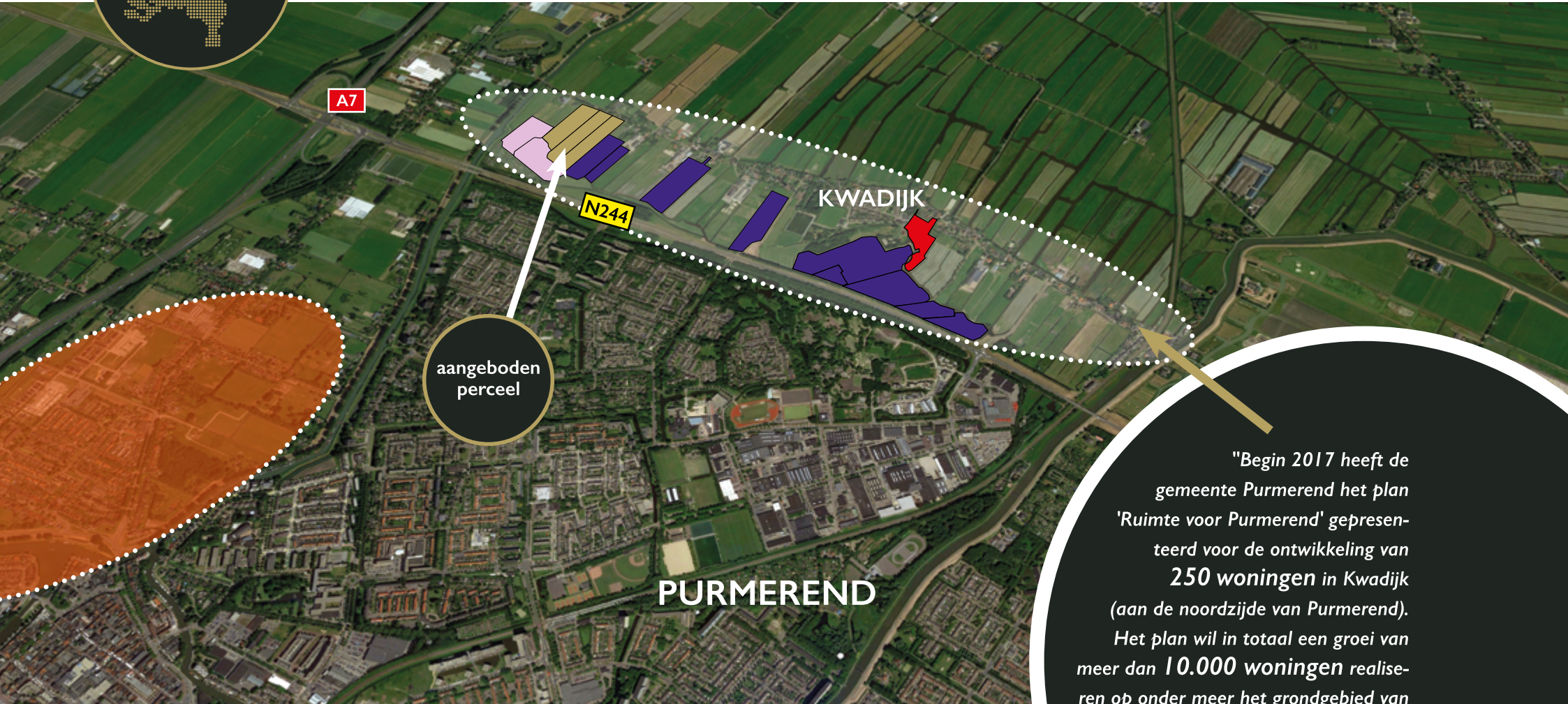




Purmerend-Noord (provincie Noord-Holland)



aangeboden perceel

"Begin 2017 heeft de gemeente Purmerend het plan 'Ruimte voor Purmerend' gepresenteerd voor de ontwikkeling van 250 woningen in Kwadijk (aan de noordzijde van Purmerend). Het plan wil in totaal een groei van meer dan 10.000 woningen realiseren op onder meer het grondgebied van de aangrenzende gemeenten."

Bron: gemeente Purmerend, 24 januari 2017.

AANGEBODEN PERCEEL
EIGENDOM PRIVATE INVESTEERDERS

LAND VAN KWADIJK:
REEDS IN ONTWIKKELING
EIGENDOM INVESTERINGSMATSCAPPIJ

PROJECT 'DE NIEUWE TUIJDERIJ':
ONTWIKKELING VAN
550 WONINGEN

SNEAK PREVIEW

Ruimte voor Purmerend

De bestaande stad intensiveren en randen verstedelijken

Tabel: Indicatieve raming woningbouwmogelijkheden voor de stad Purmerend.

bestaande stad intensiveren	Purmerend (zacht)	2.546	2.546	4.586	diverse locaties (> 100) ⁵ , w.o. Plateel, De Koog, Koogmolen etc.
randen	a. Purmer-Zuid/Zuid	1.200			Purmerend
verstedelijken	b. Vurige Staart	200			Purmerend
	c. golfcomplex	250			Purmerend
	d. DNT 2 ^e fase (incl. Jonk)	540			gemeente Beemster
	e. Kwadijk	250	2.440	7.026	gemeente Edam-Volendam
	f. richting Neck, overzijde vm. provinciale weg	p.m.			gemeente Wormerland

Door te beginnen in de bestaande stad met een onderzoek naar een verdergaande verdichtingsstrategie voor de komende 10-15 jaar kan de basis worden gelegd voor een groter en breder woningaanbod, een volwaardiger OV knooppunt, niet alleen voor Purmerend maar ook als hub voor dit deel van de metropoolregio, en daarmee een steviger fundament voor uitbreiding van werkgelegenheid (door betere bereikbaarheid, beschikbaarheid grond (noordzijde) en grotere (en jongere) arbeidsmarkt).

Op het moment dat de hiervoor genoemde opties verder niet in de benodigde verstedelijking kunnen voorzien, kan in tweede instantie gedacht worden aan groei in nog

aan te wijzen nieuwe gebieden. Dit zou dan op langere termijn (ca. 20-25 jaar) kunnen leiden tot een groei met 10.000 woningen of meer, maar wel voor een aanzienlijk deel op grondgebied van één of meer aangrenzende gemeenten.



Dat geldt ook al voor de opties met de locaties Zuidoostbeemster, 2^e fase, Kwadijk en (deels) Wormerland.

Afbeelding rechts: Kanskaart Purmerend.

Bron informatie en tabel: Ruimtelijke omgevingsagenda richting 2040 'Ruimte voor Purmerend'- gemeente Purmerend, 24 januari 2017.



KANSKAART PURMEREND

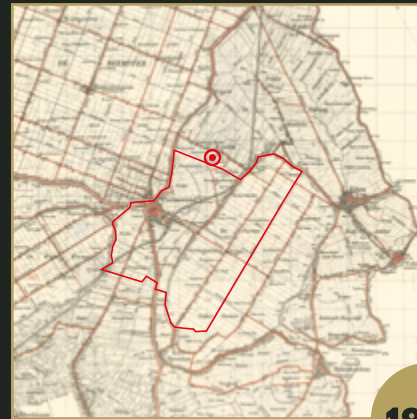
- NIEUWE GRENΣ BESTAAND STEDELIJK GEBIED (BSG)
- BESTAANDE WOON- EN WERKGEBIEDEN
- BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN
- NIEUW BEDRIJVENTERREIN
- HISTORISCHE BINNENSTAD ALS AANTREKKELIJKE BINNEN-STEDELIJKE WOONLOCATIE
- INTENSIVEREN STATIONSGBIEDEN
- ☆ VERBETEREN WIJKCENTRUMGBIEDEN ALS HART VAN DE WIJK TOEVOEGEN DORP- EN TUINSTEDELIJKE WOONMILIEUS (IN EN ROND BESTAANDE KERNEN EN OP UITLEGLOCATIES NIEUWE
- NIEUW WOON- EN WERKGEBIED
- NIEUWE (CENTRUM-)STEDELIJKE GEBIEDEN EN INTENSIVERINGSZONES
- VERSTERKEN WIJKVOORZIENINGENGBIED
- VOORKEUR ONTWIKKELINGSRICHTING WONINGBOUW MRA
- VERBETEREN RECREATIEVE VERBINDINGEN: FIETS- EN WANDELROUTES
- NIEUWE ONTSLUITING: VERBETEREN BEREIKBAARHEID OOSTEN VAN PURMEREND EN OM DE OOST-WEST-ASTE ONTLASTEN

De gemeente Purmerend groeit (1949 -2015)

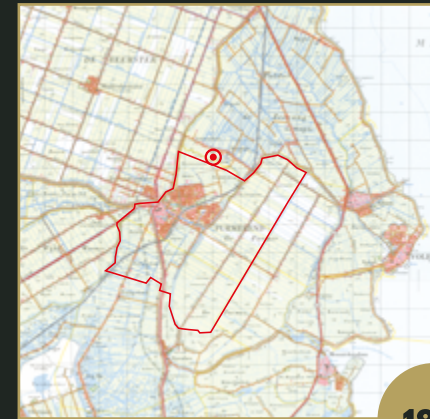
Purmerend groeit!

Op de hiernaast weergegeven kaarten kunt u zien dat de gemeente Purmerend in de periode van 1949 tot eind 2015 flink is gegroeid. Terwijl het in 1949 slechts 1.319 hectare groot was en 7.067 inwoners telde, bestrijkt Purmerend nu een gebied van 2.456 hectare met bijna 80.000 inwoners. **Purmerend maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).** Daarom onderzoekt de gemeente of zij Purmerend kan laten groeien door 10.000 extra woningen te realiseren. *In dit gebied is ook het door ons aangeboden perceel gelegen.*

Purmerend is vooral geliefd bij forensen, omdat de afstand tot Amsterdam relatief klein is. Bovendien is het met het openbaar vervoer goed te bereiken. Er wordt gewerkt aan de uitbreiding van het bestaande busnet naar Amsterdam en in de toekomst is er wellicht ontsluiting door de vanuit Amsterdam-Noord doorgetrokken Noord/Zuidlijn. Van de Purmerendse werkenden werkt 34% in Purmerend, 9% in de regio Zaanstreek-Waterland en maar liefst 43% in Amsterdam en omgeving.



1949



1971



1994



2015

Bronnen: CBS, www.purmerend.wd.nl, gemeente Purmerend.

Nieuws

Wonen in landelijk gebied

Wonen in een landelijke omgeving is ongekend populair. Vooral op plekken die direct grenzen aan de stad. Alleen mogen nieuw te bouwen woningen het landelijke karakter geen geweld aandoen. Ontwikkelaars en architecten staan dus telkens voor een grote uitdaging. Hoe pas je nieuwbouw op een respectvolle wijze in?

Seniorenwoningen

Na de succesvolle transformatie van station Kwadijk werkten we met dezelfde ontwikkelaar aan deze 40 nieuwbouw seniorenwoningen direct naast het historische station, aan de noordrand van Purmerend.

Bron: Bendien/Wierenga Architecten, 2018.



Verdubbeling N244 (traject A7-N247).

Verdubbeling N244

De werkzaamheden aan de N244 A7-N247 bij Purmerend zijn bijna afgerond. Het grootste deel van de N244 is al een jaar open. Komen de maand ronden aannemer Dura Vermeer en de provincie de laatste werkzaamheden af.

De verbreding van de N244 van 2 naar 4 rijstroken, de nieuwe fietspaden en fietstunnel en de nieuwe P+R-voorziening verbetert de bereikbaarheid tussen Alkmaar, Edam-Volendam en de omliggende gemeenten voor zowel autoverkeer als fietsers.

Elisabeth Post, gedeputeerde Verkeer en Vervoer van provincie Noord-Holland: "De N244 vormt een belangrijke route tussen Alkmaar en Edam-Volendam en een alternatief voor het verkeer uit de regio Waterland dat via de N247 naar Amsterdam gaat. De verdubbeling vergroot de bereikbaarheid en verkeersveiligheid en maakt regionale ontwikkelingen mogelijk, zoals woningbouw in de regio en het nieuwe bedrijventerrein Baanste Noord."

Het werk aan de N244 is nog niet helemaal klaar. De provincie is momenteel bezig met de aansluiting van de Purmerenderweg op de N244.

Bron: www.noord-holland.nl (22 november 2017).

Duurzaam bouwen op bedrijventerrein Baanste Noord loont

Bouwen in de gemeente Purmerend betekent niet alleen een fantastische locatie, maar ook ruimte om duurzaamheid een kans te geven. De gemeente Purmerend wil niet alleen duurzaam bouwen propageren maar ook faciliteren aan de hand van concrete maatregelen.

Specifiek voor bouwen op Baanste Noord geldt al dat de gemeente van bouwplannen verlangd dat ze voldoen aan duurzaamheid (GPR, gemiddeld 7,0). Om het voor partijen nog aantrekkelijker te maken om duurzaam te bouwen is de legesverordening aangepast. Er kan een korting van 50% op de legeskosten worden verkregen (met een maximum van €100.000,00).

Bron: www.baansteenoord.com, 2018.

Triple Showtechniek, Heron Auto BV en Sligro hebben zich reeds gevestigd op het bedrijventerrein Baanste Noord.



Nieuws

Woningnood: meer huizen in de wei

Gemeenten houden bij uitbreiding vizier te veel gericht op bebouwde kom

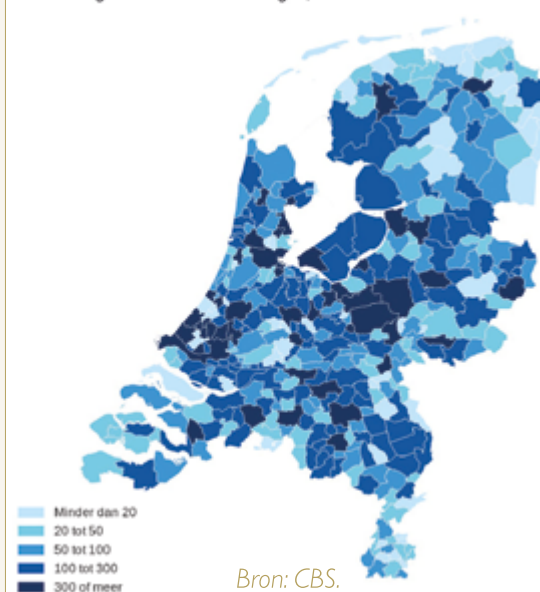
Gemeenten zetten langzaam een teen in het weiland, maar blijven zich vooral blindstaren op woningen binnen de dure en propvolle bebouwde kom. Dat blijkt uit cijfers die De Telegraaf bij het Kadaster heeft opgevraagd.

Na de bouwstilstand tijdens de crisis, komt de productie van nieuwe woningen maar langzaam op gang. Om genoeg mensen aan een betaalbare woning te helpen, moeten er jaarlijks 100.000 tot 110.000 nieuwe huizen worden gebouwd. Maar met ruim 60.000 nieuwe woningen in 2017 loopt het huidige enorme tekort alleen maar verder op. De komende anderhalf jaar zit er geen schot in de zaak: voor die periode zijn slechts 68.668 bouwvergunningen afgegeven, blijkt uit cijfers van het CBS. In plaats van het uitwijken naar goedkopere nieuwbouw in het weiland om snel meer betaalbare woningen te bouwen, blijven gemeenten maar navelstaren op de vierkante meters in de stad waar wordt gevochten om een woning.

Uit cijfers van het Kadaster blijkt bijvoorbeeld dat in Noord- en Zuid-Holland vorig jaar veruit de meeste nieuwe woningen in de dure binnensteden werden gerealiseerd. Respectievelijk 73 en 64 procent van de nieuwbouw vond binnen de stadsgrenzen plaats.

Hoewel buiten de bebouwde kom de heipalen langzaam aan de grond in gaan, is dit slechts een derde van het totale bouwplaatje. Gelderland vormt samen met het traditioneel buiten de bebouwde kom uitbreidende Flevoland de uitzondering op meer bouwen buiten de stadsgrenzen.

Aantal vergunde nieuwbouwwoningen, 2017



Sturing

Als hier geen centrale sturing op komt, wordt de noodzakelijke extra woningbouw niet gehaald, voorspelt bestuursvoorzitter Job Dura van Dura Vermeer, een van de grootste bouwconcerns van Nederland: "We hebben geen eigen ministerie van Wonen. De grondpolitiek zit daarbij ook nog eens dwars. Veel gemeenten zetten in op herontwikkeling van bestaande bouw, dat duurder is."

Het veelbesproken tekort aan vakkrachten en materialen is volgens Dura snel verleden tijd: „De verwachting is dat die tekorten de komende twee jaar ingelopen zijn. De aannemers hebben in de crisis gezorgd voor methoden om goedkoper en standaard te bouwen, de gemeenten moeten nu zorgen voor goedkope grond."

Ook voorzitter Ger Jaarsma van de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Adviseurs vraagt om centrale sturing op het lokale woonbeleid. De VVD'er pleitte vorig jaar tevergeefs voor een aparte minister voor Wonen in het kabinet Rutte III. Huisvesting werd in plaats daarvan op de grote stapel met dossiers van minister Ollongren van Binnenlandse Zaken neergelegd.

► [Vervolg artikel z.o.z.](#)

Nieuws

► Jaarsma pleit net als aannemers voor meer bouwen in het weiland. “Het weiland ontginnen is ook goedkoper dan slopen. Daarnaast komt er de komende jaren 40 tot 50 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing vrij. Daarvan kan de helft prima geschikt gemaakt worden voor woningen.”

Jaarsma zegt 'zijn hart vast te houden' voor lokale politici die alleen binnenstedelijk willen bouwen. “Dan is het voor projectontwikkelaars namelijk niet interessant, omdat het gewoon te duur wordt. Vaak middelen zij prijzen binnen de bebouwde kom met die van goedkope woningen aan de rand van de stad.”

Martijn Verwoerd, beleidsadviseur van Bouwend Nederland, stelt: “Er is eigenlijk maar één recept om uit de huidige situatie te komen: bouwen, bouwen en bouwen in het weiland. Je kunt daar betaalbare woningen ontwikkelen, mooi ingepast in het groen. Veel gemeenten willen dat helaas niet, maar het is onvermijdelijk. Als je het niet doet, gaan de huizenprijzen nog verder omhoog en wordt de tweedeling op de woningmarkt nog groter.”

Volgens Verwoerd is het jaar 2018 'nog niet verloren': “Er is veel activiteit. Maar er moet nu worden

getrokken aan de plannen voor 2020 en verder. Want als er niets gebeurt om de plannen te versnellen, zien we de woningbouw afkoelen.”

Minister Ollongren benadrukt dat zij door de decentralisatie niet kan bepalen waar er precies wordt gebouwd. Zij wijst wel op genomen maatregelen, zoals de ingevoerde mogelijkheden om sneller nieuwbouw te realiseren door stroperige procedures te verkorten. Tegelijk erkent Ollongren 'dat er te weinig gebeurt' als zij geen aanjagende rol speelt. De bewindsvrouw zegt gemeenten en provincies daarom te wijzen op hun rol. “Ik ben volop in gesprek met de regio's waar de nood het hoogst is.”

In 2025 zullen er 592.000 huishoudens in Nederland zijn bijgekomen. Deze groei van 7,7% komt door meer inwoners, en langer thuiswonende ouderen.

Er moeten jaarlijks 65.000 tot 75.000 woningen gebouwd worden om het huidige tekort van woningen niet verder op te laten lopen. Om het tekort te laten dalen is een productie van 100.000 tot 110.000 woningen per jaar nodig.

Ollongren heeft bij gemeenten en provincies aangekaart niet alleen binnen de huidige stadsgrenzen, maar ook in het groen te bouwen. Een standpunt van de D66-minister dat haar in eigen (milieubewuste) partij niet in dank wordt afgenomen.

Economen wijzen erop dat Den Haag al dan niet tijdelijke maatregelen kan nemen om de positie van starters op korte termijn iets te verbeteren. “Je kunt starters in deze oververhitte markt meer kansen geven om een woning te kopen door bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting voor hen te verlagen”, noemt woningmarkteconoom Philip Bokeloh van ABN Amro één van de opties. “Tegelijk zou je hun concurrentiepositie kunnen verbeteren door de overdrachtsbelasting voor beleggers die woningen kopen te verhogen.”

Een andere mogelijkheid is het versoepelen van de hypotheekvoorwaarden voor starters. “Je zou kunnen denken aan het verruimen van de periode van dertig jaar om een hypotheek af te lossen. Als je een woning van 265.000 euro in 35 jaar mag terugbetalen, dan betaal je jaarlijks 7.500 euro in plaats van 9.000 euro.”

► Bron: De Telegraaf, 3 april 2018.

Op telegraaf.nl vindt u een interactieve graphic, waarop u de woningbouwsituatie in uw eigen gemeente kunt bekijken.