



Propositie Purmerend-Zuid | provincie Noord-Holland

# Inhoud





LUCHTFOTO PURMEREND-ZUID	3
VGI VASTGOED	4
PURMEREND EN OMGEVING	6
RUIMTE VOOR PURMEREND	7
PLANOLOGISCH PERSPECTIEF	8
GEMEENTELIJK BELEID PURMEREND	10
PURMEREND VAN 1949 TOT 2015	12
PURMEREND LIGT IN DE METROPOOLREGIO AMSTERDAM (MRA)	14
PROPOSITIE PURMEREND-ZUID	16
NIEUWS	17
VAN INTERESSE NAAR AANKOOP	23



Purmerend.





-  Concentratie uitbreiding wonen (Regiovisie Waterland)
-  Het Purmerbos
-  BurgGolf Purmerend
-  Gemeentegrens Purmerend 2015

Bron: I 2 Provinciën.



“Begin dit jaar heeft de gemeente Purmerend het plan ‘Ruimte voor Purmerend’ gepresenteerd voor de verstedelijking van Purmer-Zuid/Zuid (aan de zuid-oostzijde van Purmerend). Het plan wil in totaal groeien van meer dan 10.000 woningen realiseren op onder meer het grondgebied van de aangrenzende gemeenten.”

Bron: gemeente Purmerend, 24 januari 2017.



# VGI Vastgoed

**VGI Vastgoed is dé expert in het aankopen en verkopen van strategisch en gunstig gelegen grondposities in heel Nederland. Wij adviseren en begeleiden het gehele aankoop- en verkooptraject van percelen, waarbij rekening wordt gehouden met de wensen en behoeften van de investeerder.**

**Op deze manier wordt het investeren in grond ook toegankelijker voor particulieren. Dankzij onze jarenlange ervaring, en ons uitgebreide netwerk, bieden wij een interessante investeringsmogelijkheid aan om uw beleggingsportefeuille uit te breiden.**



Eigendomsoverdracht bij de notaris.

Sinds 2005 biedt VGI Vastgoed betaalbare en strategische grondposities aan in Nederland, die door zijn specialisten zorgvuldig zijn geselecteerd. Door de groeiende vraag naar woningen, het stijgende aantal huishoudens, de uitbreiding van leefruimte en de economische ontwikkeling, zal de grond in Nederland steeds schaarser worden (*bron: CBS*).

Daarom kunnen we verwachten dat er in de toekomst op een groot aantal plaatsen in Nederland landbouwgrond van bestemming zal moeten worden gewijzigd om bebouwing mogelijk te maken. Een dergelijke bestemmingswijziging heeft meestal een substantiële waardeverhoging tot gevolg.

Hoewel de grondprijzen de afgelopen jaren aanzienlijk zijn gestegen, is landbouwgrond in Nederland nu nog te betalen. Een strategisch gekozen investering in grond kan dus zeer gunstig zijn.

## De voordelen van een investering in grond:

1. De vraag naar grond blijft groeien en het aanbod blijft beperkt.
2. Winst op grond is belastingvrij en wordt belast in box 3.
3. Grond is tastbaar.
4. Grond blijft vrij verhandelbaar.
5. Grondprijzen zijn nauwelijks conjunctuurgevoelig.



### Uw eigendom is uw zekerheid

Wanneer u grond vergelijkt met andere investeringsvormen of met beleggingsproducten, wordt het al snel duidelijk hoe waardevast en weinig conjunctuurgevoelig deze investering is. In ons land komt er geen grond meer bij, terwijl naar verwachting de vraag naar grond de komende jaren alleen nog maar zal blijven toenemen.

Ook is grond een tastbaar bezit, waarvan de waarde niet of nauwelijks afhankelijk is van de economische omstandigheden. Daardoor zal grond veelal zijn waarde behouden. Omdat alle historische gegevens van de door ons aangeboden percelen zijn vastgelegd bij het kadaster en de eigendomsoverdracht via de notaris geschiedt, is grond als investeringsproduct een van de meest transparante producten in Nederland.

### Onze externe specialisten

Wij werken samen met externe advies- en ingenieursbureaus die hun kennis en ervaring inzetten op het gebied van planologie en grondonderzoek tijdens ons aankoopproces van nieuwe grondposities. Zo kunnen wij in heel Nederland percelen aankopen en vervolgens aanbieden en kunnen wij beter inspelen op uw specifieke wensen voor een investering in grond.

Tevens werken wij in elke provincie samen met bouw- en ingenieursbedrijven, woningcorporaties, het kadaster en notariskantoren die zijn gespecialiseerd in de overdracht van grond.

**Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over ons investeringsconcept in grond, dan kunt u bellen naar: +31(0)23 - 512 14 10.**



# Purmerend en omgeving



## Purmerend

**De stad Purmerend ligt in de regio Waterland (provincie Noord-Holland). Deze gemeente heeft maar liefst 80.000 inwoners en maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam (MRA).**

Purmerend dankt zijn naam aan de Purmer (het 'end' van de Purmer) en heeft twee woonwijken in de Purmer gebouwd: Purmer-Noord, Purmer-Zuid en het bedrijventerrein De Baansteer.

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.

## Purmer

Het zuidelijkste punt en het oostelijke deel van de Purmer vormen het gehucht Purmer, ook wel aangeduid als polderbuur of poldergemeenschap. Purmer is, anders dan de Beemster, geen zelfstandige gemeente, maar verdeeld tussen de gemeenten Purmerend, Edam-Volendam en Waterland.

## Het Purmerbos

Aan de oostkant van Purmerend bevindt zich een prachtig bos, het Purmerbos. Slingerende struipaadjes geven je het echte 'bosgevoel' en voor kinderen is het speelbos een avontuurlijke speelplek dicht bij huis.

*Bronnen: Gemeente Purmerend, Wikipedia, MRA, Structuurvisie Noord-Holland, Factsheet Purmerend in de regio 2015.*



## 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) <sup>5</sup> , 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 <sup>e</sup> fase (incl. Jonk)	540			gemeente Beemster
	e. Kwadijk	250	2.440	7.026	gemeente Edam-Volendam
	f. richting Neck, overzijde	p.m.			gemeente Wormerland
		vm. provinciale weg			

Door te beginnen in de bestaande stad met een onderzoek naar een verdergaande verdichtingsstrategie voor de komende 10 tot 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 Purmer-Zuid/Zuid, Kwadijk en (deels) Wormerland.

Afbeelding rechts: Kansencarta Purmerend.

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



### KANSENKAART PURMEREND

- ..... NIEUWE GRENZ BESTAAND STEDELIJK GEBIED (BSG)
- BESTAANDE WOON- EN WERKGEBIEDEN
- BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN
- NIEUW BEDRIJVENTERREIN
- HISTORISCHE BINNENSTAD ALS AANTREKKELIJKE BINNEN-STEDELIJKE WOONLOCATIE
- INTENSIVEREN STATIONSGBIEDEN
- ☆ VERBETERN 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
- VERBETERN RECREATIEVE VERBINDINGEN: FIETS- EN WANDELROUTES
- NIEUWE ONTSLUITING: VERBETERN BEREIKBAARHEID OOSTEN VAN PURMEREND EN OM DE OOST-WEST-ASTE ONTLASTEN

# Planologisch perspectief

**De aantrekkingskracht van wonen in de regio Amsterdam blijft groot. Helaas zijn er nog steeds onvoldoende woningbouwlocaties en de achterstand hiervan loopt elk jaar op. Dit blijkt met name uit het lage aantal bouwvergunningen dat in 2013 door de provincie Noord-Holland werd verleend.**

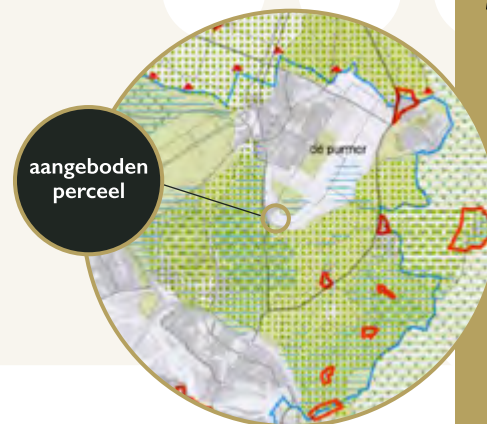
In november 2014 verscheen de uitgave van de Woningmarktmonitor, die de provincie Noord-Holland heeft laten opstellen. Hierin wordt de woningbehoefte vergeleken met de plancapaciteit (de vraag naar ruimte ten opzichte van de beschikbare ruimte om aan deze vraag te voldoen).

Vooraf het tekort van 46.000 woningen in de regio Zuid-Noord-Holland is opvallend (zie tabel op pagina 15).

Zelfs bij een stedelijke dichtheid van bijvoorbeeld 46 woningen per hectare is hier sprake van een tekort van 1.000 hectare (ofwel 2.000 voetbalvelden)!

Bron: Woningmarktmonitor.

Kaart met de 'Groene en cultuurhistorische waarden' uit het streekplan 'Noord-Holland Zuid'.



## Regiovisie Waterland

### Voorkeur en adviezen voor 'Authentiek Waterland+'

*"Wees binnenstedelijk/binnen de contouren ambitieuzer, benut kansen zoals in en rond het Purmerbos op het grondgebied van Purmerend en de Zaanoevers in Wormerland."*

### Stedelijke diversiteit Purmerend-Zuidoost

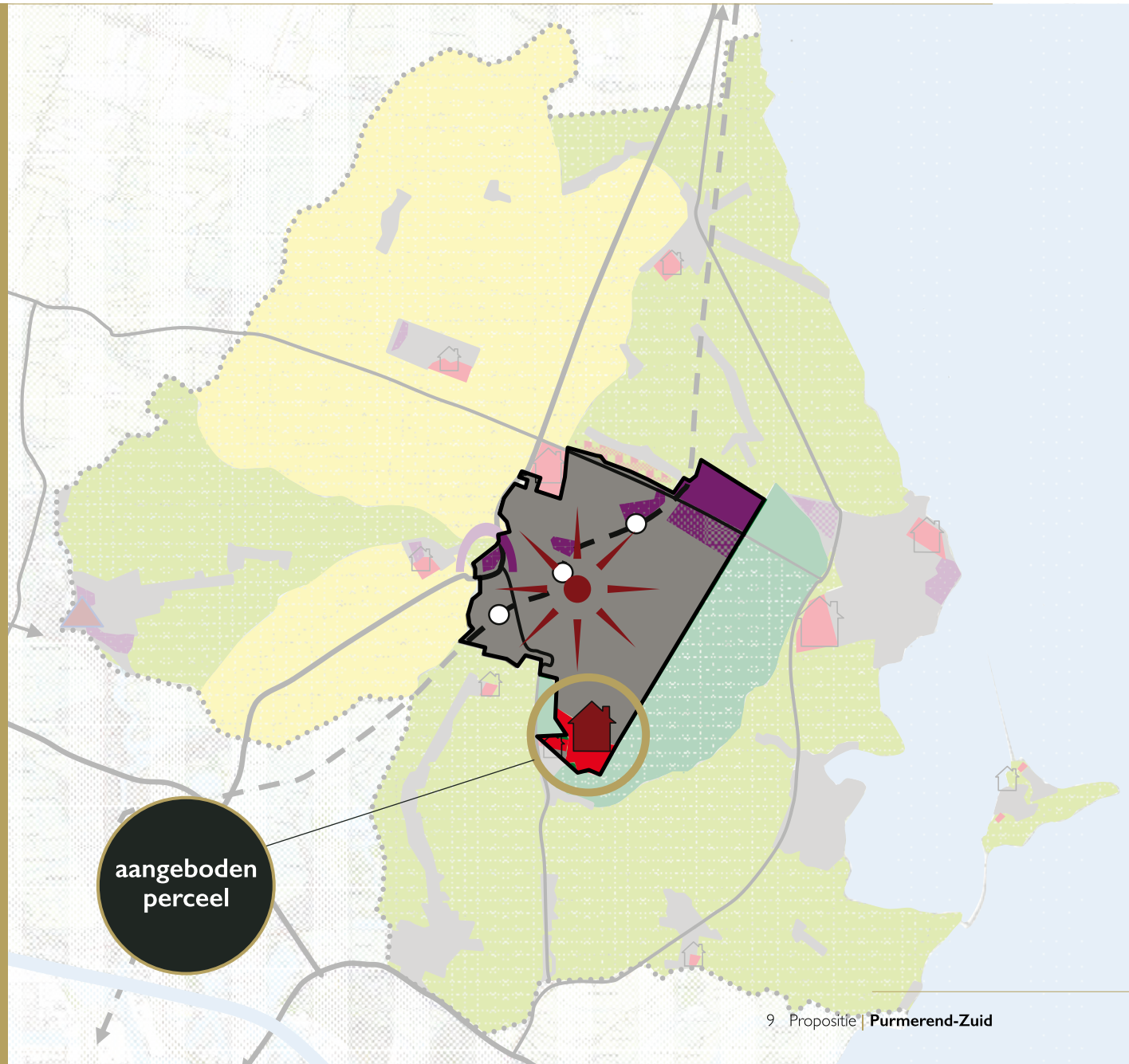
*"Een bescheiden uitbreiding met 1.600 tot 4.000 woningen in Purmerend na 2020 kan worden geaccommodeerd binnen de huidige gemeentegrenzen van Purmerend-Zuidoost en het Purmerbos. Dat kan op verschillende manieren, met verschillende woonmilieus en de daarbij horende woningbouw aantallen."*

*Vooralsnog wordt vooral gedacht aan 'hoogwaardig dun duur', afgewisseld met levensloopbestendige appartementen die een duidelijke meerwaarde vormen voor Purmerend in het streven naar grotere differentiatie, een hoger niveau en een betere uitstraling/imago."*

➔ Op deze kaart staat in blanco aangegeven welke gebieden op termijn beschikbaar zijn zonder dat ze met de groene en cultuurhistorische waarden van het streekplan in conflict komen. De Purmer is als een dergelijk gebied aangeduid.

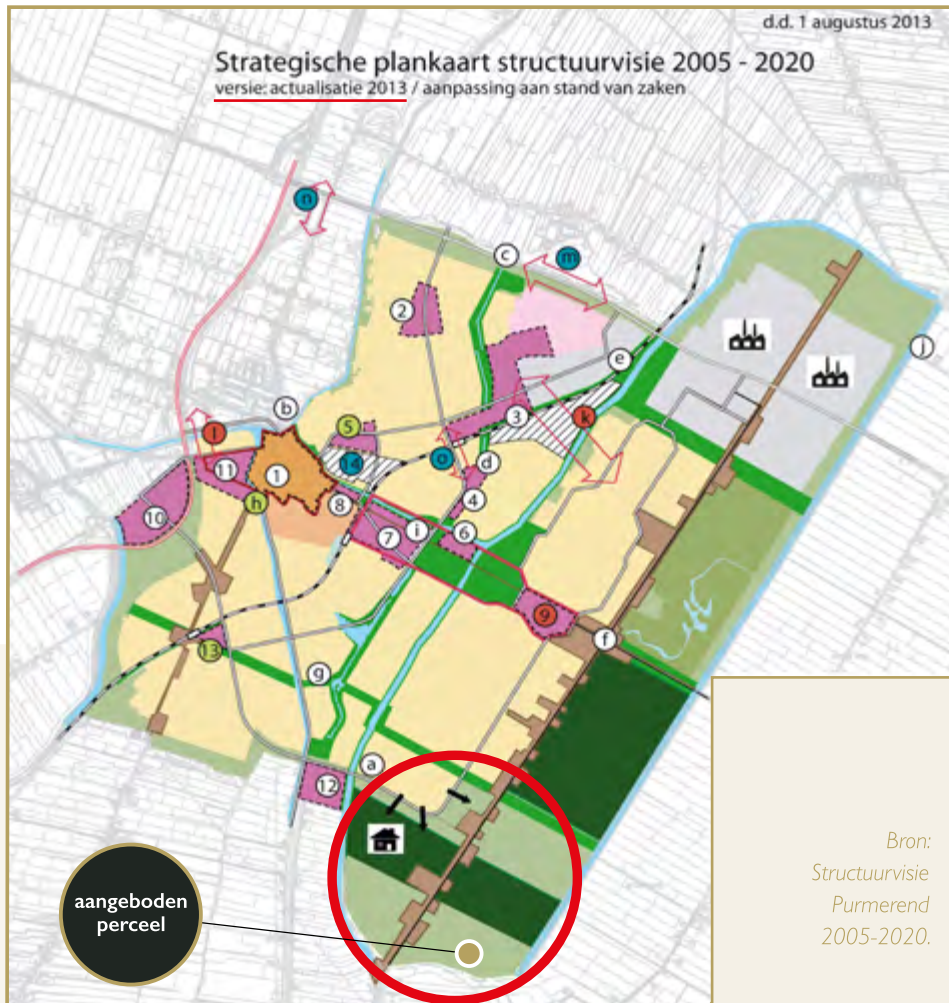


- Versterking van de sociaal-economische vitaliteit van de kernen door herstructurering en waar mogelijk intensivering, met vergroting van de diversiteit van woon- en werkmilieus
- 🏠 Geplande uitbreidingslocaties 'Waterlands Wonen' tot 2030
- 🏠 Concentratie uitbreiding wonen 2020-2040
- ☀️ Versterking centrumfunctie Purmerend
- Kwaliteitsverbetering en waar mogelijk intensivering bestaande bedrijventerreinen
- Aanleg nieuw bedrijventerrein
- ▲ Stedelijke herontwikkeling met waterfrontverbetering
- 🌉 Ontwikkeling Poort van Purmerend met hoogwaardige economische functies
- 🌿 Instandhouding authentieke en open karakter cultuurlandschap met accent op schaalvergroting
- 🌿 Instandhouding authentieke en open karakter veenweidegebied met accent op verbreding, recreatieve routes en kleinschalige extensieve recreatie en toerisme
- 🌿 Primair landbouwgebied Purmer toevoegen aan Nationaal Landschap
- Aanleg natuur- en recreatiegebied met vrijetijdsvoorzieningen
- 🌿 Extensief wonen in groenblauwe setting
- 🌊 Open houden Markermeer met recreatie in de ruigte en verbetering waterkwaliteit
- Bestaand spoor met stations
- Investeren in basisinfrastructuur conform aparte kaart
- ⋯⋯⋯ Grens ISW




aangeboden  
perceel

# Gemeentelijk beleid Purmerend



## Legenda



### (Groene) verbindingen

-  Landschappelijke verbindingen
-  Groene hoofdstructuur

### Infrastructuur

-  Bovenregionale infrastructuur
-  Hoofdinfrastructuur
-  Spoor

### Centrum

-  Binnenstedelijk milieu
-  Parkstedelijk milieu

### Stedelijke voorzieningen clusters

-  Cluster
-  Bestaand cluster, te versterken
-  Nieuw cluster

### Woonmilieus

-  Stedelijk
-  Suburbaan/Tuinstedelijk wonen
-  Wonen en zorg

### Bedrijven

-  Bedrijventerrein



### Groen

-  Bos
-  Open groen/randen
-  Historische lintbebouwing

### Actualisatie 2013

-  Initiatiefase
-  Afgerond
-  Niet uitvoerbaar op ingezette wijze
-  Nieuw cluster/verbinding

## Clusters

- ① Binnenstad en Kop van West
- ② Leeuwerikplein/Karekietpark
- ③ Flevostraat en omgeving
- ④ Makado en omgeving
- ⑤ Burg. R. Kooimanpark/  
Jan van Egmond College/Regiocollege
- ⑥ Purmerweg (aan de Where)
- ⑦ Waterlandlaan en omgeving
- ⑧ Purmersteenweg
- ⑨ Purmerenderweg/Jsselmeerlaan
- ⑩ Kom A7
- ⑪ A7-zone op de Kop van West
- ⑫ Jaagweg/Vurige staart
- ⑬ Winkelcentrum Weidevenne
- ⑭ Wagenweggebied
-  Regiovisie Waterland 2040  
concentratie uitbreiding wonen 2020-2040
-  Bedrijvenpark Baanste- Noord,  
voorraad bedrijfsgronden tot 2030

## Fiets- en groenverbindingen

- ⓑ Weidevenne - Vurige staart - Purmer Zuid
- ⓓ Westerdraay - Hazepolder
- ⓔ Stadsrand Kwadijk
- ⓕ Makado - Where
- ⓖ Prinsenstichting - Purmer Noord
- ⓗ Grotenhuysweg - Middendocht
- ⓓ Weidevenne - Gors Zuid
- ⓓ Weidevenne - Binnenstad
- ⓓ Binnenstad - Leeghwaterpark
- ⓓ Middendocht - Zeevang

## Autoverbindingen

-  De Koog - Purmer Noord
-  Over het Noordhollands Kanaal
-  Verdubbeling N244
-  Purmerenderweg - N244 (Z0-Beemster)
-  Ongelijkvloerse kruising  
spoorweg Churchillaan



**De gemeente Purmerend heeft op gemeentelijk niveau verschillende beleidsdocumenten waarin zij haar regels voor de ruimtelijke ordening formuleert. De belangrijkste instrumenten zijn het gemeentelijk bestemmingsplan en de gemeentelijke structuurvisie.**

### Bestemmingsplan ‘De Purmer 2016’

Op 16 februari 2016 heeft de gemeente Purmerend het ontwerpbestemmingsplan ‘De Purmer 2016’ gepubliceerd. Tot op de dag van vandaag heeft het bestemmingsplan deze juridische status. In het ontwerpbestemmingsplan heeft de locatie een agrarische bestemming.

### Structuurvisie Purmerend 2005-2020

In september 2006 is de structuurvisie Purmerend 2005-2020 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Purmerend haar ruimtelijke koers tot en met het jaar 2020 uitgezet. De locatie komt in aanmerking voor ontwikkeling vanaf 2020. Daarom zijn er in deze structuurvisie nog geen aanknopings-

punten voor de ontwikkeling van de locatie opgenomen. In de structuurvisie voor de periode 2020 en verder zal de locatie ongetwijfeld worden opgenomen.

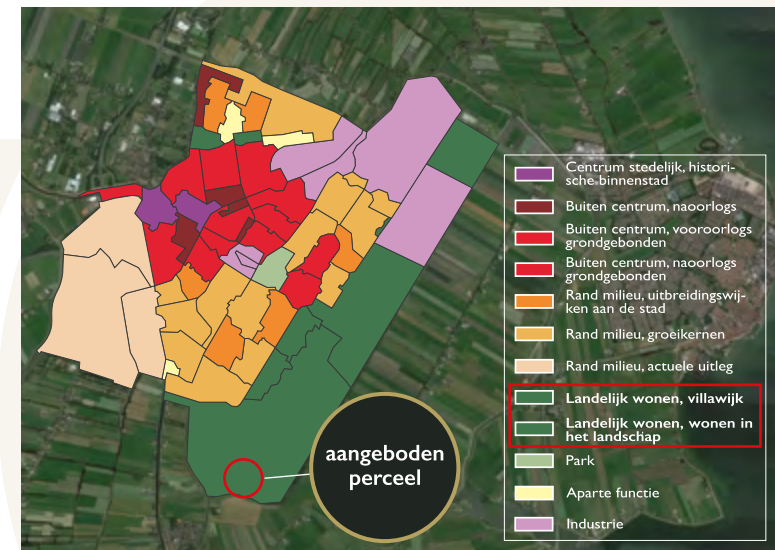
### Conclusie

Op basis van de locatieanalyse en de beleidsanalyse concludeert De VastgoedAdviseur dat de locatie potentie toont voor de ontwikkeling van 1.600 tot 4.000 woningen vanaf 2020. In de regiovisie Waterland komt de locatie, aangeduid als ‘Purmerend zuidoost’, in aanmerking voor de ontwikkeling naar een woonbestemming in deze periode. De inkoop van de grond met de nog agrarische bestemming past volgens De VastgoedAdviseur in de strategie van de opdrachtgever.

**Tot 2020 ontstaat er ruimte om de ontwikkeling van Purmerend-Zuidoost op de provinciale woningbouwagenda te introduceren. Wanneer een marktpartij zich committeert aan de ontwikkeling en bereid is het voortouw te nemen, zal dit de bereidheid om het project hoge prioriteit te ge-**

**ven in de woningbouwagenda vergroten. Er is (uitgaande van januari 2017 als startdatum) drie jaar beschikbaar om voor de ontwikkeling een draagvlak te creëren bij de provincie, de regio en de gemeente, en marktpartijen die de ontwikkeling willen dragen.**

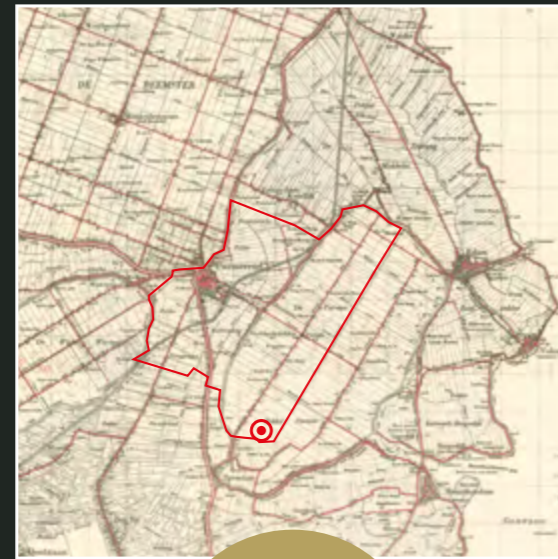
Bron: Quickscan grondpositie Purmerend - De VastgoedAdviseur.



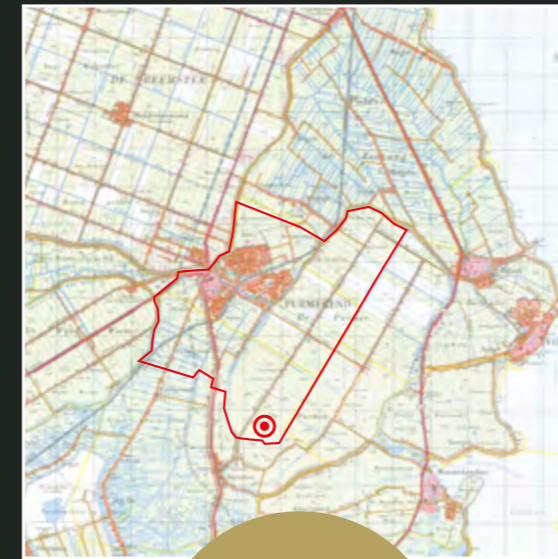
Op de hiernaast weergegeven kaarten kunt u zien dat de gemeente Purmerend in de periode van 1949 tot eind 2015 flink is gegroeid. Terwijl het in 1949 slechts 1.319 hectare groot was en 7.067 inwoners telde, bestrijkt Purmerend nu een gebied van 2.456 hectare met bijna 80.000 inwoners. De gemeente onderzoekt of zij Purmerend kan laten groeien door 10.000 extra woningen te realiseren, onder meer in Purmer.

*In dit gebied is ook het door ons aangeboden perceel gelegen.*

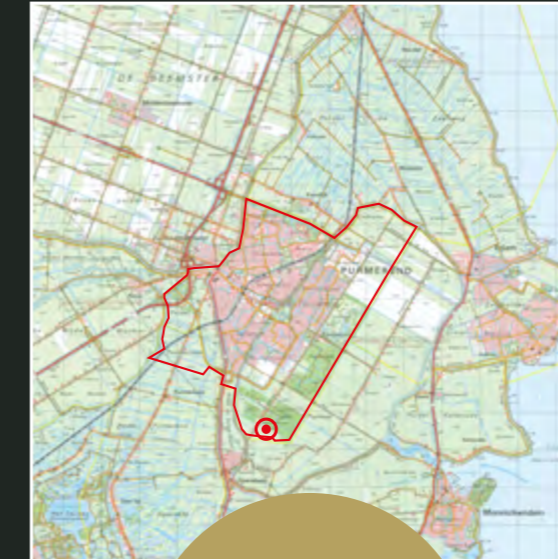
Bronnen: CBS, [www.purmerend.wd.nl](http://www.purmerend.wd.nl).



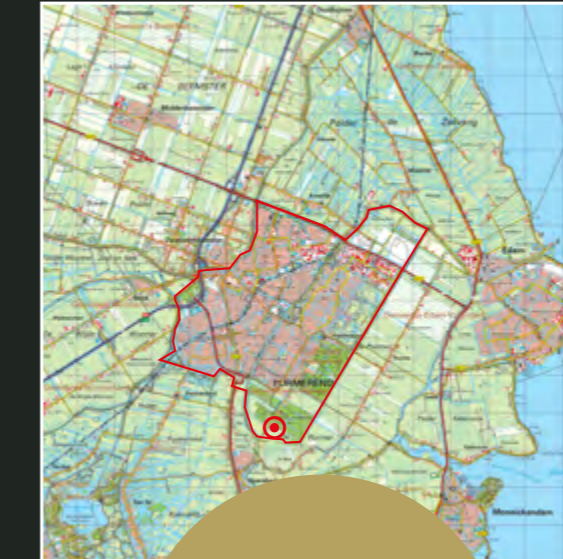
**1949**





**1971**



**1994**



**2015**

 aangeboden perceel  
 gemeentegrens Purmerend 2015  
 Bronnen: 12 Provinciën, Wikipedia



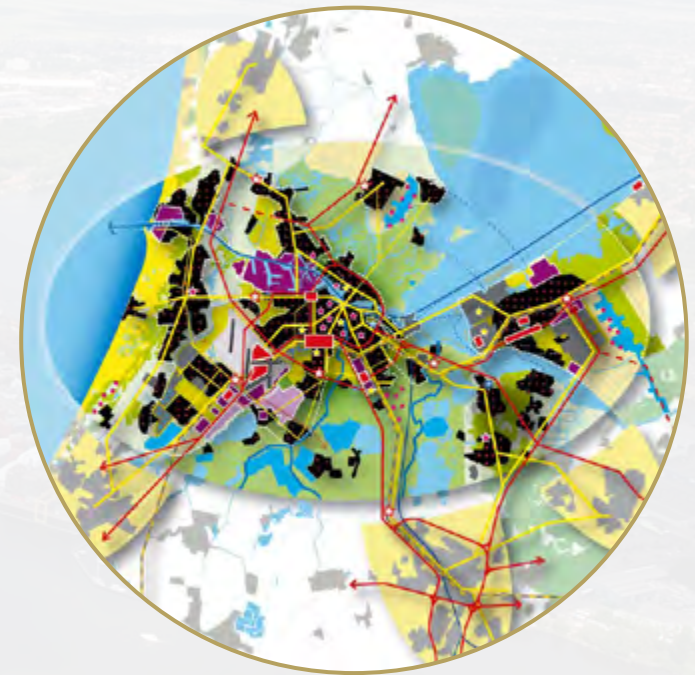
# Purmerend ligt in de Metropoolregio Amsterdam (MRA)

**De Metropoolregio Amsterdam behoort tot de Europese top vijf van economisch sterke regio's. De rode draad van deze samenwerking is het behouden en versterken van die internationale concurrentiepositie.**

De Metropoolregio Amsterdam - kortweg MRA - is het informele samenwerkingsverband van 36 gemeenten, de provincies Noord-Holland en Flevoland en de Stadsregio Amsterdam. Het metropoolgebied omvat het grondgebied van het noordelijk deel van de Randstad: de MRA strekt zich uit van IJmuiden tot Lelystad en van Purmerend tot de Haarlemmermeer. De gehele regio telt 2,35 miljoen inwoners.

De metropoolregio moet voldoende ruimte bieden aan kantoren, bedrijven en woningen, terwijl het vestigingsklimaat aantrekkelijk blijft. De provincie Noord-Holland richt zich daarom op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden die omringd worden door aantrekkelijk, recreatief groen (de metropolitane landschappen). De ruimte wordt in eerste instantie gezocht in de gemeenten die binnen de metropoolregio zijn gelegen. Indien uit de provinciale monitor blijkt dat de bouwplannen achterblijven bij de behoefte, zal de provincie de woningbouw stimuleren door middel van onderzoek, ontwerp en eventueel andere instrumenten (zie de Wet ruimtelijke ordening).

Een sterke internationale concurrentiepositie is en blijft de basis voor de welvaart van Noord-Holland. Daarom kiest de provincie voor het faciliteren van de internationale concurrentiepositie van Noord-Holland en van de Metropoolregio Amsterdam door het optimaal benutten van de luchthaven Schiphol en het ontwikkelen van de Amsterdamse haven.



Plan Metropoolregio Amsterdam (2040).

### Demografische veranderingen

In het noorden van de provincie Noord-Holland zal de bevolkingsgroei geleidelijk afnemen en het aantal inwoners na het jaar 2030 dalen. Ook in het zuiden van de provincie zal de bevolkingsgroei afnemen, maar er blijft na 2030 nog steeds sprake van een sterke groei. De daling van de bevolkingsgroei heeft effect op de groei van de woningbehoefte, in zowel kwantiteit als kwaliteit.

### Tot 2040 veel extra woningen nodig

Gebaseerd op het doorrekenen van demografische en economische ontwikkelingen groeit de Metropoolregio Amsterdam de komende drie decennia veel sterker dan verwacht.

Tot 2040 komen er maar liefst 460.000 nieuwe inwoners bij; een toename van ruwweg 20 procent. Dit betekent dat er 270.000 huishoudens bijkomen. De nieuwe prognose maakt duidelijk dat tot 2040 een toevoeging van 300.000 woningen nodig is.

Natuurlijk staan er momenteel veel woningen te koop, maar van structurele leegstand is geen

sprake. Zeker nu er jaarlijks meer dan 50.000 vluchtelingen naar Nederland komen, die allemaal voorzien moeten worden van een woning.

### Woningbehoefte provincie Noord-Holland

Volgens de huidige inzichten moet in de periode tot 2040 de woningvoorraad van Noord-Holland toenemen met ongeveer 200.000 woningen. Er worden 35.000 woningen in het noorden en 165.000 in het zuiden van deze provincie gebouwd.

### Bijzondere milieus buiten het bestaand bebouwd gebied

In de provincie Noord-Holland is er behoefte aan een grote diversiteit aan woonmilieus, waaronder ook landelijke milieus. Deze woonmilieus zijn schaars in Noord-Holland en worden vrijwel niet ontwikkeld, hoewel deze milieus voorzien in een bovenlokale of zelfs bovenregionale woningbehoefte.

### Het MRA congres (2016)

Het MRA Congres 2016 'De Grenzeloze Stad' op 18 februari 2016 heeft de kracht van de regio concreet zichtbaar gemaakt. Centraal stond de presentatie van de MRA-agenda voor de komende tien jaar.

Bronnen:

[www.metropoolregioamsterdam.nl](http://www.metropoolregioamsterdam.nl), *Woningmarktmonitor*.

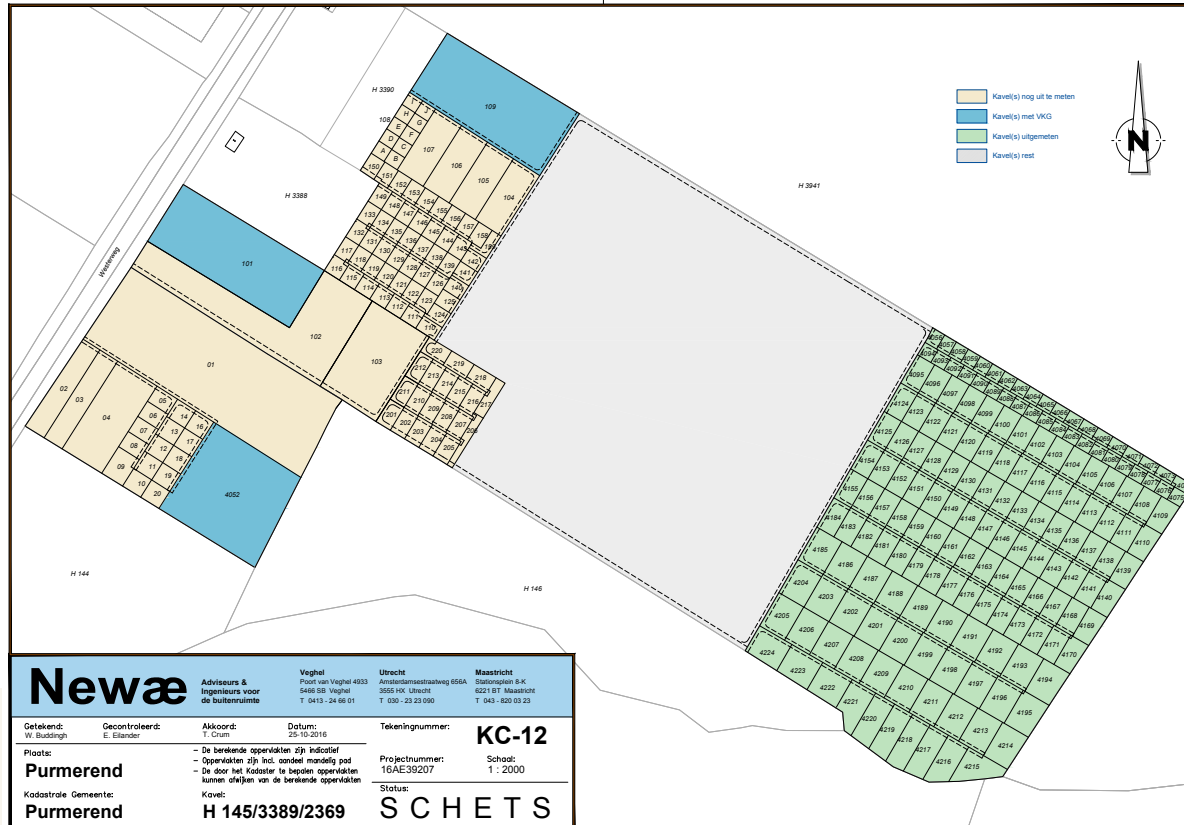


Woningbouwopgaven 2010-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH)

	Groei-behoefte 2010-2040	Harde en zachte plancapaciteit 2013 - 2040	Tekort	Gecorrigeerd
Noord-Noord-Holland	35.000	30.000	5.000	nihil
Zuid-Noord-Holland	200.000	137.000	63.000	46.000
Noord-Holland	235.000	167.000	68.000	46.000



# Propositie Purmerend-Zuid



## Propositie

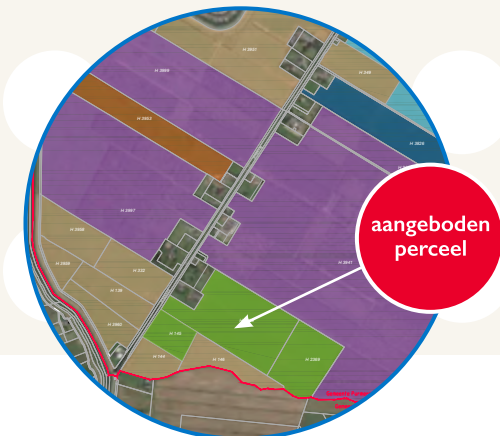
De propositie Purmerend-Zuid is kadastraal bekend als de gemeente Purmerend (provincie Noord-Holland). Het betreft één perceel landbouwgrond, ontsloten aan de Westerveg te Purmerend.

## Locatie

- ➔ Kadastrale gemeente: Purmerend.
- ➔ Sectie: H145/H2369/H3389.
- ➔ Totale grootte: circa 17 ha.

## Aanbiedingsplicht en nabetalings

Bij een eventuele toekomstige bestemmingswijziging is er sprake van een aanbiedingsplicht aan een nader door de verkoper aan te wijzen bouwbedrijf, dan wel projectontwikkelaar.



## "Ga in Purmerend wonen", adviseert de Makelaarsvereniging Amsterdam

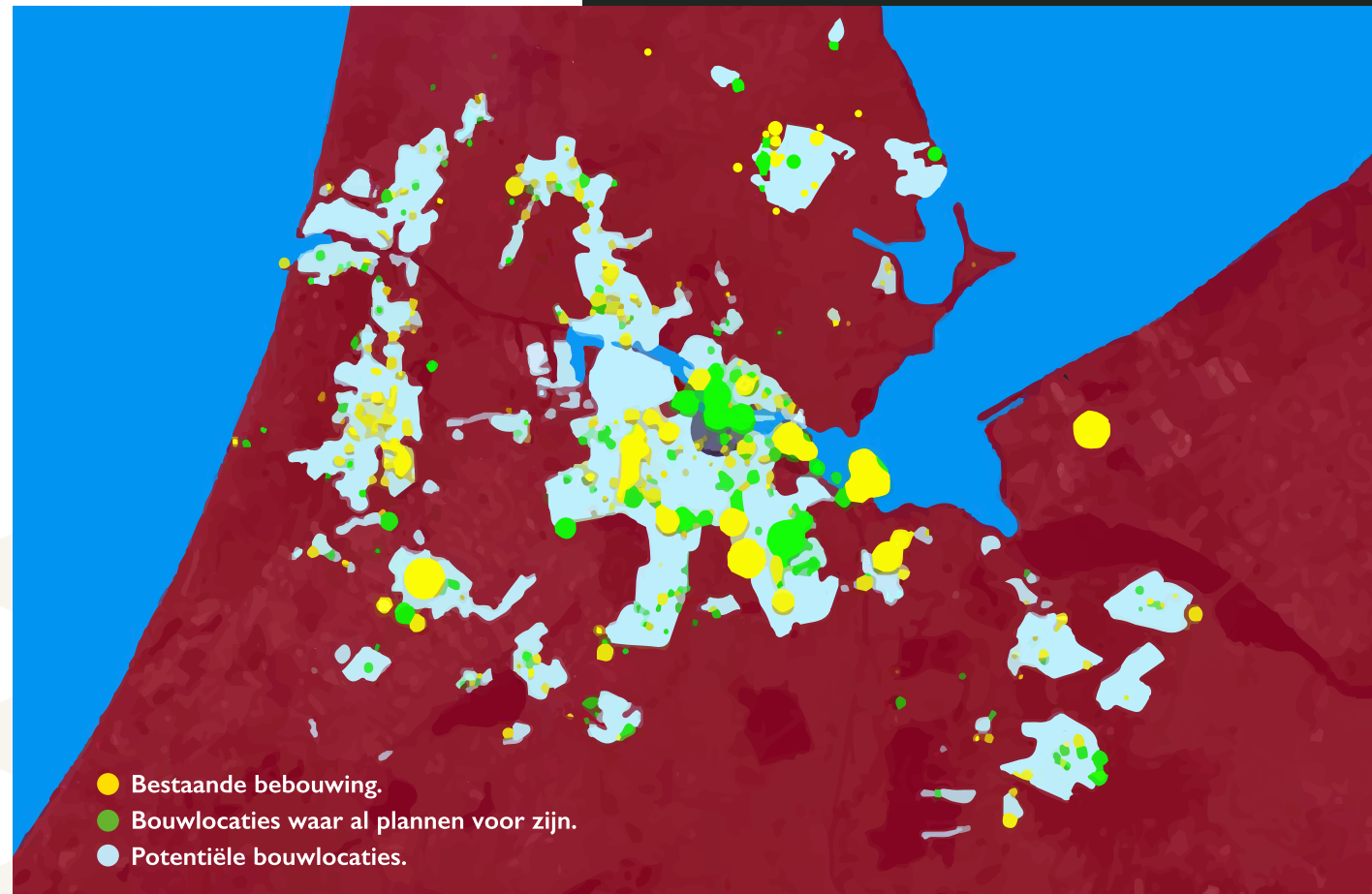
*Ga net buiten Amsterdam wonen, zeggen makelaars. Maar daar is het vol.*

De Amsterdamse huizenmarkt kookt over. In een jaar tijd steeg de gemiddelde huizenprijs in de hoofdstad met 22 procent. "Ga in Purmerend wonen", adviseert de Makelaarsvereniging Amsterdam. Maar de huizenkoper merkt dat het in de omliggende regio's ook lastig is een betaalbaar huis te vinden. Het wordt de komende jaren alleen maar moeilijker.

In de zogeheten Metropoolregio Amsterdam moeten tot 2040 zo'n 250.000 nieuwe woningen gebouwd worden om aan de vraag te kunnen voldoen.

Waar moeten al die huizen komen te staan? Gemeenten worstelen met een gebrek aan ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Zo is Purmerend, in de jaren zestig bestempeld als groeikern, inmiddels tegen zijn gemeentegrenzen aangegroeid. Nu Vinex-wijk Weidevenne bijna is voltooid en er verschillende plannen liggen voor zogenaamde inbreilocaties, kleinere percelen in de gemeente waar nog gebouwd kan worden, moet Purmerend op zoek naar uitbreidingslocaties om extra woningen te kunnen bouwen.

► Bron: [www.nos.nl](http://www.nos.nl), 4 december 2016.





## Ook bouwlocaties buiten de stad nodig

**De bouw van nieuwe woningen komt in de knel door een gebrek aan bouwlocaties en de nadruk op nieuwbouw in steden, meldt het Financieele Dagblad. De roep om meer bouwgrond in de groene ruimte wordt luider.**

Er zijn onvoldoende nieuwe locaties om de benodigde 80.000 woningen per jaar te bouwen, laat staan dat er genoeg grond is om de in de afgelopen jaren opgelopen achterstand in te halen. Dit blijkt uit gesprekken die het FD voerde met bestuursvoorzitters van onder meer Heijmans, TBI Holdings en Dura Vermeer, drie van de vijf grootste bouwbedrijven van Nederland.

“Als je kijkt naar de plannen die er zijn, zien we dat in veel provincies ongeveer 80 procent al in het dichtbebouwde stedelijk gebied moet plaatsvinden. Dat is toch vaak lastig ontwikkelen”, zegt Taco van Hoek, directeur van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB). Het is in de stad bijvoorbeeld vaak nodig de infrastructuur aan te passen, de bodem te saneren en bestaande bedrijven te verplaatsen. Ook zijn er vaak bezwaren te verwachten van omwonenden. De plannen in steden zijn, zo zegt Van Hoek, onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. “Dus we zullen ook iets creatiever naar

de groene ruimte rondom steden moeten kijken. Dat hoeft niet altijd in Vinex-achtige constructies zoals vaak gedacht wordt. We hebben ook heel veel mogelijkheden om kleinschalig en wat beter bij de omgeving passend in de groene ruimtes mooie woonlocaties te maken.”

Ook hoogleraar Peter Boelhouwer van Technische Universiteit Delft vindt dat de nadruk niet alleen zou moeten liggen op bouwen in de stad. “Het is heel erg duur, kost heel veel tijd, veel procedures en daar reddend we het ook niet mee op termijn. Je zult gewoon meer moeten aanwijzen. Er zijn provincies die daar hard aan trekken, bijvoorbeeld Zuid-Holland, maar andere provincies, zoals Utrecht en met name Noord-Holland, zie ik nog niet echt actief worden op dat punt.”

Bouwen in de groene ruimte ligt politiek gevoelig. Van Hoek: “Er is een soort beeldvorming dat dat meteen tot aantasting van de ruimte leidt, dat we op die manier allerlei mooie gebieden moeten gaan opofferen. Dat is eigenlijk helemaal niet nodig. Het gaat om een heel klein deel van de weilanden, waar we over praten. Als we 3 procent van de weilanden zouden bebouwen, hebben we genoeg.” Boelhouwer: “Er zijn nu onderzoeken geweest. Een beetje afhankelijk van hoe die woningvraag zich gaat ontwikkelen en wat je bereid bent om extra

aan financiële middelen toe te kennen, kun je in die stad ongeveer tussen de 30 en 50 procent van de toekomstige productie organiseren. Je hebt gewoon ook locaties buiten die stad nodig.”

► Bron: BNR, 22 juni 2017.

## Bouwgrond raakt op

*Zonder nieuwbouw buiten de stad zal het woningtekort verder oplopen.*

**De woningbouw in Nederland loopt ver achter op wat nodig is door een gebrek aan bouwlocaties en de nadruk op nieuwbouw in steden. Daardoor zal het tekort aan woningen verder oplopen en zullen de huizenprijzen nog sneller stijgen, waarschuwen bouwers en woningmarktdeskundigen.**

Zo zijn er vorig jaar slechts 54.000 woningen gebouwd, terwijl er jaarlijks 80.000 nodig zijn om alleen al de aanwas van nieuwe huishoudens te kunnen bijbenen, laat staan de opgelopen achterstand in te halen. De schaarste drijft nu al de prijzen op. Gisteren meldde het CBS dat de huizenprijzen in mei met gemiddeld 7,8% zijn gestegen, de grootste jaarlijkse stijging sinds maart 2002.

► Bron: FD, 22 juni 2017.

## Purmerend moet weer bouwen

**Purmerend wil weer bouwen. De komende 25 jaar wil de voormalige groeistad 10.000 woningen toevoegen. Alleen, binnen de gemeentegrenzen ontbreekt het aan voldoende bouwlocaties. Wethouder Hans Krieger is afhankelijk van de bereidwilligheid van omliggende gemeenten.**

De bouw van 10.000 woningen is een 'stip op de horizon', zo zegt VVD-wethouder Krieger van Wonen. De roep om meer woningen is volgens hem een belangrijk onderwerp binnen de eigen gemeenschap. "Het afgelopen jaar hebben wij een serie woondebatten gehouden. Met een heel duidelijke uitkomst: onze huidige bewoners willen in Purmerend blijven. Dat geldt voor komende generaties, maar ook voor ouderen. Dan hebben we het bijvoorbeeld over senioren die al lange tijd in een rijtjeshuis wonen. Zij willen op enig moment de overstap maken naar een comfortabel, gelijkvloers appartement. En ook niet onbelangrijk: wonen moet betaalbaar zijn."

► Bron: [www.nul20.nl](http://www.nul20.nl), juni 2017.

Foto: Purmerend moet weer bouwen.

## Krieger: over 2.500 woningen is de koek op

**Purmerend – "De bouw van 10.000 extra woningen in Purmerend is een stip aan de horizon", zo verklaart wethouder Hans Krieger in een interview met nul20. "Op de nog beschikbare locaties kunnen hooguit 2.500 woningen worden gebouwd, maar daarna is de koek op eigen grondgebied echt op."**

Nu heeft de gemeente het oog laten vallen op de stroken ten noorden (Kwadijk), ten westen (Wormerland) en ten oosten (Purmer) van Purmerend.

► Bron: [www.regiopurmerend.nl](http://www.regiopurmerend.nl), 13 juni 2017.

## Eerste stappen gezet richting 200 woningen aan Vurige Staart (Purmer-Zuid)

**PURMEREND – Het college van burgemeester en wethouders is dinsdag 12 maart 2019 akkoord gegaan met een intentieovereenkomst voor woningbouw op de Vurige Staart in Purmerend.**

De gemeente en projectontwikkelaars spreken daarmee de intentie uit om 200 woningen toe te voegen in de Purmer-Zuid.

► Bron: [www.regio.nl](http://www.regio.nl), 15 maart 2019. Zie ook tabel op pag. 7.





## Wonen in landelijk gebied

Wonen in een landelijke omgeving is ongekend populair. Vooral op plekken die direct grenzen aan de stad Purmerend. 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

De werkzaamheden aan de N244 A7-N247 bij Purmerend zijn bijna afgerond. Het grootste deel van de N244 is al een jaar open. Komende 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](http://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 faciliteiten 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](http://www.baansteenoord.com), 2018.

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



## Amsterdammers zoeken het steeds verder buiten de ring

Met een overspannen huizenmarkt, waar prijzen de pan uit rijzen, zoeken steeds meer Amsterdammers hun vastgoedgeluk buiten de ring.

► Bron: AT5, 23 april 2017.

Lees het volledige artikel op [www.at5.nl](http://www.at5.nl).

## Trek Noord/Zuidlijn door tot Hoorn om druk op Amsterdam te verminderen

West-Friesland heeft dé oplossing voor de grote drukte in Amsterdam: trek de Noord/Zuidlijn door tot Hoorn.

"Amsterdam kan zijn huizen niet meer bouwen en de toeristen niet meer kwijt. Hier hebben we een economisch gebied waar een enorme ontwikkeling gaande is. Het gaat hier allang niet meer alleen om tulpen en fruit" vertelt Hans Huibers, voorzitter van de Westfriese Bedrijvengroep.

► Bron: AT5, 23 april 2017.

Lees het volledige artikel op [www.at5.nl](http://www.at5.nl).

## Purmerend kan aan de slag met huizen bouwen

De gemeenteraad van Purmerend heeft het licht op groen gezet voor de bouw van 10.000 nieuwe woningen tot 2040.

► Bron: Noordhollands Dagblad, 23 april 2017.

Lees het volledige artikel op [www.noordhollandsdagblad.nl](http://www.noordhollandsdagblad.nl).

## Hoogbouw Purmerend is geen doel maar middel

Wethouder Hans Krieger kijkt uit naar het debat met de inwoners van Purmerend, naar aanleiding van de toekomstvisie 'Purmerend 2040'. De gemeente verwacht dat er tegen die tijd 10.000 extra woningen in en nabij Purmerend zijn gebouwd.

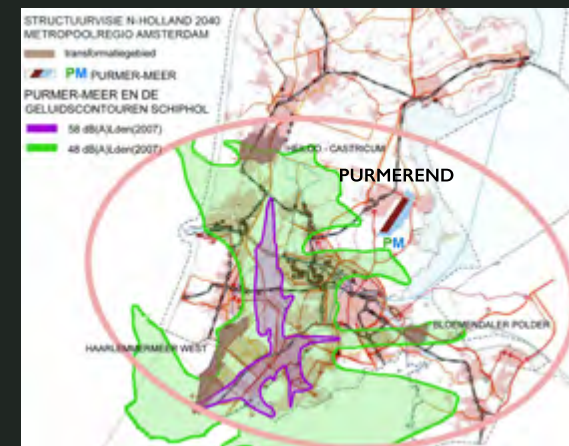
► Bron: Noordhollands Dagblad, 7 juli 2017.

Lees het volledige artikel op [www.noordhollandsdagblad.nl](http://www.noordhollandsdagblad.nl).

## Geluidshinder Schiphol geldt voor minder mensen dan gedacht

Het aantal mensen dat rondom Schiphol last heeft van vliegtuiglawaai ligt volgens de luchthaven veel lager dan altijd werd gedacht, blijkt uit nieuwe cijfers. Ook bij groeiend vliegverkeer blijft de hinder rondom Schiphol ruim binnen de perken.

► Bron: Het Parool, 27 september 2017.



Purmerend ligt buiten de geluidscntour voor vliegtuiglawaai van Schiphol van 48 dB(A) Lden

Bron: Structuurvisie NH 2040.

## Groeien of bloeien? Purmerend denkt na over toekomst!

**Nog maar enkele jaren geleden was het credo in Purmerend: van groei naar bloei. Veertig jaar lang hadden we ingezet op groei van de stad, de ruimte begon op te raken en de aandacht werd verlegd naar betere kwaliteit, dus bloei.**

Inmiddels hebben we een intensief woondebat met de stad gevoerd. De boodschap was duidelijk en bovendien met cijfers goed te onderbouwen: Purmerenders willen in hun eigen stad een eerste woning vinden, of wooncarrière maken. Dus gemeentebestuur, zorgt u alstublieft voor veel meer woningen.

Deze boodschap willen wij ter harte nemen. Laten we onderzoeken of Purmerend met de horizon 2020-2040 kan groeien, bijvoorbeeld met 10.000 woningen, bijvoorbeeld op weg naar een stad met meer dan 100.000 inwoners. Een gedachte die ook heel goed past in de immense woonbehoefte (300.000 woningen!) in de Metropoolregio Amsterdam. Vanzelfsprekend zal de infrastructuur altijd daarbij passend moeten zijn. Dus uitbreiding van de A7 en verdere verbetering van het openbaar vervoer.

Geen eenvoudige opgave want de ruimte is nog steeds beperkt. Dat betekent dus in ieder geval intensiveren en hoger bouwen binnen de huidige grenzen, maar daarmee komen wij er niet. **Om 10.000 woningen te realiseren zal er ook over de grenzen heen gebouwd moeten worden. Bijvoorbeeld in de Wijdewormer, of in de Purmer-Oost, of richting Kwadijk.**

Dit zijn denkrichtingen waarmee we bij buurgemeenten en provincie niet direct applaus oogsten. Leidend in ons denken moet altijd zijn wat we als stad en politiek willen, en daarmee gaan we aan de slag.

► Bron: [www.purmerend.wd.nl](http://www.purmerend.wd.nl), 13 maart 2016.

## 12.000 woningen te weinig gebouwd in Noord-Holland

**De afgelopen twee jaar zijn er in Noord-Holland 12.000 woningen minder gebouwd dan waar behoefte aan is. Het woningtekort is daardoor nog verder opgelopen. In de hele provincie kwamen er 20.700 woningen bij. 'Het tekort baart ons zorgen' zegt Joke Geldhof (D66), de gedeputeerde van de provincie die verantwoordelijk is voor wonen. 'Wij willen natuurlijk dat iedereen kan wonen waar en hoe hij dat wil.'**

Om die reden speelt de provincie een actievere rol op de woningmarkt, al is dat nog weinig zichtbaar. Marktpartijen wijzen bijvoorbeeld veelvuldig naar gemeenten wanneer een schuldige gevonden moet worden voor het achterblijven van de woningbouw. Ze zouden meer bouwgrond beschikbaar moeten stellen en hun procedures duren veel te lang. Ook de roep om meer regie van het Rijk klonk de afgelopen jaren sterk.

Die regie is wat betreft Geldhof totaal niet nodig. 'Die rol neemt de provincie al op zich.' Zo bracht Noord-Holland in kaart hoeveel bouwplannen er zijn en of dat aansluit op de vraag. De nieuwste cijfers die vrijdag zijn gepubliceerd: tot 2050 zijn er plannen voor meer dan 400.000 woningen. Dat zijn er krap 170.000 meer dan een jaar geleden en het dekt ook ruimschoots de behoefte van 220.000 tot 2040. Vooral in Amsterdam kwamen er veel nieuwe plannen bij.

► Bron: *FD*, 9 november 2018.

## Woningmarkt zit muurvast, creatieve oplossingen noodzakelijk

**Veel Noord-Hollanders voelen zich gevangen in hun eigen woning. Ze zien geen mogelijkheden om binnen hun eigen gemeente naar een andere betaalbare huur- of koopwoning te verkassen.**

► Bron: [www.nhnieuws.nl](http://www.nhnieuws.nl), 16 januari 2019.



# Van interesse naar aankoop



“Mijn bedrijf hoeft niet per se mijn pensioen te zijn ...”



“Als ik hem met mijn grondinvestering een vliegende start zou kunnen geven ...”

## Heeft u interesse in de aankoop van een door ons aangeboden perceel?

Indien u interesse heeft in de aankoop van een perceel, zal een van onze adviseurs een persoonlijke afspraak met u maken. Deze afspraak kan bij u thuis of op uw kantoor plaatsvinden. Uiteraard bent u ook van harte welkom bij ons op kantoor in Haarlem.

Tijdens dit gesprek lichten wij ons investeringsconcept in grond toe, kunnen wij uitgebreid op uw vragen ingaan en u een investeringsadvies op maat aanbieden.

Besluit u vervolgens om tot aankoop van een perceel over te gaan, dan zal de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst plaatsvinden. Uw vaste accountmanager zal het gehele traject tot en met de notariële overdracht begeleiden.

Wilt u meer informatie ontvangen of heeft u vragen over dit perceel, dan kunt u bellen naar: +31(0)23 - 512 14 10.

### Privacybeleid

Wij verwerken uw persoonsgegevens in overeenstemming met onze privacyverklaring. Deze kunt u vinden op onze website: [www.vgivastgoed.nl/privacybeleid](http://www.vgivastgoed.nl/privacybeleid).

VGI Vastgoed gaat op basis van de langs deze weg verstrekte informatie geen enkele vorm van contractuele verplichtingen aan, noch zijn haar medewerkers bevoegd contracten aan te gaan.

Hoewel wij de grootst mogelijke zorgvuldigheid betrachten in de samenstelling en het onderhoud van de langs deze weg verstrekte informatie, kan VGI Vastgoed niet garanderen dat deze informatie compleet, actueel en/of accuraat is. VGI Vastgoed aanvaardt dan ook geen aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade die ontstaat door gebruikmaking van, het vertrouwen op of handelingen verricht naar aanleiding van de langs deze weg verstrekte informatie, tenzij er aan de zijde van VGI Vastgoed sprake is van opzet of daarmee gelijk te stellen grove nalatigheid.

Informatie over de bestemmingsplannen geven wij op basis van de bij ons laatst bekende gegevens. Bestemmingsplannen en visies van bepaalde gemeenten zijn echter aan verandering onderhevig, waardoor u dan ook aan de door ons verstrekte gegevens geen rechten kunt ontleen. Wij verwijzen u voor het vigerende bestemmingsplan naar de desbetreffende gemeente.

Grondprijzen kunnen fluctueren, er kunnen dus geen garanties worden gegeven over toekomstige waardeontwikkelingen.



Waarderweg 40 | 2031 BP Haarlem | t: +31 (0)23 - 512 14 10

w: [www.vgivastgoed.nl](http://www.vgivastgoed.nl) | e: [info@vgivastgoed.nl](mailto:info@vgivastgoed.nl)