

An aerial photograph showing a residential development. In the foreground, there's a large green field, likely a sports field, with a circular track. To the right, a modern school building with a blue roof is visible. The surrounding area includes agricultural fields and a road.

Ladderonderbouwing

Quicksan Ladderonderbouwing Landje van Fleur Hoogkarspel

29 september 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Quicksan Ladderonderbouwing Landje van Fleur | Hoogkarspel
51016983
STED Development
29 september 2023
Definitief

Inhoudsopgave

Inleiding	4
<i>Opbouw van dit rapport.....</i>	<i>4</i>
1 Locatie- en projectbeschrijving	5
1.1 <i>Locatiebeschrijving.....</i>	<i>5</i>
1.2 <i>Projectbeschrijving</i>	<i>5</i>
2 Onderzoeksgebied en -periode.....	7
2.1 <i>Onderzoeksgebied</i>	<i>7</i>
2.2 <i>Onderzoeksperiode</i>	<i>8</i>
3 Vraag.....	9
3.1 <i>Kwantitatieve vraag naar woningen</i>	<i>9</i>
3.2 <i>Kwantitatieve vraag naar woningen</i>	<i>10</i>
4 Aanbod	11
4.1 <i>Huidig aanbod</i>	<i>11</i>
4.2 <i>Gepland aanbod.....</i>	<i>11</i>
5 Behoefte	12
5.1 <i>Kwantitatieve woningbehoefte</i>	<i>12</i>
5.2 <i>Kwalitatieve woningbehoefte.....</i>	<i>12</i>
5.3 <i>Conclusie Ladderruimte Landje van Fleur</i>	<i>12</i>
6 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied.....	13
6.1 <i>Locatiekwaliteiten.....</i>	<i>13</i>
6.2 <i>Analyse mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied.....</i>	<i>13</i>
6.3 <i>Conclusie ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied</i>	<i>13</i>
Bijlage I	14

Inleiding

STED Development is in samenwerking met OVD Vastgoedontwikkeling voornemens om 92 woningen te ontwikkelen aan de Kerspelweg 7 in Hoogkarspel. Het betreft een herontwikkelingslocatie in de gemeente Drechterland, waar nu bloembollenbedrijf W.K. Fleurs gevestigd is.

Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is een onderbouwing van de 92 woningen aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk. Sweco is door STED Development en OVD Vastgoedontwikkeling gevraagd om deze Ladderonderbouwing uit te voeren.

Voor de voorgenomen woningbouw volstaan wij vooralsnog met een quickscan Ladderonderbouwing, aangevuld met een afweging van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Dat laatste is wettelijk verplicht wanneer het een project buiten bestaand bebouwd gebied betreft.

Opbouw van dit rapport

Voor de Ladderonderbouwing worden de volgende vragen beantwoord:

1. Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van de locatie en het project?
2. Wat is het onderzoeksgebied en -periode?
3. Hoe ontwikkelt de regionale vraag zich?
4. Hoe ontwikkelt het regionale aanbod zich?
5. Wat is de behoefte aan de geplande woningen op het Landje van Fleur in Hoogkarspel.
6. Zijn er alternatieve locaties voorhanden binnen bestaand bebouwd gebied waar de geplande woningen zouden kunnen worden gerealiseerd?

1 Locatie- en projectbeschrijving

1.1 Locatiebeschrijving

De ontwikkellocatie het Landje van Fleur ligt aan de rand van de dorpskern Hoogkarspel in de gemeente Drechterland. De ontwikkellocatie is gelegen langs de Kerspelweg en de N505. Het Landje van Fleur sluit aan op de bestaande woonwijk in de buurt Voorstrik.

Het Landje van Fleur ligt op circa 6 minuten fietsafstand van het IC-station Hoogkarspel. Station Hoogkarspel is direct verbonden met Enkhuizen en Hoorn. Gemeente Drechterland is onderdeel van de regio Westfriesland en is via de A7 verbonden met Hoorn, Purmerend en Zaandam. Alkmaar is verbonden via de N243. Amsterdam is zowel met de auto als met de trein in drie kwartier bereikbaar.



Figuur 1 Begrenzing plangebied
Bron: Sweco

1.2 Projectbeschrijving

Op de locatie het Landje van Fleur zijn 92 woningen voorzien. De locatie kan worden getypeerd als een dorps woonmilieu. Het woningprogramma bestaat uit 30% sociaal, 38% betaalbaar en 32% duur. De woningtypen betreffen beneden- bovenwoningen, tussen- en hoekwoningen, levensloopbestendige woningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen.

Het woningbouwprogramma ligt nog niet definitief vast. Door marktontwikkelingen of specifieke omstandigheden kan het woonprogramma wijzigen, mits er aan de uitgangspunten van de Woondeal Noord-

Holland Noord¹ wordt voldaan. De woningen zijn geschikt voor starters, alleenstaanden, gezinnen, doorstromers en senioren.



Figuur 2 Verkaveling variant C – juli 2023
Bron: STED development

¹ Twee derde van de nieuwe woningen is betaalbaar.

2 Onderzoeksgebied en -periode

In dit hoofdstuk komen het onderzoekgebied en de onderzoeksperiode aan bod voor deze Ladderonderbouwing.

2.1 Onderzoeksgebied

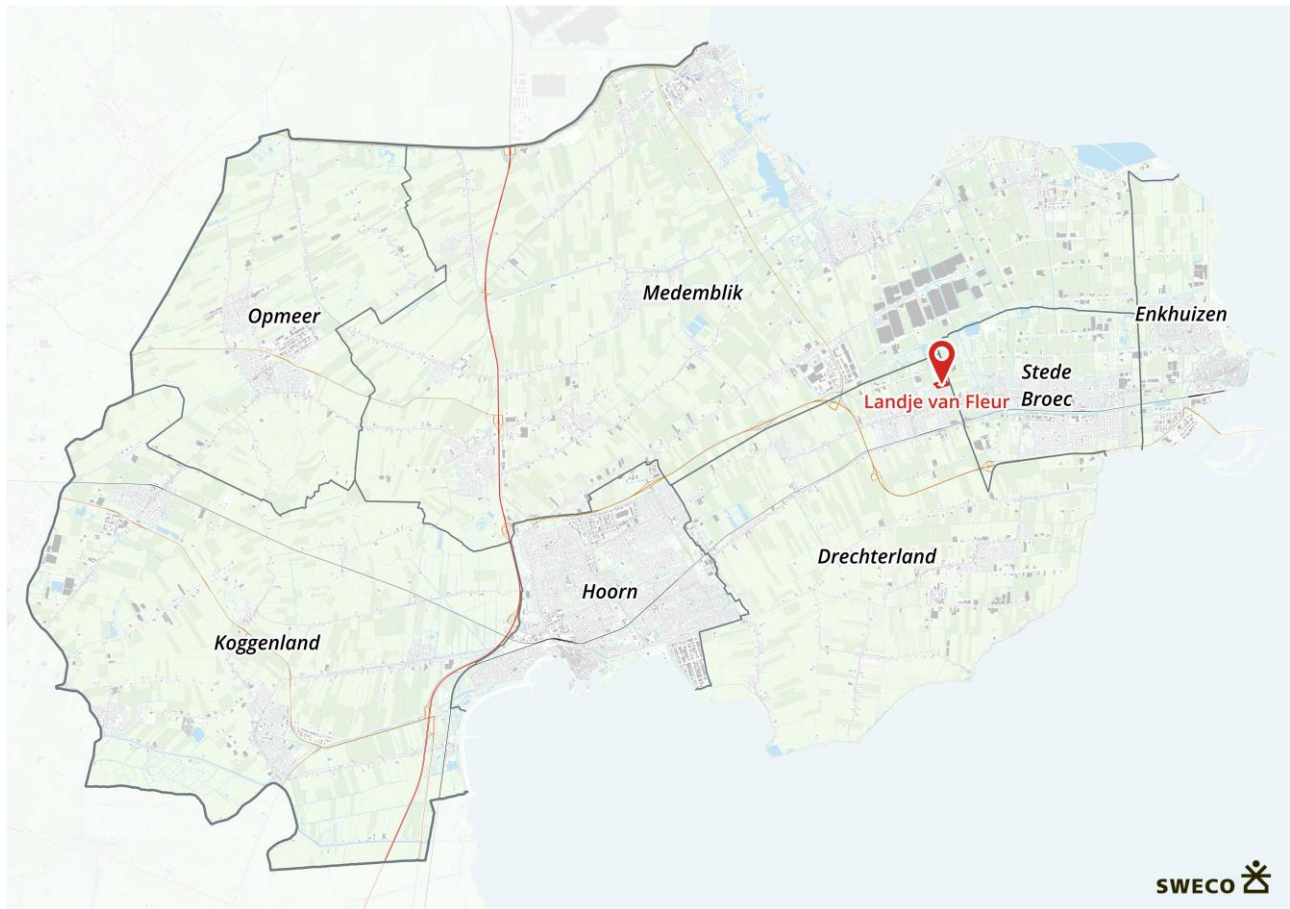
De aard en de omvang van de gebiedsontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt de Rijksoverheid ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt. Van het totale aantal verhuizingen vond tussen 2018-2022 38% binnen de gemeente Drechterland plaats en 62% kwam uit een andere gemeente in Nederland. De gemeente Drechterland heeft de sterkste verhuisrelatie met Hoorn en Stede Broec. Daarnaast heeft Drechterland een sterke verhuisrelatie met Medemblik. De woningmarkt van Drechterland heeft vooral een regionaal karakter.

De gemeente Drechterland is in deze Ladder het primaire onderzoeksgebied. In 2023 is de Woondeal Noord-Holland-Noord gesloten waarin de gezamenlijke opgaven en acties zijn vastgelegd. Vanwege de relatief sterke verhuisrelatie en de regionale samenwerking zijn de Westfriese gemeenten Hoorn, Koggenland, Opmeer, Medemblik, Stede Broec en Enkhuizen het secundaire onderzoeksgebied (Figuur 3).

Herkomst verhuizingen 2018-2022	Aantal	Aandeel
Binnen gemeente Drechterland	3.073	38%
Gemeenten Nederland	4.994	62%
Hoorn	1.297	16%
Stede Broec	834	10%
Medemblik	543	7%
Enkhuizen	378	5%
Amsterdam	354	4%
Uit overige gemeenten	4.008	20%
Totaal	8.067	100%

Tabel 1: Verhuisde personen binnen en naar gemeente Drechterland (2018-2022)

Bron: CBS 2023



Figuur 3 Primair en secundair onderzoeksgebied
Bron: Sweco

2.2 Onderzoekperiode

Deze Ladder heeft betrekking op de periode 2023-2033. Dit sluit aan op de bestemmingsplanperiode.

3 Vraag

In dit hoofdstuk brengen we de vraagzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld.

3.1 Kwantitatieve vraag naar woningen

Groei huishoudens

In de periode 2023-2033 wordt in de gemeente Drechterland een groei van ca. 625 huishoudens verwacht. Dit betekent dat er in de komende tien jaar op basis van de provinciale prognose een minimale vraag bestaat van netto ca. 625 nieuwe woningen in de gemeente Drechterland. In het secundaire onderzoeksgebied wordt een huishoudensgroei van 6.185 huishoudens verwacht. Dit betekent dat er in komende 10 jaar een minimale vraag bestaat in de regio Westfriesland van 6.185 nieuwe woningen.

Onderzoeksgebied	2023-2033
Primair onderzoeksgebied: Gemeente Drechterland	+ 625
Secundair onderzoeksgebied: Regio Westfriesland (excl. Drechterland)	+ 6.185
Totaal	+ 6.810

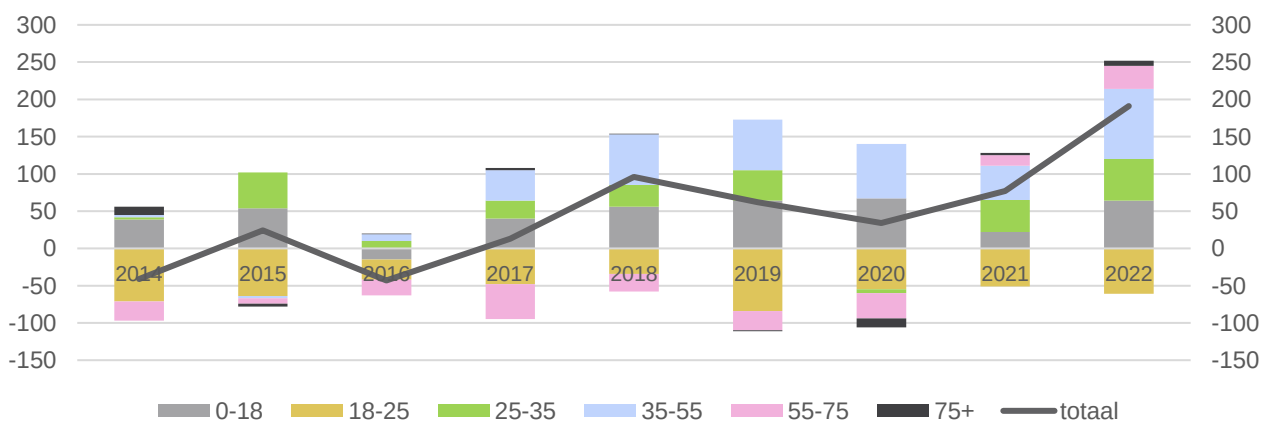
Tabel 2 Huishoudensgroei primair en secundair onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van de provincie Noord-Holland 2021

Groeiend woningtekort

Achterstanden in de woningbouwproductie kunnen meewegen in het bepalen van de vraag. Voor de provincie Noord-Holland is in 2023 het woningtekort geschat op 77.500 woningen (5,6%). Dit tekort neemt de komende jaren naar verwachting licht af naar 71.380 woningen in 2025 (5,0%). Om het hoge woningtekort verder terug te dringen is het noodzakelijk om bovenop de vraag die voorkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren.

Binnenlands migratiesaldo

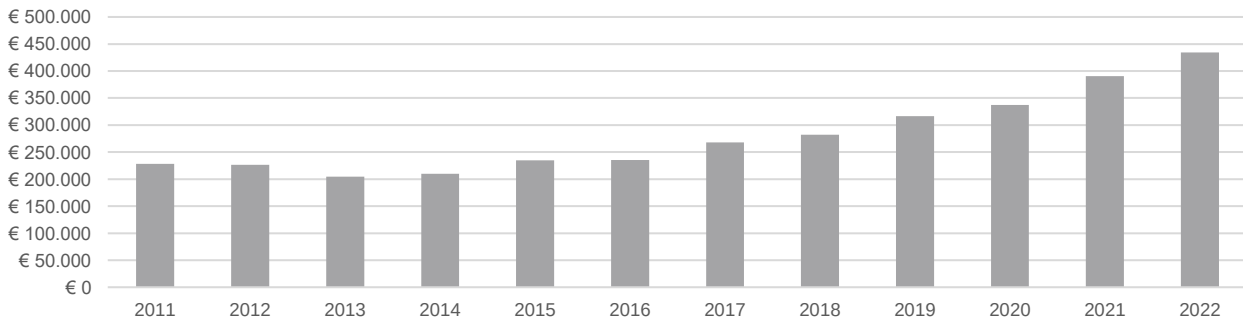
Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Drechterland is sinds 2017 positief (Figuur 4). In 2014 en 2016 was het binnenlands migratiesaldo negatief. In de jaren daaropvolgend steeg het binnenlands migratiesaldo. Onder de vestigers vallen de leeftijdsgroepen 0 tot 18 jaar en 25 tot 55 jaar op. Dit kan duiden op de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad en, - productie van Drechterland voor gezinnen met (jonge) kinderen.



Figuur 4 Binnenlands migratiesaldo naar leeftijden
bron: Sweco met data van CBS 2023

Woningwaardeontwikkeling

De gemiddelde verkoopprijs in Drechterland stijgt sinds 2013 en lag in 2022 op €434.175 (Figuur 5). Dat is een toename van 113% sinds 2013. Het grote en toenemende tekort aan woningen dat zich in heel Nederland voordoet, zorgt ook in Drechterland voor een stijging van de gemiddelde verkoopprijzen. Deze ontwikkeling ligt in lijn met de stijging van de gemiddelde verkoopprijzen in Nederland. Op basis van de actuele ontwikkelingen (rente, bouwkosten, geopolitieke situatie) zijn de woningprijzen sinds medio 2022 licht aan het dalen, vanwege de verslechterde betaalbaarheid en de toegenomen onzekerheid. De woningprijzen liggen in relatie tot de historische ontwikkeling nog steeds op hoog niveau.



Figuur 5 Gemiddelde verkoopprijzen Drechterland
Bron: Sweco met data van CBS 2023

3.2 Kwantitatieve vraag naar woningen

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en ook in Noord-Holland Noord. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven het Rijk, de provincie Noord-Holland en de regio Westfriesland ernaar dat tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar² is. Ook wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Betaalbare woningen moeten onder meer ten goede komen aan starters en kleine huishoudens. Ook is er een bouwopgave voor geschikte woningen voor senioren. Daarnaast heeft de gemeente Drechterland meer behoefte aan variantie in het type woningen³. Nieuwe woningen moeten complementair zijn aan de huidige woningvoorraad die vooral uit eengezinskoopwoningen bestaat. Men wil graag kleinere, toegankelijke woningen, levensloopbestendig toevoegen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen.

² Onder het betaalbare segment vallen sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max huur van €1.023 per maand (prijspeil 2023) en betaalbare koopwoningen tot €355.000,-.

³ Woonprogramma Drechterland 2021-2025

4 Aanbod

In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarkt in het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit).

4.1 Huidig aanbod

Bestaande woningvoorraad

De gemeente Drechterland telt op 1 januari 2023 een woningvoorraad van 8.602 woningen⁴. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 88% uit grondgebonden woningen. Dit ligt boven het Nederlandse gemiddelde van 64%. Het aandeel koopwoningen is relatief groot in de woningvoorraad van Drechterland (74%).

Te koop staand aanbod

In augustus 2023 stonden er 52 woningen te koop⁵. Dit betekent dat 0,8% van het koopaanbod beschikbaar is; één derde van dit aanbod is al in onderhandeling. Huizenzoekers hebben daardoor zeer beperkte keuzemogelijkheden binnen de eigen gemeente. Een gezonde woningmarkt heeft circa 3% frictieleegstand nodig. Dit geeft aan dat de bestaande koopwoningmarkt nog steeds bijzonder krap is.

4.2 Gepland aanbod

Kwantitatief aanbod

In het primaire onderzoeksgebied zijn plannen voor ca. 1.192 woningen tot 2033. De geplande 92 woningen op het Landje van Fleur zijn hier al onderdeel van. In het secundaire onderzoeksgebied zijn plannen voor 10.201 woningen.

- Van het totale planaanbod in het primaire onderzoeksgebied zijn 123 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. In het secundaire onderzoeksgebied zijn 4.014 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Deze woningen vormen het harde planaanbod.
- Daarnaast zijn 6.187 woningen opgenomen in zachte plannen. Van de zachte plannen is nog niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Deze woningen zijn daarom niet meegenomen in de behoefteeraming.

	Harde plancapaciteit tot 2033	Zachte plancapaciteit tot 2033	Totale plancapaciteit tot 2033
Primair onderzoeksgebied: Gemeente Drechterland	123	1.069	1.192
Secundair onderzoeksgebied Regio Westfriesland (excl. Drechterland)	4.014	6.187	10.201
Totaal	4.137	6.809	10.946

Tabel 3 Woningen in hard en zacht planaanbod in het onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van Monitor Plancapaciteit Noord-Holland juli 2023

⁴ CBS 2023

⁵ Funda, peildatum 8 augustus 2023

5 Behoefte

In dit hoofdstuk komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren. Aansluitend concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van het Landje van Fleur in de gemeente Drechterland.

5.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen tot 2033 berekend.

- Op basis van de huishoudensgroei blijkt er zowel in de gemeente Drechterland als in de regio Westfriesland voldoende behoefte voor de ontwikkeling van 92 woningen op de locatie het Landje van Fleur in de gemeente Drechterland.
- In de gemeente Drechterland is behoefte aan ca. 502 woningen. In de regio Westfriesland is behoefte aan ca. 2.171 woningen. De 92 woningen in het voorgenomen plan voorzien hier deels in.

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Primair onderzoeksgebied: Gemeente Drechterland	625	123	502
Secundair onderzoeksgebied Regio Westfriesland (excl. Drechterland)	6.185	4.014	2.171
Totaal	6.810	4.137	2.673

Tabel 4 Kwantitatieve woningbehoefte in het onderzoeksgebied 2023-2043

Bron: Sweco, met data Provincie Noord-Holland 2021 en Monitor Plancapaciteit Noord-Holland juli 2023

5.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Het woningprogramma bestaat uit circa 30% sociaal, 38% betaalbaar en 32% duur, in meerdere woningtypen: beneden- bovenwoningen, tussen- en hoekwoningen, levensloopbestendige woningen, tweekappers, vrijstaande woningen en appartementen. De woningen zijn geschikt voor een brede doelgroep, zoals starters, alleenstaanden, gezinnen, doorstromers en senioren.

Het woningprogramma voldoet aan de betaalbaarheidsuitgangspunten die worden gesteld in de Woondeal Noord-Holland Noord.

5.3 Conclusie Ladderruimte Landje van Fleur

De 92 geplande woningen in Hoogkarspel passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 502 woningen in de periode 2023-2033 in de gemeente Drechterland. In de regio Westfriesland is er een geconstateerde woningbehoefte van ca. 2.171 woningen in de periode 2023-2033. Het voorgenomen programma past kwantitatief en sluit kwalitatief aan op de behoefte door een hoog aandeel betaalbare woningen en een divers programma geschikt voor een brede doelgroep.

6 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

6.1 Locatiekwaliteiten

Het landje van Fleur heeft de volgende onderscheidende locatiekenmerken:

- De nabijheid van Hoogkarspel met diverse winkel-, sport- en maatschappelijke voorzieningen.
- De ligging nabij de N505: het netwerk van provinciale wegen zorgt voor een snelle ontsluiting met de auto.
- De ligging nabij IC-station Hoogkarspel (binnen 10 fietsminuten) zorgt voor een goede HOV-verbinding met onder meer Hoorn, Amsterdam en Utrecht.
- De ligging aan het water en vrij uitzicht over de weilanden.

6.2 Analyse mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

In het onderzoeksgebied regio Westfriesland zijn alternatieve locaties binnen bebouwd stedelijk gebied geïnventariseerd (Bijlage I). Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw zoals deze zijn opgegeven in de Monitor plancapaciteit van de Provincie Noord-Holland (juli, 2023). Deze locaties zijn in beeld voor transformatie naar woningbouw. Meer specifiek is naar zachte planlocaties gekeken met een dorps woonmilieu. Alleen op dorps locaties kan een woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd op locatie het Landje van Fleur. Dorps woonmilieus zijn in de regio Westfriesland te vinden in de gemeenten Stede Broec, Drechterland, Koggenland, Medemblik en Opmeer.

De alternatieve locaties zijn beoordeeld op geschiktheid. Uit de analyse van de mogelijke alternatieve locaties komt naar voren dat geen van deze locaties een alternatief bieden voor locatie het Landje van Fleur:

- een deel van de locaties bevindt zich niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt wat een van de speerpunten is van het regionale Westfriese afwegingskader woningbouw⁶;
- een deel van de locaties bevindt zich in kernen of in linten met een zeer beperkt voorzieningenniveau;
- een deel van de locaties biedt een duidelijk ander concept aan met andere omgevingskwaliteiten.
- op enkele locaties vervangen de geplande woningen bestaand aanbod.
- de woningen in een later planstadium zijn geprogrammeerd.

6.3 Conclusie ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 92 woningen in een dorps woonmilieu. De combinatie van een dorps woonmilieu met een aantrekkelijke woonomgeving nabij een hoogwaardig OV-station maakt deze locatie uniek. Elders in het onderzoeksgebied zijn de mogelijkheden voor de ontwikkeling van 92 woningen (vrijwel) nihil.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op het Landje van Fleur voldoen aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

⁶ Aansluitend op de ambities m.b.t. bereikbaarheid van het Rijk heeft de provincie Noord-Holland aanvullend beleid opgesteld met als primaire doel om binnen de gehele provincie gemiddeld 50% van nieuwe woningbouw binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunten te realiseren. Als secundair zoekgebied geldt een straal van 10 minuten fietsafstand van een OV-knooppunt, de zgn. 10-minuten fietsafstand contour. Uitgaande van een gemiddelde fietsafstand van 18 km/u is de fietscontour in de meest ideale situatie ongeveer 3 km groot. De regio kent een aantal ov-knooppunten volgens de definitie van het provinciaal beleid. Wij erkennen het belang van goed bereikbare en centraal ontsloten stedelijke locaties. De OV-knooppunten in de regio Westfriesland zijn Station Hoorn, Station Hoorn-Kersenboogerd, Station Hoogkarspel, Station Bovenkarspel-Grootebroek, Station Bovenkarspel Flora. Station Enkhuizen en Station Obdam.

Bijlage I

Gemeente	Plan en locatie	Beoordeling geschiktheid
Drechterland	Oude gemeentehuis Venhuizen, Drechterland	De locatie van het oude gemeentehuis is beoogd om te transformeren naar 18 appartementen. De locatie ligt ingebouwd in de bestaande bebouwing van Venhuizen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt. De locatie biedt daarmee niet dezelfde hoge omgevingskwaliteiten als de locatie 'Landje van Fleur'.
	Kadijk 1 Venhuizen, Drechterland	Op de Kadijk is een kleinschalige herontwikkeling voorzien van 5 levensloopbestendige patiowoningen. De locatie ligt ingebouwd in de bestaande bebouwing van Venhuizen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt. De locatie biedt daarmee niet dezelfde hoge bereikbaarheidskwaliteiten.
	Voetbalclub Schellinkhout Schellinkhout, Drechterland	Op de locatie van de sportvelden van de gestopte voetbalclub Schellinkhout aan de Havenweg is ontwikkeling van 46 grondgebonden woningen voorzien. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Julianastraat – Tuinstraat Hoogkarspel, Drechterland	Het Grootslag bouwt op de Julianastraat-Tuinstraat 28 sociale huurappartementen ter vervanging van de bestaande 15 woningen die gesloopt zullen worden. Het concept richt zich op een beperkt segment en vervangt deels bestaand aanbod. De locatie vormt daarom geen kwantitatief alternatief.
	Woudlust Westwoud, Drechterland	Op de Woudlust zijn 40 woningen voorzien ter vervanging van bestaande woningen die gesloopt zullen worden. Het gaat in ieder geval om 18 sociale huurwoningen. Het concept richt zich op een beperkt segment en vervangt deels bestaand aanbod. De locatie vormt daarom geen kwantitatief alternatief.
Koggenland	Voormalige Marcuskerk Hensbroek, Koggenland	Het voornemen bestaat het gebied rond de voormalige kerk te transformeren naar 15 grondgebonden woningen. De locatie ligt ingesloten tussen bebouwing. De locatie ligt in een dorp met een laag voorzieningenniveau. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Scharwoude 15 Scharwoude, Koggenland	Voor een deel van het bedrijventerrein in Scharwoude ligt een plan voor transformatie naar 45 grondgebonden woningen. De locatie ligt in een dorp met een laag voorzieningenniveau. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Handelskade 3 Obdam, Koggenland	Voor een deel van het bedrijventerrein aan de Handelskade wordt transformatie beoogd naar 36 koopappartementen. De locatie ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing en biedt niet dezelfde hoge omgevingskwaliteiten met een vrij uitzicht als 'Het landje van Fleur'.
	Jozefschool De Goorn, Koggenland	Voor de oude locatie van de Jozefschool bestaat het voornemen 10 koopappartementen te realiseren. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Kantoor Strukton Scharwoude, Koggenland	Op de kantoorlocatie van Strukton bestaat het voornemen 42 appartementen te ontwikkelen. De locatie ligt in een dorp met een laag voorzieningenniveau. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
Medemblik	Andijk Sorghvliet	Op deze locatie is een inbreiding voorzien van 26 appartementen op een sportveld. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Andijk, De garage	De locatie is een transformatielocatie van een voormalig garagebedrijf. Er is een inbreiding voorzien van 7 grondgebonden woningen op een sportveld. De bereikbaarheid is matig. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Onderdijk cafe, de Welkomst	Op de locatie Onderdijk café wordt beoogd de voormalige horecavoorziening te transformeren naar 8 woningen. De bereikbaarheid is matig. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Simon Koopmanstraat, Wervershoof, Medemblik	Een deel van de woningen aan de Simon Koopmanstraat worden gesloopt en vervangen door hetzelfde aantal woningen. De locatie vormt daarom geen kwantitatief alternatief.
	Asoniavelden Andijk, Medemblik	Op deze locatie is een inbreiding voorzien van 20 appartementen en 60 grondgebonden woningen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt. De locatie biedt daarmee niet dezelfde hoge bereikbaarheidskwaliteiten.

	Middenweg Andijk, Medemblik	Op de locatie van het voormalige kantoorpand van Scholtens ligt het voornemen 15 appartementen te ontwikkelen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt. De locatie biedt daarmee niet dezelfde hoge bereikbaarheidskwaliteiten.
	Zuurkoolfabriek Opperdoes, Medemblik	Op de locatie van de zuurkoolfabriek is een transformatie voorzien naar 11 grondgebonden woningen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Tennisvereniging De Kaag Wervershoof, Medemblik	Op de tennisvelden is een inbreiding voorzien van 31 grondgebonden woningen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Zeehoek Wervershoof, Medemblik	Op het recreatieve terrein ligt het inbreidingsplan voor de toevoeging van 90 grondgebonden woningen. Het terrein wordt door een bedrijventerrein gescheiden van de rest van Wervershoof en wordt omgeven door bebouwing. De bereikbaarheid van de locatie is matig. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
Opmeer	Breestraat 11 locatie Scheringamuseum	Op het voormalige terrein van het Scheringamuseum is een transformatie voorzien naar 122 appartementen. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
	Koenis BV	Op de locatie Koenis BV worden 44 appartementen voorzien. De locatie ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing en biedt niet dezelfde omgevingskwaliteiten met een vrij uitzicht als 'Het landje van Fleur'. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
Opmeer	BIK Spanbroek, Opmeer	Op het voormalige terrein van BIK aan de Van Roozendaalstraat is een transformatie voorzien naar 35 grondgebonden woningen en 16 appartementen. Het terrein ligt ingeklemd tussen bedrijvigheid. De locatie ligt niet binnen 10 fietsminuten van een OV-knooppunt.
Stede Broec	Streekhof fase 5	Op de locatie Winkelcentrum Streekhof wordt in fase 5, 100 woningen voorzien. De locatie ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing midden in het centrum en biedt niet dezelfde hoge omgevingskwaliteiten als 'Het landje van Fleur'. De woningen worden niet in dezelfde periode gepland en volgen later in de tijd.
	De Middend 5	Op de locatie Tandheelkundig Zorgcentrum Streekhof worden 12 appartementen voorzien boven winkels, horeca en zorgvoorzieningen. De locatie ligt ingesloten tussen bestaande bebouwing midden in het centrum en biedt niet dezelfde hoge omgevingskwaliteiten als 'Het landje van Fleur'.