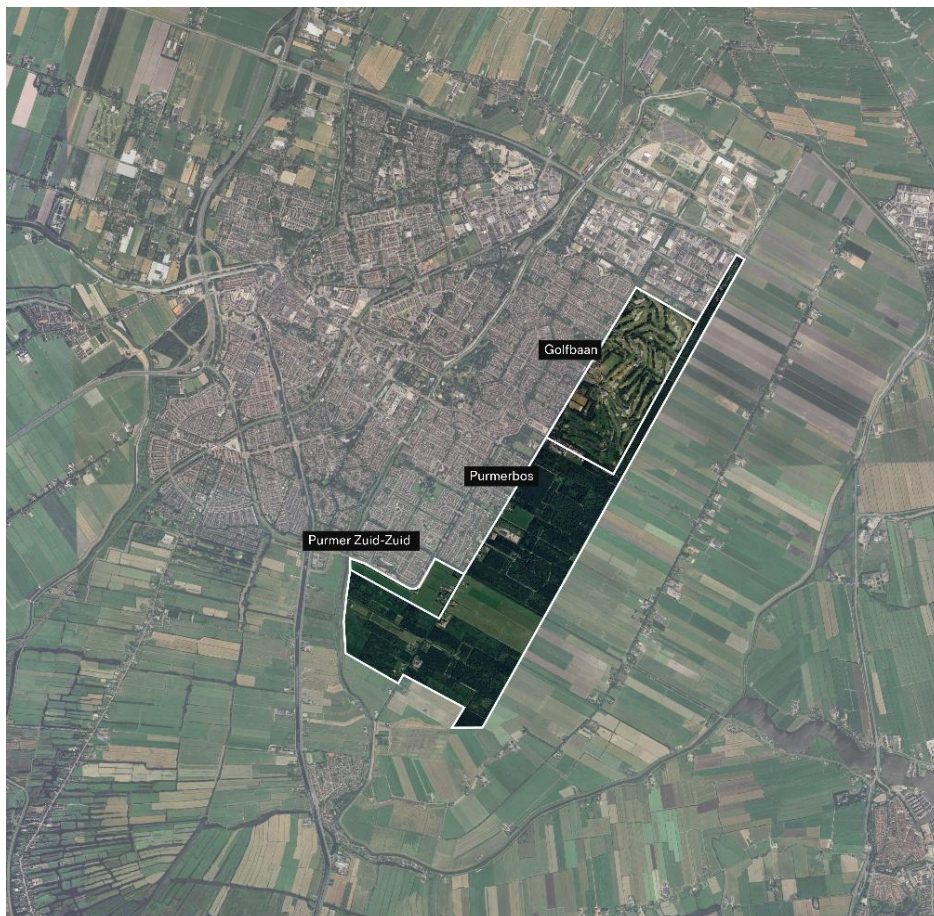
Het gebied 'de Oostflank' waarop dit gebiedsontwikkelingsprogramma betrekking heeft, is gelegen tussen Baansteede Noord (noord), Middentocht (oost), Vurige Staart (zuid) en de Westerveg (west). Het gebied maakt deel uit van De Purmer; een voormalige droogmakerij, waar de rijke historie nog alom aanwezig is, waar het Purmerbos en andere natuur volwassen geworden zijn.

Drie deelgebieden

Binnen de Oostflank wordt onderscheid gemaakt in drie deelgebieden:

- 'De Golfbaan' (hiermee wordt de ontwikkellocatie golfbaanterrein bedoeld)
- Het Purmerbos
- Purmer-Zuid Zuid

Het noordelijk deel van het gebied is in gebruik als golfbaan. Daarnaast maken bewoners regelmatig een fietstocht en/of wandeling rondom de golfbaan. Ten zuiden van de Golfbaan ligt het Purmerbos. Een natuurgebied met recreatieve voorzieningen. Het gebied maakt deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN-gebied). In het Purmerbos en andere delen van de Oostflank maken de bezoekers wandelingen of fietstochten en laten zij hun hond uit. Buiten het bos zijn er enkele verspreid liggende woningen en bedrijven, en moerasgebied – waar de nadruk ligt op rust en ruimte voor de natuur. In het zuidelijke deel van de Oostflank vinden we de Purmer-Zuid Zuid, een gebied van ruim 21 hectare aan de zuidoostelijke rand van Purmerend, op dit moment met name in gebruik als agrarisch graslandschap.



Figuur 2-1: Ligging Oostflank in Purmerend en omgeving.

2.1. De kaders

Beleidskaders voor de Oostflank

De gebiedsontwikkeling Oostflank staat niet op zichzelf. Een ruimtelijke ontwikkeling moet in principe voldoen aan het beleid van de gemeente en hogere overheden. Daarnaast dient te worden voldaan aan wet- en regelgeving, van het Rijk en de provincie en regelgeving van de gemeente. Het beleid en de wet- en regelgeving dat relevant is zijn opgenomen in Tabel 2-1. De beleidsstukken zijn gebruikt om de ambities van de gebiedsvisie vorm te geven, of de gebiedsvisie hier aan te toetsen. Daarnaast is het beleid in tabel 1 opgenomen waaraan in de uitwerking en uitvoering van de gebiedsontwikkeling getoetst met worden.

Rijks- en provinciaal beleid

Het Rijksbeleid, bijvoorbeeld de NOVI, en de provinciale omgevingsvisie zijn geraadpleegd en met name gebruikt om aan te toetsen. Daarnaast hebben de provinciale beleidsstukken, zoals de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, richting gegeven aan het ontwerpproces.

Woonbeleid

Gelet op de grote woningbouwambitie in de Oostflank, speelt het woonbeleid een zeer belangrijke rol. De diverse stukken met betrekking tot wonen, zowel provinciaal, regionaal en gemeentelijk hebben dan ook direct verband met de gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling kan gezien worden als een uitwerking van beleid en gemaakte afspraken. De ontwikkeling van de Oostflank draagt bij aan, of zijn een uitwerking van de woonvisie, de actieagenda, de Woondeal MRA en het woonakkoord.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Purmerend heeft buiten het woonbeleid diverse beleidstukken. Voor zover deze stukken ambities bevatten op strategisch/ gebiedsniveau, zijn ze meegenomen in het ontwerpproces van de gebiedsvisie en het gebiedsontwikkelingsprogramma. Daarnaast zijn beleidsstukken in het proces van de mer gebruikt om aan te toetsen. Ook bij de verdere uitwerking van de deelgebieden blijven de beleidsstukken relevant.

Wet en regelgeving

De Omgevingswet en de daarbij behorende Algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) vormen samen met de omgevingsverordening en beleidsregels van de Provincie Noord-Holland het belangrijkste toetsingskader voor wet – en regelgeving.

In de ontwerpfase van de gebiedsvisie en het programma is er rekening gehouden met de voorschriften, voor zover die in deze fase van toepassing zijn. In de visie en in het programma is er met name op gebiedsniveau ontworpen, dan zijn kaders over wat er waar wel of niet mag van belang, of normen voor geluid. Kaders voor milieu zoals geluid, luchtkwaliteit en water zijn met name in het proces van de mer aan bod gekomen. Voor de verdere uitwerking blijven deze kaders ook gelden, maar worden ze concreter. Zo zijn er specifieke eisen waar bouwwerken aan moeten voldoen.

Tabel 2-1 beleid, wet- en regelgeving van toepassing op ontwerpproces Oostflank

Beleidsstuk	Relevant voor het ontwerp- en planvormingsproces	Relevant voor de uitwerking en uitvoering
Rijksbeleid		
Contourennotitie Nota Ruimte (2023) + Voorontwerp Nota Ruimte (2024)	X	
Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA)	X	
Europese Richtlijn Stedelijk Afvalwater (UWWTD) (2024)	X	
Kaderrichtlijn Water (KRW) (2000)	X	
Landelijke Maatlat Groene en klimaatadaptieve gebouwde omgeving	X	X
Nationaal Plan Energiesysteem (NPE) (2023)	X	X
Nationaal Programma Circulaire Economie 2023 – 2030 (2023)	X	
Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)	X	
Omgevingsvisie Provincie Noord-Holland, NH2050 (2018)	X	

Gebiedsontwikkelingsprogramma

Oostflank Purmerend
 projectnummer 0493941.100
 3 februari 2026 revisie 1.0
 Gemeente Purmerend



Regionale Energiestrategie (RES) NH-Zuid 1.0	X	X
Rekening houden met water en bodem (2025)	X	
Provinciaal beleid en regionale afspraken		
Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028 (2024)	X	
Intentieovereenkomst klimaatbestendig bouwen MRA + Noord-Holland	X	X
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland (2018)	X	X
Strategische gebiedsvisie De Purmer 2035 (2024)	X	
Woonakkoord regio Zaanstreek-Waterland en provincie Noord-Holland 2021-2025 (2021)	X	
Woondeal MRA (Metropool Regio Amsterdam) (2023)	X	
Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw 2024-2028 (2024)	X	
Wet- en regelgeving		
Omgevingswet en aanverwante algemene maatregelen van bestuur (AMvB's; BKL, BAL) (o.a. erfgoed, flora en fauna, geluidhinder luchtkwaliteit, Natura2000, omgevingsveiligheid)	X	X
Omgevingsverordening Provincie Noord-Holland, NH2022 (2025)	X	X
Beleidsregel beoordeling geurhinder milieubelastende activiteiten in provincie Noord-Holland 2024	X	X
Wet collectieve warmte (Wcw) (2024)	X	X
Waterschapverordening HHNK (2025)	X	X
Wet versterking regie volkshuisvesting (2025)	X	X
Gemeentelijk beleid		
Beleidskader Dagelijkse voorzieningenstructuur Purmerend	X	X
Bomenplan Purmerend 2020-2040 (2020)		X
Economische visie Beemster+Purmerend #datwerkt (2021)	X	
Eindrapport Maatschappelijke voorzieningen	X	X
Erfgoedbeleid Purmerend 2017	X	
Erfgoedverordening Purmerend 2022	X	X
Gezondheidsvisie Samen werken aan gezondheid (2023)	X	
Groenkoers Purmerend (2014)	X	X
Groenplan Purmerend 2019 – 2022 (2018)	X	X
Grondwaterbeleidsplan 2025-2030		X
Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) (2025)		X
Handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen Purmerend (2022)	X	X
Hoogbouwvisie Purmerend 2017	X	X
Integraal huisvestingsplan Onderwijs (IHP)	X	X
Kerkenvisie (wordt aan gewerkt)		X
Klimaatadaptatiestrategie gemeente Purmerend 2025-2030	X	X
Mobiliteitsplan Purmerend (2022)	X	X
Nota Bodembeheer Purmerend	X	X
Nota Ecologie 2025-2030	X	X
Nota parkeernormen gemeente Purmerend 2016	X	X
Nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025	X	X
Notitie gezondheidsbevordering Purmerend	X	X
Opgavennotitie Omgevingsvisie Purmerend (2024)	X	
Parkenplan Purmerend 2021-2040 (2021)	X	X
Sportvisie Sport in Beweging Beemster en Purmerend (2021)	X	X
Stolpenbeleid (wordt aan gewerkt)		X
Terrassenbeleid Purmerend en Beemster 2021		X
Transitie visie Warmte Purmerend 2021	X	X
Visie Leefbare Stad 2040	X	X
Visie op mobiliteit Purmerend 2040 (2018)	X	
Visie op voorzieningen in de stad	X	X
Water en Rioleringsprogramma 2025-2030	X	X

Woon(zorg)visie 2025-2030	X	X
Woonakkoord Zaanstreek-Waterland	X	X
Woonvisie Purmerend 2017	X	X
Beleidskader Dagelijkse voorzieningenstructuur Purmerend	X	X

2.2. Gebiedsvisie Oostflank

De visie op het gebied is in de 'Visie Oostflank Purmerend, 25 april 2024' vastgelegd en de hoofdlijn daaruit is hieronder opgetekend en samengevat.

Er wordt een gebiedsontwikkeling beoogd, 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.

Voor de Oostflank wordt gestreefd naar 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 wens is dat het een plek van ons allemaal wordt. Iedereen kan hier straks wonen én genieten van groen, natuur en vrijetijdsvoorzieningen. Een plek waarin men een gedeelde liefde heeft voor de omgeving en het samen wonen in zo'n omgeving de verbindende factor is, niet inkomen of achtergrond.

Er wordt naar gestreefd dat de Oostflank zich onderscheidt van bestaande wijken in Purmerend door het collectieve groen op een voor deze stad ongekennd grote schaal. Bij een groene, gezonde en op de toekomstgerichte woonomgeving hoort passende mobiliteit. Hiervoor wordt ingezet op het stimuleren van lopen, fietsen en het gebruik van de snelle bus. Er is de wens om voldoende ruimte voor het parkeren van de auto houden, maar de voorzieningen hiervoor (zoals parkeerpockets en gebouwde parkeervoorzieningen) meer geconcentreerd te realiseren, zodat het minder impact heeft op de openbare ruimte en het groene karakter van de woonwijken wordt versterkt. De verwachting is dat, na verloop van tijd, de alternatieven voor de privéauto bijdragen aan een verminderd gebruik ervan.

Bij het bouwen wordt ingezet op het gebruik van zoveel mogelijk natuurlijke materialen, zoals hout, en op biobased fabrieksmatig bouwen. Hierbij wordt de betaalbaarheid in het oog gehouden. 40% van de woningen zijn grondgebonden.

De Golfbaan

Het streven is om het huidige golfbaanterrein van zo'n 115 hectare te transformeren naar een gebied waar het ontstane landschap, letterlijk en figuurlijk, de grondtoon voor een nieuwe klimaatbestendige en waterrobuuste woonwijk wordt. Daarmee moet het gebied zich openen voor iedereen en krijgt de stad nieuwe woningen, voorzieningen en openbaar groen terug voor haar inwoners. 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 deel van een schakel tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen Natura 2000-gebieden. Het gebied krijgt een nieuwe ontsluiting die aantakt op de N244 en op de nog door te trekken, en zorgvuldig in het Purmerbos in te passen, IJsselmeerlaan.

Het Purmerbos

Voor het Purmerbos wordt gestreefd de biodiversiteit te versterken en daarnaast dat het Purmerbos ook zijn recreatieve functie kan blijven vervullen.

Purmer-Zuid Zuid

Voor het gebied de Purmer-Zuid Zuid wordt gestreefd naar 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 kleinschalige commerciële voorzieningen. Door het groen rondom de nieuwe bebouwing (woningen, voorzieningen) door te laten lopen tot aan de Verzetsslaan, voegt de nieuwe woonwijk zich in het omringende groen en de bestaande wijk Purmer-Zuid.

2.3. Leidende principes

Om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied zijn er in de visievorming leidende principes vastgesteld voor de verdere ontwikkeling van het gebied. In wisselwerking met elkaar zorgen deze leidende principes 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 aanpassing leiden, passend binnen de geschetste ambities en het toekomstbeeld. De vijf leidende principes zijn:

1. Bestaande kwaliteiten versterken
2. Water en bodem sturend
3. Natuurinclusief ontwikkelen
4. Toekomstgerichte mobiliteit
5. Wonen en voorzieningen voor iedereen

Met de leidende principes moet de ontwikkeling van de Oostflank niet alleen bijdragen aan een goede leefomgeving binnen het gebied, maar ook daarbuiten voor de omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de huidige aanwezige eigenschappen van het gebied.

Hieronder zijn de leidende principes nog kort toegelicht.

Bestaande kwaliteiten versterken

Bij de ontwikkeling van de Oostflank hanteren we het principe van 'Bestaande kwaliteiten versterken'. Dat betekent dat:

- We de waarden (cultuurhistorie, groen, landschap) in het gebied zoveel mogelijk behouden en hierop voortbouwen. Zo moeten onder andere het Purmerbos en het landelijke karakter van de Westerweg als elementen worden behouden.
- We de natuur- en recreatiewaarden versterken, in het Purmerbos, maar ook elders in de Oostflank.

Water en bodem sturend

Bij de ontwikkeling van de Oostflank hanteren we het principe van 'Water en bodem sturend'. Dat 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.

Natuurinclusief ontwikkelen

Bij de ontwikkeling van de Oostflank hanteren we het principe van 'Natuurinclusief ontwikkelen'. Dat betekent dat:

- Er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in bebouwing en/of in de openbare ruimte. Met als doel een gezonde leefomgeving waarin er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven.

Toekomstgerichte mobiliteit

Bij de ontwikkeling van de Oostflank hanteren we het principe van 'Toekomstgerichte mobiliteit'. Dat betekent dat:

- Er wordt ingezet op het stimuleren van lopen en fietsen, het gebruik van hoogwaardig openbaar vervoer en deelvervoer. Dit moet mensen verleiden om voor diverse (kortere) ritten niet van de auto gebruik te maken en minder eigen auto's aan te schaffen.
- Het STOMP-principe wordt gehanteerd, waarbij mobiliteit wordt ingericht naar de volgende prioritering: stappen/lopen, trappen/fietsen, openbaar vervoer, mobility as a service (toegespitst op de ligging van het plangebied aan de rand van Purmerend) en privéauto.

Wonen en voorzieningen voor iedereen

Bij de ontwikkeling van de Oostflank hanteren we het principe van 'Wonen en voorzieningen voor iedereen'. Dat betekent dat:

- De Oostflank een woonmilieu moet bieden waar groen, natuur, wonen en vrijetijdsbeleving elkaar versterken. Een gezonde en diverse plek. Waar rust, ruimte en dynamiek elkaar in evenwicht houden. Waar groen en natuur naast de mens staan.
- Het een plek van iedereen ons allemaal moet worden, waar iedereen straks kan wonen én genieten van groen, natuur en vrijetijdsvoorzieningen. Waar een gedeelde liefde voor de omgeving en het samen wonen in zo'n omgeving de verbindende factoren zijn, niet inkomen of achtergrond. En waar er voldoende en voor alle inwoners goed en veilig bereikbare maatschappelijke en commerciële voorzieningen aanwezig zijn.

3. Van kaders naar keuzes

3.1. Gemaakte ruimtelijke afwegingen

Ontwerpen ná de visievorming

Aan de hand van de gebiedsvisie en leidende principes zijn de ideeën voor de Oostflank verder uitgewerkt. Daarnaast zijn de ambities en leidende principes die voort zijn gekomen uit de periode van visievorming in de milieueffectrapportage onderzocht (mer-deel A). Dit heeft geleid tot enkele aandachtspunten voor het vervolg. Vervolgens is door de gemeente, samen met ingenieurs verder ontworpen aan de inrichting van het gebied. In verschillende ontwerpessies, begeleid door het stedenbouwkundige bureau West 8, met deelname van de gemeente Purmerend, BPD, stakeholders (o.a. Staatsbosbeheer, provincie Noord-Holland, waterschap, Vervoersregio Amsterdam, corporaties, PWN) en adviesbureaus is de bandbreedte van de gebiedsontwikkeling in drie varianten uitgewerkt. Per variant zijn de leidende principes en ambities samengesteld en aangescherpt.

De drie stedenbouwkundige varianten waren:

- Variant 1: Bestaande structuren
- Variant 2a: Purmerender Hout aan de Middentocht
- Variant 2b: Landgoed Groot Purmerhout

In het mer proces is onderzoek gedaan naar de effecten van elk van deze varianten en zijn de varianten ook aan de leidende principes getoetst. De effecten en uitkomsten zijn vastgelegd in de milieueffectrapportage (MER-deel B). Uit het MER-deel B zijn ook aanbevelingen voor spelregels gekomen die ervoor moeten zorgen dat er positieve effecten wel- en negatieve effecten niet voorkomen. Deze aanbevelingen hebben weer als input gediend voor dit gebiedsontwikkelingsprogramma.

Van voorkeursvariant naar gebiedsontwikkelingsprogramma

Op basis van de informatie uit het ontwerpproces en uit het MER (deel A en B) is door het college van burgemeester en wethouders een keuze gemaakt voor een zogeheten concept voorkeursvariant. De voorkeursvariant betreft een mix van onderdelen uit de beschouwde varianten. Deze variant is dit gebiedsontwikkelingsprogramma verder uitgewerkt:

- De hoofdstructuren voor het gebied; een ruimtelijk raamwerk van wat er op welke plek beoogd wordt;
- Spelregels voor verdere uitwerking en de planologische borging in het vervolg;
- Een overzicht van wat er nog nader te onderzoeken is, en ontwikkeling.

(Zie de bijlagen voor het Milieueffectrapport (MER))

4. Van keuzes naar een ruimtelijk raamwerk Oostflank

4.1. Ruimtelijk raamwerk totale plangebied de Oostflank: wat komt waar precies?

Inleiding

Waar de gebiedsvisie vooral nog beschreef wat er gewenst is in het gebied, is er in de fase van dit gebiedsontwikkelingsprogramma gekeken naar wat er dan waar moet komen, welke ruimtelijke ingrepen er dan nodig zijn en welke impact de plannen hebben op de leefomgeving en het milieu. De gebiedsvisie is in een ontwerpproces verder uitgewerkt in een programmakaart (wat is waar voorzien?) en een beschrijving van de voorziene ruimtelijke ingrepen (wat gaat er gebeuren?). Dit is gedaan over het totale gebied van de Oostflank en per deelgebied. Om het gebiedsontwikkelingsprogramma navolgbaar te houden ten opzichte van de gebiedsvisie zijn de ruimtelijke ingrepen die worden voorzien zoveel mogelijk beschreven aan de hand van de leidende principes uit de gebiedsvisie. In de hiernavolgende paragrafen zijn de ruimtelijke ingrepen toegelicht, zoals deze zijn uitgewerkt voor het plangebied als geheel, daarna volgt een verdieping per deelgebied.

Relatie met spelregels en nader onderzoek

Het ruimtelijk raamwerk is een momentopname. Het biedt de kaders, maar veel zaken moeten nog verder worden uitgewerkt in het vervolg. Hiertoe zijn spelregels beschreven en is nader onderzoek op rij gezet. Een spelregel is een ontwerpidee of -voornemen dat nog verder uitgewerkt dient te worden. Zie hiervoor de paragrafen 5.1 'ruimtelijke spelregels' en 5.2.4 'nader te onderzoeken'.

Hoofdlijnen beeldkwaliteit

Bij het ruimtelijk raamwerk zijn ook de eerste hoofdlijnen voor de voorgenomen beeldkwaliteit uitgewerkt, deze zijn terug te vinden in de bijlage.

4.2. Programmakaart

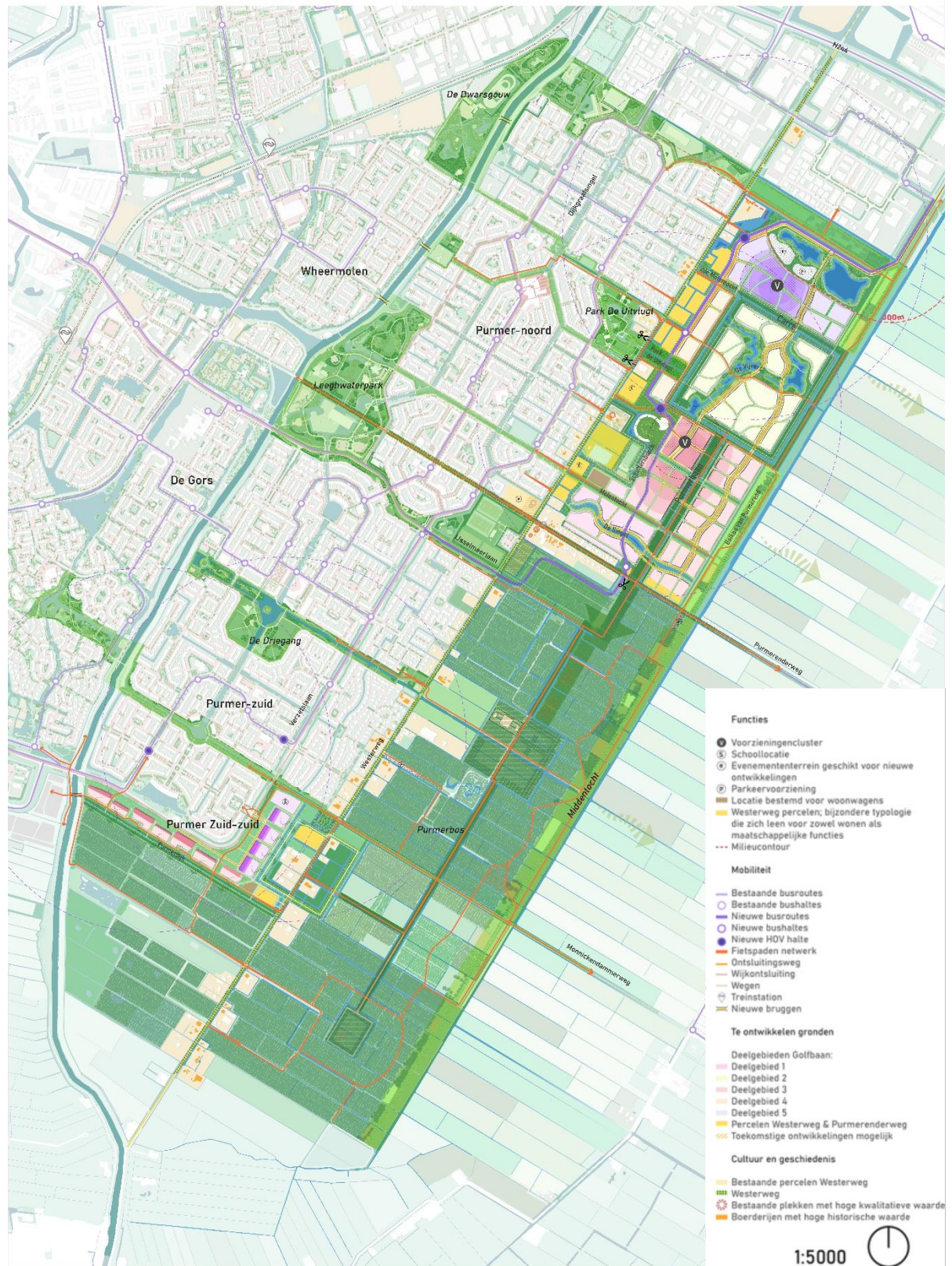
Het ruimtelijk raamwerk voor de Oostflank is verbeeld op een programmakaart. In deze programmakaart (zie 4-1) zijn alle voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de Oostflank samengevat. (*Klik op de afbeelding voor een uitvergroting*). De programmakaart is een concretere uitwerking van de visiekaart uit de gebiedsvisie.

Per leidend principe zijn de voorgenomen ontwikkelingen verder uitgewerkt en beschreven in de volgende paragrafen, voor het totale gebied en onder de deelgebieden. De kaart vormt het kader voor verdere uitwerking. De verdere uitwerking kan op details en exacte locaties nog wijzigen, het is dan ook geen definitieve verbeelding zoals in een omgevingsplan.

Purmerend Oostflank

september 2025

Concept voorkeursvariant



Figuur 4-1 Programma kaart Oostflank. (Bron: West 8, oktober 2025)

Toelichting gebiedsconcept

Het gebiedsconcept biedt houvast voor de verdere gebiedsontwikkeling en vormt de basis voor de identiteit en samenhang van de Oostflank als geheel en de verschillende onderdelen.

De identiteit van de Oostflank wordt in de eerste plaats gedefinieerd door de cultuurhistorische laag van het landschap, in dit geval de droogmakerij. De droogmakerij wordt getypeerd door lange lijnen, polderblokken en een watersysteem waarin de Middentocht, Westerweg en Purmerenderweg met hun laanbeplantingen en stolpboerderijen karakteristieke elementen vormen sinds de drooglegging in 1622.

In de tweede plaats wordt de identiteit bepaald door de stedelijke laag van de 20e eeuw waarin grootschalige ontwikkelingen zoals Purmerend Zuid, het stadsbos (ooit als productiebos aangelegd) en de golfcourse nagenoeg de helft van de droogmakerij in bezit hebben genomen. Deze stedelijke laag heeft nieuwe leefpatronen toegevoegd aan de polder met karakteristieke elementen zoals de waterpartijen in de golfcourse, parken en waterpartijen in de woongebieden en lanen in het Purmerbos. Kenmerk is ook dat alle drie de ontwikkelingen los van elkaar ontwikkeld zijn en daarmee ook slecht met elkaar verbonden.

Het gebiedsconcept van de Oostflank voegt weer een nieuwe laag toe aan deze twee reeds bestaande identiteiten. In plaats van deze laag als een autonome laag te zien is in het concept juist getracht de beiden bestaande kwaliteiten met elkaar in evenwicht te brengen en elkaar te versterken en verankeren.

De woningen die worden toegevoegd veroorzaken namelijk een schaa sprong in de groei die het gebruik op bestaande voorzieningen, zoals het Purmerbos, maar ook winkelcentra en het onderliggend wegennet, etcetera zal vergroten. Het Purmerbos zal hierdoor nog meer aan betekenis en gebruikswaarde winnen, maar zal tegelijkertijd ruimte moeten bieden voor ecologische differentiatie.

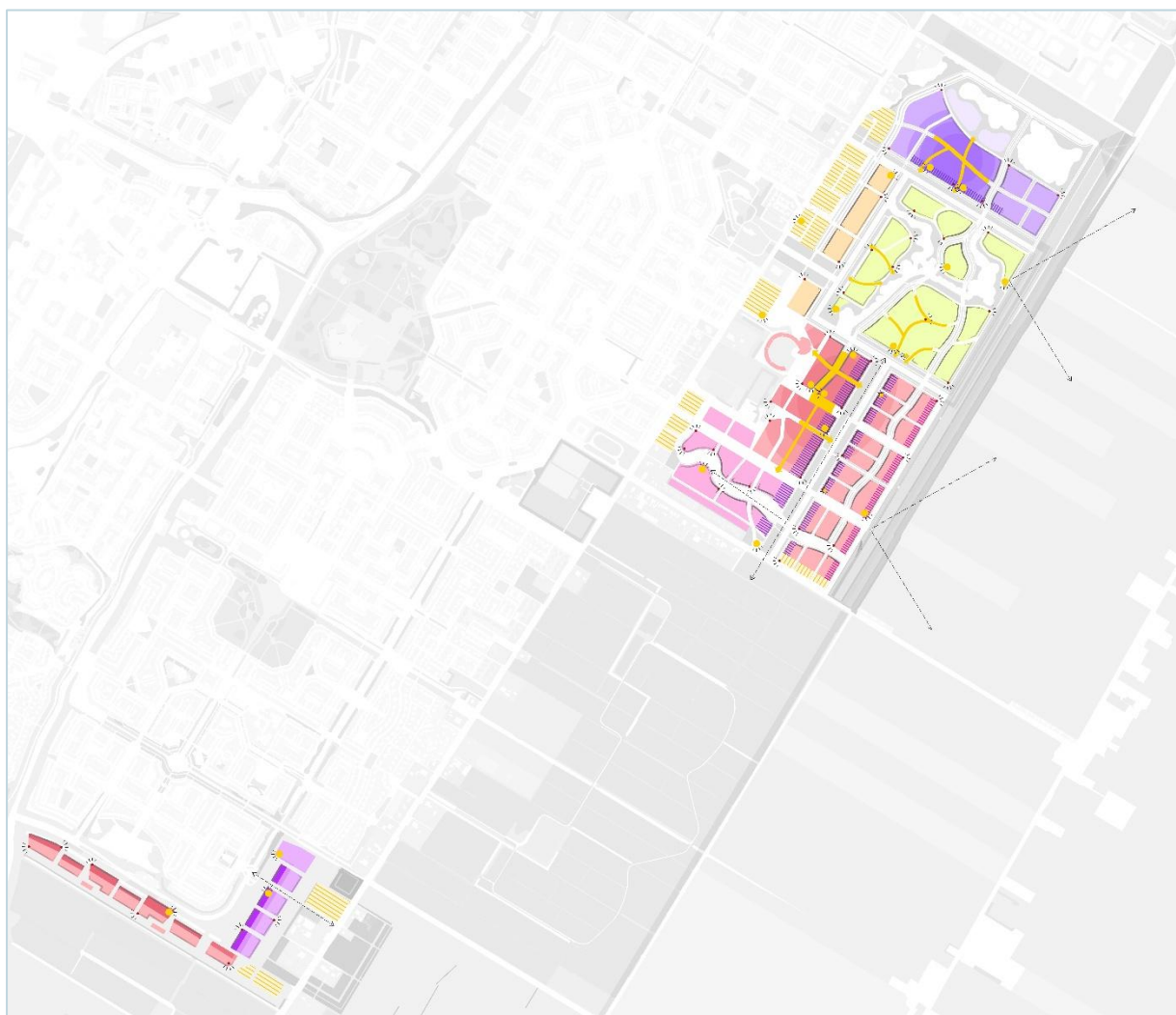
Om ervoor te zorgen dat gebieden niet naast elkaar bestaan maar geïntegreerd onderdeel zijn van Purmer Noord en Zuid is een ruimtelijke structuur nodig die verbindt, waarbij de structuur zelf een belangrijke identiteitsdrager is en ruimte biedt voor verschillende invullingen die op hun buurt weer buurten kunnen typeren of verschillende natuurbiotopen.

In het gebiedsconcept is dit vertaald in de vorm van een viertal carrés (vierkanten). Deze carrés definiëren plekken in het gebied en borgen door hun schaal en maat voor de overgang van de grote schaal van de poldermaten naar de kleinere maat van de buurten. De carrés zijn verschillen uitgevoerd als bomenlanen, al dan niet versterkt door waterstructuren en open ruimtes.

De carrés zijn verbonden met elkaar door lanenstructuren die in de lengterichting (noord-zuid) de voormalige Golfbaan verbinden met het Purmerbos en in de breedterichting (oost-west) aansluiten op bestaande structuren uit Purmer Noord en Zuid. Deze structuren, vergezeld door wandelpaden en fietsroutes, zorgen ervoor dat de Oostflank op een vanzelfsprekende manier verankert is in de Purmer.



Figuur 4-2 Verbinding gebiedsconcept met het landschap. (bron: West 8, oktober 2025)



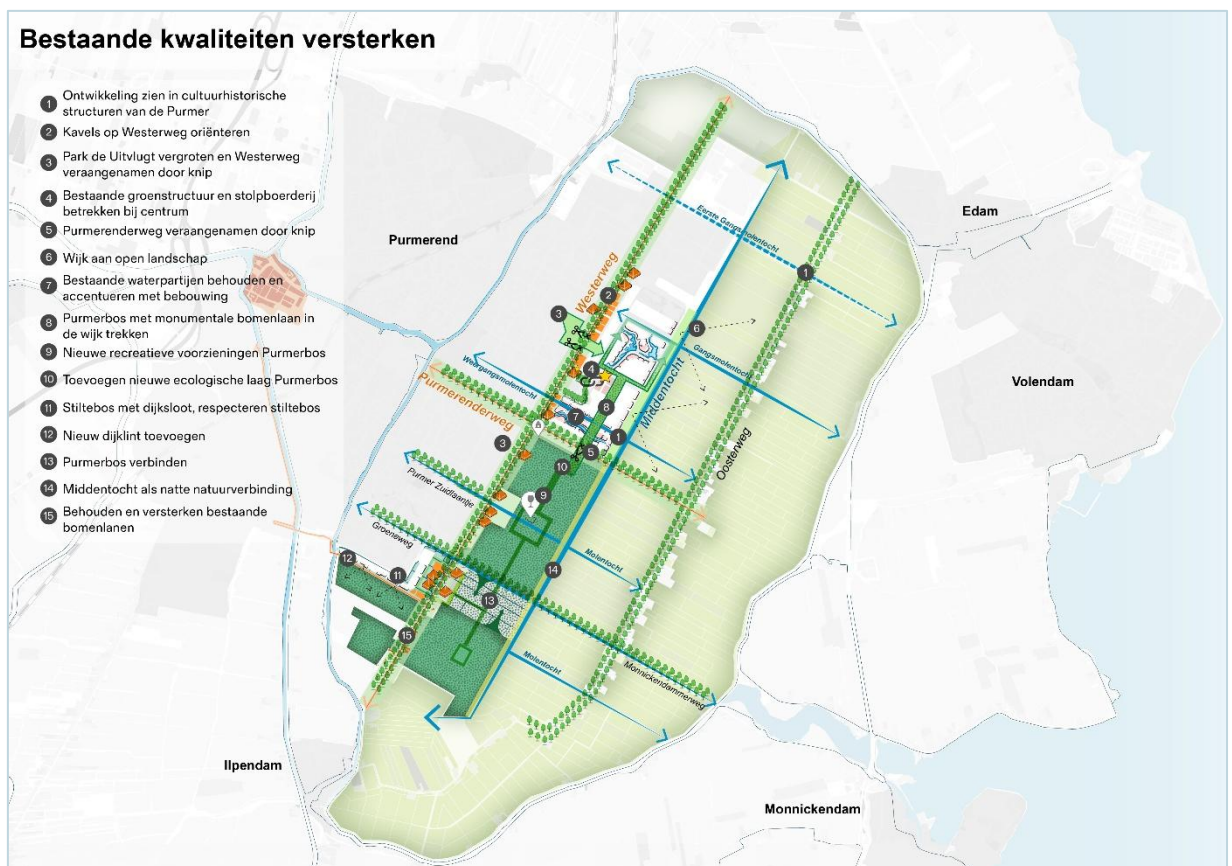
Figuur 4-3 Stedenbouwkundige opzet van het gebiedsconcept. (bron: West 8, oktober 2025)

4.3. Bestaande kwaliteiten versterken

Voorziene ruimtelijke ingrepen met betrekking tot de onderwerpen cultuur(historie), erfgoed, landschap. Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen toegelicht, zoals deze zijn uitgewerkt voor het plangebied als geheel. Zie paragraaf 4.8 voor specifieke uitwerkingen op deelgebiedniveau.

Ruimtelijke ingrepen

- De verbinding met het omliggende en cultuurhistorische landschap wordt versterkt door het koesteren en herinrichten van historische lijnen én door de aanleg van robuuste nieuwe boslanen, zoals de carréstructuren en banen die het Purmerbos verbinden met bestaande en nieuwe wijken.
- Aan de Westerweg wordt in beperkte mate bebouwing toegevoegd, geïnspireerd op- en in balans met de vroegere invulling van de Polderlint structuren met karakteristieke stolpboerderijen. Het gaat om nieuwe kleinschalige gebouwen die worden geïntegreerd in het landschap en geïnspireerd zijn op de Stolpboerderijen.
- De ontwerpgedachte "landgoed in de polder" wordt uitgangspunt tussen de verknoping van de wijken en het Purmerbos. De watergangen worden zoveel mogelijk opnieuw gewaardeerd in de verkaveling. Monumentale lanen worden gewaardeerd en aangebracht als raamwerk voor woonbuurten.
- De bestaande waterpartijen in het gebied worden zoveel mogelijk hergebruikt.



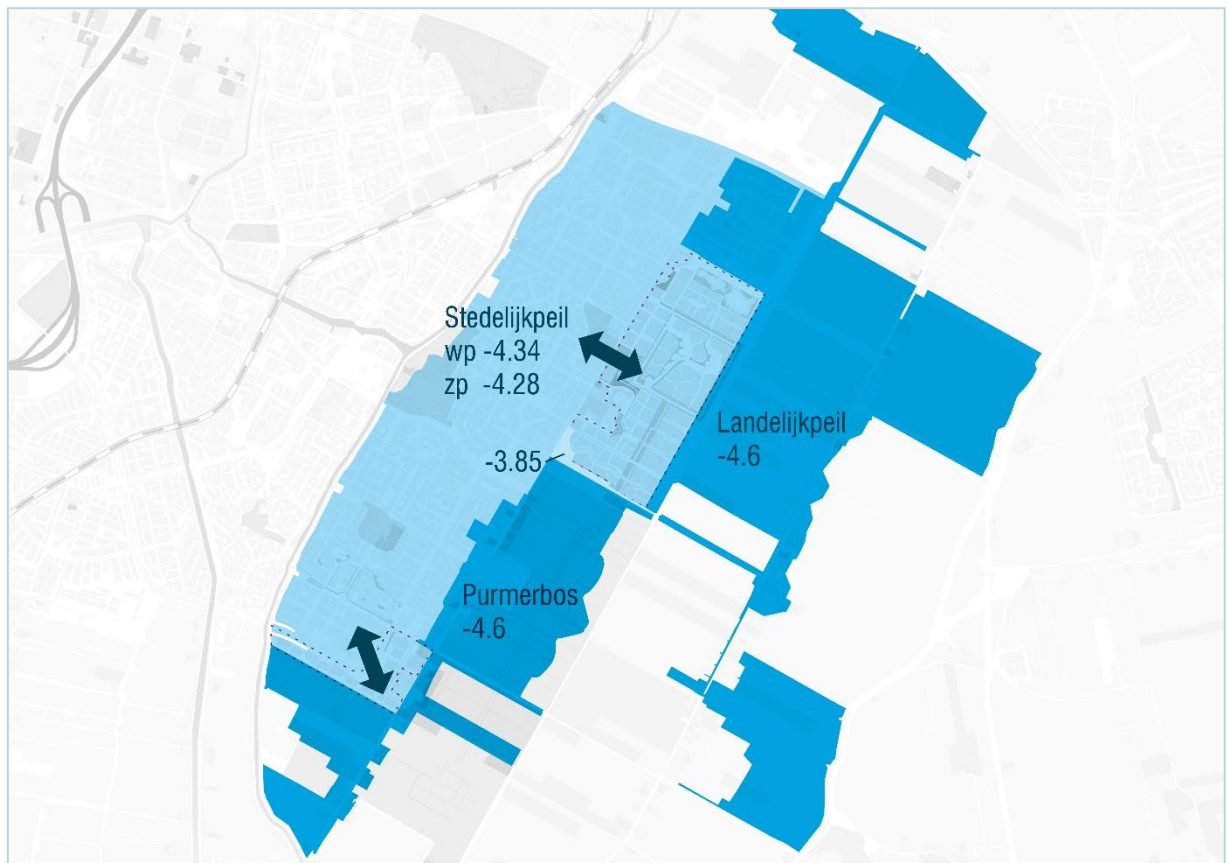
Figuur 4-4 Verbeedding raamwerk bestaande kwaliteiten versterken. (bron: West 8, september 2025)

4.4. Water en bodem sturend

Voorziene ruimtelijke ingrepen met betrekking tot de onderwerpen water en bodem. Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen toegelicht, zoals deze zijn uitgewerkt voor het plangebied als geheel. Zie paragraaf 4.8 voor specifieke uitwerkingen op deelgebiedniveau.

Ruimtelijke ingrepen

- Het voornemen is om beide woongebieden aan te sluiten op het stedelijk peil van de omliggende stedelijke gebieden. Het waterpeil in het Purmerbos blijft ongewijzigd. Zie hiervoor ook de paragraaf o nader te onderzoeken.
- De Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid hebben een overstromingskans vanuit een regionale kering van 1 keer in de 100 jaar, met overstromingsdiepte tot 50 centimeter. De Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid worden voldoende opgehoogd om deze grote kans op te heffen.
- De maaiveldhoogte van de bouwvelden komt te liggen op ongeveer dezelfde hoogte als van het bestaand stedelijk gebied in de Purmer.



Figuur 4-5 programmakaart water en bodem sturend. (bron: West 8, september 2025)

4.5. Natuurinclusief ontwikkelen

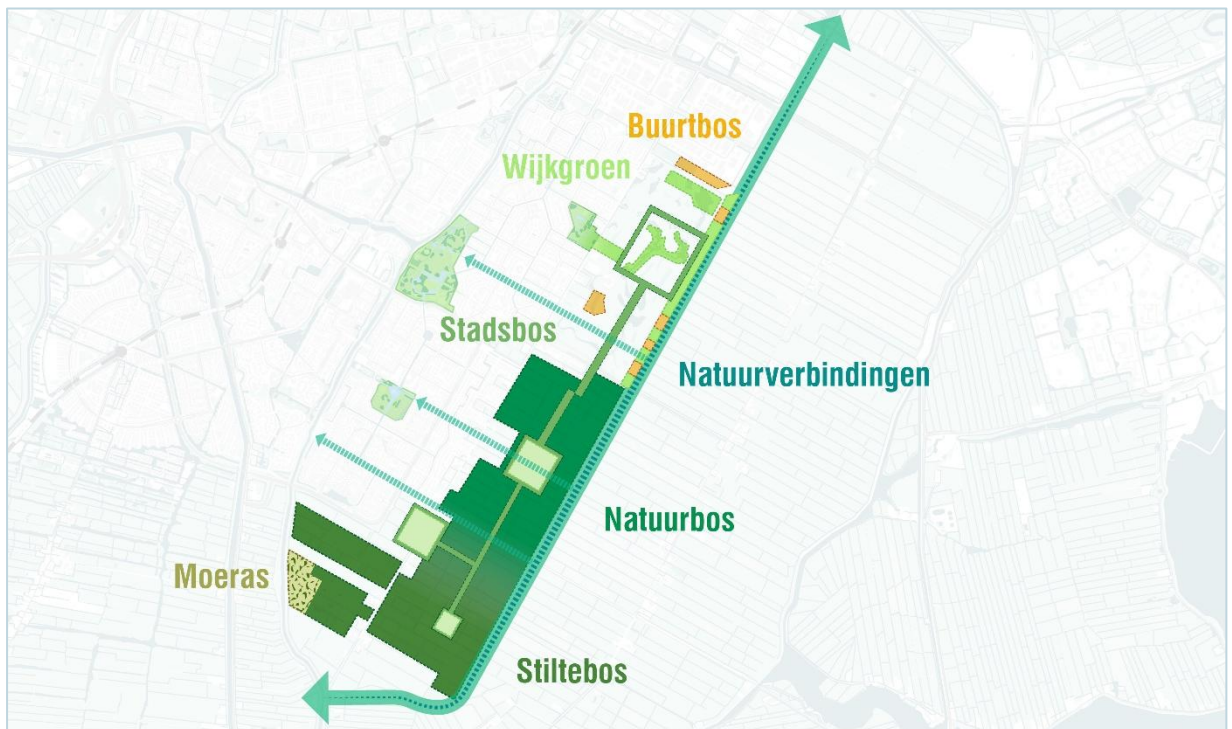
Voorziene ruimtelijke ingrepen met betrekking tot de onderwerpen natuur, flora en fauna, biodiversiteit, recreatie (natuur). Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen toegelicht, zoals deze zijn uitgewerkt voor het plangebied als geheel. Zie paragraaf 4.8 voor specifieke uitwerkingen op deelgebiedniveau.

Ruimtelijke ingrepen

- Groene verbindingen tussen de Oostflank, de bestaande wijken en het agrarisch deel van de Purmer worden aangelegd of verbeterd.
 - Zo wordt er een groene verbinding aangelegd tussen park De Uitvlugt en de Golfbaan.
- Er komen nieuwe groen/blauwe routes in de nieuwe wijken die worden verbonden met bestaande groen in de omgeving. Verbindingen met het Purmerbos, de nieuwe woonwijken en de zone Middentocht.
- Het groen in de Oostflank wordt getypeerd in verschillende categorieën, ingedeeld naar behoeften voor recreatie en flora en fauna. Van groen primair gericht op natuur naar ruimte voor natuur en mens. De categorieën zijn: Stiltebos, Moeras, Natuurbos, Stadsbos, Buurtbos, Wijk-, buurt-, en straatgroen. In het natuur- en stiltebos kunnen hardlopers, fietsers en ruiters in alle rust sporten en bewegen. Ook veel vogels en zoogdieren gebruiken dit gedeelte van het bos als rustgebied, net als het moeras. Honden zijn hier daarom niet toegestaan. Ruiters mogen wel in het stilte- en natuurbos komen.
- Het bos en natuurgebied Purmerbos wordt versterkt met natuur- en recreatiewaarden en wordt verbonden en uitgebreid naar de huidige weilanden tussen de twee bestaande bosgebieden.
- Langs de Middentocht komt een ecologische corridor voor planten en dieren, waardoor de Oostflank een deel van een schakel wordt in een groter geheel, tussen de Natura 2000-gebieden Zeevang en Ilperveld.



Figuur 4-6 Programmakaart natuurinclusief ontwikkelen. (bron: West 8, september 2025). (bron: ontwerp West 8, juli 2025)



Figuur 4-7 Voorgenomen indeling van functies van groen door de Oostflank heen.

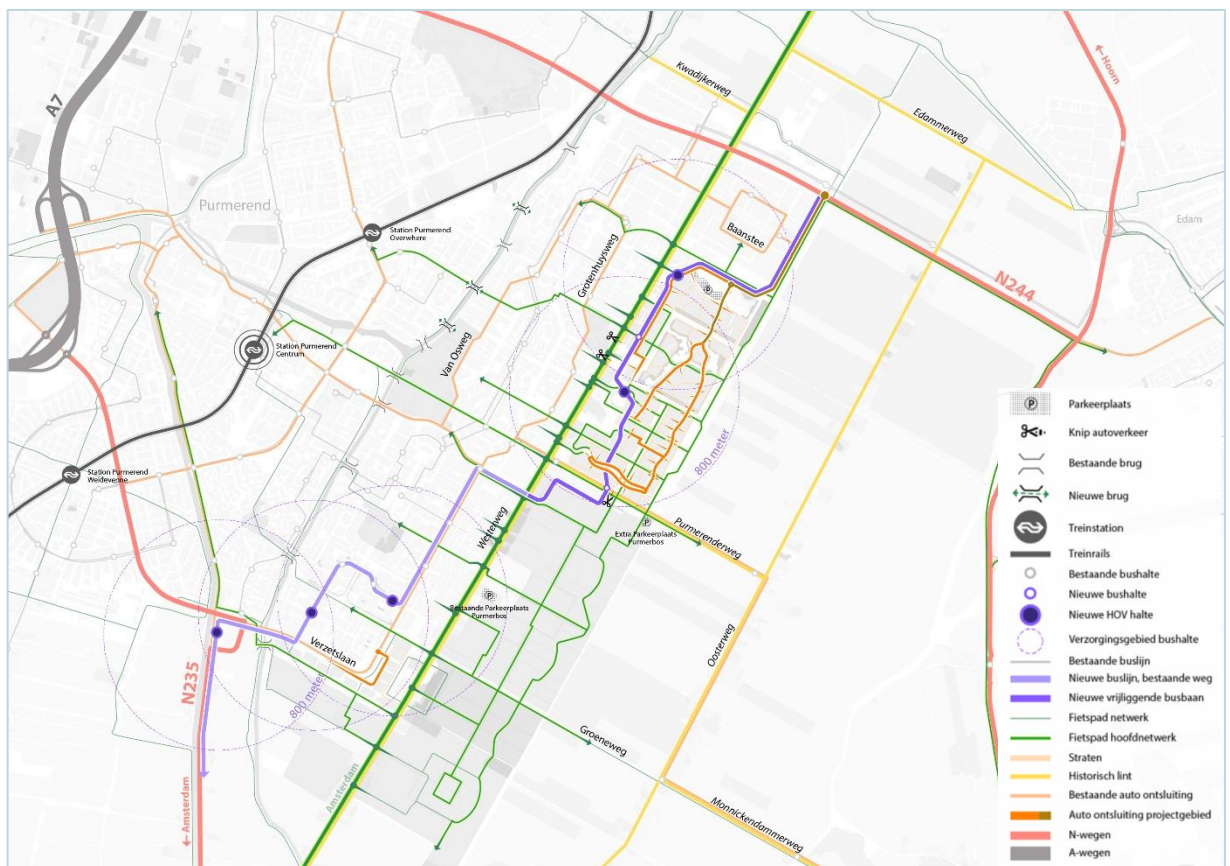
4.6. Toekomstbestendige mobiliteit

Voorziena ruimtelijke ingrepen met betrekking tot de onderwerpen bereikbaarheid, lopen, fietsen, autoverkeer, ov, parkeren. Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen toegelicht, zoals deze zijn uitgewerkt voor het plangebied als geheel. Zie paragraaf 4.8 voor specifieke uitwerkingen op deelgebiedniveau.

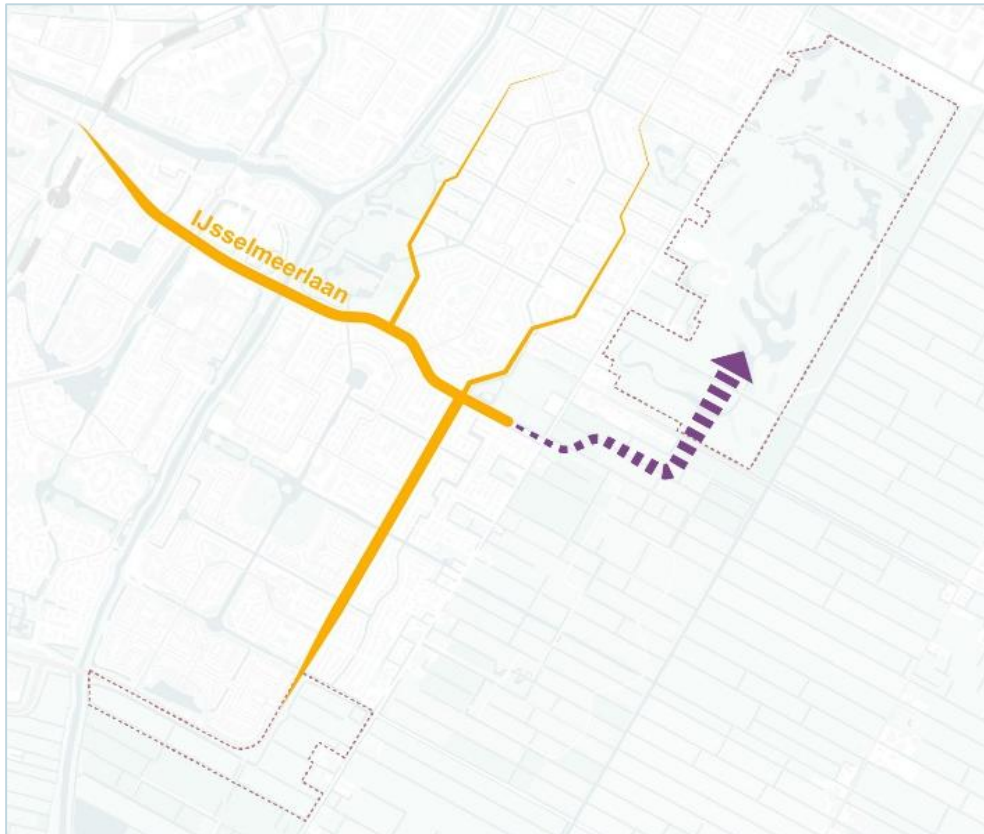
Ruimtelijke ingrepen

- In beide woongebieden komt een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk. Door het gehele plangebied worden nieuwe fietspaden aangelegd, dan wel bestaande infrastructuur wordt opgewaardeerd tot nieuwe fietspaden. De nieuwe fietsinfrastructuur sluit aan op het bestaande netwerk in de omliggende gebieden.
 - Er komt een regionale fietsverbinding over de Westerweg naar Amsterdam.
 - Er komen nieuwe fietsverbindingen door de Purmer polder (van golfbaanterrein naar de Oosterweg).
- Autoverkeer van de Golfbaan wordt afgewikkeld via de Magneet naar de N244.
- Door de Golfbaan en voor een deel door het Purmerbos komt een vrij liggende busbaan, ter ontsluiting van het openbaar vervoer. Idealiter met de invulling van een HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer) traject.
- Bij alle OV-haltes worden ook hoogwaardige fietsparkeerplekken en deelmobiliteitsvoorzieningen gerealiseerd, zodat de overstap tussen vervoersmiddelen soepel verloopt.
- De hoofdstructuur voor de auto wordt zoveel mogelijk om woon- en leefstraten heengeleid.
- Deelgebied de Golfbaan heeft een interne 15 en 30km/h woon en leefomgeving, en wordt ontsloten met enkele gebiedsontsluitingswegen van 50km/h die aan de noordkant als een stenvork samenkomen. Het deelgebied wordt daarna ontsloten aan de noordzijde, op de Magneet en N244.
- Deelgebied Purmer-Zuid Zuid wordt ontsloten middels een interne 30 km/n structuur, die wordt aangesloten op de Verzetslaan.
- In de Westerweg zullen knips worden aangebracht voor het gemotoriseerd verkeer ter hoogte van park De Uitvlugt. Voetgangers en fietsers kunnen deze knips passeren.

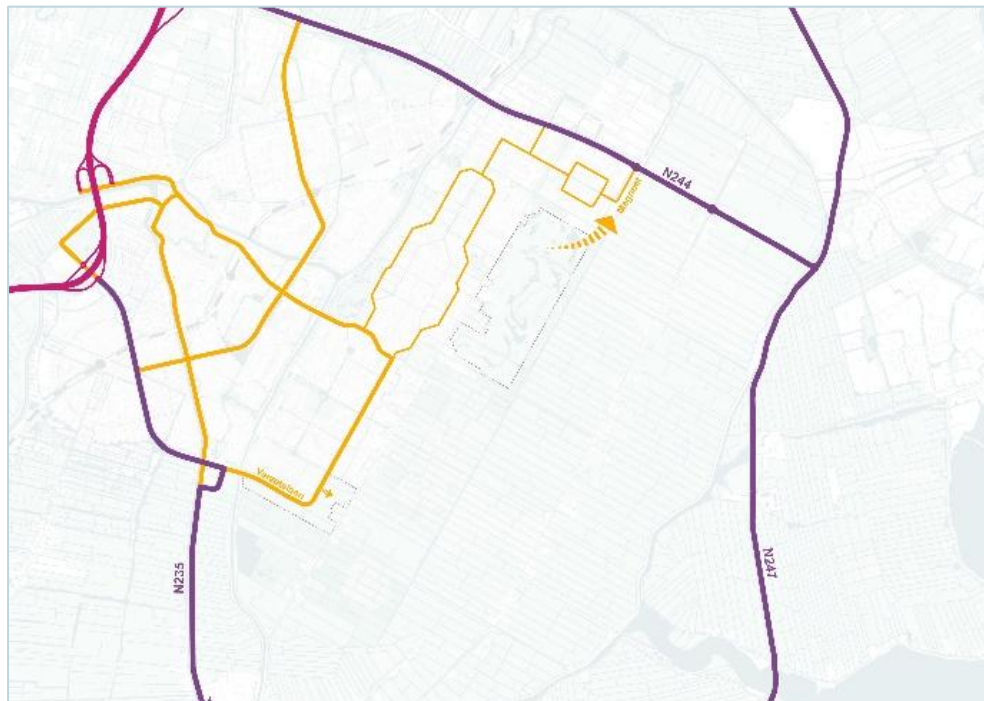
- De Purmerenderweg wordt deels opgewaardeerd tot woonstraat, zodat deze bestemd wordt voor de voetganger, de fietser en enkel nog bestemmingsverkeer. De Purmerenderweg wordt hiervoor bij de huidige komgrens geknipt.
- De fietsverbinding richting het zuidwesten en Amsterdam zal via een nieuwe fietsbrug over de ringvaart naar het vrij liggende fietspad op het Oudelandsdijkje worden geleid.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en waar mogelijk geclusterd in hubs en/of parkeerhoven die worden ontsloten met inprikkers vanaf de hoofdontsluiting.
- Het parkeerterrein in het verlengde van de IJsselmeerlaan komt te vervallen. Hier komt een hoogwaardige busverbinding met het plangebied. Er komt een uitbreiding van het parkeerterrein voor bezoekers aan het Purmerbos.
- In het noorden van de Golfbaan zijn, binnen de hindercontour van de bedrijven,zones met ruimte gereserveerd voor parkeren.



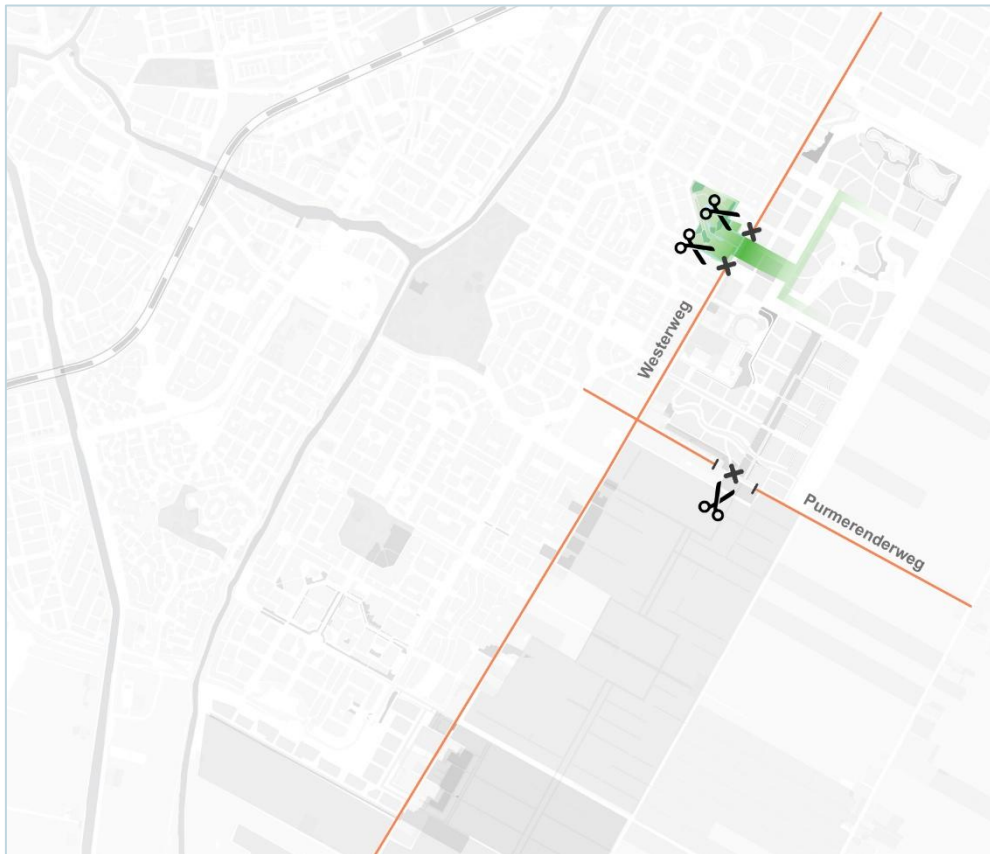
Figuur 4-8 Programma kaart Toekomstgerichte Mobiliteit. (bron: West 8, oktober 2025)



Figuur 4-9: Visualisatie van doortrekken IJsselmeerlaan als HOV richting de Golfbaan. (bron: West 8, juli 2025)



Figuur 4-3: Visualisatie ontsluiting van deelgebied De Golfbaan richting de Magneet en aansluiting Purmer-Zuid Zuid op Verzetlaan. (bron: West 8, juli 2025)



Figuur 4-10 Knips die worden gemaakt op de Westerweg en Purmerenderweg. (bron: West 8, juli 2025)

4.7. Wonen en voorzieningen voor iedereen

Voorziena ruimtelijke ingrepen hebben betrekking op de onderwerpen wonen, doelgroepen, woonmilieus, voorzieningen en gezondheid. Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen toegelicht, zoals deze zijn uitgewerkt voor het plangebied als geheel. Zie paragraaf 0 voor specifieke uitwerkingen op deelgebiedniveau.

Ruimtelijke ingrepen

- Het woningbouwprogramma in de Oostflank bestaat uit 5.000 tot 5.800 woningen.
- In het plan is ruimte gereserveerd voor zestien woonwagensop 2 locaties. Golfbaan 10 standplaatsen en Purmer-zuid Zuid 6 standplaatsen.
- In het plan zijn zelfrealisatiekavels opgenomen. Hier is ruimte voor collectief opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in de vorm van woongemeenschappen en/of woongemeenschappen maar ook voor individueel particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw.
- Binnen de Oostflank wordt veelal compact gebouwd. Voor wat betreft dichtheden zijn er drie woonmilieus te onderscheiden. Een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheden en daaromheen buurten met eigen kwaliteiten en lage dichtheden. Langs bestaande linten zoals de Westerweg, Groenelaan en Purmerenderweg ligt de nadruk op lagere dichtheden, passend bij het landschappelijke en historische karakter.
- Alle woonmilieus worden gesitueerd in een groen en blauw landschap.
- In de verkavelingsopzet is rekening gehouden met het belemmeringsgebied van de hogedruk aardgastransportleidingen. In dat gebied komen geen gebouwen.
- Bij de ontwikkeling van 5.800 woningen is op basis van referentienormen een voorzieningenaanbod voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen van in totaal ruim 30.000 m² geraamd. Zie hiervoor ook Tabel 5-1. Het gaat om voorzieningen zoals een buurtsuper, basisscholen, een wijk- en/of zorgcentrum. Op de Golfbaan zijn twee centra beoogd, een centrum voor zorg en maatschappelijke voorzieningen en

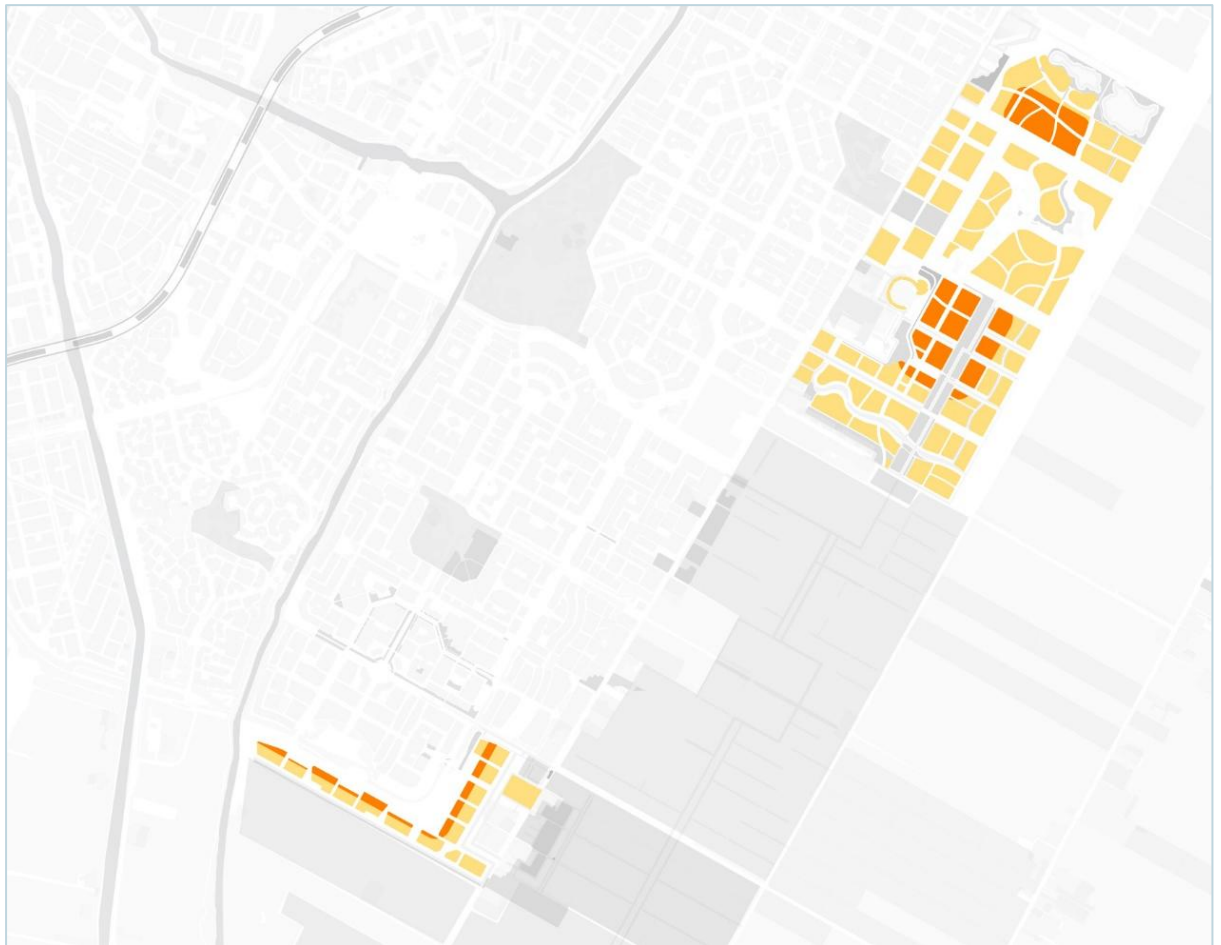
een centrum met een meer commercieel aanbod. In de Purmer-Zuid Zuid is er een centrum als met voornamelijk maatschappelijke voorzieningen beoogd. In de Oostflank zijn drie scholen voorzien. In de Purmer-Zuid Zuid is een basisschool voorzien en op de Golfbaan zijn twee basisscholen en een middelbare school (lange termijn, na 2040) beoogd.

- In het Purmerbos is ruimte gereserveerd voor culturele en recreatieve voorzieningen.

Wonen en voorzieningen voor iedereen



Figuur 4-11 Programmakaart wonen en voorzieningen voor iedereen. (bron: West 8, oktober 2025)



Figuur 4-12 Verbeelding bebouwingsdichtheden. (bron: West 8, september 2025)

4.8. Ruimtelijk raamwerk verdieping deelgebieden

Hieronder zijn de ruimtelijke ingrepen per deelgebied toegelicht, voor zover deze nu zijn bedacht en uitgewerkt. Dit betekent niet dat dit 'alles' is. Er moet nog een aantal aspecten worden uitgewerkt in het vervolg, Zie hiervoor de paragrafen 5.1 'ruimtelijke spelregels' en 5.2.4 'nader te onderzoeken'.

4.8.1. Golfbaan



Figuur 4-13 Uitsnede programmakaart deelgebied Golfbaan.

Bestaande kwaliteiten versterken

- De bestaande waterpartijen en structuren van de Golfbaan worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het plan.

Natuurinclusief ontwikkelen

- Netwerk van groenstructuur in orthogonale opzet, duidelijk afgebakend door ruime groenstructuren als lanen, parken en watergangen, verdeelt het gebied in verschillende buurten die hun karakter en sfeer ontleen aan het landschap (de groenstructuren).

- Via de Middentocht worden bestaande natuurlijke delen met nieuwe natte natuur verbonden, de Middentocht krijgt aan de westzijde bredere natuurvriendelijke oever.
- Er komen nieuwe watergangen bij in het gebied. De bestaande en nieuwe watergangen worden waar mogelijk voorzien met natuurvriendelijke oevers. Daartegenover worden er ook waterpartijen gedempt. Bij de transformatie van de Golfbaan naar woongebied blijft minimaal het huidige areaal open water behouden.

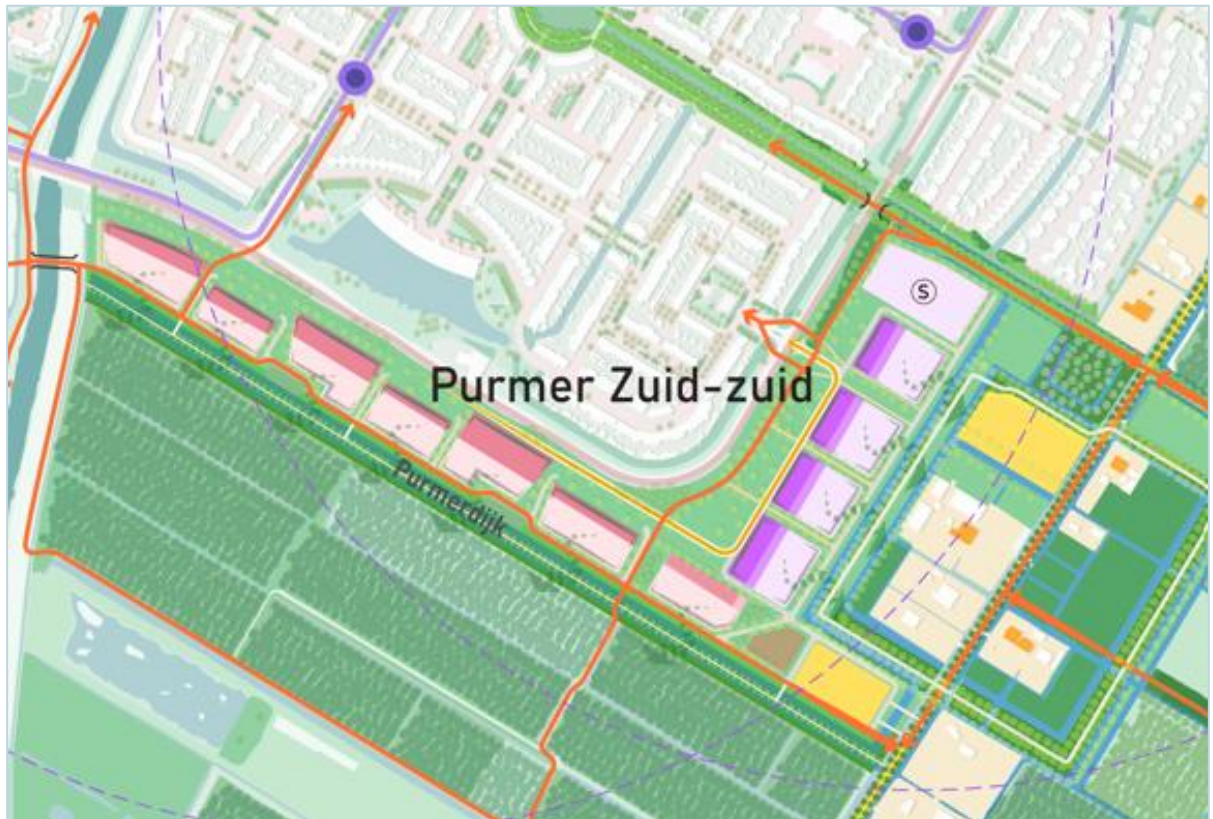
Toekomstgerichte mobiliteit

- Stappen en trappen: Er komt een fijnmazig netwerk over hoogwaardige voet- en fietspaden. Deze sluiten aan op bestaande structuren van de omgeving. In de noord-zuid richting wordt het deelgebied ontsloten middels een (snel)fiets- en loopas in het groen. Aan de oostkant van het gebied wordt in de hele noord-zuidlengte een ontsluiting gerealiseerd. In west- oostelijke richting worden er assen aangelegd die worden aangesloten op bestaande structuren in de Purmer Noord.
- Door de Golfbaan komt een vrij liggende busbaan ter ontsluiting van het openbaar vervoer. Idealiter met invulling van HOV (Hoogwaardig Openbaar Vervoer). Aan het traject worden in ieder geval twee nieuwe haltes toegevoegd. Ter hoogte van het Purmerbos wordt de IJsselmeerlaan als vrij liggende busbaan doorgetrokken richting de Golfbaan. De Verlengde IJsselmeerlaan zal zoveel mogelijk tegen het bestaande stedelijke gebied aan worden gerealiseerd en zal niet toegankelijk zijn voor autoverkeer.
- Er komt een langzaam verkeer verbinding tussen de Westerweg en de Purmer-Zuid Zuid die geschikt is als calamiteitsroute.
- De woonstraten worden autoluw voorzien, vrij van reguliere parkeerplaatsen. De openbare ruimte is wel bereikbaar met de auto; voorzieningen voor laden en lossen, minder validen en hulpdiensten. Parkeren zal worden geconcentreerd in hubs. Hierin wordt parkeren gecombineerd met aanvullende functies zoals vuilinzameling, deelmobiliteit en pakketdiensten.
- De Westerweg wordt omgevormd tot een 'auto-te-gast-sstraat'. Het bestaande karakter van de Westerweg blijft behouden: een rustige, landelijke polderweg bestemd voor voetganger, fietser en bestemmingsverkeer. Voor doorgaand verkeer is de Westerweg niet langer bedoeld.
- Binnen de hindercontour van bedrijventerrein de Baanstee, zullen parkeerclusters worden gerealiseerd.

Wonen en voorzieningen voor iedereen

- In het deelgebied Golfbaan worden 4.000 tot 4.500 woningen voorzien.
- Er worden 10 plekken voor woonwagens gereserveerd.
- Op de Golfbaan komen twee stedelijke woonmilieus met hoge dichtheden met voorzieningen en OV haltes. Daaromheen komen afwisselende andere woonmilieus met lagere dichtheden en eigen kwaliteiten. Langs de Westerweg komt een woonmilieu met lage dichtheden, geïnspireerd op het karakteristieke polderlint en stolpboerderijen.
- De Westerweg wordt het (voorzieningen) centrum tussen Purmer-noord en de Golfbaan, als verbindende schakel tussen de twee wijken. Er wordt in ieder geval een basisschool voorzien, centraal gelegen aan de Westerweg, op de rand van park de Uitvlugt en nabij een te realiseren HOV-halte.
- Er wordt een groter voorzieningencluster centraal gelegen in zuidelijke buurt (oostelijk van het huidige clubhuis) voorzien, nabij een mobilityhub en HOV-halte. Hier worden ook winkelvoorzieningen beoogd.
- In de noordelijke buurt, bij het bedrijventerrein Baanstee, wordt een kleiner voorzieningencluster voorzien.
- Op de locatie van het manifestatieterrein wordt een klein voorzieningencluster voorzien, voor de buurten rond de Westerweg en Purmerenderweg.
- Er zijn zelfrealisatiekavels in het deelgebied opgenomen. Hier is ruimte voor collectief opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in de vorm van woongemeenschappen en/of woongemeenschappen maar ook voor individueel particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw.
- 40% tot 60% van de woningen worden eengezinswoningen.
- De huidige boszoom tussen de golfbaan en de Middentocht wordt gewijzigd, er komt daarvoor in de plaats een brede groenstrook tussen twee dijken waarbinnen buurtbosjes afgewisseld worden met open groenvelden voor recreatiemogelijkheden.
- Er komen recreatieve voorzieningen, in de vorm kleinschalige horeca nabij de Westerweg en groenblauwe wandel en fietsroutes.
- Er worden duidelijke routes voor fiets- en voetgangers tussen de woongebieden en het Purmerbos

4.8.2. Purmer-Zuid Zuid



Figuur 4-14 Uitsnede programmakaart deelgebied Golfbaan.

Bestaande kwaliteiten versterken

- De Westerweg en de stolpboerderijen worden beschouwd als waardevol en karakteristiek erfgoed. Deze historische elementen worden behouden. Moderne Stolpboerderijen (gebouwen) worden op een aantal plekken in eigentijdse vorm toegevoegd langs de Westerweg.
- De historische boomgaard en tuinaanleg van buitenplaats/boerderij Groenewoud op de hoek Groeneweg-Westerweg blijft behouden vanwege bijzondere de cultuurhistorische waarde. Er komen groene verbindingen richting de omliggende gebieden.
- De huidige sloten in Purmer-Zuid Zuid blijven behouden en worden uitgebreid indien nodig, waar mogelijk worden de oevers natuurvriendelijke ingericht.
- Het natuurgebied aan de zuidwestkant, het moerasbos, blijft behouden.

Water en bodem sturend

- Tussen de bestaande wegen en de nieuw aan te leggen wegen komt een groene bufferzone waarin water opgevangen wordt.
- Het voornemen is om beide woongebieden aan te sluiten op het stedelijk peil van de omliggende stedelijke gebieden. Het waterpeil in het Purmerbos blijft ongewijzigd. Uitwerking van de aanpassingen aan de peilgebieden (zowel op de Oostflank als eventueel bestaand stedelijk gebied) volgt, alsmede de uitwerking van de omgang met bestaande kunstwerken binnen de peilgebieden (zowel op de Oostflank als bestaand stedelijk gebied)
- De bestaande sloten in Purmer-Zuid Zuid worden vergroot om voldoende capaciteit te hebben om het hemelwater (vertraagd) af te kunnen voeren.
- De bouwvelden worden drooggelegd op stedelijk niveau.
- De bestaande sloot aan de Verzetslaan wordt aangesloten op het stedelijke peil en verlegd. Een dijkje scheidt het bestaande waterpeil van het bos van het nieuwe peil van de woonwijk. Het dijkje kan bovendien worden gebruikt als functionele grens tussen woonwijk en natuurgebied.

Natuurinclusief ontwikkelen

- De Groeneweg zal als verbingszone tussen stad en bos die worden versterkt door (uitbreiding van) natuurvriendelijke oevers en bermen.
- Er komt een groene verbinding tussen de Purmer-Zuid Zuid en het Purmerbos aan de Groeneweg.
- 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.
- Er komt een nieuw natuurlijk ingericht en bewandelbaar dijkje langs de tocht tussen het natuurgebied en het woongebied die een nieuwe route creëert tussen de Westerweg en de Vurigestaart. Vanaf hier komt geen toegang tot het natuurgebied.
- De groene verbindingen in de buurt sluiten aan op langzaamverkeer-verbindingen naar voorzieningen in Purmer-Zuid en de binnenstad.
- Rondom boerderij aan de Westerweg komt een boomcarré.
- Er komt een groenverbinding door de wijk (als onderdeel van het carré rond het huidige agrarisch bedrijf), deze scheidt de bebouwing Westerweg met de woonbuurt Purmer-Zuid Zuid.
- Tussen de gebouwen worden groene ruimtes en/of straten gerealiseerd die voor verkoeling zorgen en water vast kunnen houden.

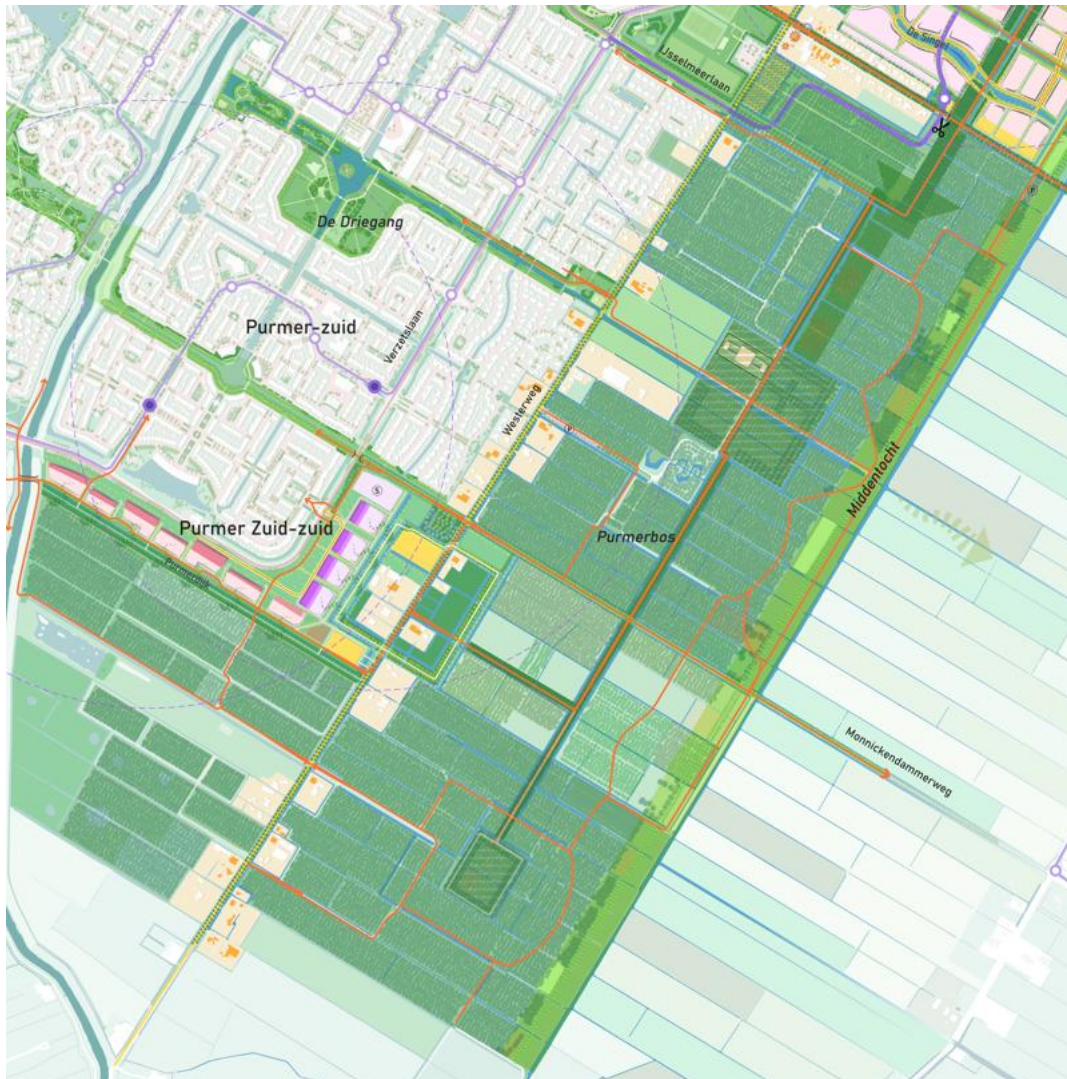
Toekomstgerichte mobiliteit

- Richting bestaande voorzieningen, de binnenstad, bushaltes en stations worden loop- en fietsroutes naar Purmer-Zuid Zuid aangelegd of verbeterd. Concreet betekent dit aansluitingen richting de N235 Verzetslaan, de Persijnlaan, de Dom Helder Camarastraat, de Groeneweg en de Westerweg.
- Er komen fietsverbinding vanaf Westerweg langs de westrand met een extra brug over de ringvaart naar Vurige staart en winkelcentrum Zwanebloem.
- Er komt een fietsverbinding via carré naar Westerweg en een aansluiting op hoofdfietsroute aan de Groeneweg.
- De kruispunten Verzetslaan – Persijnlaan en Verzetslaan – D.H. Camarastraat worden aangepast aan de toekomstige verkeersstromen.
- Voor de ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid wordt een structuur van woon- en leefstraten parallel aan de Verzetslaan aangelegd.

Wonen en voorzieningen voor iedereen

- In het deelgebied Purmer-Zuid Zuid worden 1.000 tot 1.300 woningen gerealiseerd.
- Er is ruimte voor 6 voor woonwagens gereserveerd.
- Er zijn zelfrealisatiekavels in het deelgebied aangebracht. Hier is ruimte voor collectief opdrachtgeverschap, bijvoorbeeld in de vorm van woongemeenschappen en/of woongemeenschappen maar ook voor individueel particulier opdrachtgeverschap en zelfbouw.
- Er komt een stedelijk woonmilieu met hoge dichtheden in Purmer-Zuid Zuid. Bestaande uit hoge dichtheden en voorzieningen langs de Verzetslaan en grondgebonden programmering met lagere dichtheden richting het bos en de Westerweg. Langs de Westerweg komt woonmilieu met lage dichtheden, geïnspireerd op het karakteristieke polderlint en stolpboerderijen.
- Aan de Groeneweg wordt een basisschool gerealiseerd.
- Ruimte voor voorzieningen is gereserveerd aan de centrale gracht, in combinatie met een mobility-hub. Daarnaast is ruimte voorzien in een carré tussen de Verzetslaan en de Westerweg.
- Er worden duidelijke verbindingen gemaakt voor fiets- en voetgangers met het Purmerbos.

4.8.3. Purmerbos



Figuur 4-15 Uitsnede programmakaart deelgebied Purmerbos.

Groen groeit mee

- De stukken Purmerbos worden in principe verbonden. Op de weilanden die momenteel het bos scheiden zullen zoveel mogelijk verbindingen worden gerealiseerd. Als dat niet mogelijk blijkt wordt er elders gecompenseerd.
- Rondom de Westerweg, ter hoogte van de Verzetslaan wordt een bosrijke carré gerealiseerd.
- In het Purmerbos komen twee carrés die ruimte bieden om recreatieve functies in het bos aan elkaar te koppelen. Ook deze carrés zijn verbonden met ander onderdelen van het plan.

Bestaande kwaliteiten versterken

- Het Purmerbos zal in het gebruik anders worden behandeld. Het gaat van zuiver productiebos naar gemengd recreatiebos en natuurbos. Aansluitend bij de groene categorisering (zie 4.5). De categorieën zijn voor het Purmerbos: Stillebos, Moeras, Natuurbos, Stadsbos.
- Er komen nieuwe, meer gevarieerde boomsoorten voor een meer divers ecologisch bosmilieu.
- Er komen meer gradiënten tussen droge en natte plekken, open en dichte plekken.
- Een speelplaats en parkeerplaats Purmerenderbos blijven behouden.
- Het Purmerbos zal ook volop ruimte voor natuur bieden, de ruimte voor stillebos blijft minimaal behouden en waar mogelijk versterkt met veel rustzones en door weinig paden en recreatiemogelijkheden.

Bodem en water sturend

- Er wordt een watergang rondom de bestaande erven aan de Westerweg toegevoegd.



Figuur 4-9: Verbinding Purmerbos door aangrenzende weilanden te betrekken. (bron: ontwerp West 8, juli 2025)

5. Uitvoering

Inleiding

Het gebiedsontwikkelingsprogramma (GOP) Oostflank biedt de basis en geeft een beeld van de beoogde situatie in het hele gebied. Om dit gebied te kunnen ontwikkelen zijn bouwtitels nodig op basis van een omgevingsplan(wijziging) en of omgevingsvergunning. Deze zogeheten planologische borging zal niet in een keer plaatsvinden maar in delen. Het GOP biedt hiervoor de “paraplu”. Vandaar dat in dit GOP spelregels zijn opgenomen, voortvloeiende uit onder meer de vertaling en uitwerking van de gebiedsvisie, het MER en de voorkeursvariant. Die spelregels moeten een plek in de regels van de omgevingsplanwijziging krijgen, zodat bouwplannen daaraan getoetst kunnen worden. In dit hoofdstuk wordt dit nader toegelicht. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de fasering van realisatie van de Oostflank, de ontwikkelstrategie en uitvoerbaarheid, de wijze waarop dit proces wordt vormgegeven en welke rol de gemeente en ontwikkelende partijen daarin nemen. Tot slot wordt ingegaan op de wijze waarop de gewenste en geambieerde ontwikkeling wordt gemonitord.

5.1. Spelregels

Een spelregel is een ontwerpidee of -voornemen dat nog verder uitgewerkt dient te worden in concreet ontwerp en het moet planologisch worden geborgd in het omgevingsplan in het vervolg.

Er zijn ontwerp ideeën die al zo concreet zijn dat ze meteen doorvertaald en geborgd kunnen worden in het omgevingsplan. Echter zijn er ook ontwerpideeën die nog nader moeten worden uitgezocht en/of geconcretiseerd. Dan moeten er nog keuzes/afwegingen worden gemaakt voordat het doorvertaald kan worden naar het omgevingsplan.

5.1.1. Spelregels Bestaande kwaliteiten versterken

- **Purmerbos:** Het Purmerbos dient ten alle tijden te worden behouden, met in achtneming van de ingrepen in het kader van recreatieve voorzieningen, de Midentocht en het OV tracé.
- **Cultuurhistorische- en landschappelijke waarden:** Waar van toepassing bij ontwikkelingen nabij de Westerweg dienen de richtlijnen zoals gesteld in de Cultuurhistorische verkenning droogmakerij De Purmer te worden gehanteerd. Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied moet voldaan worden aan de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie 2018, om de kwaliteit van de leefomgeving en karakteristieken van de omgeving te waarborgen. Zie ook paragraaf 6.2.6 van de Omgevingsverordening NH2025.
- **Gebiedskarakteristieken droogmakerij:** Aan de Westerweg mag maar beperkt bebouwing worden toegevoegd. Bebouwing die wordt toegevoegd dient te worden gerealiseerd in lijn met de opzet van de cultuurhistorische karakteristiek van het polderlint. Kleinschalig, geïntegreerd in het landschap. De Midentocht en hieraan grenzende groene zone dient als structuurbepalend element van de Purmer te worden behouden, met in achtneming van de ruimtelijke ingrepen.
- **Boomgaard Westerweg:** De boomgaard Groenewoud, aan de Westerweg dient behouden te blijven.

5.1.2. Spelregels Water en bodem sturend

- **Waterrobuust:** Het gebied en gebouwde omgeving moeten waterrobuust ingericht worden.
 - Met in achtneming van het principe ‘benutten - vasthouden - bergen - afvoeren’.
 - Er dienen maatregelen te worden genomen zodat hevige neerslag (70 mm/uur, 1 x 100 jaar) niet kan leiden tot waterschade aan gebouwen, boven- en ondergrondse infrastructuur en voorzieningen. Kwetsbare en vitale functies zijn bestand tegen 90 mm/1uur (1 x 250 jaar), zoals elektrische installaties. Hoofdwegen, dienen bereikbaar te blijven. Het watersysteem moet bestand zijn tegen een extreme bui. Bij een waterdiepte van 20 centimeter op rijbaan mag geen schade optreden aan gebouwen en elektrische installaties in de openbare ruimte en blijven hoofdwegen toegankelijk voor verkeer.

- Tijdens droge perioden moet het oppervlaktewater zich goed verdelen over het hele peilgebied.
- Voor de woongebieden wordt een ontwateringseis toegepast die bijpassend is bij het functiegebruik.
- De ontwikkeling is waterneutraal en leidt niet tot extra aanvoer/afvoer van water. Hemelwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden, in de bodem gebracht en hergebruikt in de groen-blauwe structuren in het plangebied. Er dient zoveel mogelijk ingezet te worden op natuurlijke en oppervlakkige afwatering.
- De verwachte grondwaterstanden en de zoetwaterbeschikbaarheid tijdens droogte zijn sturend voor de inrichting.
- Bestaande waterberging dient beter benut te worden en er moeten aanvullende alternatieve bergingsvoorzieningen worden gerealiseerd. **Peilbeheer:** Het stedelijk gebied dient te worden aangesloten op het stedelijk peil en peilbeheer. Het waterpeil in het Purmerbos dient niet aangepast te worden.
- **Waterbeheer Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid:** met de ontwikkelingen moet voorkomen worden dat er water wordt afgewenteld naar de omgeving, buiten extreme situaties.
- **Multifunctioneel ruimtegebruik:** De openbare ruimte dient zoveel mogelijk multifunctioneel te worden ingericht, ten behoeve van klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld doormiddel van overstroombaar groen.
- **Ondergrondse infra:** Er dient een gebruiks- en onderhoudsvriendelijke indeling van kabels en leidingen in het gebied te worden gerealiseerd. Hierbij rekening houdend met mogelijke ondergrondse conflicten tussen verschillende functies. Zoals bijvoorbeeld warmte-inferentie tussen eventuele geothermie, warmtenetten en drinkwaternet.
- **50 kV-kabelverbinding:** Het tracé van de 50 kV-kabelverbinding (Liander) dient gevrijwaard te blijven van (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en activiteiten die van negatieve invloed kunnen zijn op de functionaliteit van de kabelverbinding.
- **Bodemopbouw en kwaliteit:** Bij iedere nieuwe ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de bodemopbouw en bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling.

5.1.3. Spelregels Natuurinclusief ontwikkelen

- **Klimaatadaptatie:** Bij de nadere uitwerking dient te worden aangesloten bij de klimaatadaptatiestrategie gemeente Purmerend 2025-2030.
 - **Hittebestendigheid:** In de gebouwde omgeving en openbare ruimte dient ruimte te worden gecreëerd voor koele plekken (minimaal 200 m²) op loopafstand (300 meter) om hittestress te verminderen. Er is tenminste 40% schaduw op de belangrijkste hoofdroutes voor langzaam verkeer naar maatschappelijke voorzieningen (bij één voet-, fietspad bij dubbelzijdige wegen en bij (openbare)verblijfsplekken) of drinkwaterleidingen op de hoogste zonnestand in de zomer. (Gebouwen en projectie van volgroeid boomkroonoppervlak tellen mee).
 - **Droogte:** In de gebouwde omgeving, woonmilieus en openbare ruimte dienen maatregelen te worden genomen om, zo goed als mogelijk, ervoor te zorgen dat langdurige droogte niet leidt tot structurele schade aan bebouwing, funderingen, wegen, groen, water, vitale en kwetsbare voorzieningen.
 - **Bestendig groen:** Groenkeuzes (planten) dienen te worden afgestemd op de omgeving en de verwachte klimatologische omstandigheden. Dit om schade aan- en door groen als gevolg van klimaatverandering zoveel mogelijk te voorkomen.
 - **Stresstest:** Bij uitwerking van de stedenbouwkundig plannen dient er een klimaatstresstest plaats te vinden.
- **Groen tenzij:** Ecologische oplossingen en oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen van het specifieke gebied hebben altijd de voorkeur boven 'puur technische' oplossingen.
- **Groenblauwe structuren:** Het horizontale en verticale oppervlak wordt in samenhang met de groenblauwe structuren en ecosystemen in de brede omgeving ingericht. Met minimaal 30% groen op buurtniveau. (tuinen en projectie van volgroeid boomkroonoppervlak tellen mee).
- **Hoogwaardige habitat:** Het plangebied dient, afhankelijk van de grootte, een hoogwaardige habitat voor een of meer soortencategorieën te creëren. Conform de Purmerendse Nota Ecologie 2025-2030.
- **Diervriendelijk:** In de gebouwde omgeving, woonmilieus en openbare ruimte dient ruimte te worden gemaakt voor insecten, vogels en vleermuizen. Het gaat om ruimte om te broeden en slapen,

beschutting, plekken waar ze voedsel kunnen vinden en het is belangrijk dat water beschikbaar is. Daarbij dienen er foerageerroutes voor vleermuizen te worden behouden, dan wel gecompenseerd te worden, in de vorm van bomenrijen.

- **Straatverlichting:** Bij straatverlichting wordt er zoveel mogelijk bijgedragen aan de aspecten sociale veiligheid en diervriendelijkheid. Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van dier- en insectvriendelijke verlichting. En in groengebieden en langs waterpartijen dient er te worden gekozen voor vleermuisvriendelijke verlichting (slimme verlichting of amberkleurig).
- **Bos en natuurgebied:** Het huidige areaal bos- en natuurgebied dient te worden uitgebreid. In het bosgebied dienen de natuurwaarden te worden versterkt.
- **Natuurvriendelijke oevers:** Watergangen dienen waar mogelijk te worden voorzien van natuurvriendelijke oevers.
- **Kwalitatief groen:** De kwaliteit van natuur en recreatie in de groengebieden dient toe te nemen ten opzichte van de huidige situatie. Groene verbindingen dienen groot genoeg te worden vormgegeven, zo dat ze bijdragen aan klimaatbestendigheid, met ruimte voor waterberging en microklimaat en vegetatie.
- **Inheemse vegetatie:** Er dient zoveel mogelijk gebruik te worden gemaakt van (diverse) inheemse planten en bomen, om te zorgen voor behoud van de lokale biodiversiteit.

5.1.4. Spelregels Toekomstgerichte mobiliteit

Toepassing MPvE

In de nadere uitwerking dient rekening te worden gehouden met de eisen uit het Mobiliteitsprogramma van Eisen 'MPvE Oostflank Purmerend 2025', zie de bijlagen. In het MPvE is onder andere nadere concretisering van de hieronder genoemde spelregels (maatvoering, afstanden e.d.) is opgenomen.

- **STOMP:** De inrichting van mobiliteit in de gebiedsontwikkeling dient te worden geprioriteerd in de volgorde van: stappen/lopen, trappen/fietsen, openbaar vervoer, mobility as a service (toegespitst op het wonen aan de rand van Purmerend) en privéauto.
- **Stappen en trappen:** Er moet een fijnmazig loopnetwerk tot aan de voordeur komen, middels autoluwe en parkeervrije woonstraten, korte loop/fietsafstand van dagelijkse voorzieningen, ruime en comfortabele paden, korte looproutes naar hubs voor deelmobiliteit en ov-haltes en sociaal veilige infrastructuur.
- **Fietsenstallingen:** In de nieuwbouw dienen fietsenstallingen voor alle typen fietsen te komen, op plekken in de gebouwen, waar deze direct aansluiten op de fietsverbindingen. Bij appartementengebouwen geldt hiervoor de Amsterdamse bouwbrief.
- **Hubs:** bij de OV-haltes dient zoveel mogelijk samen te komen: hoogstedelijk wonen, de fietsroutes, parkeerhubs met voorzieningen voor deelmobiliteit, voorzieningen, afvalinzamelpunten en pakket- en postfaciliteiten. Bij verdere uitwerking dient ook zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de hub strategie van de provincie Noord-Holland.
- **HOV:** de frequenties voor de doorgaande route van een snelle bus, het aantal en locaties van haltes en andere randvoorwaarden dienen nog met de Vervoerregio Amsterdam te worden afgestemd. In principe moeten er twee bushaltes worden toegevoegd aan de Verzetslaan.
- **MaaS:** In onder andere de parkeerhubs en op centrale locaties in de Purmer-Zuid Zuid en de Golfbaan dient ruimte voor deelauto's, -fietsen, -scooters en bakfietsen gerealiseerd te worden. De ruimte moet in ieder geval zodanig zijn dat er een concurrerend en ontzorgend (CO₂ vrij) aanbod mogelijk is. Daarbij moeten bewoners bekend worden gemaakt met deelmobiliteit.
- **Auto en langzaam verkeer:** Er dient een geminimaliseerd aantal kruisingen van langzaam- en gemotoriseerd verkeer te komen. Daarbij moeten de kruisingen veilig ingericht worden en zoveel mogelijk gescheiden van gemotoriseerd verkeer. Bij menging met gemotoriseerd verkeer (exclusief het OV trace) moet de fiets voorrang krijgen en geldt voor het gemotoriseerd verkeer een lage snelheid en lage intensiteit. De auto hoofdstructuur dient zoveel mogelijk te worden gescheiden van langzaam verkeer.
- **Parkeren:** Het gemeentelijk parkeerbeleid wordt gevolgd, met ruimte voor maatwerk in zonerings.
 - Er wordt gewerkt met een ingroeimodel voor het opvangen van de parkeervraag, waarbij er minder parkeer capaciteit wordt gerealiseerd dan benodigd. Wanneer er vraag ontstaat naar meer parkeerplaatsen dan wordt deze toegevoegd. In het stedelijke woonmilieu wordt 30% van

de parkeervraag niet direct gerealiseerd, in het landschappelijk woonmilieu is dit 10%. In het polderlint woonmilieu wordt de vraag wel direct volledig gerealiseerd.

- Parkeren moet zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken, zodat het landschap bepalend is voor de sfeer en identiteit. Parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers dienen in mobility-clusters te worden vormgegeven; gebouwd en/of op maaiveld (afhankelijk van de mate van dichtheden in bebouwing van koop- appartementen, sociale woningbouw, middenhuur en grondgebonden woningen). Bij de parkeervoorzieningen dienen auto's en fietsen zoveel mogelijk een aparte ontsluiting te krijgen.
- **Groene parkeervoorzieningen:** Parkeervoorzieningen dienen groen ingepast te worden. Denk hierbij aan halfverharding, dan wel beplanting rondom de parkeervoorzieningen (met in acht name van de sociale veiligheid) die zorgen voor een groene inpassing.
- **Veilige schoolomgevingen:** Er moeten nabij de scholen aan de Westerweg maatregelen getroffen om de verkeersveiligheid te waarborgen. Daarbij dient de positionering/vormgeving van de school zo uitgewerkt te worden dat voorkomen wordt dat op de Westerweg wordt geparkeerd, dan wel kiss&ride situaties ontstaan.
- **Toegankelijkheid:** Toegankelijkheid tot aan de voordeur voor hulddiensten en verhuishagens dient te worden gewaarborgd in de verdere uitwerking.
- **Groene geluidsbuffers:** Indien er geluidsvoorzieningen langs wegen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld een geluidswal, dan dienen deze groen te worden bekleed, met inpassing van bomen en of bosschages.
- **IJsselmeerlaan:** Bij het bepalen van het definitieve tracé van de IJsselmeerlaan dient rekening te worden gehouden met geluidsoverlast, landschappelijke inpassing, bereikbaarheid van het bos en een veilige overstek voor mens en dier.

5.1.5. Spelregels Wonen en voorzieningen voor iedereen

- **Woningbouwprogrammering:** In de nadere uitwerking dient rekening te worden gehouden met de eisen uit de 'nota Spelregels Woningbouwprogrammering Purmerend 2025.'
- **Doelgroepen:** Er moeten woningen worden gerealiseerd voor veel verschillende doelgroepen: van starters en (jonge) gezinnen tot senioren. Ook moeten er zorgwoningen komen (nultreden, geclusterde woonvorm en zorggeschikte woningen).
- **Koop en huur:** In de Purmer-Zuid Zuid en op de Golfbaan moeten woningen worden gerealiseerd in een verhouding van 30% sociale huur, 40% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% vrije sector.
- **Verhouding grondgebonden en gestapelde bouw:** per deelgebied (Purmer-Zuid Zuid – Golfbaan) moet er 40% grondgebonden, 40% gestapeld, 20% vrij invulbare woningbouw worden gerealiseerd.
- **Bouwhoogte:**
 - Voor de Golfbaan wordt er uitgegaan van gemiddeld 6 tot 8 lagen met mogelijk enkele hoogteaccenten. Toepassing van variatie in bouwhoogtes is het uitgangspunt en bij bebouwing in hoge dichtheden langs de Verzetslaan moet voorkomen worden dat er muurvorming van bebouwing ontstaat. Visuele doorzichten naar het buitengebied dienen te blijven.
 - Voor de Purmer-Zuid Zuid wordt er uitgegaan van gemiddeld 4 tot 6 bouwlagen met mogelijk enkele hogere accenten.
 - Hoogbouw is meer dan 25 meter, dan wel 8 lagen. Hoogbouw accenten zijn met name mogelijk binnen de twee stedelijke clusters en langs de Purmerbaan. Zie hiertoe de zones met hogere dichtheden, op de programmakaart en de verbeelding bebouwingsdichtheden. Hogere accenten zijn mogelijk zolang het in lijn is met de hoogbouwvisie en de context en kenmerken van de Oostflank.
 - Langs de Westerweg dient er voor de bouwhoogte te worden aangesloten bij de karakteristieken van het polderlint.
- **Duurzaam bouwen:** Om bij te dragen aan een lagere ecologische voetafdruk hebben en om een gezond binnenklimaat bevorderen dient 20% van de nieuwbouwwoningen te worden gebouwd van hout en andere biobased materialen. Conform 'Het Convenant Green Deal Houtbouw MRA 2025.'
- **Fabrieksmatig bouwen:** Om bij te dragen aan betaalbaarheid van gebouwen, een lagere ecologische voetafdruk en om de bouwsnelheid te bevorderen wordt gebruik gemaakt van modulaire, fabrieksmatige bouw.

- **Buitenruimte:** Woningen en of woonconcepten dienen zo te worden vormgegeven dat bewoners te allen tijde kunnen beschikken over een privétuin of een balkon, of een collectieve buitenruimte.
- **Collectieve ruimte:** Nabij geclusterde woon(zorg)vormen en voor hoge concentraties sociale huurwoningen dienen er op buurt-/wijkniveau collectieve voorzieningen te worden gerealiseerd. Denk aan gemeenschappelijke voorzieningen/ ruimten zoals een buurtkeuken, een activiteitenruimte gekoppeld aan welzijn en ondersteuning als hart van de wijk.
- **Wonen en werken:** In de woongebieden kan er ruimte worden gecreëerd voor combinaties van wonen met werken (werken aan huis). Er is geen nieuwe bedrijvigheid beoogd in het gebied, afgezien van de beoogde maatschappelijke en of commerciële voorzieningen.
- **Plek voorzieningen:** voorzieningen (maatschappelijk, sport en commercieel) moeten hoofdzakelijk worden gepositioneerd in de zone langs de Westerweg, dan wel in de plinten van bebouwing in deelgebied de Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid. Wijkoverstijgende functies dienen gesitueerd te worden nabij de Westerweg, ook ten gunste van de omliggende wijken. Langs de Westerweg is er daarnaast ook ruimte voor solitaire voorzieningen. In de Purmer-Zuid Zuid kan geen supermarkt worden gevestigd, in verband met de nabijheid van winkelcentrum Meerland. Hier dienen wel maatschappelijke voorzieningen te komen (school, tandarts en fysiotherapeut).
- **Bvo voorzieningen:** ruim 30.000 m² bvo dient gereserveerd te worden voor de realisatie van maatschappelijke en commerciële voorzieningen, verdeeld over de diverse type voorzieningen, zie hiervoor tabel Tabel 5-1. De 'Amsterdamse Referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen 2024' dienen te worden gehanteerd als leidraad.
 - *Omdat de woningbouw in de Oostflank vele jaren in beslag zal nemen en de daadwerkelijke invulling van de woningbouw nog niet vaststaat is zoals eerder aangegeven een ingroeimodel van toepassing. Op deze locatie dient de flexibiliteit te worden ingebouwd om op termijn eventueel naar een groot wijkwinkelcentrum te groeien, afhankelijk van het uiteindelijke woningbouwvolume in dit gebied. In eerste instantie kan er een klein wijkwinkelcentrum gerealiseerd worden. Voor kleine wijkwinkelcentra geldt dat de aanwezige supermarkt een indicatief metrage van ca. 1.000 tot maximaal 1.500 m² wvo heeft. Daarnaast is er indicatief nog ruimte voor ca. 1.500 tot 2.000 m² wvo aan aanvullend commercieel aanbod. Ook hier geldt dat het metrage van de functies passend moet zijn bij het draagvlak van de wijk en functie van het cluster, waardoor het totale metrage in aanbod per cluster kan verschillen*
- **Recreatieve voorzieningen:** in het Purmerbos dienen recreatieve voorzieningen te worden gerealiseerd. In 'het landgoed' dienen cultureel educatieve voorzieningen te worden gerealiseerd.
- **Speelvoorzieningen:** Er dienen voldoende speelvoorzieningen te worden gerealiseerd. De gemeente Purmerend hanteert een verdeling met leeftijdsgerichte speelplekken: Spelen 0-7 jaar: 1 speelplek per 100 woningen van 100m², spelen 7-14 jaar: 1 speelplek per 500 woningen van 300 m², spelen 7-18 jaar: 1 speelplek per 1.200 woningen van 1.000 m².
- **Geluid**
 - Er dienen geen geluidsgevoelige objecten binnen de richtafstand van 4.2 bedrijven (300 meter richtafstand) te worden gerealiseerd.
 - Als er geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt in de 60 db(a) contour dan moeten er maatregelen worden getroffen, zoals geluidsluwe gevels.
- **Luchtkwaliteit**
 - Gevoelige bestemmingen (zoals kinderdagverblijven en scholen voor basis- en voortgezet onderwijs) dienen niet binnen 50 m te worden gesitueerd van wegen met een intensiteit hoger dan 10.000 mvt/etm (zoals de Verzetslaan bij Purmer-Zuid Zuid). Deze zijn wel mogelijk in de eerste lijn als deze bestemmingen op 50 meter van de betreffende wegen worden gesitueerd.
- **Omgevingsveiligheid**
 - In principe worden zeer kwetsbare gebouwen en functies niet toegestaan binnen het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleidingen. Mochten deze functies toch zeer wenselijk zijn, dan wordt verplicht een voorschriftengebied met bouwkundige maatregelen (bijvoorbeeld brandwerende maatregelen aan het gebouw) of gelijkwaardige maatregelen aangewezen op de plek van deze zeer kwetsbare functies.
 - Binnen het belemmeringengebied van de hogedruk aardgastransportleidingen zijn geen gebouwen toegestaan. Daarnaast zijn er geen ingrepen toegestaan die de integriteit van de

transportleidingen kunnen bedreigen zoals diepwortelende bomen. Bestrating en andere oppervlakte toepassingen zijn enkel in afstemming met Gasunie toegestaan.

- Er dienen vluchtroutes te worden gerealiseerd die haaks op de risicobronnen staan, zodat men effectief en snel van de risicobron kan vluchten.
- **Geur**
 - Er dienen geen geurgevoelige objecten binnen de richtafstand van 4.2 bedrijven (300 meter richtafstand) te worden gerealiseerd.
 - Het geurbeleid van de Provincie Noord-Holland dient te worden toegepast. De geurbelasting van een afzonderlijk bestaand bedrijf mag niet meer dan 1,0 oue/m³ als 98-percentiel op geurgevoelige gebouwen bedragen.
 - Om geurgevoelige gebouwen mogelijk te maken is op het adres Westerweg 19 geen agrarische activiteit met geuremissie toegestaan.

Tabel 5-1 Programmering van maatschappelijke en commerciële voorzieningen. (bron: gemeente Purmerend 2025)

Type voorziening	Golfbaan (aantal m ² bvo)	Purmer-Zuid Zuid (aantal m ² bvo)
Primair onderwijs	6.000	3.000
Middelbaar onderwijs	3.000	0
Kinderopvang	1.320	660
Huisarts	575	280
Fysiotherapie	460	225
Tandarts	575	280
Apotheek	345	170
Verloskunde	575	280
Wijk en buurtcentrum	920	450
Jongerencentra	115	60
Cultuurhuizen	115	60
Dagbesteding	0	0
Binnensport	4.140	2.000
Bibliotheek	0	0
Supermarkt (gemiddelde van 3.250 - 4.4550)	3.900	0
Dagelijkse boodschappen & verzorging	1.500	300
Horeca	1.000	200
Kantoor	1.000	200
Totaal	25.540	8.165

5.2. Ontwikkelstrategie en uitvoerbaarheid

5.2.1. Planologische doorwerking

Op basis van dit gebiedsontwikkelingsprogramma gaat de planologische borging plaatsvinden via zogeheten BOPA's of omgevingsplanwijzigingen op basis van de nader uit te werken fasering in de navolgende paragraaf. Mochten er in de loop der tijd wijzigingen gewenst zijn als gevolg van voortschrijdend inzicht dan kan het college van burgemeester en wethouders dit gebiedsontwikkelingsplan wijzigingen, dan wel wordt bij de planologische vertaling hiervan een motivering gegeven, waarbij eveneens wordt onderbouwd of dit binnen de bandbreedte van het MER valt, middels een mer-beoordeling.

5.2.2. Fasering

De Oostflank wordt niet in één keer ontwikkeld. De ontwikkeling van Oostflank zal tot 2045 gefaseerd plaatsvinden en per deelgebied zal de ontwikkeling worden opgedeeld in plots.

De woningen zullen verspreid over de jaren op de markt komen. De fasering is momenteel nog niet bekend: in welke volgorde de verschillende deelgebieden, buurten en kavels worden bebouwd is nu nog niet aan te geven. De doorlooptijd van het geheel wordt geschat op 15 á 20 jaar. In deze periode komen steeds meer mensen in Oostflank wonen.

Na vaststelling van dit gebiedsontwikkelingsprogramma wordt de fasering nader uitgewerkt. Meerdere factoren hebben invloed op het uitwerken van de fasering, zoals de planologische vervolgstategie, de fasering in de aanleg van infrastructuur en energievoorzieningen, de voortgang van de woningbouw door de markt (opnamecapaciteit) en daarop aansluitend de bouw van de voorzieningen, civieltechnische keuzes (o.a. in relatie tot het ophogen van het waterpeil en ook de aanleg van de nieuwe infrastructuur), de onzekerheden rond stikstof en de uitwerking van de maatregelen in het Purmerbos.

5.2.3. Uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van de Oostflank worden kosten gemaakt voor zaken zoals het inrichten van de openbare ruimte en het realiseren van openbare voorzieningen. Daarnaast is er een kostenverhaalsplicht op grond van de Omgevingswet. Om in deze kosten te voorzien kiest de gemeente voor het maken van anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaar. Om die reden behoeven er naar verwachting geen kostenverhaalregels in de wijziging van het omgevingsplan te worden opgenomen. Indien gehele wettelijke kostenverhaal niet anterieur wordt overeengekomen, dan kunnen er alsnog kostenverhaalregels in de wijziging van het omgevingsplan worden opgenomen.

- Voor de Golfbaan is de intentie van partijen om tot een anterieure overeenkomst te komen.
- Voor Purmer-Zuid Zuid wordt een grondexploitatie opgesteld.
- Voor deelgebied Purmerbos is deels in het programma KV en FB financiële dekking gezocht. Voor het overige worden gesprekken gevoerd met betrokken partijen.

5.2.4. Nader te onderzoeken

In het vervolg op dit gebiedsontwikkelingsprogramma zal er nog verder (overkoepelend) onderzoek plaatsvinden om de gebiedsontwikkeling steeds verder te concretiseren. Het gaat bijvoorbeeld om onderzoeken die nodig zijn om over het geheel van het plangebied te zien voordat er per deelgebied verdere uitwerking kan plaatsvinden, maar ook om onderzoeken die pas aan bod komen op het niveau van een concreet plot of bouwblok. Vanuit het GOP wordt het overzicht gehouden over wat er nog aan bod komt tot er over wordt gegaan op BOPA's of omgevingsplanwijzigingen.

In het vervolgproces worden er nog zaken nader onderzocht dan wel uitgewerkt. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Nadere uitwerking Ecologie
- Nader onderzoek duurzame energie, CO₂-uitstoot en circulariteit
- Nadere uitwerking Mobiliteit
- Onderzoek bodem en ondergrond
- Nader onderzoek Water
- Onderzoek hoogbouw
- Vooronderzoek Archeologie

Nader onderzoek Ecologie

Er dient nadere uitwerking plaats te vinden in het kader van mitigerende maatregelen voor ecologie. Ten behoeve van:

- Gebiedsbrede ontheffing flora en fauna
- Herplantingsplan Golfbaan
- Compensatie-, mitigatie-, en versterkingsplan NNN-gebied het Purmerbos

Gebiedsbrede ontheffing flora en fauna

Om tot een gebiedsontheffing voor De Oostflank te komen, dient er nog te worden gekeken naar natuurdoeltypen in het totale gebied en naar natuurinclusieve maatregelen. Hierbij gaat het om maatregelen in, aan, om of op gebouwen en in omliggende private/openbare ruimte met als doel de biodiversiteit substantieel te ondersteunen en te versterken. Het gaat daarbij om het creëren van een volwaardig functionerend ecosysteem. Het enkel voorzien in voortplanting voorzieningen (bv. nestinbouwkasten) is hierbij niet voldoende, er moet daarnaast aandacht worden besteed aan voldoende aanbod aan voedsel, schuilmogelijkheden, verbindingen, het creëren van veilige/rustige zones en variatie voor de betreffende soort(groep).

Ook aandacht voor een gezond bodemleven is van belang. Een gezond bodemleven is essentieel voor het leven bovengronds: het maakt nutriënten beschikbaar voor plantengroei, filtert en houdt water vast, zorgt voor ziektevermindering en plaagbestrijding en slaat koolstof op. Deze maatregelen moeten toegespitst worden op de gewenste doelsoorten.

Onderzoek herplanting bomen en houtopstanden (herplantingsplan)

Bosvakken op de Golfbaan die groter zijn dan 10 are en vallen buiten de bebouwingscontour van Purmerend, vallen onder de regels van de Omgevingswet. Op basis hiervan moeten bomen en houtopstanden die verloren gaan binnen 3 jaar herplant worden, als dat niet op dezelfde locatie kan mag dat op basis van een herplantingsplan ook op een andere locatie. Dit moet goedgekeurd worden door de provincie. In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling moet rekening gehouden worden met het deels verdwijnen van deze bomen en de benodigde herplanting hiervan.

Compensatie-, mitigatie-, en versterkingsplan NNN-gebied het Purmerbos

Compensatie en mitigatie

In verband met de ruimtelijke ingrepen in het plangebied, nabij en in het NNN-gebied Purmerbos, dienen er compenserende- en mitigerende maatregelen worden uitgewerkt. In ieder geval met betrekking tot:

- Het NNN-gebied het Purmerbos valt binnen de invloedssfeer van werkzaamheden. Hierdoor kan het eventuele verstoringen zoals geluid, trillingen en licht ontvangen. Om deze effecten te verminderen, dienen mitigatiemaatregelen te worden opgenomen in één of meerdere ecologische werkprotocollen, die nog verder moeten worden gespecificeerd;
- Het NNN-gebied het Purmerbos ondervindt in de toekomstige situatie een potentiële toename in recreatie en/of omgevingsgeluid. Hiervoor dienen mitigerende maatregelen te worden bepaald, zoals het inrichten rustzones en nieuw bosgebied aanplanten als rustgebied.

Versterking

De natuurwaarden van het NNN kunnen worden versterkt en het gebied kan een deel van een schakel worden van een robuuste ecologische verbinding tussen natuurgebieden als IJperveld en Polder Zeevang. De volgende zaken zijn daarbij onder andere van belang en moeten worden belicht:

- Loslaten van traditioneel bosbeheer en inzetten op natuurlijke ontwikkeling. Met daarbij doelbewust creëren van open plekken en dunning van het populierenbestand om ruimte te geven aan de ontwikkeling van kruiden, struiken en nieuwe soorten.
- Het opstellen van een 'strategie' voor het omvormen van het Populierenbos naar een vitaler multifunctioneel natuurbos, waarbij ook ruimte is voor recreatie. En hierbij onder andere in te zetten op N14.03 Haagbeuken- en Essenbos met een gevarieerde structuur met open plekken en overganggebieden.
- Het idealiter creëren van een duidelijke water/moerasverbinding langs of door het Purmerbos. Waarmee het bestaande moerasgebied met andere moerasgebieden in verbinding komt.
- Een duidelijke scheiding tussen het recreatief drukke deel tegen Purmerend en de woningbouw en het meer natuurlijke deel in het zuiden en westen van het Purmerbos.
- Realiseren van meer natuurlijke oevers met variatie in taluds van 1:3 tot 1:6.
- De mogelijkheden om het ruimtebeslag in het Purmerbos op de tussenliggende weilanden te realiseren.

Alle bovengenoemde punten zullen met zowel Provincie als Staatsbosbeheer overlegd moeten worden. Vanuit Provincie zal goedkeuring nodig zijn om bovenstaande uit te kunnen voeren.

Nader onderzoek energie en circulariteit

Bevorderen van circulariteit (MER)

In de ontwikkeling wordt voor een deel van de woningen ingezet op fabrieksmatig en biobased bouwen. In het vervolg zal nader in beeld worden gebracht hoe deze ambitie kan bijdragen aan circulariteit (bijv door de gebruikte materialen in beeld te brengen).

Energievoorziening (MER)

Voor de uitwerking van het plangebied brengen we in beeld welke vormen van energievoorziening wenselijk en mogelijk zijn voor het totale plangebied, maar ook uitgesplitst naar deelgebieden. Er dient in ieder geval te worden gekeken naar:

- De potentie voor collectieve oplossingen bij gestapelde bouw, en individuele oplossingen bij grondgebonden woningen.
- De verwachte energievraag en inzicht geven in maatregelen om de energievraag zoveel mogelijk te beperken.
- De toe te passen energiebronnen (voor elektriciteit, warmte en koude) in relatie tot de fasering.
- Mogelijkheden voor aansluiten op stadswarmtenet, al dan niet in combinatie met geothermie.
- Mogelijkheden voor een energie hub, en mogelijke energiesamenwerking met bedrijventerrein Baansteer-Noord, bijvoorbeeld in de vorm van een energiecorporatie voor de Oostflank.
- Mogelijkheden voor lokale energieopslag (bijvoorbeeld buurtbatterijen).

Bodemenergieplan

- Bij toepassing van WKO-systemen dient een bodemenergieplan voor de Golfbaan en Purmer-Zuid Zuid te worden opgesteld.

Nader onderzoek Mobiliteit

Doorstroming en verkeersveiligheid

Als gevolg van de autonome groei, alsook deels door de ontwikkeling van Oostflank, zijn op den duur verkeersmaatregelen op een aantal kruispunten op de omliggende provinciale wegen nodig om de verkeersveiligheid niet in het geding te laten komen en om de doorstroming te verbeteren. De resultaten van de eerste verkenning laten zien dat voor meerdere kruispunten op de N235 en N244 maatregelen nodig zijn. De maatregelen dienen nader te worden uitgewerkt.

Parkeren

Voor de ontwikkeling van Oostflank wordt een parkeerstrategie uitgewerkt. Er is een eerste berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd. Er loopt nog een onderzoek naar de typering van het gebied in relatie tot de parkeernormen, hierdoor kan de parkeeropgave nog wijzigen. En in het vervolg wordt nog nader onderzocht welke invloed de inzet op STOMP heeft op de parkeerbehoefte. Ruimtelijk is er voldoende ruimte beschikbaar om het parkeren in te passen. Op welke afstand en in welke vorm het parkeren opgelost wordt is onderdeel van de verdere uitwerking.

OV

Er loopt een studie waarbij de OV-lijnen die in de huidige situatie over de Persijnlaan rijden worden omgelegd over de Verzetslaan. Haltes worden op R-net niveau hoogwaardig aangelegd. Bereikbaarheid te voet en per fiets zijn hierin van groot belang.

Geluid

Indien de geluidbelasting de standaardwaarde van wegen overschrijdt, dan wordt geadviseerd om bij het onderzoek naar geluidsmaatregelen de volgende voorkeursvolgorde aan te houden:

1. Oplossing vinden in het ontwerp en situering van het plan;
2. Onderzoek naar bronmaatregelen (zoals snelheidsverlaging of ander wegdektype);
3. Overdrachtsmaatregelen (geluidwallen, afscherming door niet-geluidgevoelige gebouwen, etc.).

Onderzoek bodem en ondergrond

Voorafgaand aan de realisatie van bebouwing en infrastructuur moet er onderzoek naar de bodemgesteldheid voor de fundering uitgevoerd zijn.

Er is meer informatie nodig over de draagkracht van de ondergrond bij Purmer-Zuid Zuid. Dit onderzoek loopt. Het onderzoek is bedoeld om inzicht te krijgen in de te verwachten zetting van de grond bij ophoging in verband met eventueel aanwezige veenlagen in de bodem, het gaat nu niet over draagkracht ten behoeve van de beoogde bebouwing.

Nader onderzoek Water

Waterinrichtingsplan voor de Oostflank en waterinrichtingsplan voor het nieuwe peilgebied

Ten behoeve van de verdere uitwerking van het ruimtelijk raamwerk moet de waterhuishouding nader worden onderzocht. Het onderzoek moet ertoe leiden dat er uitgangspunten worden vastgesteld voor aspecten als het waterpeil, de feitelijke aansluiting van het watersysteem op omgeving, de waterbergingsopgave en de omgang met hemelwater/wateroverlast.

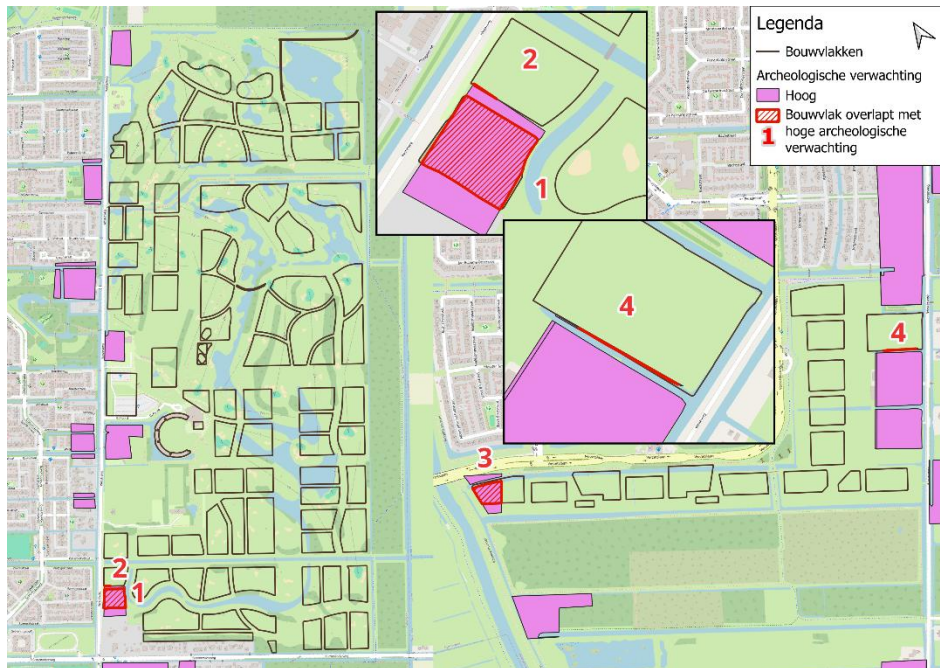
- Uitwerking van de aanpassingen aan de peilgebieden (zowel op de Oostflank als eventueel bestaand stedelijk gebied) volgt, alsmede de uitwerking van de omgang met bestaande kunstwerken binnen de peilgebieden (zowel op de Oostflank als bestaand stedelijk gebied).
- Uitwerking van de waterbergingsopgave voor de ontwikkeling van Purmer-Zuid Zuid en de Golfbaan naar woongebied, bij de transformatie van de Golfbaan naar woongebied blijft minimaal het huidige areaal open water behouden en wordt de overige compensatie zoveel mogelijk verrekend met het beter benutten van de aanwezige berging in het (toekomstig) systeem. In een voorlopig en definitief ontwerp van de golfbaan en Purmer-Zuid Zuid moet nog getoetst worden op wateroverlast.
- Tijdens droge perioden moet het oppervlaktewater zich goed verdelen over het gehele plangebied en peilgebied. Hiervoor zijn mogelijk aanpassingen aan duikers nodig in het bestaande stedelijk gebied, dit moet nader onderzocht worden.

Onderzoek hoogbouw (hoogbouweffectrapportage)

Hoogbouw dient te worden afgestemd op de hoogbouwvisie van de gemeente Purmerend. Daarom zullen de effecten van hoogbouw in kaart worden gebracht om de (on)mogelijkheden van hoogbouw (vanaf 25 meter en/of 8 bouwlagen) in het gebied scherp te stellen. Hieruit zal moeten blijken welke hoogte waar passend is.

Archeologie

Op een aantal locaties in het plangebied dient er bij ontwikkeling archeologisch vooronderzoek te worden verricht. Het gaat om de roze en paars gekleurde locaties op onderstaande kaart.



Figuur 5-1 locaties in de Purmer-Zuid Zuid en de Golfbaan met de archeologische verwachtingswaarde (bron: Atlas - Gemeente Purmerend).

Overige uitwerkingsvragen

Bomenrijen behouden

In de verdere uitwerking kan worden bekeken wat effecten van het plan zijn op bestaande bomenrijen langs de Westerweg en de Verzetslaan, Purmerenderweg en in hoeverre de aanwezige bomen(rijen) langs de Verzetslaan, tussen sloot en weg, kunnen worden behouden.

Ander functiegebruik Purmerbos

Het Purmerbos wordt in de toekomst idealiter anders behandeld in het gebruik. Het gaat van zuiver productiebos naar gemengd recreatiebos en natuurbos. Aansluitend bij de groene categorisering. De categorieën zijn voor het Purmerbos: Stiltebos, Moeras, Natuurbos, Stadsbos. Dit dient nog nader te worden afgestemd met Staatsbosbeheer en de Provincie.

Stedelijk afvalwater

In de vervoluitwerking wordt er een plan gemaakt voor de omgang met stedelijk afvalwater. Een plan voor stedelijk afvalwater dient in nauwe afstemming met het waterschap HHNK tot stand te komen.

5.3. Beheer gebiedsontwikkelingsprogramma

Monitoring en evaluatie

Monitoring en evaluatie van dit gebiedsontwikkelingsprogramma vindt continu plaats naargelang de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Na vaststelling worden er bijvoorbeeld nog nadere onderzoeken uitgevoerd en wordt de fasering nog nader uitgewerkt. Naar aanleiding van deze onderzoeken kan het programma worden aangevuld/aangepast. Toevoegingen en wijzigingen worden gedurende een periode van een half jaar verzameld.

Er zijn een aantal factoren die aanleiding kunnen vormen om het programma aan te passen:

- Ruimtelijk raamwerk: verdere uitwerking van het ruimtelijk raamwerk kan tot aanpassing leiden van het programma.
- MER: nadere uitwerkingen van planontwikkeling dient te worden gerelateerd aan de uitgevoerde MER. Wanneer nieuwe voorgenomen ontwikkelingen buiten het onderzoek van de MER vallen dient er aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast dient er monitoring plaats te vinden in het kader van de MER, zie hiervoor het MER.

- Spelregels: de uitwerking van de spelregels kan aanleiding geven om de spelregels verder te concretiseren.
- Externe factoren: politieke, maatschappelijke en economische omstandigheden kunnen tot evaluatie leiden van het programma.
- Nader onderzoek: het nader onderzoek kan leiden tot aanvulling/aanpassing van het programma.



Figuur 5-2 Verbeelding monitoring en evaluatie gebiedsontwikkelingsprogramma. (bron: Antea Group, 2025)

Beheer en wijzigingen

Wijzigingen worden halfjaarlijks verzameld. Na een half jaar wordt er een procedure doorlopen en wordt het programma geactualiseerd met de wijzigingen.

Nadere concretisering

Zolang wijzigingen plaatsvinden binnen de kaders passen zoals ze in het programma staan, kunnen ze direct worden doorgevoerd en worden ze in een bijlage notitie bijgehouden in de vorm van versiebeheer. Wanneer voorgenomen ontwikkelingen afwijken van wat er in het programma is opgenomen, zal voor de actualisatie een procedure worden doorlopen.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Landdrostdreef 100
1314 SK Almere
Postbus 10044
1301 AA Almere

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl