



## DESKUNDIGENADVIES INBRENGWAARDE

### Object

Lange Weeren te Volendam

---

### Status

Definitief

---

# HET LAND VAN MORGEN

Nederland mooier, beter en duurzamer maken, met oog voor economie, mens en natuur. Dat drijft ons. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen wij uw ambities waar te maken.

Net even dat stapje verder denken en doen, om tot die Gloudemans-oplossing te komen die werkt. Simpel, eenvoudig en met beide benen op de grond. Hoe complex de opgave ook is.

Gloudemans voor Het Land van Morgen

<b>Titel</b>	Deskundigenadvies inbrengwaarde   Lange Weeren te Volendam
<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Edam-Volendam
<b>Kenmerk</b>	4227.4-D1d1/dr/s/a
<b>Deskundigen</b>	drs. E.F. Halter MRICS RT ir. F.C.L.G. Schavemaker RT
<b>Status</b>	Definitief
<b>Datum</b>	4 juni 2026

## Gloudemans

Postbus 5044  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Dorpstraat 28  
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch  
073 641 33 12  
[www.gloudemans.nl](http://www.gloudemans.nl)



*Versie 18.5*

## INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>SAMENVATTING.....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>OPDRACHT .....</b>	<b>9</b>
2.1.	Opdrachtgever .....	9
2.2.	Opdrachtnemer .....	9
2.3.	Deskundigen.....	9
2.4.	Opdrachtverstrekking .....	10
2.5.	Onafhankelijkheid.....	10
2.6.	Kostenverhaalsregels .....	10
2.7.	Type advies .....	12
2.8.	Te waarden belang.....	12
2.9.	Waarderingsgrondslag.....	12
2.10.	Stukken.....	13
2.11.	Opname .....	13
2.12.	Mate van inspectie.....	13
2.13.	Peildatum.....	13
2.14.	Versies .....	14
2.15.	Aansprakelijkheid .....	14
2.16.	Conformiteit RICS/EVS/NRVT .....	14
2.17.	Publicatie.....	14
2.18.	Van toepassing zijnde tuchtrecht .....	14
2.19.	Algemene voorwaarden.....	15
<b>3.</b>	<b>ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>16</b>
3.1.	Algemene uitgangspunten .....	16
3.2.	Bijzondere uitgangspunten .....	17
<b>4.</b>	<b>OMSCHRIJVING KOSTENVERHAALSGBIED.....</b>	<b>18</b>
4.1.	Kadastrale kaart plangebied .....	18
4.2.	Kadastrale kaart bovenwijkse voorziening.....	19
4.3.	Kadastrale percelen.....	20
4.4.	Ligging van het kostenverhaalsgebied.....	20
4.5.	Planologie van de onroerende zaak.....	20
<b>5.</b>	<b>WAARDERING.....</b>	<b>25</b>
5.1.	Inleiding.....	25
5.2.	Ruimtelijke en functionele samenhang .....	25
5.3.	Bijzondere (on)geschiktheid .....	25
5.4.	Relevante gegevens kostenverhaalsregels.....	25
5.5.	SWOT-analyse.....	26
5.6.	Gebruikte methode .....	26
5.7.	Waardering ruwe bouwgrond (B1) .....	27
5.8.	Waardering o.b.v. grondexploitatie.....	34
5.9.	Verzoening waarderingen.....	34
5.10.	Niet meegenomen transacties.....	35
5.11.	Inbrengwaarde bovenwijkse voorziening.....	36
5.12.	Bijkomende kostensoorten .....	38
5.13.	Back-testing .....	39

---

5.14.	Onzekerheden waardering.....	39
5.15.	Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering.....	40
5.16.	Finale waardering .....	40
<b>6.</b>	<b>BIJLAGEN.....</b>	<b>42</b>

## 1. SAMENVATTING

Dit advies betreft een raming van de inbrengwaarde van de volgende onroerende zaken, plaatselijk bekend als Lange Weeren te Volendam.

	Eigenaar	Oppervlakte (ha)
1	Gemeente Edam-Volendam	0.78.83 ha
2	Project Lange Weeren B.V.	39.56.17 ha
3	Scholtens Projecten II B.V.	32.63.42 ha
4	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.61.18 ha
5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.73.31 ha
6	Provincie Noord-Holland	0.85.43 ha
7	Dhr. J. en K.J. Roos	0.00.75 ha
<b>Totaal</b>		<b>75.19.09 ha</b>

De eigenaren van de bovenwijkse voorziening zijn:

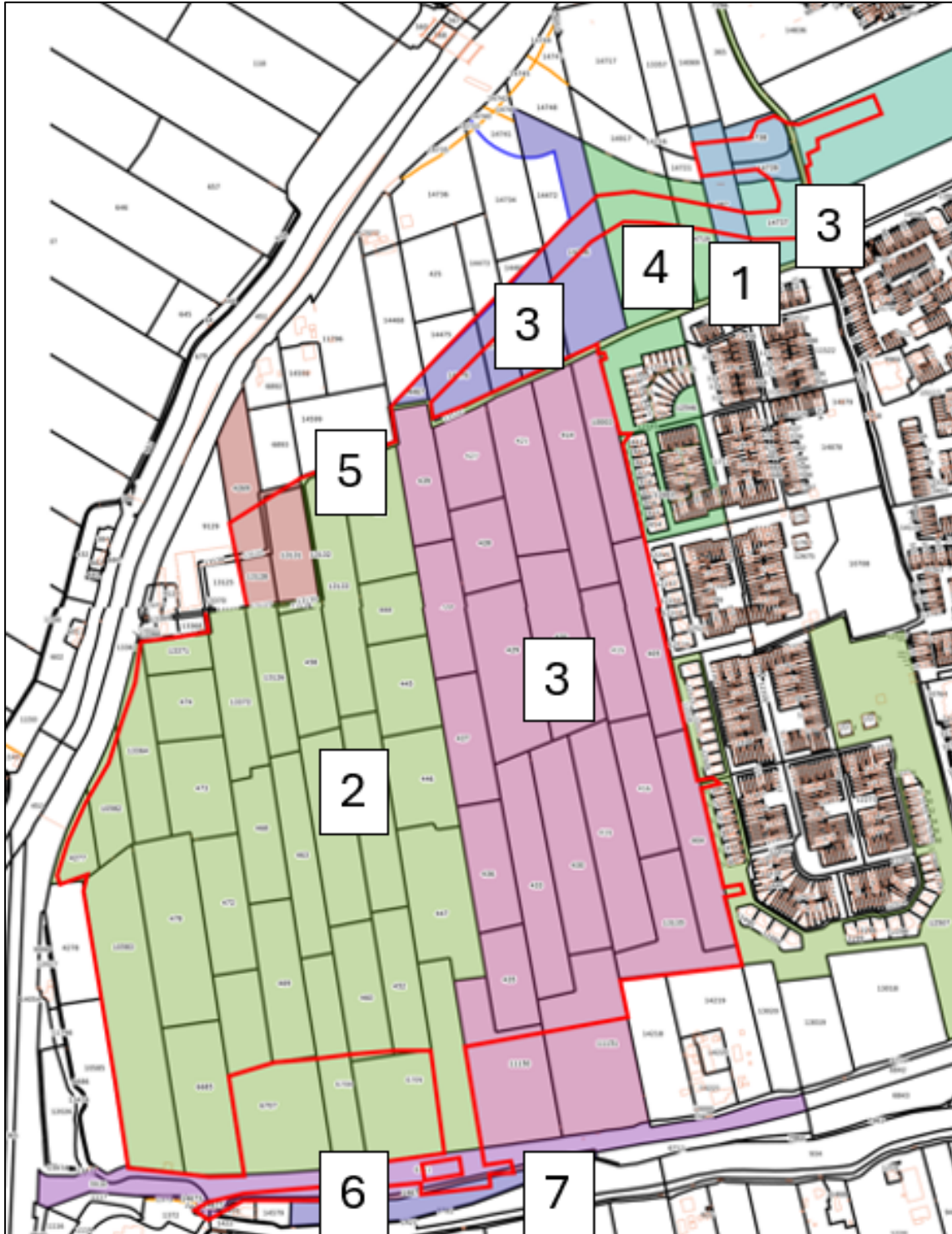
	Eigenaar	Oppervlakte (ha)
1	Gemeente Edam-Volendam	5.43.98 ha
2	Scholtens Projecten II B.V.	0.05.86 ha
3	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.13.74 ha
4	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.01.93 ha
5	Provincie Noord-Holland	0.65.00 ha
<b>Totaal</b>		<b>6.30.51 ha</b>

Door de opdrachtgever is verzocht om de inbrengwaarde van de gronden te ramen conform artikel 13.17 van de Omgevingswet (Ow) ten behoeve van de op te stellen kostenverhaalsregels. Voor het advies zullen deskundigen dan ook rekening houden met de wettelijke eisen zoals zijn opgenomen in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, alsmede de jurisprudentie van de Afdeling. Bij deze waardering zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

### Inbrengwaarde plangebied

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde van de onroerende zaak geschat op:

**€ 35.715.000,00** (zegge: vijfendertig miljoen zeventienhonderdvijftienduizend euro)



Verdeling eigendommen per eigenaar

De inbrengwaarde per eigenaar in het kostenverhaalsgebied is als volgt:

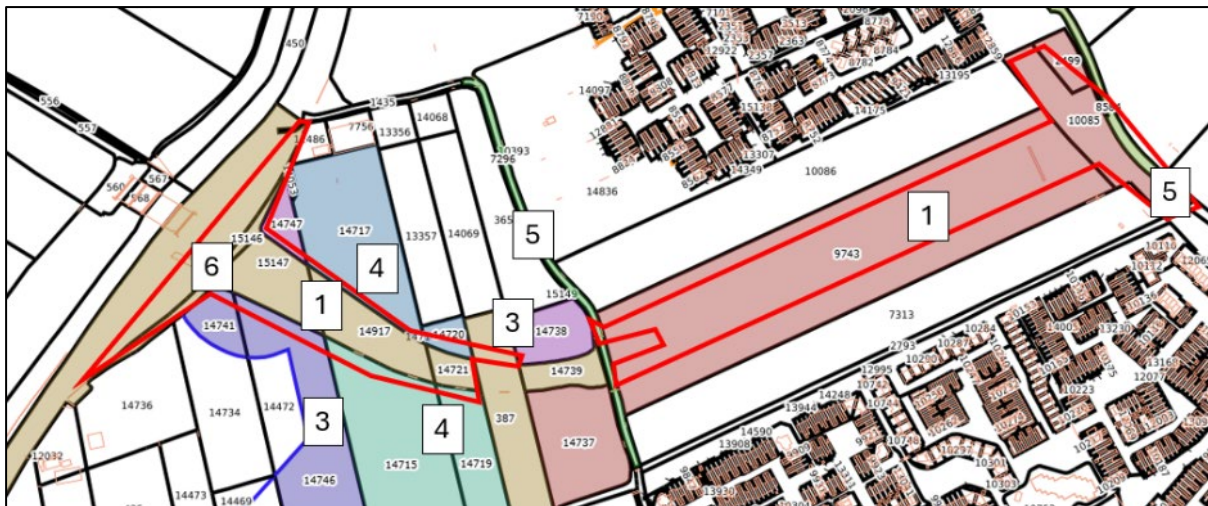
	Eigenaar	Oppervlakte (ha)	Waarde / m <sup>2</sup>	Inbrengwaarde
1.	Gemeente Edam-Volendam	0.78.83 ha	€ 47,50	€ 375.000,00
2.	Project Lange Weeren B.V.	39.56.17 ha	€ 47,50	€ 18.790.000,00
3.	Scholten Projecten II B.V.	32.63.42 ha	€ 47,50	€ 15.500.000,00
4.	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.61.18 ha	€ 47,50	€ 290.000,00
5.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.73.31 ha	€ 47,50	€ 350.000,00
6.	Provincie Noord-Holland	0.85.43 ha	€ 47,50	€ 405.000,00
7.	Dhr. J. en K.J. Roos	0.00.75 ha	€ 47,50	€ 5.000,00
	<b>Totaal</b>	<b>75.19.09 ha</b>		<b>€ 35.715.000,00</b>

\*afgerond op € 5.000,00

### Inbrengwaarde Bovenwijkse voorziening

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de totale inbrengwaarde van de Zuiderzeeweg geschat op:

**€ 1.060.000,00** (zegge: een miljoen zestigduizend euro)



De inbrengwaarde van de bovenwijkse voorziening per eigenaar is als volgt opgebouwd:

	Eigenaar	Oppervlakte (ha)	Waarde / m <sup>2</sup>	Inbrengwaarde
1.	Gemeente Edam-Volendam	5.43.98 ha	€ 16,70	€ 910.000,00
3.	Scholtens Projecten II B.V.	0.05.86 ha	€ 16,70	€ 10.000,00
4.	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.13.74 ha	€ 16,70	€ 25.000,00
5.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.01.93 ha	€ 16,70	€ 5.000,00
6.	Provincie Noord-Holland	0.65.00 ha	€ 16,70	€ 110.000,00
	<b>Totaal</b>	<b>6.30.51 ha</b>		<b>€ 1.060.000,00</b>

\*afgerond op € 5.000,00,00,00

#### Totaal overzicht kostensoorten A5, B3, B4 en B5

Het totale bedrag aan kostensoorten is:

**€ 11.000.000,00** (zegge: elf miljoen euro)

## 2. OPDRACHT

### 2.1. Opdrachtgever

<b>Opdrachtgever</b>	Gemeente Edam-Volendam
<b>Contactpersoon</b>	De heer P. Wiersma
<b>Adres</b>	Postbus 180
<b>Postcode</b>	1130 AD
<b>Plaats</b>	VOLENDAM
<b>Telefoon</b>	0299 398 398
<b>E-mail</b>	p.wiersma@edam-volendam.nl

### 2.2. Opdrachtnemer

<b>Opdrachtnemer</b>	Gloudemans
<b>Contactpersoon</b>	De heer F.C.L.G. Schavemaker
<b>Adres</b>	Postbus 5044
<b>Postcode</b>	5201 GA
<b>Plaats</b>	's-HERTOGENBOSCH
<b>Telefoon</b>	073 641 33 12
<b>E-mail</b>	fschavemaker@gloudemans.nl

### 2.3. Deskundigen

<b>Deskundigen</b>	drs. E.F. Halter MRICS RT, taxateur
	1135665 (RICS Valuation Scheme, registered valuer), RT729574258 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed) en NVM
	ir. F.C.L.G. Schavemaker RT, vastgoedadviseur / taxateur
	RT279307710 (NRVT, Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed) en NVM

De deskundigen verklaren over voldoende kennis, ervaring te beschikken om de onderhavige opdracht te kunnen verrichten.

## 2.4. Opdrachtverstrekking

Op 10 april 2025 heeft opdrachtgever per e-mail / schriftelijk opdracht verstrekt tot het uitvoeren van onderhavige opdracht. De opdracht is tweeledig en bestaat uit enerzijds uit het opstellen van een raming van de inbrengwaarde van de gronden ten behoeve van de kostenverhaalsregels als bedoeld in artikel 13.14 (met tijdvak) of artikel 13.15 van de Omgevingswet (zonder tijdvak). Anderzijds is verzocht om de uitgifteprijs van bouwrijpe bouwkvelds binnen het plangebied te taxeren. Onderhavige rapportage beperkt zich tot de geraamde inbrengwaarde. Dit rapport is op 27 november 2025 in conceptvorm gepresenteerd.

Op 19 maart 2026 heeft opdrachtgever per e-mail opdracht verstrekt tot het verder afronden van onderhavige opdracht.

## 2.5. Onafhankelijkheid

- a. Deskundigen verklaren dat zij geheel onafhankelijk zijn van de opdrachtgever en dat er geen banden bestaan tussen de opdrachtgever en de deskundigen die de schijn kunnen opwekken dat de onafhankelijkheid van de deskundigen in twijfel moet worden getrokken.
- b. Deskundigen verklaren niet betrokken te zijn bij aan- of verkoop van de onroerende zaak, dan wel ander advieswerk met betrekking tot de onroerende zaken te hebben verricht op basis waarvan hun onafhankelijkheid in twijfel kan worden getrokken.
- c. Deskundigen verklaren dat het honorarium voor onderhavige opdracht niet afhankelijk is van de uitkomst van de waarde van onderhavige onroerende zaak en dat het totale honorarium dat Gloudemans het afgelopen jaar van opdrachtgever heeft ontvangen minder dan 25%<sup>1</sup> vertegenwoordigt in de totale inkomsten uit honoraria, waardoor Gloudemans niet financieel afhankelijk is van opdrachtgever.

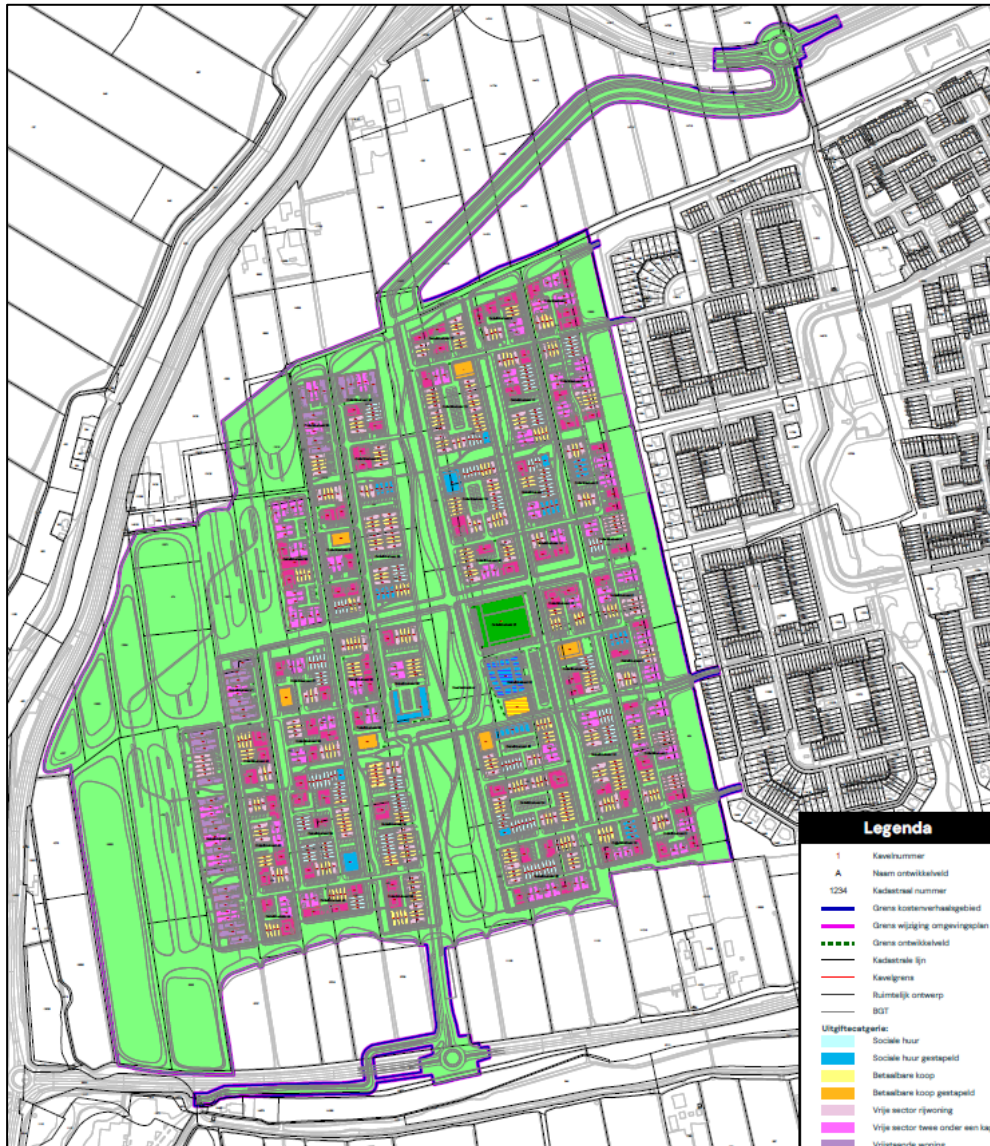
Deskundigen hebben ook sinds het uitbrengen van de genoemde conceptrapportage van 27 november 2025 géén handelingen verricht die invloed hebben op de onafhankelijkheid.

## 2.6. Kostenverhaalsregels

Het kostenverhaalsgebied (ofwel de ruimtelijk functionele eenheid) is weergegeven in onderstaande plattegrond. Hierbij is, ten opzichte van de rapportage van 27 november 2025, de zuidwesthoek weggelaten. Hierdoor is het totale plangebied (excl. de bovenwijkse gronden) verkleind van 80.71.28 hectare (in 27-11-25 rapport) tot 75.15.09 hectare in onderhavig rapport.

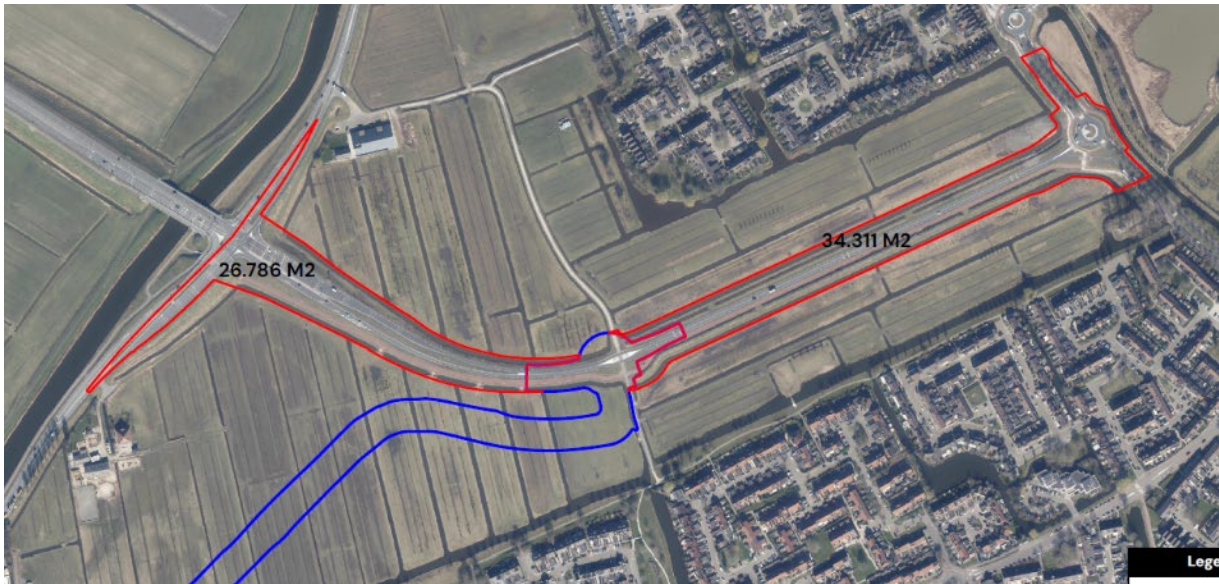
---

<sup>1</sup> Dit percentage is opgenomen in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRV 2020



Uitsnede kostenverhaalgebied (d.d. 27 maart 2026)

Daarnaast is er sprake van een bovenwijkse investering. Deze heeft betrekking op het onderstaande gebied, meer in het bijzonder op het rood omlijnde gebied.



Uitsnede bovenwijkse Zuiderzeeweg (d.d. 3 maart 2026)

## 2.7. Type advies

Het advies betreft een raming waarbij een gevelopname heeft plaatsgevonden. Tevens heeft een volledig juridisch en planologisch onderzoek plaatsgevonden naar de feiten en omstandigheden die relevant zijn voor de waardering, behoudens daar waar anders in dit advies is vermeld.

## 2.8. Te waardenen belang

Het te ramen belang omvat de volledige eigendom van de onroerende zaak. Aangezien de eigenaren van de onroerende zaak niet zijn gesproken en er geen informatie bekend is over de gebruikssituatie, is aangenomen dat de onroerende zaak vrij van huur, gebruik en/of pacht is.

## 2.9. Waarderingsgrondslag

In dit rapport berekenen de deskundigen het begrip inbrengwaarde.

Dit is de waarde van de gronden waar de bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet, zullen worden verricht, inclusief de waarde van de daar aanwezige, te slopen opstallen, geraamd overeenkomstig artikel 8.17, eerste lid.

Naast deze waarde van de gronden binnen het kostenverhaalsgebied en de daarop betrekking hebbende kosten van persoonlijke rechten etc. behoren ook tot de inbrengwaarde:

- de kosten van slopen, verwijderen etc. van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen binnen de gronden van de openbare ruimte (kostensoort A5);
- de kosten van slopen, verwijderen etc. van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen binnen de gronden van het uitgeefbaar gebied (kostensoort B3);
- de kosten van bodemsanering, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden binnen het uitgeefbaar gebied (kostensoort B4);

- de kosten van voorbereiding, directievoering en toezicht over de kostensoorten B3 en B4 (B5). Deze kostenpost maakt per 1-1-2026 formeel nog geen onderdeel uit van het Omgevingsbesluit, maar deze is op verzoek van opdrachtgever volledigheidshalve toch alvast toegevoegd, omdat deze wijziging vermoedelijk zeer binnenkort zal ingaan.

Deze posten zullen separaat worden behandeld in deze rapportage. De informatie is afkomstig van opdrachtgever. Opdrachtgever heeft hiertoe een raming laten opstellen door het ingenieursbureau Sweco waar deskundigen op vertrouwen.

## 2.10. Stukken

De deskundigen hebben kennisgenomen en zijn uitgegaan van de volgende stukken:

a.	Kadastrale uittreksels en kaarten
b.	Planologie zoals beschreven in § 4.5 van dit rapport
c.	Informatie op <a href="https://bagviewer.kadaster.nl">bagviewer.kadaster.nl</a>
d.	Overzicht kadastrale gegevens per eigenaar (ko260414_Waardeoverzicht Inbrengwaarde Kostenverhaal Lange Weeren)
e.	Plangebied ("fv260327_A3_5500_KV_Uitgiftecat_Concept d.d. 27-03-2026").
f.	De Lange Weeren Concept Grondexploitatie prijspeil 01-01-2025 Inbrengwaarde op nul euro d.d. 18 mei 2026 ("20260518_EDV_LW_grex residueel_01012025")
g.	Wijziging Omgevingsplan Edam-Volendam locatie Lange Weeren, Ruimtegebruikskaart d.d. 26 maart 2026 (fv260326_A3_5500_KV_Ruimtegebruik_Concept)
h.	Overzicht Kostensoorten van Gemeente, o.b.v. opgave Sweco d.d. 29 mei 2026
i.	Ontwikkeldkader Lange Weeren, april 2021
j.	Omgevingsvisie Edam – Volendam, 20 juli 2023

## 2.11. Opname

De deskundigen hebben de onroerende zaak op 10 juni 2025 bezocht en opgenomen.

## 2.12. Mate van inspectie

Conform de opdracht is de onroerende zaak enkel middels een gevelopname opgenomen en is geen contact geweest met de eigenaar. Aangezien de percelen onbebouwd zijn, geeft dit naar oordeel van de deskundigen voldoende inzicht over de toestand van de percelen.

## 2.13. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de waarde. De peildatum die van belang is voor dit advies is 1 januari 2026. Wij gaan er daarbij vanuit dat de fysieke toestand van het vastgoed tussen 10 juni 2025 en de peildatum niet is gewijzigd.

De opinie van de waarde is alleen geldig op de voornoemde peildatum. Gebeurtenissen die na de inspectiedatum en peildatum hebben plaatsgevonden zijn niet in dit advies betrokken.

## 2.14. Versies

Deskundigen hebben voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Adviestype	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	D1c1	Inbrengwaarde	Concept	10-06-2025	24-06-2025
2.	D1c2	Inbrengwaarde	Concept	21-07-2025	27-11-2025
3.	MU1c1	Markttechnische update - rekenmodel	Concept	01-01-2026	17-04-2026
4.	MU1c2	Markttechnische update - rapport en rekenmodel	Concept	01-01-2026	20-05-2026
5.	D1c3	Inbrengwaarde - rapport en rekenmodel	Concept	01-01-2026	03-06-2026
6.	D1d1	Inbrengwaarde - rapport en rekenmodel	Definitief	01-01-2026	04-06-2026

Tot heden zijn er 6 versies verstrekt aan opdrachtgever. Versie D1c3 heeft een iets lagere waarde per m<sup>2</sup> dan de inbrengwaarden in de rapporten D1c1 en D1c2. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met nieuwe inzichten uit nieuwe referentietransacties. Versie D1d1 is waardetechnisch gelijk aan D1c3.

## 2.15. Aansprakelijkheid

Door Gloudemans wordt geen aansprakelijkheid aanvaard jegens anderen dan opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht, zoals overeengekomen in de opdrachtbevestiging.

## 2.16. Conformiteit RICS/EVS/NRVT

Dit deskundigenadvies voldoet aan de RICS-taxatiestandaarden zoals zijn opgenomen in het Red Book d.d. 31 januari 2022, de praktijkhandreikingen en reglementen van het NRVT, alsmede de IVS/EVS. Bij tegenstrijdigheden tussen de IVS en EVS prevaleert de EVS. De deskundigen verklaren dat zij op de hoogte zijn van en dat zij hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatiestandaarden.

## 2.17. Publicatie

Publicatie van (gedeelten van) dit deskundigenadvies dan wel het delen is slechts toegestaan na voorafgaande schriftelijke toestemming van Gloudemans. Daarbij dient opdrachtgever te voorkomen dat door het verstrekken dan wel delen van het deskundigenadvies concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen. Opdrachtgever is ermee bekend dat het advies tevens in het kader van interne en externe controle door het NRVT kan worden ingezien.

## 2.18. Van toepassing zijnde tuchtrecht

Op het handelen van de deskundigen is het Tuchtrect van het Nederlandse Register Vastgoed Taxateurs van toepassing, alsmede van de branche- en beroepsorganisaties waarbij de deskundigen zijn aangesloten (zie hiervoor de certificeringen zoals genoemd in § 2.3).

## 2.19. Algemene voorwaarden

Op de dienstverlening door Gloudemans is de Regeling van Rentmeesters 2020 van toepassing.

## 3. ALGEMENE EN BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN

### 3.1. Algemene uitgangspunten

#### Planologische informatie

In het kader van deze opdracht is het omgevingsplan geraadpleegd op [omgevingswet.overheid.nl](http://omgevingswet.overheid.nl). Als uitgangspunt voor deze opdracht geldt dat deze informatie actueel en volledig is. Voor de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van de door opdrachtgever beschikbaar gestelde informatie.

#### Maatvoering onroerende zaken

De oppervlakten van onroerende zaken zijn conform de kadastrale gegevens opgenomen. Een digitale inmeting van de gemeente zelf geeft licht afwijkende metrages (zie: "ko260414\_Waardeoverzicht Inbrengwaarde Kostenverhaal Lange Weeren").

#### Titelonderzoek

In artikel 13.17, lid 1 Ow staat aangegeven dat voor zover nodig, de opbrengsten, de waardevermeerdering en de inbrengwaarde van de gronden, worden geraamd op basis van objectief bepaalde maatstaven. Aangezien het een raming betreft heeft er geen titelonderzoek plaatsgevonden. Aangenomen is dat geen eventuele met de onroerende zaak verbonden lasten uit hoofde van erfdiensbaarheden als dienend erf, van kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen en overige lasten en beperkingen zijn gevestigd die een wezenlijk zware belasting betekenen.

#### Toestand van bodem en grondwater

In het kader van deze raming is geen onderzoek verricht naar de milieuhygiënische toestand van bodem en/of grondwater, die naar huidige inzichten en maatstaven gevaar zou kunnen opleveren voor het milieu en/of volksgezondheid. Als uitgangspunt voor de raming geldt dat er geen sprake is van verontreiniging van bodem en/of grondwater, die het gebruik conform de vigerende bestemming en/of het huidige gebruik in de weg staan, dan wel leiden tot het verplicht treffen van maatregelen.

#### Publiekrechtelijke beperkingen

De deskundigen hebben in het kader van deze opdracht kadastrale uittreksels geraadpleegd. Als uitgangspunt voor dit advies geldt dat de publiekrechtelijke beperkingen, zoals weergegeven op de kadastrale uittreksels, actueel en volledig zijn.

#### Valuta en omzetbelasting

Alle in dit advies genoemde bedragen zijn in euro's exclusief omzetbelasting, tenzij anders vermeld en/of wettelijk niet belast met omzetbelasting.

#### Asbest

In het kader van onderhavige opdracht is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van asbesthoudend puin in de grond.

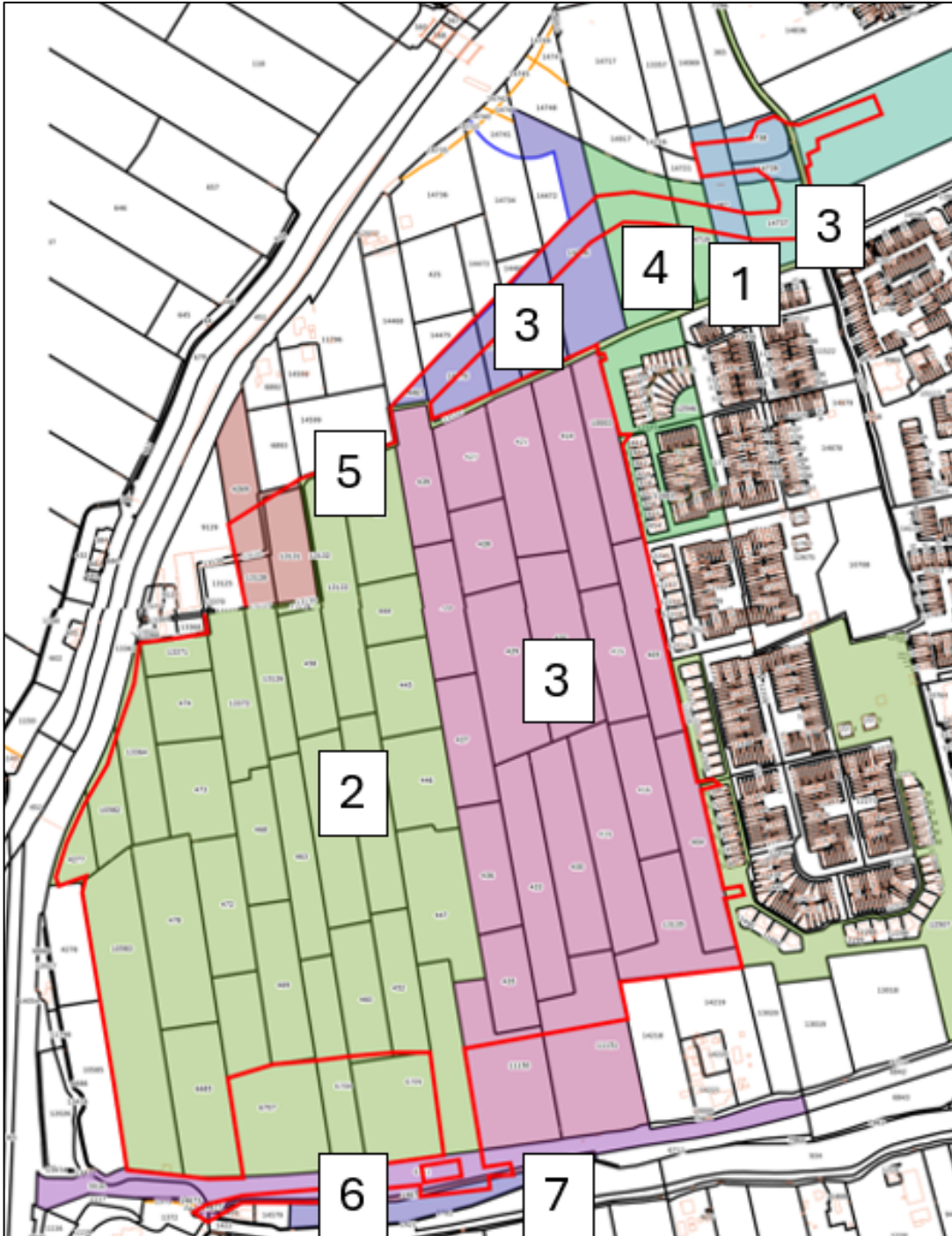
### **3.2. Bijzondere uitgangspunten**

In het kader van de opdracht zijn behoudens het wettelijke waarderingsficties uit het waardebegrip “werkelijke waarde”, geen bijzondere uitgangspunten overeengekomen, waarmee bij onderhavige raming rekening dient te worden gehouden.

Het wettelijke kader wordt in dit geval dan ook niet gezien als een bijzonder uitgangspunt, maar als een afwijkende waarderingsgrondslag.

## 4. OMSCHRIJVING KOSTENVERHAALSGBIED

### 4.1. Kadastrale kaart plangebied

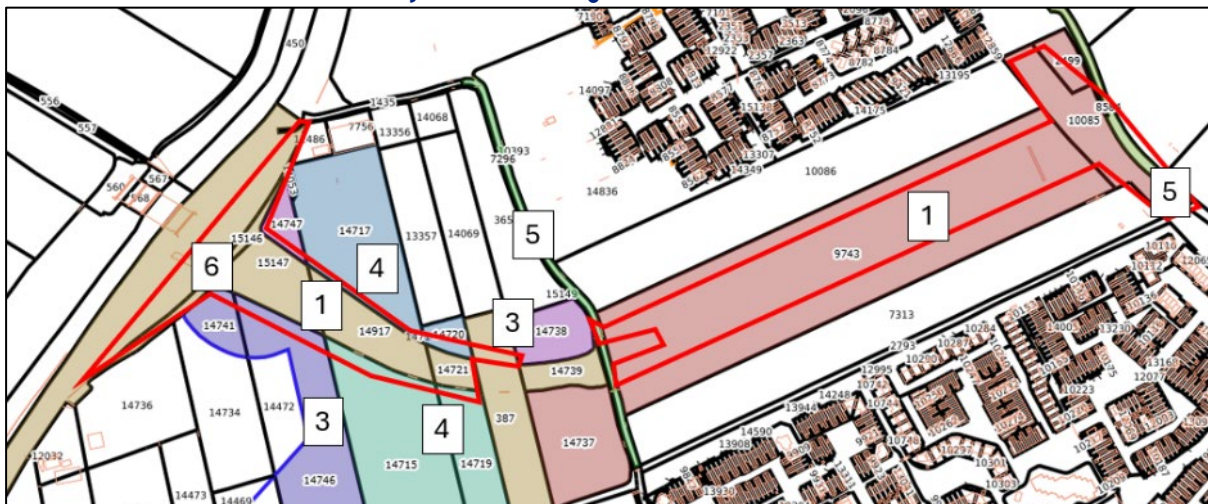


Uitsnede kadastrale kaart (bron: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)) – globale indicatie

Het totale gebied meet circa 80,7 hectare. Per eigenaar is het eigendom als volgt verdeeld (situatie per 14 april 2026, bron: opdrachtgever: "ko260414\_Waardeoverzicht inbrengwaarde"):

	Eigenaar	Oppervlakte (ha)
1.	Gemeente Edam-Volendam	0.78.83 ha
2.	Project Lange Weeren B.V.	39.56.17 ha
3.	Scholten's Projecten II B.V.	32.63.42 ha
4.	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.61.18 ha
5.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.73.31 ha
6.	Provincie Noord-Holland	0.85.43 ha
7.	Dhr. J. en K.J. Roos	0.00.75 ha
	<b>Totaal</b>	<b>75.19.09 ha</b>

#### 4.2. Kadastrale kaart bovenwijkse voorziening



De inbrengwaarde van de bovenwijkse voorziening per eigenaar is als volgt opgebouwd:

	Eigenaar	Oppervlakte (ha)
1.	Gemeente Edam-Volendam	5.43.98 ha
3.	Scholten's Projecten II B.V.	0.05.86 ha
4.	Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.13.74 ha
5.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.01.93 ha
6.	Provincie Noord-Holland	0.65.00 ha
	<b>Totaal</b>	<b>6.30.51 ha</b>

### 4.3. Kadastrale percelen

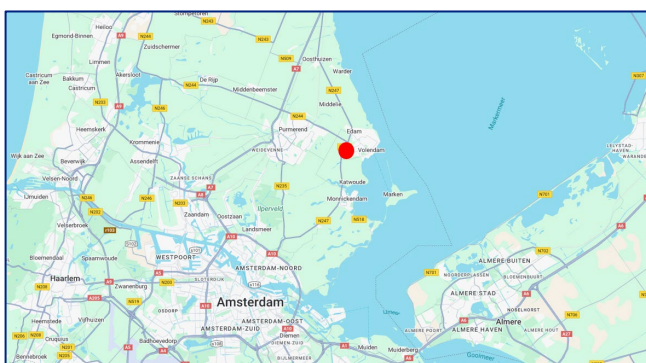
De te taxeren onroerende zaken voor het plangebied zijn per eigenaar per kadastraal perceel weergegeven in bijlage 1. De kadastrale situatie geldt per 1-1-2026.

De te taxeren onroerende zaken voor de bovenwijkse voorziening zijn per eigenaar per kadastraal perceel weergegeven in bijlage 2. De kadastrale situatie geldt per 1-1-2026. Enkele percelen zoals Edam D13122, D14742, D14743, D14745, D14748 en D14635 bestonden op 1-1-2026 en staan dus in bijlage 2. Deze percelen zijn niet terug te vinden op bovenstaande kadastrale kaart die dateert uit mei 2026.

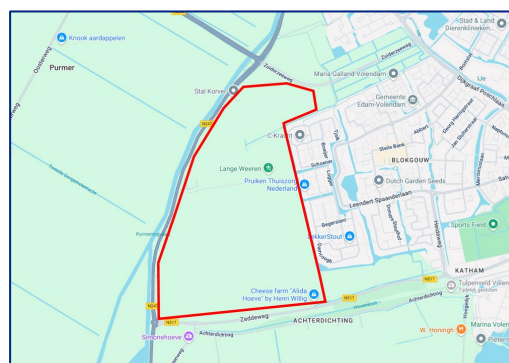
De weergegeven perceelsoppervlakten hebben betrekking op de kadastrale informatie. Eventuele deelafbakening zijn gebaseerd op info van de gemeente Edam-Volendam.

### 4.4. Ligging van het kostenverhaalsgebied

Het kostenverhaalsgebied is gelegen aan de westkant van Volendam, grenzend aan de woonwijk Blokgow. In het zuiden wordt het gebied begrensd door: de Zeddeweg, aan de noordwestzijde door de provinciale weg N247 (ook: Monnickendammerjaagweg) en een de noordoostzijde door de Zuiderzeeweg.



Overzichtsfoto (bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl))



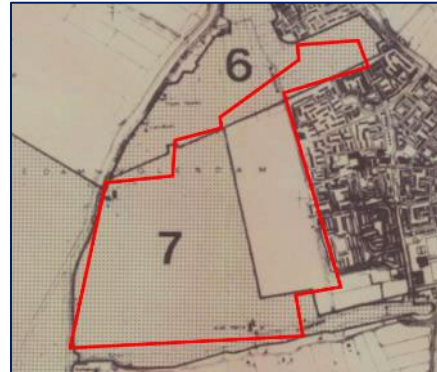
Uitsnede (bron: [www.maps.google.nl](http://www.maps.google.nl))

### 4.5. Planologie van de onroerende zaak

Deskundigen zullen voor het beoordelen van de planologische mogelijkheden kijken naar de regels in het omgevingsplan. Indien er geen specifieke regels aanwezig zijn voor een locatie zullen deskundigen in hetzelfde omgevingsloket kijken naar de bepalingen die zijn opgenomen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

#### 4.5.1. Vigerende planologie – Bestemmingsplan 1995

Voor de vigerende planologie is onderzoek gedaan naar de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Edam-Volendam”, als tijdelijk onderdeel van het omgevingsplan voor het getaxeerde. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Edam-Volendam op 23 februari 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 september 1995. De locatie heeft op grond van deze planologie een agrarische bestemming. Hier rechts is een globale uitsnede van de verbeelding weergegeven.



Fragment verbeelding bestemmingsplan

#### 4.5.2. Vigerende planologie – Beheersverordeningen 2015/2017

Per 29 oktober 2015 en per 16 maart 2017 zijn er nog een tweetal beheersverordeningen vastgesteld voor het gebied. Deze verordeningen regelen het beheer van een gebied waar geen nieuwe ontwikkelingen worden verwacht. Het legt de regels vast zoals die op dat moment van kracht waren (of te wel, het bestemmingsplan uit 1995). Hiernaast staat een uitsnede van de beheersverordening Lange Weeren die geldt per 16 maart 2017. Deskundigen hebben geconstateerd dat het huidige gebruik in overeenstemming is met de vigerende planologie.



Fragment verbeelding beheersverordening Lange Weeren

De regels zijn verder digitaal te raadplegen via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) (planidentificatie: NL.IMRO.0385.BHVLangeWeeren-vg01).

#### 4.5.3. Omgevingsvisie Edam-Volendam d.d. 20 juli 2023

De omgevingsvisie is een beleidsinstrument dat richting geeft aan, in dit geval, de gemeente Edam-Volendam. Deze omgevingsvisie geeft de ontwikkeling aan van de fysieke leefomgeving. We gaan hieronder voornamelijk in op het gebied Lange Weeren. Het gebied Lange Weeren is gelegen aan de westkant van Volendam en heeft voorsnog een invulling als agrarisch grasland.



Hoofdgroenstructuur (11) en woonwijk (2)

Waterbuffer (9)

Het is de bedoeling dat dit gebied in de toekomst een wooninvulling krijgt dat wordt ingebed in de hoofdgroenstructuur en waar een waterbuffer omheen wordt aangelegd (zie hieronder).

Lange Weeren is een gebied dat onderdeel is van Volendam, maar waarbij de bijzondere ligging in het landschap aanleiding geeft om het als een buurtschap van Volendam een eigen identiteit te geven binnen de karakteristieken van de gemeente. De stedenbouwkundige opzet, het water, toekomstbestendigheid, gemeenschapsvorming en de verhouding tot het omliggende landschap spelen in het gebied – net als in de rest van de gemeente – een centrale rol.

Het plangebied Lange Weeren is goed aangesloten op het bestaande wegennet van Volendam en de omliggende regio met naastgelegen woonwijk Blokhouw, met nieuwe infrastructuur die de wijk verbindt met de A7 en de N247. Dit zijn tevens de belangrijkste verbindingswegen van en naar Volendam. Er wordt gewerkt aan een innovatieve mobiliteitsoplossing met de focus op duurzaamheid. Er komen voorzieningen voor openbaar vervoer en fiets- en wandelverkeer, zodat de wijk ook goed te bereiken is zonder afhankelijk te zijn van de auto.

Een van de zes opgaven uit de omgevingsvisie is 'Wonen'. De gemeente Edam-Volendam gaat de uitdaging aan om voor een evenwichtige woningvoorraad te zorgen om zo een kwalitatieve, gezonde en veilige leefomgeving te bereiken en in stand te houden. Het project Lange Weeren omvat 1.160 woningen bestaande uit grondgebonden woningen en appartementen in diverse prijscategorieën. Bij nieuwe grote ruimtelijke ontwikkelingen worden op basis van behoefte indicatie nieuwe voorzieningen gerealiseerd, waarbij meervoudig ruimtegebruik de voorkeur heeft.

Het plan is om in Lange Weeren een schoolgebouw, een sporthal en een buurtsupermarkt te realiseren om vast te houden aan een decentraal en breed aanbod van voorzieningen. Om daarnaast zoveel als mogelijk rekening te houden met de veranderingen van het klimaat, wordt in dit gebied een waterbufferingsgebied ingericht. Dit gebied wordt naar verwachting circa 150.000 m<sup>3</sup>.

#### 4.5.4. Ontwerp omgevingsplan

Op 26 maart 2026 is de ruimtegebruikskaat gepresenteerd die is opgesteld ten behoeve van de "wijziging omgevingsplan Edam-Volendam locatie Lange Weeren". In dit plan heeft het totale kostenverhaalsgebied een oppervlak van circa 75,0 hectare.

Wat opvalt zijn:

- de ontsluitingswegen aan de noord- en zuidzijde van het plan
- de waterbuffer aan de zuidwestkant
- het vele water zoals bijvoorbeeld de brede singel aan de oostkant
- de groene as die het plan van noord naar zuid doorsnijdt.

#### 4.5.5. Planopzet en ruimtebalans

Het plan heeft conform de grondexploitatie Lange Weeren, d.d. 18 mei 2026, een totaal oppervlak van circa 750.000 m<sup>2</sup>, met de onderstaande invulling per functie.

		m <sup>2</sup>
<b>Plangebied</b>		<b>752.082</b>
	<b>Niet in exploitatie</b>	-
<b>Exploitatiegebied</b>		<b>752.082</b>
	<b>Hoofdstructuur</b>	
	Verharding	44.100
	Groen	119.430
	Water	289.241
	<b>Subtotaal Hoofdstructuur</b>	<b>452.771</b>
	<b>Woningbouw</b>	
	Uitgeefbaar	193.031
	Verharding	101.184
	Groen/water	110
	<b>Subtotaal Woningbouw</b>	<b>294.325</b>
	<b>Niet-woningbouw</b>	
	Uitgeefbaar	4.986
	Verharding	-
	Groen/water	-
	<b>Subtotaal niet-woningbouw</b>	<b>4.986</b>

Het woningprogramma luidt als volgt:

<b>Woningbouw</b>			
13,4% egw huur	3,6%		155
0,0% egw goedkoop	0,0%		-
24,4% egw midden	22,9%		283
33,2% egw duur	61,9%		385
20,0% mgw huur	3,4%		232
0,0% mgw goedkoop	0,0%		-
9,1% mgw midden	6,1%		105
0,0% mgw duur	0,0%		-
<b>subtotaal woningbouw</b>			<b>1.160</b>

Dit impliceert een lage woningdichtheid van circa 15 woningen per hectare. Overige voorzieningen zoals winkels, kantoren en maatschappelijke voorzieningen zijn schaars in het plan.



Fragment verbeelding ruimtegebruiks- c.q. omgevingsplankaart 26-03-26

## 5. WAARDERING

### 5.1. Inleiding

De opdracht omvat het ramen van de inbrengwaarde. De uitgangspunten die zijn gehanteerd voor het vaststellen van de inbrengwaarde van de gronden zijn opgenomen in paragraaf 2.9.

### 5.2. Ruimtelijke en functionele samenhang

Om te bepalen of de ontwikkelingen tot één of meerdere complexen behoren, is zowel de ruimtelijke als functionele samenhang tussen de ontwikkelingen van belang, alsook de ter plaatse geldende regels en gebruiken betreffende lasten en baten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex, waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien en betreffende de omslag daarvan, voor zover een redelijk handelend koper en verkoper hiermee rekening plegen te houden. In onderstaande paragraaf zal eerst kort worden ingegaan op de planologische geschiedenis van deze locatie, waarna de functionele en ruimtelijke samenhang zal worden beoordeeld. Vervolgens zal de link worden gelegd naar de kostenverhaalsregels.

Indien naar de ontwikkeling van Lange Weeren wordt gekeken kan worden geconcludeerd dat er een ruimtelijke en functioneel samenhang is tussen de verschillende delen. De te taxeren gronden zijn allemaal gelegen in hetzelfde aangewezen gebied binnen de omgevingsvisie (zie § 4.5.3) en zullen worden ingericht als een samenhangend woongebied met bijbehorende voorzieningen. De omslag van de kosten en baten vindt dan ook plaats over dit kostenverhaalsgebied. De deskundigen zijn dan ook van oordeel dat het kostenverhaalsgebied gezien dient te worden als één complex.

De wijk wordt gefaseerd aangelegd, beginnend van uit het zuiden en opwerkend naar het noorden (zie ontwikkelkader De Lange Weeren, p. 40). In elke fase wordt zoveel mogelijk een divers woningaanbod gerealiseerd. De uitwerking van de deelfasen zal geconcretiseerd worden aan de hand van de actuele vraag naar woningen én in overleg met de gemeente Edam-Volendam. Uiteindelijk moet de bouwstroom jaarlijks tussen de 75 en 100 woningen per jaar betreffen. Hiermee zal de volledige aanleg van project Lange Weeren tenminste 10 jaar beslag nemen.

### 5.3. Bijzondere (on)geschiktheid

Volgens deskundigen is er geen sprake van dat delen van het complex een bijzondere (on)geschiktheid hebben. Voor alle meters geldt om die reden dezelfde waarde.

### 5.4. Relevante gegevens kostenverhaalsregels

De totale oppervlakte van het project Lange Weeren bestaat uit 90,5 hectare, bestaande uit woongebied en flanken. De flanken zijn bedoeld om de ontsluiting te realiseren en een gedeelte van de wateropgave benodigd voor de woningen. De beoogde invulling van het project is woningbouw voor een brede doelgroep met huur- en koopwoningen in diverse prijsklassen. Het uitgangspunt is 1/3 sociale huurwoningen, 1/3 betaalbare huur of koop en 1/3 vrije sector. De wijk wordt gefaseerd aangelegd, beginnend vanuit het zuiden en opwerkend naar het noorden. In elke fase wordt zoveel mogelijk een divers woningaanbod gerealiseerd.

Nog aanvullen op het moment dat wij deze hebben ontvangen.

### 5.5. SWOT-analyse

Op basis van de in de vorige hoofdstukken vermelde informatie hebben de deskundigen een SWOT-analyse<sup>2</sup> opgesteld van de belangrijkste zaken die een redelijk handelend en denkend koper in zijn overwegingen bij de waardering van de onroerende zaak zal meenemen. Op basis van de eerder genoemde feiten en omstandigheden komen deskundigen tot de volgende analyse.

Strengths	Weaknesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote uitleglocatie ten noorden van de meteropoolregio van Amsterdam.</li> <li>• Het gebied kan ontsloten worden op de nabijgelegen provincialeweg.</li> <li>• Ten oosten van het gebied zijn circa 20 jaar geleden woningen gerealiseerd.</li> <li>• Gunstig gesitueerd van nabijgelegen Purmerend en Amsterdam.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nog geen onherroepelijke planologie voor de woningbouw, alleen slechts een neutrale beheersverordening.</li> <li>• Gronden verkeren nog niet in bouw- en woonrijpe staat.</li> <li>• Volendam beschikt niet over een treinstation, waardoor het mogelijk minder woningzoekende zal aantrekken die werkzaam zijn in de grote steden.</li> </ul>
Opportunities	Threats
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigen inwoners de kans geven om terug te keren naar Volendam.</li> <li>• Het realiseren van (betaalbare) woningen voor starters en doorstromers.</li> <li>• Nieuw en aantrekkelijk vestingsklimaat creëren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grote ontwikkeling, waarbij grotere risico's van toepassing zijn.</li> <li>• Als gevolg van netcongestie wordt op veel plaatsen de woningbouw gestagneerd.</li> </ul>

### 5.6. Gebruikte methode

Voor het waarderen van vastgoed zijn drie benaderingen toepasbaar: de marktbenadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

1. Bij de marktbenadering, ook wel de comparatieve benadering genoemd, wordt de waarde bepaald aan de hand van gerealiseerde transactiepreisen, die door middel van het aanbrenge van correcties vergelijkbaar worden gemaakt met het te waarderen object (vergelijkingsmethode).
2. Bij de inkomstenbenadering wordt gekeken naar de netto-opbrengsten die uit de toekomstige exploitatie voortvloeien. Voorbeelden van deze benadering zijn de bruto- of netto-huurwaarde-kapitalisatiemethode (BAR/NAR), de discounted-cash-flowmethode (DCF) of de residuele waardemethode.
3. De kostenbenadering wordt onder andere gebruikt indien er onvoldoende referenties zijn om de vorenstaande benaderingen te hanteren doordat er geen markt is, of doordat het specifiek of uniek vastgoed betreft. Bij de kostenbenadering baseert men de waarde op herbouw- of vervangingskosten.

Bij de waardering van de onroerende zaak hebben de deskundigen gebruikgemaakt van de vergelijkingsmethode. Deze methode is naar oordeel van de deskundigen het meest geschikt om de waarde te bepalen omdat de te taxeren locatie een woningontwikkelingslocatie betreft. Deze laat zich het beste waarderen op basis van de comparatieve methode.

<sup>2</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities & Threats

Bij de vergelijkingsmethode wordt een parallel getrokken met de gerealiseerde koopprijzen die gehanteerd worden in de (directe) nabijheid van de onroerende zaak. Voor de waarde dient rekening te worden gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden, zoals de ligging, de grootte van percelen, de bouw- en gebruiksmogelijkheden, het bestaande aanbod, et cetera.

## 5.7. Waardering ruwe bouwgrond (B1)

### 5.7.1. Referenties in het plangebied

Deskundigen hebben kennis genomen van de volgende referenties in het plangebied.

#	Datum	Plaats	Akte	Metrage (ha)	Koopsom
1	27-11-2018	Volendam	74456/79	91.47.05 ha	€ 8.750.000
2	27-02-2020	Volendam	77516/77	1.10.40ha	€ 149.925 <sup>3</sup>

#### Ad. 1

Gerechtigde Project Lange Weeren B.V. heeft al zijn gronden in het plangebied aangekocht in 2018. Op 28 november 2018 is akte Hyp4 deel 74456 nummer 179 ingeschreven bij het Kadaster. De koopsom voor deze gronden bedroeg destijds € 8.750.000,00 voor een gezamenlijk oppervlak van 91.47.05 ha. Dit resulteert in een prijs van € 9,57 per m<sup>2</sup>.

#### Ad. 2

Gerechtigde gemeente Edam-Volendam heeft het perceel gelegen in het plangebied aangekocht in 2020. Op 27 februari 2020 is akte Hyp4 deel 77516 nummer 77 ingeschreven bij het Kadaster. Het betreft alleen perceel kadastraal bekend gemeente Edam, sectie D nummer 387 welke in het plangebied is gelegen. De koopsom bedroeg destijds € 149.925. Echter is hierbij meer onroerend goed verkregen. De koopsom is niet verder uitgesplitst. De gemiddelde prijs bedraagt hier € 7,50 per m<sup>2</sup>.

Naar oordeel van taxateurs zijn deze referenties niet representatief voor de huidige waarde van ruwe bouwgrond. Derhalve is buiten het plangebied gezocht.

### 5.7.2. Referentie onderzoek verkoop ruwe bouwgronden

Deskundigen hebben de navolgende referentietransacties ruwe bouwgrond voor woningbouw in de (directe) omgeving van Volendam gevonden. Voor de vergelijking verrijken we iedere transactie met enkele eigenschappen zoals:

- De datum van de transactie
- De status van het plan:
  1. Agrarisch: er is nog niets bekend over mogelijke omkleuring van de locatie naar wonen, maar gezien de ligging en de betaalde prijs lijkt de markt hier welk verwachtingen te hebben.
  2. Pers info: er wordt in de pers reeds gesproken over mogelijke omkleuring
  3. Programma: Overheden communiceren al locatie, naam plan en aantallen
  4. Omgevingsplan: Er is al een vastgesteld of onherroepelijk omgevingsplan
- Aantal woningen van totale plan
- Aantal woningen per hectare
- Transactieprijs met en zonder nabetaling

<sup>3</sup> Deze transactie is met meer onroerend goed verkregen.

	Datum	Plaats en plan	Status Plan	Aantal won.	Wo./ ha	€ per m <sup>2</sup> , excl. nabetaling	€ per m <sup>2</sup> , incl. nabetaling
1	31-1-2025	Lisse, Lisserbroek	3. Programma	1.150	24	105,00	n.v.t.
2	23-12-2024	Medemblik, Poldervaart	3. Programma	99	18	60,00	n.v.t.
3	24-6-2024	Enkhuizen, Gommersdijk West	4. Omgev. Plan	510	17	50,00	60,00
4	4-1-2024	Hoogkarspel, Hoogkarspel Zuid	1. Agrarisch		n.v.t.	70,00	n.v.t.
5	4-4-2025	Wilnis, Maricken II	4. Omgev. Plan	650	28	58,38	n.v.t.
6	19-1-2026	Voorhout, Nog geen naam	1. Agrarisch	n.v.t.	n.v.t.	52,50	n.v.t.
7	27-11-2025	Obdam, nog geen naam	1. Agrarisch	n.v.t.	n.v.t.	25,00	45,00
8	18-11-2025	Hoogwoud, Hoogwoud Oost	3. Programma	650	27	72,72	n.v.t.
9	5-11-2025	Tuitjehorn, Bagtmanweg	3. Programma	165	28	35,00	n.v.t.
10	11-9-2025	Kolhorn, Kolhornerkade	2. Pers info	n.v.t.	n.v.t.	40,00	n.v.t.
11	25-6-2025	Dijk en Waard, Langedijk West	2. Pers info	n.v.t.	n.v.t.	40,00	n.v.t.
12	11-6-2025	Opperdoes, hog geen naam	1. Agrarisch	n.v.t.	n.v.t.	34,00	n.v.t.
13	5-6-2025	Niedorp, nog geen naam	1. Agrarisch	n.v.t.	n.v.t.	40,00	70,00
14	15-4-2025	Julianadorp, nog geen naam	1. Agrarisch	n.v.t.	n.v.t.	40,00	

Hieronder worden de verschillende locaties nader geanalyseerd. Wij richten ons hierbij met name op de transactiepreizen zonder nabetaling omdat bij de Lange Weeren ook sprake is van een locatie waar nog geen vastgesteld of onherroepelijk omgevingsplan voor geldt.

#### Ad 1: 31-01-2025 – Haarlemmermeer, AF 377

In Hyp4 deel 90489 deel 38 verkoopt SRLEV N.V. de onroerende zaak aan BPD Ontwikkeling B.V.. De onroerende zaak omvat een perceel grond ter grootte van 476.553 m<sup>2</sup>. De koopsom bedraagt € 50.069.830,40 exclusief omzetbelasting. Dit resulteert in een prijs van **€ 105,00 per m<sup>2</sup>**. Het perceel is gelegen aan de rand van Lisse, op een uitleglocatie. Tussen Verkoper en Koper is een allonge gesloten op de koopovereenkomst (d.d. 1 juli 2024). Tussen Verkoper, Reaal en Koper is een koopovereenkomst met betrekking tot het de onroerende zaak. (d.d. 21-12-2021). Er wordt beoogd een nieuwe woonwijk te realiseren op de onroerende zaak. In het omgevingsloket is een verruiming vergunningsvrije bouwmogelijkheden in werking getreden. Echter is nog niets zichtbaar over een ontwerp of onherroepelijk omgevingsplan.

Bij deze referentietransactie wordt er, net zoals bij de te taxeren gronden, vooruitgelopen op een verruiming van de bouwmogelijkheden. Echter is er wat de planologie betreft nog niets concreet. Derhalve achten de taxateurs het goed vergelijkbaar. De gronden zijn enerzijds meer centraal gelegen in de Randstad, maar anderzijds is hier ook sprake van een heel groot bouwperceel. De referentie is daarmee goed vergelijkbaar.

Ad 2: 23-12-2024 – Wervershoof, C 3297

In Hyp4 deel 90222 nummer 78 verkoopt mevrouw Groot de onroerende zaak aan Ooms Wonen B.V.. De onroerende zaak omvat een perceel onbebouwde grond ter grootte van 15.951 m<sup>2</sup>. De koopsom is gebaseerd op **€ 60,00 per m<sup>2</sup>** en bedraagt derhalve € 957.060,00. De verkoper heeft de onroerende zaak altijd gebruikt als agrarische grond en de Koper wil de onroerende zaak gaan gebruiken voor woningbouw. De koopsom is exclusief 10,4% overdrachtsbelasting, welke voor rekening komen van Verkoper. Verkoper zal volledige medewerking verlenen aan de ontwikkeling van bouwplan 'Poldervaart' en dus geen bezwaar/beroep indienen. In het omgevingsloket is echter nog niets terug te vinden over de planologie. Een perceel gelegen tussen Onderdijk en Wervershoof, dus in mindere mate een uitleglocatie.

De referentietransactie is in mindere mate gelegen op een uitleglocatie. Het betreft een braakliggend terrein tussen de dorpen Wervershoof en Onderdijk (gemeente Medemblik), in de kop van Noord-Holland. Aangezien er planologisch nog geen onherroepelijk plan is vastgesteld, is de referentietransactie goed vergelijkbaar met de te taxeren gronden. Er is echter sprake van een minder centrale ligging, waardoor lagere prijs per m<sup>2</sup>.

Ad 3: 24-06-2024 – Enkhuizen, E 2727 en 2728

BPD Ontwikkeling B.V. koopt twee percelen grond van USP Vastgoed B.V. Voor het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, sectie H nummer 2727, groot 0.95.07 ha bedraagt de koopsom € 159.720,00, derhalve € 16,80 per m<sup>2</sup> kavel en voor het perceel kadastraal bekend gemeente Enkhuizen, H 2728, groot 02.38.93 ha bedraagt de koopsom € 1.844.280,00, derhalve € 77,19 per m<sup>2</sup> kavel. De koopprijzen zijn inclusief een overeengekomen nabetaling van € 10,00 per m<sup>2</sup> kavel.

Het eerste perceel zal worden gebruikt voor de instandhouding en verdere ontwikkeling van (toekomstig) openbaar groen en het tweede perceel voor de ontwikkeling van woningbouw. De gronden zijn gesitueerd in het bestemmingsplan "Gommerwijk West-west" en zijn bestemd tot "Wonen - 2", "Groen" en "Verkeer". Hierbij zijn de gronden gesitueerd in het zuidelijke deel van de beoogde ontwikkeling. Dit gedeelte is aangeduid als fase 2 waarbij de gronden ten noorden van het water als eerste zullen worden ontwikkeld (beoogd was om in 2023 het noordelijke deel bouwrijp te maken en in 2025-2026 woonrijp te maken). Het zuidelijke deel zal circa 2 tot 3 jaar later in ontwikkeling worden gebracht.

Aangezien de gronden in één transactie zijn aangekocht en beiden zijn gelegen in het complex is uitgegaan van de gemiddelde transactieprijs van **€ 50,00 per m<sup>2</sup>** als referentie voor de complexwaarde. Naar oordeel van taxateurs is de ligging van Volendam wat gunstiger ten opzichte van de randstad en liggen daar de woningprijzen hoger, zodat deze referentie als minder wordt beoordeeld.

Ad 4: 04-01-24 – Drechterland, H 421

In Hyp4 deel 87947 nummer 53 verkoopt de familie Wagemaker de onroerende zaak aan Hoogkarspeler Ontwikkelingsmaatschappij B.V. voor 42,13% (hierna: HOM), BPD Ontwikkeling B.V. voor 31,80% (hierna: BPD), Roosdom Tijhuis Gebiedsontwikkeling B.V. voor 6,54% (hierna: Rotij), Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. voor 3,42% (hierna: Plegt-Vos) en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. voor 16,11% (hierna: Hoorne). De onroerende zaak omvat een perceel grond ter grootte van 37.570 m<sup>2</sup>. De koopsom is gebaseerd op **€ 70,00 per m<sup>2</sup>** en bedraagt derhalve € 2.629.900,00. Er is geen nabetaling van toepassing.

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper hier aan HOM de juridische eigendom. De economische eigendom wordt overgedragen aan de andere partijen. In het omgevingsloket is nog niets terug te herleiden naar een mogelijke herziende planologie. De vigerende planologie is agrarisch en dateert van 2013. In de akte is ook niets opgenomen over voorgenomen gebruik.

Koper doet op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1, aanhef en letter q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien koper de onroerende zaak als bedoeld in dit wetsartikel, ten behoeve van de landbouw bedrijfsmatig zal exploiteren of zal laten exploiteren. Indien binnen 10 jaar na heden de onroerende zaak voor andere doeleinden zal worden ingezet dan cultuurgrond, vervalt de vrijstelling is alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd. Er is geen omzetbelasting verschuldigd. Gelegen aan de zuidrand van Hoogkarspel, hierdoor een uitleglocatie.

De referentietransactie is gelegen ten zuiden van Hoogkarspel. Dit is in de buurt van Enkhuizen en ligt daarmee wat minder goed dan het getaxeerde. De koper doet bovendien een beroep op de cultuurgrondvrijstelling, daardoor is het aannemelijk dat de gronden niet op korte termijn zullen worden aangewend voor woningbouw. Hierdoor wel redelijk vergelijkbaar met de te taxeren gronden.

Ad 5: 04-04-2025 - Wilnis, A, 3633 en 3635

De Maricken II Beheer B.V. (eigendom van Van de Klok, BPD en Zondag Ontwikkeling) koopt hier van BPD Ontwikkeling een perceel grond van 98.624 m<sup>2</sup> dat onderdeel zal uitmaken B.V. van de locatie De Maricken II te Wilnis. Er is hier al sprake van een omgevingsplan.

De locatie Maricken II is gelegen ten zuiden van de Mijdrechtse Dwarsweg en ten westen van de Ingenieur Enschedeweg (N212) aan de rand van Wilnis in de gemeente De Ronde Venen. Hier worden 640 tot 650 woningen gerealiseerd in een landelijk-dorpse sfeer die aansluit bij Wilnis. In het plan komt 30% sociale huur en 20% betaalbare huur en koop. 50% van de woningen wordt vrije sector koop of huur. De koopsom is € 5.757.221,65 = **€ 58,38 per m<sup>2</sup>** kavel. Er is geen nabetaling.

Ad 6: 19-01-2026 - Voorhout, A, 445, 806, 811, 812, 5522 t/m 5526, 6151

Jaap en Klaas van Dijk V.O.F. verkoopt een perceel van 70.593 m<sup>2</sup> aan Heijmans Vastgoed B.V. voor een bedrag van € 3.706.133,00 = **€ 52,50 per m<sup>2</sup>** kavel. De koopovereenkomst is van 30 juni 2025. Het betreft een nog agrarisch perceel dat gelegen is aan de noordkant van Voorhout.

Ad 7: 27-11-2025 – Obdam E, 2257 en 2259

Op 27 november 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij de familie Klaver-Romein de percelen grond kadastraal bekend als gemeente Obdam, sectie E nummers 2257 en 2259, ter grootte van 66.865 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan een woningcorporatie. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 25,00 per m<sup>2</sup>** exclusief nabetaling. De nabetalingsafspraken omvat € 20,00 per m<sup>2</sup> kavel. Verkoper heeft recht op deze nabetaling zodra en voor zover er ten aanzien van het verkochte een onherroepelijke bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden naar wonen, bedrijf of andersoortige stedelijke functies. De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. Daarnaast zijn voor een eventuele ontwikkeling nog geen concrete plannen beschikbaar.

Ad 8: 18-11-2025 – Opmeer, U 412 en 965

Op 18 november 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij Firma Ursem de percelen grond, kadastraal bekend als gemeente Opmeer, sectie U nummers 412 en 965, ter grootte van 44.585 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan een vastgoedontwikkelaar. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 72,72 per m<sup>2</sup>**. Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. Op de locatie verrijst woonwijk Hoogwoud Oost met 650 woningen, waarvan de start bouw plaatsvindt in 2027. De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam.

De locatie beschikt wel sinds 23 september 2025 over een door de gemeenteraad vastgesteld omgevingsprogramma. Ook is er sprake van een woningprogramma met een relatief hoge woningdichtheid. Er komen 650 woningen in een gebied van circa 24 hectare (ca. 27 woningen per hectare) (Bron: Gebiedsvisie Hoogwoud Oost, BRO, januari 2025). In Lange Weeren komen 1.160 woningen in een gebied van circa 75 hectare (ca. 15 per hectare). Onderhavige locatie representeert daarmee, vanuit ontwikkelperspectief, een duidelijk hogere kwaliteit.

Ad 9: 05-11-2025 – Harenkarspel I 3317

Op 5 november 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij de familie Opdam het perceel grond kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie I nummer 3317, ter grootte van 11.225 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan de gemeente Schagen. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 35,00 per m<sup>2</sup>**. Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. Samen met een aantal andere percelen is deze grond onderdeel van woonwijk Bagtmanweg met 165 woningen, waarvan de start bouw plaatsvindt in 2027. De deskundigen beoordelen deze referentie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. De locatie zit op een vergelijkbaar moment in het proces van gebiedsontwikkeling, daardoor vergelijkbaar.

Ad 10: 11-09-2025 – Barsingerhorn B 2944

Op 11 september 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij Dekker Project Ontwikkeling B.V. een perceel grond kadastraal bekend als gemeente Barsingerhorn, sectie B nummer 2944, ter grootte van 34.375 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan J. Heeringa B.V. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 40,00 per m<sup>2</sup>**. Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. Er zijn nog geen concrete plannen voor woningbouw op deze locatie, maar koper heeft wel de intentie om dit te realiseren. De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. De locatie bevindt zich meer in het beginstadium van het proces van gebiedsontwikkeling.

Ad 11: 25-06-2025 – Dijk en Waard, Langedijk F 27

Op 25 juni 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij Maatschap J.J.G. en N.H. en B.N. Buter en J.G.M. Buter-Twint een perceel grond kadastraal bekend als gemeente Langedijk, sectie F nummer 27, ter grootte van 66.710 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan Vos Bouw- en Exploitatie Maatschappij B.V. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 40,00 per m<sup>2</sup>**. Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. De grond is aangekocht ten behoeve van woningbouwproject Langedijk-West in Dijk en Waard, mede onderdeel van gebiedsvisie Langedijk West (d.d. juni 2024). De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. De locatie zit op een vergelijkbaar moment in het proces van gebiedsontwikkeling, daardoor vergelijkbaar.

Ad 12: 11-06-2025 – Noorder-Kooggenland O 724

Op 11 juni 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij familie Zwaan een perceel grond kadastraal bekend als gemeente Noorder-Koggenland, sectie O nummer 724, ter grootte van 12.810 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan Vos Bouw- en Exploitatie Maatschappij B.V. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 34,00 per m<sup>2</sup>**. Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. Voor de grond zijn nog geen concrete plannen beschikbaar. De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. De locatie bevindt zich meer in het beginstadium van het proces van gebiedsontwikkeling.

Ad 13: 05-06-2025 – Niedorp D 219

Op 5 juni 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij familie Van den Dool een perceel grond kadastraal bekend als gemeente Niedorp, sectie D nummer 219, ter grootte van 22.960 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan Scholtens Projecten B.V. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 40,00 per m<sup>2</sup>** exclusief nabetaling. De nabetalingsafpraak omvat € 30,00 per m<sup>2</sup> kavel. Verkoper heeft recht op deze nabetaling zodra uiterlijk binnen 30 jaar na akte van levering een onherroepelijke bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden naar (agrarische en/of bedrijfsmatige) woningen of appartementen.

Tot op heden zijn er nog geen concrete plannen. De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. De locatie bevindt zich meer in het beginstadium van het proces van gebiedsontwikkeling.

#### Ad 14: 15-04-2025 – Den Helder C 13975

Op 15 april 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij Agra Land Rewa B.V. een perceel cultuurgrond kadastraal bekend als gemeente Den Helder, sectie C nummer 13975, ter grootte van 20.830 m<sup>2</sup>, heeft verkocht aan Helder Vastgoed B.V. Deze grond is verkocht voor een prijs van **€ 40,00 per m<sup>2</sup>**. Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. De grond is opgenomen in structuurvisie “Koers op een sterke thuishaven” (d.d. september 2023), waarin het een zoekgebied is na 2030. De deskundigen beoordelen deze referentietransactie als een mindere locatie ten opzichte van Volendam. Daarnaast is een toekomstige ontwikkeling hier nog minder ver in het proces. De locatie is als zoekgebied opgenomen in de structuurvisie van 2030.

### 5.7.3. Conclusies ruwe bouwgrond analyse

#### Algemene conclusies

Bovenstaande referentietransacties laten zien dat de prijzen per m<sup>2</sup> voor ruwe bouwgrond woningbouw variëren:

- Voor lauwe gronden (status 1 of 2): prijsrange tussen € 34,00 en € 52,50 per m<sup>2</sup> (hoogste en laagste zijn buiten analyse gehouden).
- Voor warme gronden (status 3 en 4): prijsrange tussen € 50,00 en € 72,72 per m<sup>2</sup> (hoogste en laagste zijn buiten analyse gehouden).

Aangezien het getaxeerde qua planstatus in status 3 tot 4 valt houden wij deze laatste range voorlopig aan als uitgangspunt.

#### Correctie vanwege locatie kwaliteit en woningdichtheid

De meest vergelijkbare referentietransacties met planstatus 3 of 4 liggen echter in de bandbreedte van € 50,00 en € 72,72 per m<sup>2</sup>. Deze transacties worden hieronder nog kort herhaald:

	Datum	Plaats en plan	Status Plan	Aantal won.	Wo./ ha	€ per m <sup>2</sup> , excl. nabetaling
2	23-12-2024	Medemblik, Poldervaart	3. Programma	99	18	60,00
3	24-6-2024	Enkhuizen, Gommersdijk West	4. Omgev. Plan	510	17	50,00
5	4-4-2025	Wilnis, Maricken II	4. Omgev. Plan	650	28	58,38
8	18-11-2025	Hoogwoud, Hoogwoud Oost	3. Programma	650	27	72,72

Al deze plannen zijn in grote lijnen vergelijkbaar met het getaxeerde:

- er is, voor zo ver bekend, overal een standaard woningmix van sociaal, betaalbaar en duur
- de plannen liggen in weide- c.q. uitleggebieden
- de plannen liggen in de omliggende regio met een vergelijkbaar prijsniveau

De plannen wijken wel iets af op de volgende punten:

- de woningdichtheid is 17 – 28 woningen per hectare (bij getaxeerde: 15)
- de plannen bevatten circa 99 – 650 woningen (bij getaxeerde: 1.160)
- 2 van de 4 plannen hebben al een omgevingsplan met woning gebruik

### Correctie als gevolg van locatiespecifieke omstandigheden

Bij het analyseren van de grondwaarde van Lange Weeren is daarnaast ook gekeken naar de locatiespecifieke inrichtingskosten van Lange Weeren van nominaal circa € 149,00 per m<sup>2</sup>. Dit is gebaseerd op de grondexploitatie d.d. 18 mei 2026. Dit bedrag hebben wij vergeleken met enkele andere grote bouwlocaties waarvan recente berekeningen beschikbaar zijn.

Plan	Omvang (in ha)	Kosten* totaal / m <sup>2</sup>
Lange Weeren, Volendam	75	€ 149
Scheg Midden, Amstelveen	19	€ 171
Zeeheldenwijk, Urk	82	€ 103
Grote uitleg locatie Randstad (vertrouwelijk)	137	€ 95
<b>Gemiddelde. excl. Lange Weeren</b>		<b>€ 123</b>

\*nominaal, exclusief verwervingskosten

Gemiddeld genomen zijn de inrichtingskosten voor de drie locaties in Amstelveen, Urk en de 3<sup>e</sup> (vertrouwelijke) locatie € 123,00 per m<sup>2</sup> terrein. Volendam is gemiddeld € 26,00 per m<sup>2</sup> duurder.

Dit komt voornamelijk door de hoge kosten voor grondwerk, de benodigde waterbuffer en de hoge kosten voor het aanleggen van een fietsroute. Deze kosten komen deels door het slappe karakter van de bodem ter plaatse maar komen ook voort uit de hoge eisen die de provincie Noord-Holland stelt aan de inpassing van deze bouwlocatie in een kwetsbaar waterbergings-, natuur- en recreatiegebied.

De praktijk leert dat iedere locatie te maken heeft met specifieke kosten, denk daarbij aan bodemverontreinigingen, excessieve verwervingen, afkopen van hindercirkels, geluid, draagkracht van de bodem enz. Deze prijsreductie zit echter ook al deels verwerkt in de hierboven genoemde referenties van andere bouwlocaties in Noord-Holland die voor een belangrijk deel met dezelfde problemen kampen. Ook hier zullen kopers rekening houden met het provinciaal beleid.

De locatie Lange Weeren heeft, ons inziens, als gevolg van de dure tunnel, de waterberging etc. ook daarbovenop nog bijzondere kosten. Wij stellen daarbij vast dat de locatie Lange Weeren in gemiddelde termen een relatief kostbare locatie is om bouwrijp te maken. Hier dient bij het vaststellen van de inbrengwaarde rekening mee te worden gehouden.

## 5.8. Waardering o.b.v. grondexploitatie

Daarnaast hebben wij gekeken naar de uitkomsten uit de grondexploitatie per 18 mei 2026, die door de gemeente als volgt zijn verwoord.

*“Bijgaand tref je een gecorrigeerde grondexploitatie op prijspeil 01-01-2025 want bij de controle zag ik dat ik de subsidie voor de rotonde van de Zeggeweg niet mee was genomen het positieve resultaat netto contant op 01-01-2025 bedraagt nu €19.364.759,== als je dit met de gehanteerde discontovoet van 2% naar 01-01-2026 brengt kom je op een overschot van € 19.752.055,= wat neer komt op een residuele inbrengwaarde op 01-01-2026 van € 26,26 per m2. Indien je daarnaast uitgaat van een gedekt tekort met de WBI bijdrage van 6,2 miljoen euro kom je op een residuele inbrengwaarde per 01-01-2026 van € 34,50.”*

Hieronder een tabel met de bruto kosten en de te verwachten bijdragen van de provincie en de regio Amsterdam (VRA). Deze bijdragen zijn nog niet beschikbaar maar het is een toezegging die door beide partijen is gedaan. Het is dus nog niet helemaal zeker. Alleen de opgenomen bijdragen van de Zuiderzeeweg zijn beschikbaar en bij de gemeente binnengekomen. Al deze opbrengsten, alsmede de WBI-subsidie, zijn reeds in de hierboven genoemde grondexploitatie meegenomen die uitkomt op € 34,50 per m<sup>2</sup>.

### Toerekening kosten

Omschrijving	Kosten	Bijdragen Prov. en VRA	Netto Kosten	Toerekening in %	Bedrag Toerekening
Voet- Fietstunnel Zeddeweg	€ 9.373.640,03	€ 2.613.000,00	€ 6.760.640,03	80%	5.408.512,02
Voet Fietsbruggen naar Blokqouw	€ 669.318,00	€ -	€ 669.318,00	86%	574.958,34
Bushalte Zeddeweg	€ 484.000,00	€ 56.467,00	€ 427.533,00	56%	239.418,48
OV rotonde Zeddeweg	€ 1.743.567,61	€ 243.200,00	€ 1.500.367,61	100%	1.500.367,61
Zuiderzeeweg	€ 12.461.672,15	€ 6.013.511,40	€ 6.448.160,75	23,7%	1.528.452,92

Bron: Gemeente Edam-Volendam

### Overwegingen en conclusie

Op basis van de Grex berekenen wij een grondwaarde van **€ 30,00 – € 35,00 per m<sup>2</sup>**. Een en ander is met name afhankelijk van de mate van subsidies die worden toegekend. Ook kunnen ontwikkelaars wellicht nog plannen optimaliseren.

## 5.9. Verzoening waarderingen

Hieronder vatten wij de uitkomsten uit de verschillende waardeanalyses kort samen:

	para- graaf	€ / m <sup>2</sup>
Prijs range lauwe bouwgrond	§ 5.7.3	34,00 – 52,00
Prijs range warme bouwgrond	§ 5.7.3	50,00 – 72,00
Afslag locatie specifieke omstandigheden	§ 5.7.3	Lange Weeren heeft relatief veel specifieke kosten
Waarde o.b.v. grondexploitatie	§ 5.8	30,00 – 35,00
<b>Inbrengwaarde</b>		<b>47,50</b>

Referenties voor lauwe bouwgrond bevinden zich binnen een range van € 34,00 tot 52,00 per m<sup>2</sup>. Omdat de locatie Lange Weeren veel verder is in de planontwikkeling zien wij het gemiddelde, € 43,00, als ondergrens.

Referenties voor warme bouwgrond bevinden zich binnen een range van circa € 50,00 tot 72,00 per m<sup>2</sup>. Het gaat hier echter om plannen met een gemiddeld hogere woningdichtheid en een gemiddeld verder gevorderde planstatus. Op basis hiervan kunnen wij stellen dat de waarde sowieso niet hoger is dan € 50,00 – 55,00 per m<sup>2</sup>. Daarbij blijkt ook uit nadere analyse dat de locatie Lange Weeren relatief duur is om te ontwikkelen. De waarde zal daarom lager zijn dan deze genoemde range.

Op basis van de doorgerekende grondexploitatie volgt een waarde van € 30,00 tot 35,00 per m<sup>2</sup>. In de praktijk wordt vaak iets meer, zeg € 10,00 tot 15,00 per m<sup>2</sup> meer betaald vanwege optimalisatiemogelijkheden, subsidies en inkomsten uit de vastgoedexploitatie.

Alles overwegend berekenen wij de inbrengwaarde (post B1) op **€ 47,50 per m<sup>2</sup>**.

### 5.10. Niet meegenomen transacties

Enkele ruwe bouwgrondtransacties die als referentie zouden kunnen dienen zijn wel door ons overwogen maar om meerdere redenen niet door ons gebruikt.

#	Datum	Plaats	Kadastraal bekend	Metrage (ha)	Prijs per m <sup>24</sup>
1	03-12-24	Putten	87792/178	3.81.22 ha	€ 73,00
2	20-11-24	Amstelveen	Amstelveen, O 11130, 11135, 11141, 11121, 11123, 11120, 11127, 11146, 11151, 11142 en 11145	4.21.61 ha	€ 172,24
3	26-09-24	Mijdrecht	Mijdrecht, C 9886	2.53.56 ha	€ 101,53
4	07-10-25	Volendam	Edam, D 13018	2.25.30 ha	€ 130,00
5	12-07-24	Aalsmeer	Aalsmeer, B 10703	1.49.16 ha	€ 178,10

<sup>4</sup> Deze prijs per m<sup>2</sup> is inclusief een indexatie van 2%.

De reden dat deze niet zijn meegenomen:

	Reden
1	Meerdere transacties in dit gebied. Echter, gelegen buiten de Randstad en op een stevige zand ondergrond.
2	Nabij Amsterdam gelegen plan met hoge prijzen en relatief hoge dichtheid
3	Nabij Amsterdam gelegen plan met hoge prijzen en reeds goedgekeurde bestemming
4	Op 7 oktober 2025 heeft een transactie plaatsgevonden waarbij Scholtens Projecten II B.V. een perceel grond heeft verkocht aan Combinatiebouw Kennemerland. Deze grond is verkocht voor een prijs van € 130,00 per m <sup>2</sup> . Er is geen nabetalingsclausule opgenomen. Voor deze grond zijn geen concrete plannen. Het valt buiten plangebied "Lange Weeren", maar grenst wel aan het gebied. Hierdoor is er geen enkele verwachting dat in de toekomst de gronden worden gebruikt voor woningbouw. Het lijkt dan ook een transactie die met andere doelen tot stand is gekomen. Gelet op de planologie en de verwachting is het geen bruikbare referentie voor ruwe bouwgrond en kan deze niet worden meegenomen in de waardering.
5	Kleine locatie nabij Amsterdam met hoge prijzen en reeds goedgekeurde bestemming

Hieruit blijkt dat veel transacties met hogere prijzen gelegen zijn in de directe nabijheid van Amsterdam, met een hogere beoogde bebouwingsdichtheid en met veelal een reeds goedgekeurde bestemming. Ook de aanwezigheid van zandgrond heeft een positieve uitwerking op de prijs.

## 5.11. Inbrengwaarde bovenwijkse voorziening

Daarnaast hebben wij nog de grondwaarde voor de bovenwijkse voorziening vastgesteld. Hierbij kijken wij, naast de eerder vastgestelde inbrengwaarde naar drie componenten: (1) de historische verkoopprijs van de gronden, (2) de referentieprijzen voor agrarische grond en (3) PPT criteria.

### 5.11.1. Historische verkoopprijs van de gronden

Allereerst kijken wij naar de historisch betaalde prijzen voor deze gronden. Wij beperken ons daarbij tot de gronden die na 1-1-2020 zijn verworven op en aangrenzend aan het perceel van de Zuiderzeeweg.

Datum akte	Akte	Prijs / m <sup>2</sup>	Koper
27-02-20	Hyp4 77516/77	€ 7,50	Gemeente Edam-Volendam
14-01-21	Hyp4 80383/197	€ 7,50	Gemeente Edam-Volendam
20-07-20	Hyp4 78567/55	€ 7,50	Gemeente Edam-Volendam

Dit is ongeveer € 7,50 per m<sup>2</sup>. De inflatie tussen 2020 en 2026 is ongeveer 25% geweest. Dit betekent, gecorrigeerd voor inflatie, een prijs van **circa € 9,50 per m<sup>2</sup>** op waardepeildatum 1-1-2026.

### 5.11.2. Referentieprijzen agrarische grond

Daarnaast hebben wij gekeken naar de referentieprijzen van verkochte agrarische grond in de gemeenten Amsterdam, Edam-Volendam en Waterland. Wij hebben ons hierbij beperkt tot transacties van na 1-1-2025, van meer dan 1 hectare en minder dan € 20,00 per m<sup>2</sup>.

Datum	Akte nummer	Aantal ha	€ / m <sup>2</sup>
22-12-2025	NL4 9282900042	6,57	8,00
4-3-2025	NL4 9070400072	1,55	5,47
27-3-2025	NL4 9084800099	3,87	10,60
7-7-2025	NL4 9158800023	4,79	8,17
7-7-2025	NL4 9158800025	7,70	7,00
4-9-2025	NL4 9200300161	5,39	6,50
17-11-2025	NL4 9252500148	2,53	7,90
31-12-2025	NL4 9292300072	3,88	7,70
13-3-2026	NL4 9342300024	3,51	6,75
28-1-2025	NL4 9043400183	2,53	8,00
28-1-2025	NL4 9043400184	1,84	7,23
28-1-2025	NL4 9043400186	4,36	7,80
28-3-2025	NL4 9085700047	8,97	10,50
1-4-2025	NL4 9089800200	6,95	8,00
13-5-2025	NL4 9119200029	7,77	8,50
13-5-2025	NL4 9119200030	7,77	10,80
13-5-2025	NL4 9119200031	7,77	10,50
11-12-2025	NL4 9271700183	12,29	9,00
29-1-2026	NL4 9310800094	11,89	12,00
9-3-2026	NL4 9339600036	4,28	10,00
<b>Gemiddelde</b>			<b>8,52</b>

Dit resulteert in een grondprijs van circa **€ 8,50 per m<sup>2</sup>**.

### 5.11.3. PPT-criteria

Door Goudappel is in januari 2026 advies uitgebracht over het proportionaliteitspercentage (ook wel: % PPT, Profijt, Proportionaliteit en Toerekenbaarheid) van de aangelegde Zuiderzeeweg voor de toerekenbaarheid aan de locatie De Lange Weeren. Daarbij is door Goudappel uitgegaan van de verhouding in verkeersbewegingen.

Uit deze informatie volgt dat de aan te leggen rotonde een beetje in het midden ligt van de Zuiderzeeweg. Er is een westelijk deel (inclusief de aangepaste kruising N247) en een oostelijk deel (inclusief de rotonde Dijkgraaf Poschlaan). Goudappel maakt onderscheid in het proportionaliteitsaandeel in het westelijk en oostelijk deel vanaf de aantakking. Voorts maakt Goudappel onderscheid in het proportionaliteitsaandeel voor fietsers en auto's, dit omdat de voorziening Zuiderzeeweg ook een (van het autoverkeer gescheiden) fietsverbinding bevat.

Het aantal motorvoertuigen op de Zuiderzeeweg dat direct toe te schrijven is aan de ontwikkeling van de Lange Weeren is op etmaalbasis in 2030:

- Ten westen van de aantakking 24% (resultante van 3.300 / 13.600 motorvoertuigen)
- Ten oosten van de aantakking 23% (resultante van 3.100 / 13.400 motorvoertuigen)

De proportionaliteitsaandelen voor fietsers zijn:

- westzijde van de aantakking: 4% toe te rekenen aan De Lange Weeren
- oostzijde van de aantakking: 29% toe te rekenen aan De Lange Weeren

Gemiddeld genomen is het PPT percentage daarmee **circa 20%**.

#### 5.11.4. Indicatieve Grondwaarde onder Zuiderzeeweg – Conclusie

De grondwaarde onder de Zuiderzeeweg wordt deels, voor circa 80%, gebaseerd op agrarische waarde van gemiddeld € 9,00 per m<sup>2</sup>. Dit is een gemiddelde van de geïndexeerde aankooprijzen en recent verkochte agrarische percelen.

De grondwaarde onder de Zuiderzeeweg wordt voor een ander deel, voor circa 20%, gebaseerd op complexwaarde. Deze bedraagt € 47,50 per m<sup>2</sup>.

De grondwaarde wordt daarmee:  $80\% * € 9,00 + 20\% * € 47,50 = € 16,70$  per m<sup>2</sup>.

## 5.12. Bijkomende kostensoorten

Daarnaast stellen wij de volgende kostensoorten vast op basis van een opgave van de gemeente die deze kosten heeft laten onderbouwen door het ingenieursbureau Sweco.

Kostensoort (conform bijlage IV Ob)	Bedrag (in €)
Kosten van sloop etc. van openbaar gebied (A5)	188.807
Kosten van sloop etc. van uitgeefbaar gebied (B3)	64.436
Kosten van bodemsanering, grondwerken etc. (B4)	10.410.953
Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2-B4 (B5)	300.776
Totaal aan kostensoorten A5, B3, B4 en B5	10.964.971
<b>Totaal aan kostensoorten A5, B3, B4 en B6 - afgerond</b>	<b>11.000.000</b>

Speciale aandacht is er voor de post B4 van € 10.410.953,00. Deze post is door Sweco voor het gehele plangebied berekend op € 30.209.222,00. Dat is zo'n € 40,00 per m<sup>2</sup> terrein. Zie hieronder de berekening.

**Bijlage 11.2.c: Samenvatting en opname civieltechnische kosten in kostenverhaalsexploitatieopzet**

Bronbestand: kostenramingen Lange Weeren te Volendam d.d. 27-05-2026

Deelraming		Fasering EO	TOTAAL (A+B)
GRONDWERKEN (OPHOGEN, VOORBELASTEN, BODEMSANERING, DEMPEN WATER ETC.)			OPGENOMEN IN EXPLOITATIEOPZET
GRONDWERK	Cluster A - flanken		€ 1.107.298,41
	Cluster B - rotonde Zeddeweg		€ 604.831,54
	Cluster C - woonbuurt		€ 13.397.956,50
	Cluster D - woonbuurt		€ 5.852.585,75
	Cluster D - rotonde Zuiderzeeweg		€ 432.175,61
	Cluster E - woonbuurt		€ 3.578.514,93
	Cluster F - woonbuurt		€ 2.709.952,10
	Cluster G - woonbuurt		€ 2.525.907,85
<b>TOTAAL grondwerken</b>			<b>€ 30.209.222,70</b>

Dit hoge bedrag komt met name voort uit de hoge voorbelastingseisen van de grond. Er dient hier een zandpakket van zo'n 3 meter dik neergelegd te worden als voorbereiding op de bouwactiviteiten. Zoals bekend worden deze kosten in de nieuwe Omgevingswet voor het vaststellen van de inbrengwaarde alleen meegenomen voor de uitgeefbare terreinen. Sweco heeft berekend dat van de totale kosten ongeveer 33% is toe te rekenen aan de uitgeefbare gronden, ofwel circa € 10.400.000,00. Voor een nadere onderbouwing van deze bedragen verwijzen wij naar de door Sweco opgestelde rapporten in dit kader.

### 5.13. Back-testing

Gloudemans heeft de inbrengwaarde niet eerder geraamd. Derhalve heeft geen back-testing plaatsgevonden.

### 5.14. Onzekerheden waardering

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan onder andere het gevolg zijn van:

- Onzekere marktomstandigheden;
- Gebrekkige informatievoorziening door de eigenaar/opdrachtgever;
- Gebrek aan marktinformatie, waaronder het ontbreken van zuivere c.q. exact vergelijkbare referentietransacties;
- Gevoeligheden van de gehanteerde taxatiemethodiek.

Als gevolg van bovenstaande onzekerheden dient bij iedere taxatie rekening gehouden te worden met een marge. Deze marge zal per object en locatie afwijken en ontstaat door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt (marktonzekerheid) en de afwijking die eigen is aan de menselijke schatting. Indien naar de jurisprudentie over dit onderwerp wordt gekeken blijkt dat in de rechtspraak<sup>5</sup> in zijn algemeenheid een marge wordt aangehouden van 10% naar beneden en 10% naar boven - oftewel een bandbreedte van 20% wordt acceptabel geacht. Deze marge komt ook naar voren in de literatuur<sup>6</sup>. Voor minder courante objecten wordt een grotere bandbreedte aanvaard<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Zie onder andere de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 18 september 2019 met kenmerk ECLI:NL:RBOT:2019:7362

<sup>6</sup> Zie ook 'Taxatieleer Vastgoed 1' geschreven door Peter C. van Arnhem, Tom M. Berkhout en George G.M. ten Have (Zesde druk, pagina 110 en 111) wordt gesproken over de 10%-regel. Een afwijking van 10% in de waardebepaling is niet ongewoon.

<sup>7</sup> Schekkerman (2004) concludeerde: "Uit analyse blijken de verschillen dermate groot dat ook hierdoor een bandbreedte

Voor de te taxeren onroerende zaak wordt door de deskundigen opgemerkt dat dit een incurant object betreft. Derhalve dient rekening gehouden te worden met een bovengemiddelde afwijking.

### 5.15. Effect bijzondere uitgangspunten op de waardering

In onderhavig advies zijn geen bijzondere uitgangspunten gehanteerd.

### 5.16. Finale waardering

#### Inbrengwaarde plangebied

Met inachtneming van alle in dit advies genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde per eigenaar als volgt geraamd:

**€ 35.715.000,00** (zegge: vijfendertig miljoen zehonderdvijftienduizend euro)

Ofwel, **€ 47,50 per m<sup>2</sup>** (zegge: zevenveertig euro en vijftig cent per vierkante meter)

De inbrengwaarde per eigenaar in het kostenverhaalsgebied is als volgt:

Eigenaar	Oppervlakte (ha)	Waarde / m <sup>2</sup>	Inbrengwaarde*
Gemeente Edam-Volendam	0.78.83 ha	€ 47,50	€ 375.000,00
Project Lange Weeren B.V.	39.56.17 ha	€ 47,50	€ 18.790.000,00
Scholtens Projecten II B.V.	32.63.42 ha	€ 47,50	€ 15.500.000,00
Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.61.18 ha	€ 47,50	€ 290.000,00
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.73.31 ha	€ 47,50	€ 350.000,00
Provincie Noord-Holland	0.85.43 ha	€ 47,50	€ 405.000,00
Dhr. J. en K.J. Roos	0.00.75 ha	€ 47,50	€ 5.000,00
<b>Totaal</b>	<b>75.19.09 ha</b>		<b>€ 35.715.000,00</b>

\*afgerond op € 5.000,00

#### Inbrengwaarde bovenwijkse voorziening

Met inachtneming van alle in dit rapport genoemde uitgangspunten en informatie is de inbrengwaarde van de buitenplanse voorziening van de onroerende zaak geschat op:

**€ 1.060.000,00** (zegge: een miljoen zestigduizend euro)

van plus en min 10-20% bij taxaties ten opzichte van de uiteindelijke transactie goed te verklaren zijn. Deze bandbreedte zal kleiner zijn als de courantheid van een object toeneemt en groter zijn bij een zeer incurant object. Een ieder die met taxaties te maken heeft, zal rekening moeten houden met te verwachten afwijkingen in de bandbreedte van 5 tot 20%. Bij incurante vastgoedobjecten zouden de afwijkingen zelfs nog groter kunnen zijn.

De inbrengwaarde van de bovenwijkse voorziening is als volg verdeeld:

Eigenaar	Oppervlakte (ha)	Waarde / m <sup>2</sup>	Inbrengwaarde
Gemeente Edam-Volendam	5.43.98 ha	€ 16,70	€ 910.000,00
Scholtens Projecten II B.V.	0.05.86 ha	€ 16,70	€ 10.000,00
Van Wijnen Project Edam Bv / Stichting BPL Pensioen	0.13.74 ha	€ 16,70	€ 25.000,00
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	0.01.93 ha	€ 16,70	€ 5.000,00
Provincie Noord-Holland	0.65.00 ha	€ 16,70	€ 110.000,00
<b>Totaal</b>	<b>6.30.51 ha</b>		<b>€ 1.060.000,00</b>

\*afgerond op € 5.000,00

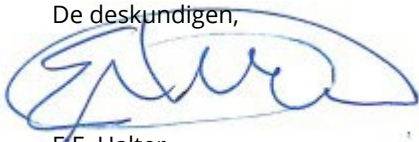
### Totaal overzicht kostensoorten A5, B3, B4 en B5

Het totale bedrag aan kostensoorten is:

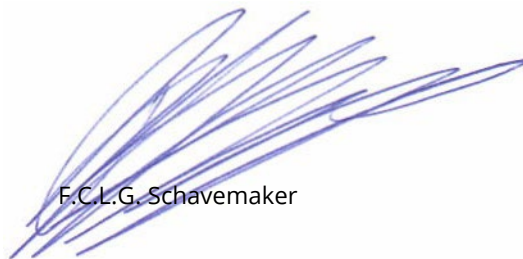
**€ 11.000.000,00** (zegge: elf miljoen euro)

Nuland, 4 juni 2026

De deskundigen,



E.F. Halter



F.C.L.G. Schavemaker

## 6. BIJLAGEN

1. Kadastrale percelen kostenverhaalsgebied
2. Kadastrale percelen bovenwijkse voorziening
3. Grondexploitatie 18 mei 2026
4. Waarderingsoverzicht inbrengwaarde

# BIJLAGE 1

Overzicht inbrengwaarde kostenverhaalsgebied per eigenaar

Eigenaar	Kadastraal bekend	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Te taxeren gedeelte
Gemeente Edam-Volendam	Edam, D 387	11.040	466
	Edam, D 387	11.040	1.791
	Edam, D 14739	2.980	2.838
	Edam, D 9743	65.970	1.672
	Edam, D 11663	6.972	166
	Edam, D 12546	9.913	256
	Edam, D 12507	61.755	206
	Edam, D 12507	61.755	299
	Edam, D 12518	3.509	189
Project Lange Weeren B.V.	Edam, D 443	15.220	15.220
	Edam, D 444	8.180	8.180
	Edam, D 445	11.750	11.750
	Edam, D 446	12.550	12.550
	Edam, D 447	19.500	19.500
	Edam, D 452	10.820	10.762
	Edam, D 453	14.720	14.720
	Edam, D 458	11.330	11.330
	Edam, D 459	17.790	17.790
	Edam, D 460	12.350	10.708
	Edam, D 463	14.360	14.360
	Edam, D 468	11.230	11.230
	Edam, D 469	14.260	14.260
	Edam, D 472	12.740	12.740
	Edam, D 473	13.790	13.790
	Edam, D 474	9.410	9.410
	Edam, D 478	23.050	23.050
	Edam, D 4277	5.745	3.759
	Edam, D 6685	18.570	18.570
	Edam, D 6707	29.390	10.445
	Edam, D 6708	15.050	6.455
	Edam, D 6709	30.295	12.089
	Edam, D 10582	8.100	7.059
	Edam, D 10583	34.860	33.348
	Edam, D 13126	10.370	10.370
	Edam, D 13129	865	865
	Edam, D 13133	17.975	17.975
	Edam, D 13364	12.915	11.522
	Edam, D 13371	4.680	4.680
	Edam, D 13372	13.960	13.164
	Edam, D 4269	10.200	1.617
	Edam, D 13121	1.400	774
	Edam, D 13128	3.270	2.742
Edam, D 13131	9.440	8.833	
Scholtens Projecten II B.V.	Edam, D 404	15.530	15.089
	Edam, D 405	14.060	13.690
	Edam, D 414	18.960	18.960
	Edam, D 415	11.940	11.940

	Edam, D 416	11.940	11.940
	Edam, D 419	20.740	20.740
	Edam, D 420	19.310	19.310
	Edam, D 421	17.210	17.210
	Edam, D 427	10.920	10.920
	Edam, D 428	10.860	10.860
	Edam, D 429	23.030	23.030
	Edam, D 430	19.030	19.030
	Edam, D 433	19.030	19.030
	Edam, D 435	9.500	9.500
	Edam, D 436	11.760	11.760
	Edam, D 437	11.470	11.470
	Edam, D 438	11.760	11.760
	Edam, D 439	10.790	10.790
	Edam, D 10003	13.020	12.189
	Edam, D 11150	23.145	4.708
	Edam, D 11151	28.200	7.621
	Edam, D 13135	14.760	14.435
	Edam, D 14467	1.172	1.127
	Edam, D 14470	10.219	3.514
	Edam, D 14474	5.964	2.276
	Edam, D 14476	8.539	4.426
	Edam, D 14746	22.060	3.868
	Edam, D 14738	5.100	587
	Edam, D 14737	11.230	4.562
Van Wijnen Project Edam Bv // Stichting BPL Pensioen	Edam, D 14715	24.475	4.134
	Edam, D 14719	8.015	1.984
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Edam, D 13122	6.590	3.687
	Edam, D 13122	6.590	218
	Edam, D 13127	230	210
	Edam, D 13130	815	815
	Edam, D 13132	385	385
	Edam, D 7296	3.910	516
	Edam, D 13366	50	38
	Edam, D 13367	520	319
	Edam, D 14678	1.722	738
	Edam, D 14678	1.722	405
Provincie Noord-Holland	Edam, D 6711	32.685	788
	Edam, D 6711	32.685	7.693
	Edam, D 9838	6.420	6
	Edam, D 14673	726	33
	Edam, D 14677	23	23
dhr J. en K.J. Roos	Edam, D 14580	12.775	75

**Totaal**

**751.909**

## **BIJLAGE 2**

Overzicht inbrengwaarde bovenwijkse voorziening per eigenaar

Eigenaar	Kadastraal bekend	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Te taxeren gedeelte
Gemeente Edam-Volendam	Edam, D 387	11.040	1.460
	Edam, D 2499	2.270	161
	Edam, D 9743	65.970	27.371
	Edam, D 10085	9.270	6.547
	Edam, D 14635	19.319	53
	Edam, D 14721	1.880	1.880
	Edam, D 14739	2.980	137
	Edam, D 14742	621	495
	Edam, D 14743	510	207
	Edam, D 14745	924	924
	Edam, D 14748	8.203	8.203
	Edam, D 14917	6.960	6.960
	Scholtens Projecten II B.V.	Edam, D 14738	5.100
Edam, D 14746		22.060	420
Van Wijnen Project Edam Bv // Stichting BPL Pensioen	Edam, D 14716	31	31
	Edam, D 14717	17.767	237
	Edam, D 14720	1.715	186
	Edam, D 14715	24.475	672
	Edam, D 14719	8.015	248
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Edam, D 7296	3.910	44
	Edam, D 8584	2.830	133
	Edam, D 13122	6.590	16
Provincie Noord-Holland	Edam, D 14054	77.200	6.500
<b>Totaal</b>			<b>63.051</b>

## **BIJLAGE 3**

A4

Datum laatst opgeslagen

18-mei-2026

BEELD

Locatie

Edam-Volendam

Project

Lange Weeren

Projectnummer

0027.23

Plan

SSK-raming programma stedenbouw

Status

concept

0

Scenario

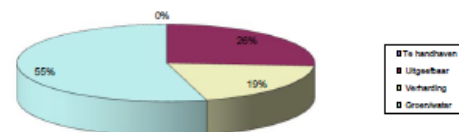
haalbaarheid

Startjaar

01-01-2025

		m2	procentueel	
<b>Plangebied</b>		<b>752.082</b>		100,0%
	Niet in exploitatie	-		0,0%
<b>Exploitatiegebied</b>		<b>752.082</b>		100,0%
	<b>Hoofdstructuur</b>			
	Verharding	44.100	9,7%	5,9%
	Groen	119.430	26,4%	15,9%
	Water	289.241	63,9%	38,5%
	<b>Subtotaal Hoofdstructuur</b>	<b>452.771</b>		
	<b>Woningbouw</b>			
	Uitgeefbaar	193.031	85,6%	25,7%
	Verharding	101.184	34,4%	13,5%
	Groen/water	110	0,0%	0,0%
	<b>Subtotaal Woningbouw</b>	<b>294.325</b>		
	<b>Niet-woningbouw</b>			
	Uitgeefbaar	4.986	100,0%	0,7%
	Verharding	-	0,0%	0,0%
	Groen/water	-	0,0%	0,0%
	<b>Subtotaal niet-woningbouw</b>	<b>4.986</b>		
<b>Vershil Exploitatiegebied Functies</b>		<b>0</b>		0,0%

Verdeling plangebied



FINANCIEEL		% van subtotaal investering	Bedrag	% van subtotaal opbrengsten	Hoeveelheid	Bedrag
<b>Investerings</b>			<b>Opbrengsten</b>			
	Verwervingen	0,7%	780.000	<b>Woningbouw</b>		
	Sloop/sanering	1,2%	1.308.215	13,4% egw huur	3,6%	155
	Grondwerk	0,0%	-	0,0% egw goedkoop	0,0%	-
	Ophoging	28,6%	32.037.098	24,4% egw midden	22,9%	283
	Bouwnijpmaken	15,6%	17.500.911	33,2% egw duur	61,9%	385
	Woonrijpmaken	22,7%	25.438.153	20,0% mgw huur	3,4%	232
	Civiele constructies	16,1%	18.076.306	0,0% mgw goedkoop	0,0%	-
	Diversen	1,3%	1.602.991	9,1% mgw midden	6,1%	105
	Plankosten	12,4%	13.944.652	0,0% mgw duur	0,0%	-
	Fondsen	1,4%	1.528.453	<b>subtotaal woningbouw</b>		
					1.160	133.468.650
				<b>Niet-woningbouw</b>		
				Bedrijven	0,0%	-
				Kantoren	0,0%	-
				Winkels / horeca	1,4%	1.300
				Commercieel	0,0%	128
				Niet -commercieel	0,8%	4.986
				<b>subtotaal niet-woningbouw</b>		
						2.946.697
				<b>Overige opbrengsten en bijdragen</b>		
					0,0%	-
<b>Subtotaal investeringen</b>		100,0%	112.114.779	<b>Subtotaal opbrengsten</b>	100,0%	136.415.347
	Kostenstijging	2,00%	15.196.112	Opbrengstenstijging	1,50%	13.926.544
	Rentekosten	3,00%	137.226	Renteopbrengsten	1,50%	1.186.482
<b>Totaal investeringen</b>			<b>127.448.116</b>	<b>Totaal opbrengsten</b>		<b>151.528.373</b>
<b>Eindwaarde</b>		31-dec-2035	<b>24.080.257</b>			
<b>Contante waarde</b>	2,00%	01-jan-2025	<b>19.364.759</b>			

## **BIJLAGE 4**

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Lange Weeren in de wijziging voor het omgevingsplan Edam-Volendam, locatie Lange Weeren.

Waardepeildatum: 01-01-2026

Complexwaarde €  47,50 per m² grondoppervlak

Algemene gegevens							Waarderingsgronden binnen het kostenverhaalsgebied												
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp. geheel perceel	Geheel perc in kostenverhaalsgebied? (keuze)	Totale Oppervlakte digitale inmeting	Som te gebruiken oppv voor waardering	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaalsgebied	Inbrengwaarde totaal											
								Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 + B1 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2+ B1 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 + B2 bijlage IV Ob)	bijkomende schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 + B3 bijlage IV Ob)	Kosten van bodemsanering, grondwerken, dempen van oppervlakte (Kostensoortenlijst B4 bijlage IV Ob)	Kosten voorbereiding en toezicht over kosten B2 tot en met B4 (Kostensoortenlijst B5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden				
1.1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 00387G0000	11.040	Nee	466,37	466		€	-	€	156.940	€	-	€	-	€	-	€	156.940
1.1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14739G0000	2.980	Nee	2.838,22	2.838	3.304	€	-	€	85.073	€	-	€	-	€	-	€	85.073
1.2	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 00387G0000	11.040	Nee	1.791,04	1.791	1.791	€	-	€	79.420	€	-	€	-	€	-	€	79.420
1.3	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 09743G0000	65.970	Nee	1.672,27	1.672		€	-	€	20.045	€	-	€	-	€	-	€	20.045
1.4	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 11663G0000	6.972	Nee	166,42	166		€	-	€	18.763	€	-	€	-	€	-	€	18.763
1.4	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 12546G0000	9.913	Nee	255,62	256	422	€	-	€	14.203	€	-	€	-	€	-	€	14.203
1.5	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 12507G0000	61.755	Nee	206,43	206		€	-	€	18.128.423	€	-	€	-	€	-	€	18.128.423
1.5	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 12518G0000	3.509	Nee	188,62	189	395	€	-	€	663.385	€	-	€	-	€	-	€	663.385
1.6	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 12507G0000	61.755	Nee	299,21	299	299	€	-	€	14.534.145	€	-	€	-	€	-	€	14.534.145
2.1	Project Lange Weeren B.V.	EDM00D 00443G0000	15.220	Ja	15.524,46	15.220		€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998
2.1		EDM00D 00444G0000	8.180	Ja	8.241,71	8.180		€	-	€	5.528.287	€	-	€	-	€	-	€	5.528.287
2.1		EDM00D 00445G0000	11.750	Ja	11.901,51	11.750		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567
2.1		EDM00D 00446G0000	12.550	Ja	12.611,41	12.550		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
2.1		EDM00D 00447G0000	19.500	Ja	19.216,61	19.500		€	-	€	208.396	€	-	€	-	€	-	€	208.396
2.1		EDM00D 00452G0000	10.820	Nee	10.761,52	10.762		€	-	€	4.882.666	€	-	€	-	€	-	€	4.882.666
2.1		EDM00D 00453G0000	14.720	Ja	15.516,98	14.720		€	-	€	142.209	€	-	€	-	€	-	€	142.209
2.1		EDM00D 00458G0000	11.330	Ja	11.203,20	11.330		€	-	€	23.361.693	€	-	€	-	€	-	€	23.361.693
2.1		EDM00D 00459G0000	17.790	Ja	17.421,17	17.790		€	-	€	665.234	€	-	€	-	€	-	€	665.234
2.1		EDM00D 00460G0000	12.350	Nee	10.707,61	10.708		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
2.1		EDM00D 00463G0000	14.360	Ja	13.604,13	14.360		€	-	€	665.234	€	-	€	-	€	-	€	665.234
2.1		EDM00D 00468G0000	11.230	Ja	11.340,87	11.230		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
2.1		EDM00D 00469G0000	14.260	Nee	14.284,40	14.260	13.966	€	-	€	14.534.145	€	-	€	-	€	-	€	14.534.145
2.1		EDM00D 00473G0000	12.740	Ja	13.163,77	12.740		€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998
2.1		EDM00D 00473G0000	13.790	Ja	13.434,38	13.790		€	-	€	5.528.287	€	-	€	-	€	-	€	5.528.287
2.1		EDM00D 00474G0000	9.410	Ja	9.369,80	9.410		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567
2.1		EDM00D 00478G0000	23.050	Ja	22.877,79	23.050		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
2.1		EDM00D 04277G0000	5.745	Nee	3.758,53	3.759		€	-	€	208.396	€	-	€	-	€	-	€	208.396
2.1		EDM00D 06685G0000	18.570	Ja	18.259,93	18.570		€	-	€	4.882.666	€	-	€	-	€	-	€	4.882.666
2.1		EDM00D 06707G0000	29.390	Nee	10.445,39	10.445		€	-	€	142.209	€	-	€	-	€	-	€	142.209
2.1		EDM00D 06708G0000	15.050	Nee	6.455,09	6.455		€	-	€	665.234	€	-	€	-	€	-	€	665.234
2.1	EDM00D 06709G0000	30.295	Nee	12.089,13	12.089		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849	
2.1	EDM00D 10582G0000	8.100	Nee	7.058,94	7.059		€	-	€	14.534.145	€	-	€	-	€	-	€	14.534.145	
2.1	EDM00D 10583G0000	34.860	Nee	33.347,85	33.348		€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998	
2.1	EDM00D 13126G0000	10.370	Ja	9.829,22	10.370		€	-	€	5.528.287	€	-	€	-	€	-	€	5.528.287	
2.1	EDM00D 13129G0000	865	Ja	842,09	865		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567	
2.1	EDM00D 13133G0000	17.975	Ja	19.110,58	17.975		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849	
2.1	EDM00D 13364G0000	12.915	Nee	11.521,57	11.522		€	-	€	208.396	€	-	€	-	€	-	€	208.396	
2.1	EDM00D 13371G0000	4.680	Nee	4.694,96	4.680	4.680	€	-	€	4.882.666	€	-	€	-	€	-	€	4.882.666	
2.1	EDM00D 13372G0000	13.960	Nee	13.164,00	13.164	381.651	€	-	€	142.209	€	-	€	-	€	-	€	142.209	
2.2	Project Lange Weeren B.V.	EDM00D 04269G0000	10.200	Nee	1.616,60	1.617		€	-	€	18.128.423	€	-	€	-	€	-	€	18.128.423
2.2		EDM00D 13121G0000	1.400	Nee	773,73	774		€	-	€	663.385	€	-	€	-	€	-	€	663.385
2.2		EDM00D 13128G0000	3.270	Nee	2.741,60	2.742		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
2.2		EDM00D 13131G0000	9.440	Nee	8.832,63	8.833	13.966	€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998
3.1	Scholtens Projecten II B.V.	EDM00D 00404G0000	15.530	Nee	15.088,69	15.089		€	-	€	14.534.145	€	-	€	-	€	-	€	14.534.145
3.1		EDM00D 00405G0000	14.060	Nee	13.689,78	13.690		€	-	€	5.528.287	€	-	€	-	€	-	€	5.528.287
3.1		EDM00D 00414G0000	18.960	Ja	19.245,28	18.960		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567
3.1		EDM00D 00415G0000	11.940	Ja	11.967,56	11.940		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
3.1		EDM00D 00416G0000	11.940	Ja	12.124,39	11.940		€	-	€	208.396	€	-	€	-	€	-	€	208.396
3.1		EDM00D 00419G0000	20.740	Ja	20.263,43	20.740		€	-	€	4.882.666	€	-	€	-	€	-	€	4.882.666
3.1		EDM00D 00420G0000	19.310	Ja	21.043,30	19.310		€	-	€	142.209	€	-	€	-	€	-	€	142.209
3.1		EDM00D 00421G0000	17.210	Ja	17.611,09	17.210		€	-	€	665.234	€	-	€	-	€	-	€	665.234
3.1		EDM00D 00427G0000	10.920	Ja	10.712,63	10.920		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
3.1		EDM00D 00428G0000	10.860	Ja	10.349,40	10.860		€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998
3.1		EDM00D 00429G0000	23.030	Ja	21.210,11	23.030		€	-	€	5.528.287	€	-	€	-	€	-	€	5.528.287
3.1		EDM00D 00430G0000	19.030	Ja	18.935,68	19.030		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567
3.1		EDM00D 00433G0000	19.030	Ja	18.809,67	19.030		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
3.1		EDM00D 00435G0000	9.500	Ja	9.628,42	9.500		€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998
3.1		EDM00D 00436G0000	11.760	Ja	11.818,76	11.760		€	-	€	5.528.287	€	-	€	-	€	-	€	5.528.287
3.1		EDM00D 00437G0000	11.470	Ja	11.665,32	11.470		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567
3.1		EDM00D 00438G0000	11.760	Ja	11.863,75	11.760		€	-	€	1.849	€	-	€	-	€	-	€	1.849
3.1	EDM00D 00439G0000	10.790	Ja	11.176,02	10.790		€	-	€	42.998	€	-	€	-	€	-	€	42.998	
3.1	EDM00D 10003G0000	13.020	Nee	12.189,15	12.189		€	-	€	158.567	€	-	€	-	€	-	€	158.567	
3.1	EDM00D 11150G0000	23.145	Nee	4.708,03	4.708		€	-	€	4.882.666	€	-	€	-	€	-	€	4.882.666	
3.1	EDM00D 11151G0000	28.200	Nee	7.620,90	7.621		€	-	€	142.209	€	-	€	-	€	-			

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Lange Weeren in de wijziging voor het omgevingsplan Edam-Volendam, locatie Lange Weeren.

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde rubriek A (Kostensoortenlijst Bijlage IV Omgevingsbesluit)

Waardepeildatum: 01-01-2026

Algemene gegevens		
Eigendomnr	Eigenaar en eigendom	Totaal te gebruiken oppv voor waardering in kostenverhaalsgebied
1.1	Gemeente Edam - Volendam	3.304
1.2	Gemeente Edam - Volendam	1.791
1.3	Gemeente Edam - Volendam	1.672
1.4	Gemeente Edam - Volendam	422
1.5	Gemeente Edam - Volendam	395
1.6	Gemeente Edam - Volendam	299
2.1	Project Lange Weeren B.V.	381.651
2.2	Project Lange Weeren B.V.	13.966
3.1	Scholtens Projecten II B.V.	305.982
3.2	Scholtens Projecten II B.V.	15.211
3.3	Scholtens Projecten II B.V.	587
3.4	Scholtens Projecten II B.V.	4.562
4	Van Wijnen Project Edam Bv; Stichting BPL Pensioen	6.118
5.1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	5.097
5.2	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	734
5.3	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	357
5.4	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	738
5.5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	405
6.1	Provincie Noord-Holland	788
6.2	Provincie Noord-Holland	7.755
7	Roos, dhr. J.; Roos, dhr. K.J.	75
<b>TOTAAL</b>		<b>751.909</b>

Inbrengwaarde gronden werken A8 en A9 kostensoortenlijst (Rubriek A Kostensoortenlijst)						
digitale oppv gronden binnen openbare ruimte	Waarde te slopen opstallen met grond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc. (Kostensoortenlijst A3 bijlage IV Ob)	Bijkomende schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden werken A8 en A9 Kostensoortenlijst
3.304,59	€ -	€ 156.940	€ -	€ -	€ -	€ 156.940
1.791,04	€ -	€ 85.073	€ -	€ -	€ -	€ 85.073
1.672,27	€ -	€ 79.420	€ -	€ -	€ -	€ 79.420
422,04	€ -	€ 20.045	€ -	€ -	€ -	€ 20.045
395,05	€ -	€ 18.763	€ -	€ -	€ -	€ 18.763
299,21	€ -	€ 14.203	€ -	€ -	€ -	€ 14.203
292.687,25	€ -	€ 13.898.726	€ -	€ -	€ 159.773	€ 14.058.499
13.964,56	€ -	€ 663.385	€ -	€ -	€ 1.849	€ 665.234
193.560,26	€ -	€ 9.188.864	€ -	€ -	€ 27.184	€ 9.216.049
15.210,31	€ -	€ 722.523	€ -	€ -	€ -	€ 722.523
586,91	€ -	€ 27.883	€ -	€ -	€ -	€ 27.883
4.562,18	€ -	€ 216.695	€ -	€ -	€ -	€ 216.695
6.117,47	€ -	€ 290.605	€ -	€ -	€ -	€ 290.605
5.081,97	€ -	€ 242.108	€ -	€ -	€ -	€ 242.108
733,93	€ -	€ 34.865	€ -	€ -	€ -	€ 34.865
356,76	€ -	€ 16.958	€ -	€ -	€ -	€ 16.958
737,64	€ -	€ 35.055	€ -	€ -	€ -	€ 35.055
404,58	€ -	€ 19.238	€ -	€ -	€ -	€ 19.238
787,89	€ -	€ 37.430	€ -	€ -	€ -	€ 37.430
7.773,96	€ -	€ 368.363	€ -	€ -	€ -	€ 368.363
75,15	€ -	€ 3.563	€ -	€ -	€ -	€ 3.563
<b>550.525</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 26.140.700</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 188.807</b>	<b>€ 26.329.507</b>



Waarderingsoverzicht inbrengwaarde kostenverhaalsregeling met tijdvak voor het kostenverhaalsgebied Lange Weeren in de wijziging voor het omgevingsplan Edam-Volendam, locatie Lange Weeren.

Waarderingsoverzicht inbrengwaarde: gronden voor werken A8 en A9 Kostensoortenlijst buiten kostenverhaalsgebied

Waardepeildatum: 01-01-2026

=INVOERCEL  
€ 16,70 per m² grondoppervlak

Waardering gronden buiten het kostenverhaalsgebied													
Algemene gegevens			Inbrengwaarde gronden werken A8 en A9 kostensoortenlijst (Rubriek A kostensoortenlijst)										
Nr.	Eigenaar en eigendom	Kadastraal perceel	Kadastrale opp geheel perceel	Oppervlakte digitale inmeting werk A8 en/of A9	Geheel perc in werk A8 en/of A9? (keuze)	Som te gebruiken kad oppv	Totaal te gebruiken oppv gronden buiten kostenverhaalsgebied	Waarde te slopen opstellen met grond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Waarde ruwe bouwgrond (Kostensoort A2 bijlage IV Ob)	Vrijmaken gronden van persoonlijke rechten, beperkte rechten etc (Kostensoortenlijst A3 bijlage IV Ob)	bijkomende schade ingeval van onteigeningsschadeloosstelling (Art 8.17 Ob)	Kosten van sloop etc (Kostensoortenlijst A5 bijlage IV Ob)	Inbrengwaarde totaal gronden werken A8 en A9 kostensoortenlijst
Werk 1: Zuiderzeeweg			Werk 1: Zuiderzeeweg				Werk 1: Zuiderzeeweg						
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 00387G0000	11.040	1.459,64	Nee	1.460	1.460	€ -	€ 24.382	€ -	€ -	€ -	€ 24.382
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 02499G0000	2.270	160,98	Nee	161	161	€ -	€ 2.689	€ -	€ -	€ -	€ 2.689
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 09743G0000	65.970	27.370,64	Nee	27.371	27.371	€ -	€ 457.096	€ -	€ -	€ -	€ 457.096
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 10085G0000	9.270	6.546,60	Nee	6.547	6.547	€ -	€ 109.335	€ -	€ -	€ -	€ 109.335
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14635G0000	19.319	53,21	Nee	53	53	€ -	€ 885	€ -	€ -	€ -	€ 885
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14721G0000	1.880	1.906,07	Ja	1.880	1.880	€ -	€ 31.396	€ -	€ -	€ -	€ 31.396
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14739G0000	2.980	137,17	Nee	137	137	€ -	€ 2.288	€ -	€ -	€ -	€ 2.288
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14742G0000	621	495,04	Nee	495	495	€ -	€ 8.267	€ -	€ -	€ -	€ 8.267
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14743G0000	510	206,73	Nee	207	207	€ -	€ 3.457	€ -	€ -	€ -	€ 3.457
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14745G0000	924	911,29	Ja	924	924	€ -	€ 15.431	€ -	€ -	€ -	€ 15.431
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14748G0000	8.203	6.215,70	Ja	8.203	8.203	€ -	€ 136.990	€ -	€ -	€ -	€ 136.990
1	Gemeente Edam - Volendam	EDM00D 14917G0000	6.960	6.956,87	Ja	6.960	6.960	€ -	€ 116.232	€ -	€ -	€ -	€ 116.232
3	Scholtens Projecten II B.V.	EDM00D 14738G0000	5.100	165,64	Nee	166	166	€ -	€ 2.772	€ -	€ -	€ -	€ 2.772
3	Scholtens Projecten II B.V.	EDM00D 14746G0000	22.060	420,14	Nee	420	420	€ -	€ 7.014	€ -	€ -	€ -	€ 7.014
4	Van Wijnen Project Edam Bv; Stichting BPL Pensioen	EDM00D 14716G0000	31	54,73	Nee	31	31	€ -	€ 518	€ -	€ -	€ -	€ 518
4	Van Wijnen Project Edam Bv; Stichting BPL Pensioen	EDM00D 14717G0000	17.767	236,63	Nee	237	237	€ -	€ 3.958	€ -	€ -	€ -	€ 3.958
4	Van Wijnen Project Edam Bv; Stichting BPL Pensioen	EDM00D 14720G0000	1.715	186,31	Nee	186	186	€ -	€ 3.106	€ -	€ -	€ -	€ 3.106
4	Van Wijnen Project Edam Bv; Stichting BPL Pensioen	EDM00D 14715G0000	24.475	671,83	Nee	672	672	€ -	€ 11.222	€ -	€ -	€ -	€ 11.222
4	Van Wijnen Project Edam Bv; Stichting BPL Pensioen	EDM00D 14719G0000	8.015	247,96	Nee	248	248	€ -	€ 4.142	€ -	€ -	€ -	€ 4.142
5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	EDM00D 07296G0000	3.910	44,23	Nee	44	44	€ -	€ 735	€ -	€ -	€ -	€ 735
5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	EDM00D 08584G0000	2.830	133,28	Nee	133	133	€ -	€ 2.221	€ -	€ -	€ -	€ 2.221
5	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	EDM00D 13122G0000	6.590	16,01	Nee	16	16	€ -	€ 267	€ -	€ -	€ -	€ 267
6	Provincie Noord-Holland	EDM00D 14054G0000	77.200	6.499,98	Nee	6.500	6.500	€ -	€ 108.550	€ -	€ -	€ -	€ 108.550
Totaal werk 1			299.640	61.097		63.051	63.051	€ -	€ 1.052.952	€ -	€ -	€ -	€ 1.052.952
Totaal waardering buiten kostenverhaalsgebied			299.640	61.097		63.051	63.051	€ -	€ 1.052.952	€ -	€ -	€ -	€ 1.052.952