

ONTWERP-EXPLOITATIEPLAN BRONBEEKLAAN 66

GEMEENTE ARNHEM

versie 7 februari 2023

Hoofdstuk 1 Algemeen.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Leeswijzer	4
1.3 Het planologisch besluit waaraan het exploitatieplan is gekoppeld	5
1.4 Doel en functie van het exploitatieplan	5
1.5 Begrenzing van het exploitatieplan.....	6
1.6 Jaarlijkse herziening en eindafrekening	7
Hoofdstuk 2 Omschrijving van de werken en werkzaamheden.....	8
2.1 Bouwrijp maken	8
2.2 Aanleg nutsvoorzieningen	8
2.3 Woonrijp maken.....	8
Hoofdstuk 3 Grondeigenaren en verwerving.....	9
Hoofdstuk 4 Toelichting op de exploitatieopzet	10
4.1 Ruimtegebruik.....	10
4.2 Eigendomssituatie	10
4.3 Programma	11
4.4 Kosten van inbrengwaarden	11
4.4.1 Kosten van inbrengwaarden van grond en te slopen opstallen (artikel 6.2.3.a en b Bro).....	11
4.4.2 Inbrengwaarden vrijmaken gronden (artikel 6.2.3.c Bro)	11
4.4.3 Inbrengwaarden sloopkosten (artikel 6.2.3.d Bro)	11
4.4.4 Totaaloverzicht inbrengwaarden	12
4.5 Overige kosten	12
4.5.1 Onderzoekskosten (artikel 6.2.4.a Bro)	12
4.5.2 Bodemsanering (artikel 6.2.4.b Bro)	12
4.5.3 Bouwrijp- en woonrijp maken (artikel 6.2.4.c Bro)	12
4.5.4 Plankosten (artikel 6.2.4.f t/m j Bro)	12
4.5.5 Rente (artikel 6.2.4.n Bro).....	13
4.5.6 Planschade (artikel 6.2.4.l Bro)	13

4.6 Opbrengsten	13
4.6.1 Grondopbrengsten (artikel 6.2.7.a Bro)	13
4.6.2 Overige opbrengsten (subsidies en bijdragen derden artikel 6.2.7.c Bro).....	14
4.6.3 Overzicht opbrengsten	14
4.7 Eigendommen en analyse ruimtegebruik.....	14
4.8 Resultaat	14
4.8.1 Parameters	14
4.8.2 Fasering	15
4.8.3 Netto contante waarde	16
4.9 Maximaal te verhalen: totale kosten versus totale opbrengsten.....	16
4.10 Berekening exploitatiebijdrage	17
Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels	18
5.1 Fasering.....	18
Hoofdstuk 6 Toelichting op de bijlagen van deel A en deel B.....	19
1 Begrenzing van het exploitatiegebied.....	20
2 Exploitatieopzet	20
3 Regels	21
Artikel 1 fasering	21
4 Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels	22

DEEL A TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 ALGEMEEN

1.1 AANLEIDING

De gemeente Arnhem beoogt het gebied van het gebouw Bronbeeklaan 66 te transformeren van een geheel verzorgingstehuis voor senioren (bestemming Maatschappelijk) naar een gebouw met woonfuncties.

Dit is vertaald in het bestemmingsplan 'Bronbeeklaan 66' waarin het plan voor dit gebied planologisch en juridisch verder is uitgewerkt.

De gemeente is bloot eigenaar van het perceel dat in erfpacht is uitgegeven. Het erfpachtcontract voorziet niet in kostenverhaal. De gemeente acht het verder nodig locatie-eisen te stellen, in dit geval door een faseringsregel met een planning van de realisatie op te nemen. Bij het bestemmingsplan hoort een exploitatieplan omdat het verhalen van de grondexploitatiekosten en het voldoen aan locatie-eisen niet anderszins verzekerd is.

1.2 LEESWIJZER

Het exploitatieplan bestaat uit een Toelichtend deel (deel A) en een juridisch bindend deel (deel B).

In de navolgende tekst komen in deel A paragraafsgewijs aan de orde:

- In hoofdstuk 1 eerst algemene onderdelen, zoals de koppeling met het ruimtelijk besluit (1.3), doel en functie van het exploitatieplan (1.4), begrenzing van het exploitatieplan (1.5), jaarlijkse herziening en eindafrekening (1.6).
- Vervolgens de omschrijving van werken en werkzaamheden in hoofdstuk 2.
- Grondeigenaren/zakelijke rechten en gewenste gemeentelijke verwerving in hoofdstuk 3.
- Een toelichting op de exploitatieopzet in hoofdstuk 4.
- Een toelichting op de regels van het exploitatieplan in hoofdstuk 5.
- Een toelichting op de bijlagen van zowel deel A (de toelichting) als van deel B (het exploitatieplan) in hoofdstuk 6.
- Bijlagen bij de toelichting in hoofdstuk 7.

In deel B paragraafsgewijs aan de orde:

- Het exploitatiegebied (hoofdstuk 1).
- Exploitatieopzet (hoofdstuk 2).
- Regels (hoofdstuk 3).
- Bijlagen bij het exploitatiegebied, de exploitatieopzet en de regels (hoofdstuk 4).

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

Bijlagen bij deel B

Kaart exploitatiegebied, bijlage 1

Bijlagen bij deel A

Taxatierapport inbrengwaarden en uitgifteprijs, bijlage 2

Invulling plankostenscan, bijlage 3

1.3 HET PLANOLOGISCH BESLUIT WAARAAN HET EXPLOITATIEPLAN IS GEKOPPELD

Het exploitatieplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan 'Bronbeeklaan 66'.

1.4 DOEL EN FUNCTIE VAN HET EXPLOITATIEPLAN

De vaststelling van dit exploitatieplan dient ertoe om de noodzakelijke publiekrechtelijke basis te leggen voor het kostenverhaal en sturing te geven aan het grondgebruik door middel van een eis over de fasering.

Om te komen tot het bestemmingsplan heeft de gemeente kosten gemaakt. Deze kosten moeten worden verhaald op degenen die de in het bestemmingsplan geboden (ver)bouwmogelijkheden benutten.

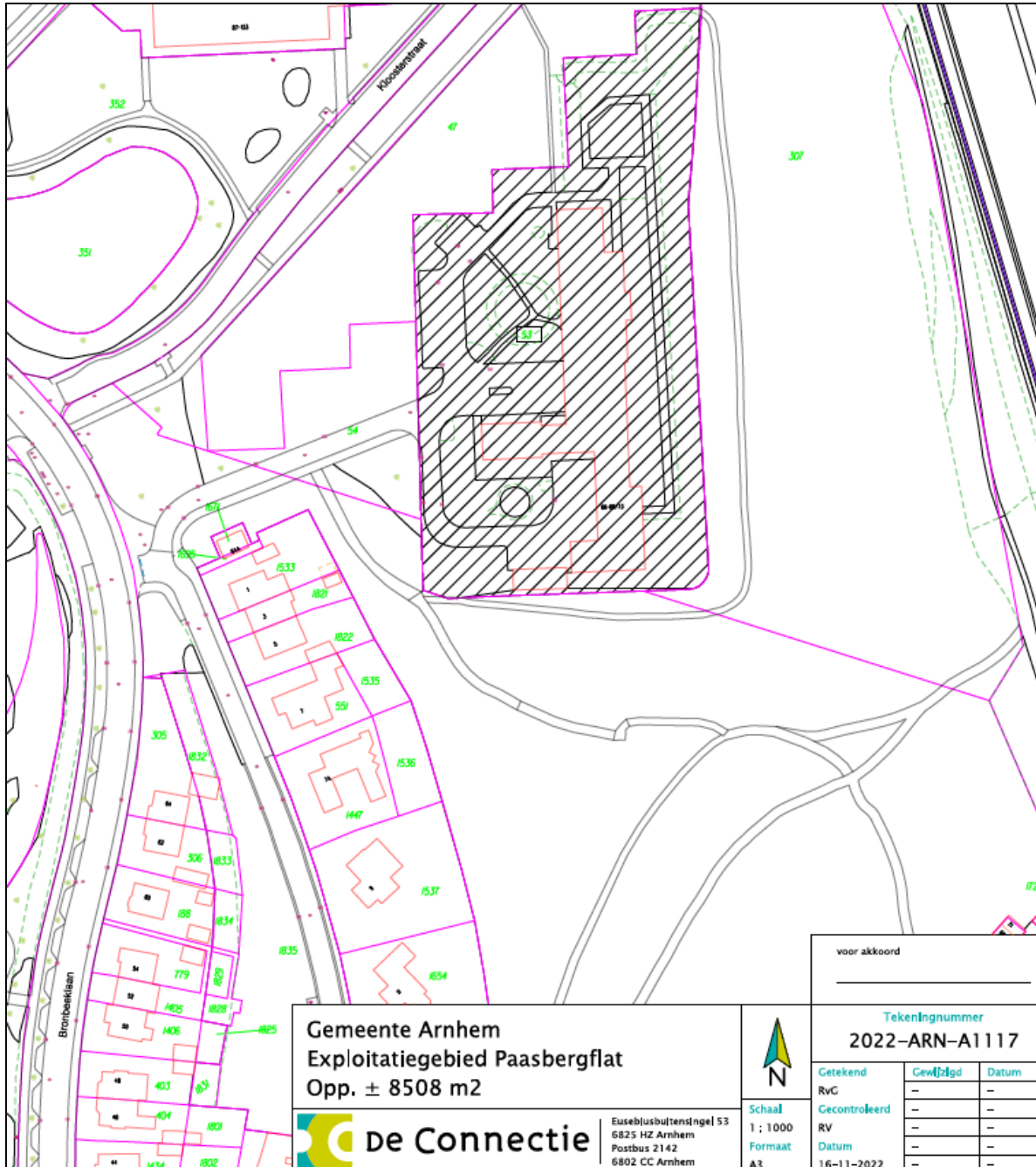
Het kostenverhaal, als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro), is niet verzekerd. Op grond van artikel 6.12 Wro moet daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. Het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) geeft hierover uitvoeringsbepalingen in afdeling 6.2.

De berekening van de exploitatiebijdragen vindt, op basis van dit exploitatieplan, plaats in het betalingsvoorschrift bij de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen of in een exploitatieovereenkomst voor zover deze wordt gesloten na de vaststelling van dit exploitatieplan.

1.5 BEGRENZING VAN HET EXPLOITATIEPLAN

Het exploitatieplangebied bestaat uit die gronden binnen het bestemmingsplangebied die kwalificeren als aangewezen bouwplan (als bedoeld in art. 6.12 Wro en art. 6.2.1 Bro), ook wel uitgeefbaar gebied genoemd. Dat betreft het bestaande gebouw en het daarom heen gelegen privéterrein met onder meer de parkeergelegenheid. Dat leidt tot een afbakening van het exploitatieplangebied als aangegeven op de Kaart exploitatiegebied, bijlage 1.

De kaart van het exploitatieplangebied is verkleind in onderstaande figuur opgenomen:



Figuur 1: Exploitatieplangebied

1.6 JAARLIJKSE HERZIENING EN EINDAFREKENING

De Wro verplicht de gemeente in artikel 6.15 het exploitatieplan ten minste één keer per jaar te herzien. Herziening van het exploitatieplan kan leiden tot een hogere of lagere exploitatiebijdrage, met uitzondering van bijdragen voor die percelen waarvoor dan al een rechtsgeldige omgevingsvergunning voor het bouwen is verstrekt of waarvoor een anterieure of posterieure overeenkomst over grondexploitatie is gesloten.

Herziening kan ook leiden tot het aanpassen, laten vervallen of toevoegen van regels ten aanzien van locatie-eisen of tot wijzigingen ten aanzien van het grondgebruik, hetgeen ook kan doorwerken in de tot het exploitatieplan behorende bijlagen. Daarbij valt te denken aan regels over faseringen tussen werken, werkzaamheden en maatregelen en/of bouwplannen en aan regels over specifieke woningbouwcategorieën.

Aan het einde van de exploitatie vindt een eindafrekening plaats. Binnen drie maanden na uitvoering van de werken, werkzaamheden en maatregelen, welke voorzien zijn in het exploitatieplan, stellen burgemeester en wethouders een afrekening van het exploitatieplan vast (artikel 6.20 lid 1 Wro) ten aanzien van exploitatiebijdragen die via omgevingsvergunningen voor het bouwen zijn voldaan. Daarbij worden de betaalde exploitatiebijdragen herberekend volgens de methode van artikel 6.20 lid 2 Wro. Lid 3 van dat artikel bepaalt dat, indien een herberekende exploitatiebijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde exploitatiebijdrage, de gemeente het verschil, voor zover het verschil groter is dan vijf procent, naar evenredigheid met rente terugbetaalt aan degene die houder was van de omgevingsvergunning (of aan diens rechtsopvolger).

HOOFDSTUK 2 OMSCHRIJVING VAN DE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

2.1 BOUWRIJP MAKEN

Voor het bouwrijp maken van het exploitatieplangebied zijn geen werken en werkzaamheden voorzien.

2.2 AANLEG NUTSVOORZIENINGEN

Voor de aanleg van nutsvoorzieningen zijn geen werken en werkzaamheden voorzien.

2.3 WOONRIJP MAKEN

Voor het woonrijp maken van het exploitatiegebied zijn geen werken en werkzaamheden voorzien.

HOOFDSTUK 3 GRONDEIGENAREN EN VERWERVING

De gemeente is bloot eigenaar van het exploitatiegebied en heeft het gebied (het perceel) in erfpacht uitgegeven. De gemeente wenst de volledige eigendom van het exploitatiegebied te verwerven om zich er zodoende van te verzekeren dat de bestemming binnen afzienbare tijd wordt gerealiseerd en wel voor gebruik door de doelgroepen die de gemeente daarvoor nodig acht (artikel 3.3 van het bestemmingsplan). De kaart van het exploitatiegebied vormt daarom tevens de kaart van het te verwerven eigendom. Wat in dit verband onder afzienbare tijd wordt verstaan is toegelicht in par. 5.1 (toelichting op de faseringsregel).

HOOFDSTUK 4 TOELICHTING OP DE EXPLOITATIEOPZET

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de exploitatieopzet. Volgens artikel 6.13 Wro bestaat een exploitatieopzet uit:

- Een raming van de inbrengwaarden van de gronden (inclusief peildatum)
- Een raming van de andere kosten in verband met de exploitatie (inclusief peildatum)
- Een raming van de opbrengsten (inclusief peildatum)
- Een tijdvak waarbinnen de exploitatie van de gronden zal plaatsvinden
- Zo nodig een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen, en zo nodig koppelingen hiertussen
- De wijze van toerekening van de te verhalen kosten aan de uit te geven gronden

Alle genoemde bedragen in dit hoofdstuk betreffen prijspeil 1 januari 2023 en zijn exclusief BTW, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

In deze paragraaf worden de kostenposten toegelicht en onderbouwd. De kostensoorten die worden meegenomen in het exploitatieplan zijn limitatief vastgelegd in artikel 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Bro.

Tenzij anders vermeld leveren de investeringen alleen profijt op voor het exploitatiegebied, worden ze alleen gedaan voor dit exploitatiegebied en zijn om die reden volledig toerekenbaar aan dit exploitatieplan.

Leeswijzer berekening exploitatiebijdrage

Om de exploitatiebijdrage te berekenen wordt in dit hoofdstuk achtereenvolgens ingegaan op het ruimtegebruik, de eigendomssituatie, het programma, de kosten en opbrengsten, de grondgebruik-analyse, de gehanteerde parameters en fasering, de maximaal te verhalen kosten en de exploitatiebijdrage op basis van opbrengstpotentie.

4.1 RUIMTEGEBRUIK

Het beoogde ruimtegebruik van het bestaande gebouw is wonen en verder het gebruik van de omliggende grond als erf met parkeren, alles conform het bestemmingsplan.

4.2 EIGENDOMSITUATIE

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven is de gemeente bloot eigenaar en heeft zij het perceel in erfpacht uitgegeven.

4.3 PROGRAMMA

Voor wat betreft het programma is gerekend met de volgende hoeveelheden van diverse prijscategorieën woningen

Woningbouwprogramma Bronbeeklaan 66		
Woningcategorie	Aantal	%
Sociale huur	22	41%
Vrije sector	32	59%
Totaal	54	100%

Tabel 1: Programma

4.4 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN

4.4.1 KOSTEN VAN INBRENGWAARDEN VAN GROND EN TE SLOPEN OPSTALLEN (ARTIKEL 6.2.3.A EN B BRO)

De raming van de inbrengwaarden van de gronden in het exploitatiegebied is door middel van een taxatie, verricht door Gloudemans, gevestigd te 5201 GA 's-Hertogenbosch, namens deze is de taxatie uitgevoerd door de heer ir. ing. T.A. te Winkel MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Kamer Wonen en Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT586908102, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 6207912. Voor de opstallen zijn geen waarden opgenomen, aangezien oogmerk is het bestaande pand te verbouwen. Er is om die reden geen sprake van een inbrengwaarde van te slopen opstallen. Het rapport van de taxatie is opgenomen als bijlage 2.

4.4.2 INBRENGWAARDEN VRIJMAKEN GRONDEN (ARTIKEL 6.2.3.C BRO)

Voor zover aan de orde (vrijmaken van het erfpachtrecht) zijn de kosten van het vrijmaken van gronden van zakelijke en persoonlijke rechten meegenomen in het taxatierapport inbrengwaarden als genoemd in de vorige paragraaf.

4.4.3 INBRENGWAARDEN SLOOPKOSTEN (ARTIKEL 6.2.3.D BRO)

Er is geen sloopnoodzaak om welke reden geen sloopkosten zijn opgenomen.

4.4.4 TOTAALOVERZICHT INBRENGWAARDEN

Inbrengwaarde		
Inbrengwaarde	Eigenaar	Bedrag op prijspeil
Inbrengwaarde	Gemeente Arnhem	1.100.000
Totaal		1.100.000

Tabel 2: Inbrengwaarden

4.5 OVERIGE KOSTEN

4.5.1 ONDERZOEKSKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.A BRO)

Er zijn geen kosten in verband onderzoek voorzien.

4.5.2 BODEMSANERING (ARTIKEL 6.2.4.B BRO)

Er zijn geen kosten in verband met bodemsanering voorzien.

4.5.3 BOUWRIJP- EN WOONRIJP MAKEN (ARTIKEL 6.2.4.C BRO)

Er zijn geen kosten van bouw- en woonrijp maken

4.5.4 PLANKOSTEN (ARTIKEL 6.2.4.F T/M J BRO)

Per 1 april 2017 is de ministeriële regeling voor de raming van plankosten in werking getreden. Deze regeling maakt de toepassing van een plankostenscan mogelijk. De uitkomsten van de scan geven een forfaitair maximum aan van de raming van plankosten. Onder de plankosten vallen kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, ontwerpcompetities, gemeentelijke apparaatskosten en voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU). Invulling van de scan is te vinden in bijlage 3 'Invulling plankostenscan'. Er is gebruik gemaakt van de uurtarieven volgens de versie van 1 januari 2021. In verband met het prijspeil dat in het exploitatieplan is gehanteerd is uitgegaan van een tariefsverhoging van 3% per 1 december 2021 naar 1 december 2023. Invoer van gegevens van het plan in de plankostenscan van de bedragen leidt tot de resultaten van onderstaande tabel.

Plankosten			
Product / activiteit	Uren	EUR prijspeil 1-1-2021	EUR prijspeil 1-1-2023
Verwerving	198	25.280	26.038
Stedenbouw	334	42.752	44.035
Ruimtelijke ordening	323	41.400	42.642
Civiel en cultuur techniek	-	-	-
Landmeten / vastgoedinformatie	42	4.224	4.351
Communicatie	-	-	-
Management	335	48.852	50.318
Planeconomie	167	21.415	22.057
Totaal	198	183.923	189.441

Tabel 3: Plankosten

4.5.5 RENTE (ARTIKEL 6.2.4.N BRO)

Er is geen sprake van historische rentekosten.

4.5.6 PLANSCHADE (ARTIKEL 6.2.4.L BRO)

Er zijn geen kosten in verband met planschade voorzien.

4.6 OPBRENGSTEN

In deze paragraaf worden de opbrengstenposten toegelicht en onderbouwd. Welke opbrengsten mogen worden meegenomen in het exploitatieplan, is vastgelegd in artikel 6.2.7 Bro.

4.6.1 GRONDOPBRENGSTEN (ARTIKEL 6.2.7.A BRO)

De opbrengsten zijn bepaald op basis van het programma zoals genoemd in par. 4.3. De onderbouwing van de geraamde opbrengsten is opgenomen in het taxatierapport van bureau Gloudemans, bijlage 2 en het resultaat is in onderstaande tabel weergegeven.

Grondopbrengst		
Categorie	EUR	gemiddelde per woning (EUR)
Woningbouw	1.950.000	36.111
Totaal	1.950.000	

Tabel 4: Uitgifteprijs

4.6.2 OVERIGE OPBRENGSTEN (SUBSIDIES EN BIJDRAGEN DERDEN ARTIKEL 6.2.7.C BRO)

Er is geen sprake van subsidies.

4.6.3 OVERZICHT OPBRENGSTEN

In onderstaande tabel zijn de opbrengsten aan de hand van het veronderstelde programma per kavel samengevat.

Grondopbrengst	
Categorie	EUR
Woningbouw	1.950.000
Totaal	1.950.000

Tabel 5: Programma en grondopbrengsten voor het perceel

De netto contante waarde van de opbrengsten bedraagt € 1.855.994,81.

4.7 EIGENDOMMEN EN ANALYSE RUIMTEGEBRUIK

Er is sprake van één perceel waarvan de verbouwing in zijn geheel is voorzien. De exploitatiebijdrage is daarom berekend voor dit totale perceel.

4.8 RESULTAAT

Om het uiteindelijke resultaat van de exploitatieopzet te kunnen bepalen zijn de kosten en opbrengsten in de tijd gefaseerd. In deze paragraaf wordt ingegaan op de fasering en de hierbij gebruikte parameters. Deze leiden uiteindelijk tot het netto contante resultaat per 1 januari 2023. De fasering van kosten en opbrengsten is opgenomen in het overzicht Jaarschijven, bijlage 12.

4.8.1 PARAMETERS

In de onderstaande tabel staan de projectparameters weergegeven waar in de exploitatieopzet mee is gerekend.

Parameters	
Modelfactor	Jaar
Prijspeildatum	1 januari 2023
Startdatum exploitatie	1 januari 2023
Contante waarde datum	1 januari 2023
Laatste moment kosten of opbrengsten	31 december 2027
Einddatum exploitatie	31 december 2027
Aantal jaar exploitatieduur	5
Aantal jaar contant maken	5
Rente	1,4%
Disconteringsvoet	2%
Opbrengstenstijging	Variabel
Kostenstijging	Variabel

Tabel 6: Parameters ten behoeve van de exploitatieopzet.

De opbrengstenstijging voor de jaren 2023, 2024/2025 en 2026 en verder is respectievelijk 0,0%, 1,0% en 2%. Ten aanzien van de kostenstijging betreft dit respectievelijk, 4,0%, 3,0% en 2%.

De parameters zijn conform gemeentelijk beleid.

4.8.2 FASERING

Om rekening te kunnen houden met kosten- en opbrengstenstijging en rentekosten en -opbrengsten is een fasering van de kosten en opbrengsten noodzakelijk. De fasering van de kosten en opbrengsten in de tijd heeft uiteindelijk zijn weerslag in het financiële resultaat van de exploitatie. De fasering is in onderstaande tabel en in bijlage 4 weergegeven.

Fasering		
Betreft	Begin	Einde
Verwerving	1-1-2023	31-12-2023
Plankosten	1-1-2023	31-12-2023
Uitgifte	1-1-2027	31-12-2027

Tabel 7: Fasering

Macro aftopping	NCW per 1-1-2023
Totaal inbrengwaarde van de gronden	€ 1.066.364,26
Totaal andere kosten	€ 184.987,17
Bruto te verhalen kosten	€ 1.251.351,43
Totaal van overige opbrengsten	€ 0,00
Netto te verhalen kosten	€ 1.251.351,43
Totale opbrengsten uitgiften	€ 1.855.994,81
Maximaal te verhalen kosten	€ 1.251.351,43

Tabel 9: Maximaal te verhalen kosten

Het blijkt dat er geen sprake is van macro aftopping en dat de kosten kunnen worden verhaald tot maximaal het niveau van de netto contante opbrengsten uit gronduitgifte conform het bedrag zoals opgenomen in paragraaf 4.6.3. Het bedrag aan verhaalbare kosten is € 1.251.351,43.

4.10 BEREKENING EXPLOITATIEBIJDRAGE

In artikel 6.18 lid 1 tot en met lid 5 en artikel 6.19 van de Wro is aangegeven dat voor de bepaling van de hoogte van de exploitatiebijdragen uitgiftecategorieën, basiseenheden, gewichten en gewogen basiseenheden vastgesteld en berekend moeten worden. In dit geval wordt de exploitatiebijdrage berekend voor het enige perceel van het exploitatieplangebied, namelijk voor de verbouwing van het bestaande pand. Dit betekent dat de exploitant die een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen op een kavel, het bedrag betaalt zoals dat is berekend voor dit perceel.

Bruto exploitatiebijdrage	
NCW per 1-1-2023	Gemeente Arnhem
Aantal gewogen eenheden	54
Te verhalen per eenheid	23.173
Bruto bijdrage	1.251.351

Tabel 10: Bruto-exploitatiebijdrage voor het perceel

Degene die een vergunning voor het bouwen vraagt, heeft op grond van artikel 6.19 Wro, recht op aftrek van de inbrengwaarde (zie par. 4.4 en het taxatierapport, bijlage 2) en van de kosten die tot aan de vergunningaanvraag zijn gemaakt op die kavel. Een aftrek op dit laatste onderdeel is in de onderhavige situatie niet aan de orde; er zijn geen kosten voor geraamd in dit exploitatieplan. Door toepassing van die aftrek ontstaat een netto-exploitatiebijdrage. De aftrek van deze kosten kan, volgens artikel 6.19, niet hoger zijn dan het daarvoor in het exploitatieplan geraamde bedrag. De gemeente vraagt een onderbouwing van de gemaakte kosten aan de hand van facturen.

5.1 FASERING

In artikel 1 is een faseringsregel opgenomen. Gezien de woningbehoefte zoals die geldt in de gemeente Arnhem en in het bijzonder de behoefte aan de categorieën zoals die zijn voorzien in het bouwprogramma, heeft de gemeente belang bij een snelle realisatie van de woningtypen en prijscategorieën van dit bouwprogramma en met name het aandeel sociale woningbouw. Volgens paragraaf 4.3 van de Toelichting op het bestemmingsplan is daar in de stad grote behoefte en volgens paragraaf 4.4. van die Toelichting is er voor de periode 2017-2027 behoefte aan een netto toevoeging van circa 13.500 te realiseren woningen voor de subregio Arnhem en omgeving waarvan 8.000 voor Arnhem en is er voor het gebied van de woondeal tussen het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeenten alleen al tot 2025 een minimale bouwproductie van 15.000 woningen nodig. Voor de locatie Bronbeeklaan 66 betreft het belang het realiseren van het bouwprogramma zoals mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan (en zoals nader aangegeven met de percentages voor sociale huur, vervat in artikel 3.3 van het bestemmingsplan) en zoals weergegeven in paragrafen 4.3 (met onderliggende grondprijzen van de prijscategorieën als bedoeld in paragraaf 4.6.1) van de Toelichting exploitatieopzet.

Voor het voldoen aan de woningbehoefte is realisatie van de bestemming nodig. Daarvoor is een termijn van 5 jaar opgenomen in de faseringsregel. Om tot deze realisatie te komen is rekening gehouden met de tijd die nodig is om tot onteigening te komen en een tenderprocedure te volgen om te komen tot verkoop van het perceel met de voorwaarde van verbouwing conform de bestemming. Na deze verkoop gaat er tijd gemoeid met het opstellen van een verbouwplan en het opstellen van de vergunningaanvraag. De termijn van 5 jaar geldt vanaf 1 januari 2023.

Het exploitatieplan kent zowel toelichtende bijlagen als een bindende bijlage. De toelichtende bijlagen horen bij de Toelichting, deel A; de bindende bijlage horen bij het Exploitatieplan, deel B. Hierna worden deze bijlagen toegelicht.

Toelichting bijlagen deel A

1. *Taxatierapport inbrengwaarden en uitgifteprijs, bijlage 2*

Deze bijlage bevat een rapportage van de taxatie van de inbrengwaarden en de uitgifteprijs

2. *Invulling plankostenscan, bijlage 3*

Deze bijlage geeft inzicht in de wijze waarop de ministeriële regeling, zoals bedoeld in artikel 6.2.6 Bro (in de praktijk wel aangeduid als 'plankostenscan'), is toegepast.

3. *Jaarschijven, bijlage 4*

Deze bijlage geeft inzicht in de gehanteerde fasering van kosten en opbrengsten.

Toelichting bijlagen deel B

1. *Kaart exploitatiegebied, bijlage 1*

Deze kaart geeft de begrenzing van het exploitatiegebied aan en tevens de te verwerven gronden. De motivering van de begrenzing is opgenomen in deel A, paragraaf 1.5.