

Uitvoeringsregels Anterieure Overeenkomst Valkenburg aan de Geul 2026 (AOK2026) Versie 9 juni 2026

1. Doel en reikwijdte

Deze uitvoeringsregels geven invulling aan de toepassing van de Anterieure Overeenkomst gemeente Valkenburg aan de Geul 2026 (AOK2026). Doel is om op een uniforme, transparante en juridisch houdbare wijze invulling te geven aan het kostenverhaal en de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemers bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De AOK2026 wordt als uitgangspunt toegepast bij alle (woningbouw)ontwikkelingen waarvoor een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is, waaronder zowel binnenplanse als buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA).

Indien geen anterieure overeenkomst tot stand komt, borgt de gemeente het kostenverhaal publiekrechtelijk via het omgevingsplan of door middel van voorschriften bij een omgevingsvergunning.

2. Wettelijk kader en uitgangspunten

Het kostenverhaal vindt plaats op basis van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Uitgangspunt is dat de gemeente verplicht is de kosten die zij maakt voor een kostenverhaalsplichtige activiteit te verhalen op de initiatiefnemer.

Daarbij geldt dat de initiatiefnemer de kosten draagt die redelijkerwijs aan het initiatief zijn toe te rekenen, waarbij kosten uitsluitend worden verhaald voor zover sprake is van profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Het kostenverhaal vindt bij voorkeur plaats via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk spoor). Indien het niet mogelijk is om een anterieure overeenkomst te sluiten, wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk geborgd.

De anterieure overeenkomst biedt ruimte voor maatwerk, binnen de kaders van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3. Toepassingsmoment en proces

Het proces rondom initiatieven en het sluiten van een anterieure overeenkomst verloopt in hoofdlijnen als volgt:

1. Initiatiefnemer dient een principeverzoek in bij de gemeente;
2. Het college neemt een besluit over de wenselijkheid van het initiatief (principemedewerking);
3. Indien nodig wordt een intentieovereenkomst gesloten voor de haalbaarheidsfase;
4. Partijen sluiten een anterieure overeenkomst waarin afspraken worden vastgelegd over het plan en het kostenverhaal;
5. Na ondertekening en betaling (of zekerstelling) wordt de planologische procedure gestart.

De anterieure overeenkomst wordt afgesloten vóór het in procedure brengen van de planologische wijziging.

4. Opbouw kostenverhaal

Het kostenverhaal omvat alle kosten die de gemeente maakt om het initiatief mogelijk te maken. Hieronder vallen onder meer de gemeentelijke plan- en apparaatskosten, de kosten voor het beoordelen en begeleiden van onderzoeken, de kosten voor het bouw- en woonrijp maken, de kosten voor eventuele aanpassing van de openbare ruimte, de kosten van bovenwijkse voorzieningen, de kosten voor nadeelcompensatie (planschade) en overige verhaalbare kosten conform wet- en regelgeving.

Uitgangspunt is dat deze kosten volledig worden doorbelast aan de initiatiefnemer, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken.

5. Systematiek kostenverhaal

Voor het bepalen van de hoogte van het kostenverhaal wordt onderscheid gemaakt naar de omvang van de ontwikkeling. Voor woningbouwontwikkelingen tot en met vijf woningen wordt een vast bedrag gehanteerd zoals opgenomen in de vast te stellen Nota Kostenverhaal. Tot dat deze is vastgesteld worden de volgende bedragen gehanteerd:

Omschrijving	Omschrijving bedrag	Bedrag per eenheid
1 woning	Vast bedrag op basis van artikel 13.5 lid 1b Omgevingsregeling	€ 10.651,- *
2 woningen	140% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 14.911,-
3 woningen	175% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 18.639,-

4 woningen	205% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 21.834,-
5 woningen	230% van het vaste bedrag volgens artikel 13.5 lid 1b	€ 24.497,-

* Dit bedrag is opgenomen in de Omgevingsregeling. Dit betreft een verdere uitwerking van de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving.

Let op! Uitgangspunt is dat kostenverhaal wordt toegepast. Goed gemotiveerd kan maatwerk worden verleend. Denk aan een zeer gewenste ontwikkeling, die echter door volledig kostenverhaal een onrendabele top krijgt.

Voor woningbouwontwikkelingen vanaf zes woningen wordt het kostenverhaal bepaald op basis van maatwerk, waarbij een deskundige planeconoom de hoogte van de te verhalen kosten berekent op basis van de kenmerken van het initiatief. Indien sprake is van bijzondere omstandigheden of een afwijkende complexiteit van het plan, kan gemotiveerd worden afgeweken van deze systematiek.

6. Financiële zekerheid en betaling

De gemeente verlangt zekerheid voor de betaling van het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat de verschuldigde kosten vooraf worden voldaan of dat betaling in termijnen plaatsvindt, waarbij de initiatiefnemer een passende zekerheid stelt, bijvoorbeeld in de vorm van een bankgarantie.

Indien geen of onvoldoende financiële zekerheid wordt gesteld, wordt de planologische procedure niet gestart.

7. Mandaat en besluitvorming

Het afsluiten van anterieure overeenkomsten vindt plaats onder mandaat van het Afdelingshoofd Fysieke en Economische Ontwikkeling, voor zover:

A. het afsluiten en ondertekenen van anterieure overeenkomsten conform de AOK2026, betrekking heeft op plannen/ aanvragen:

I. voor maximaal 29 woningen in de kern Valkenburg of maximaal 9 woningen in de andere kernen;

II. waaraan het college van burgemeester en wethouders een positief besluit tot principemedewerking heeft genomen;

III. de aanvraag omgevingsvergunning;

i. op hoofdlijnen gelijk is aan het plan waarop de principemedewerking is verleend en voldoet aan de eventuele voorwaarden die in het besluit tot principemedewerking zijn opgenomen, en: i moet zijn ingediend binnen het jaar dat de medewerking geldt;

IV. voor het kostenverhaal toepassing kan worden gegeven aan de regeling onder beslispunt 4 en geen maatwerk vereist is, en;

V. geen sprake is van verkoop van gemeentelijke eigendom.

B. de publicatie van de zakelijke beschrijvingen.

Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de overeenkomst ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

8. Publicatie en transparantie

Van iedere gesloten anterieure overeenkomst wordt een zakelijke beschrijving opgesteld. Deze wordt gepubliceerd in het gemeenteblad en gedurende zes weken digitaal ter inzage gelegd.

De anterieure overeenkomst zelf wordt niet ter inzage gelegd.

9. Monitoring en beheer

Er wordt een actueel register bijgehouden van afgesloten anterieure overeenkomsten. Daarnaast wordt het college periodiek geïnformeerd over de onder mandaat afgesloten overeenkomsten en wordt de toepassing van de AOK2026 gemonitord.

10. Evaluatie

De AOK2026 en deze uitvoeringsregels worden uiterlijk in het vierde kwartaal van 2027 geëvalueerd.

11. Overgangsregeling

Deze uitvoeringsregels zijn van toepassing op plannen:

waarvoor vanaf 1 januari 2026 principemedewerking wordt verleend;

op eerdere plannen waarvan de termijn van principemedewerking is verstreken en

waarbij een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend buiten de geldende termijn.

Voor plannen waarvoor vóór 1 januari 2026 principemedewerking is verleend en waarvan de aanvraag tijdig wordt ingediend, blijft de eerdere systematiek van toepassing. De overgangsregeling vervalt per 1 januari 2027.

12. Geldigheidsduur en wijziging

Deze uitvoeringsregels blijven van kracht totdat een door het bevoegde bestuursorgaan vast te stellen Nota kostenverhaal en financiële bijdragen of een daarop gebaseerde regeling anders bepaalt.

Bij vaststelling van een nieuwe Nota kostenverhaal en financiële bijdragen prevaleren de daarin opgenomen bepalingen boven deze uitvoeringsregels.

