

Leidraad startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen

De leidraad startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen beschrijft wanneer en hoe een startnotitie wordt opgesteld, het geeft inzicht in de positionering van de startnotitie in het proces van gebiedsontwikkeling en het samenspel tussen gemeente, initiatiefnemer(s) en de omgeving. Tenslotte wordt in de leidraad ingegaan op de positie van de raad bij het proces van startnotities en het vervolg.

Wanneer moet een startnotitie worden opgesteld

Een startnotitie moet worden opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen met:

- o meer dan 50 woningen en/of,
- o meer dan 3000 m2 aan voorzieningen (maatschappelijk, sport, recreatief, commercieel of energie)
- o grootschalige opwek van energie (zoals zonneparken en/of windmolens)

Positionering van de startnotitie in het proces gebiedsontwikkeling

Elke ruimtelijke ontwikkeling in de stad start met een initiatief. De initiatiefnemer kan een bewoner, een bedrijf of de gemeente zelf zijn. In het geval van ruimtelijke initiatieven groter dan 50 woningen is nieuwe kaderstelling aan de orde. Hierbij is de gemeente aan zet waarbij het initiatief wordt onderzocht, gewogen en beoordeeld op wenselijkheid en kwaliteit. Een eerste inschatting van de haalbaarheid maakt deel uit van dit proces. In de meeste gevallen in samenspel met de initiatiefnemer en overige betrokken partijen. Deze fase wordt de initiatieffase genoemd. De initiatiefnemer dient nog altijd afspraken te maken met de gemeente over de plankosten van deze fase. Voordat het vervolgproces van start gaat, gericht op de planontwikkeling wordt met de startnotitie het einde van de initiatieffase gemarkeerd. Na besluitvorming door de gemeenteraad over de startnotitie kan de 'verkenningfase' gericht op planontwikkeling starten.



Datum: 7 juli 2026
Zaaknummer: 5124255
Pagina: 2

Bovenstaand schema geeft een indicatie van het vervolgproces gebiedsontwikkeling en de positie van de startnotitie in dit proces. Per startnotitie wordt bepaald hoe dit vervolgproces vorm wordt gegeven. NB: het kan voor komen dat er al een gebiedsvisie ligt en dat besloten worden om voor deelopgaven in het gebied startnotities te maken.

Gemeenteraad in positie

Aangezien gebiedsontwikkeling een proces van de lange adem met verschillende fases van concretisering en besluitvorming is, is het goed om de rol van de raad in dit proces te benoemen. Met de startnotitie wordt de initiatieffase afgerond en de ambities, kaders en keuze van de participatievorm voorafgaand aan de verkennings- of planfase vastgesteld.

Besluitvorming over het ruimtelijk plan (gebiedsvisie of stedenbouwkundigplan) is een collegebevoegdheid.

Gebiedsvisies (e.d.) vallen onder bevoegdheid van het college. De raad stelt de eventuele bijbehorende financiële afspraken of grond- of gebiedsexploitatie vast. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang van deze fase van gebiedsontwikkeling. Na de afronding van de verkenningfase wordt het Omgevingsplan (bestemmingsplan) opgesteld. Deze wordt door de raad vastgesteld. Dit is het laatste besluitvormende moment waarop de ambities en kaders uit de startnotitie getoetst kunnen worden.

Informeren van de omgeving

In het proces om tot een startnotitie te komen is het informeren van de omgeving van belang. Hierbij wordt in de fase van de startnotitie gebruik gemaakt van de bestaande overleggen in de wijk (bijv wijkraad) over de voorgenomen ontwikkeling. Door in dit gesprek ook de vraag te stellen hoe de omgeving wil participeren in het vervolgtraject, is deze bijeenkomst ook van waarde bij de keuze van een passende participatievorm in het vervolg. De formele participatie start pas na vaststelling van de startnotitie in de raad, waarbij we onder andere de handreikingen [Arnhems stappenplan participatie](#) en ["Betrek uw buurt bij uw bouwplan"](#) hanteren, dit in lijn met de vastgestelde [participatieverordening](#)

De startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen

De startnotitie wordt feitelijk gevormd door een samenhangende bundel van raadsvoorstel, compacte startnotitie en bijlagen (optioneel) die het besluit, de ambities en het voorgestelde participatieproces onderbouwen.

Elk onderdeel van de bundel heeft een specifiek doel:

- Het raadsvoorstel; het raadsvoorstel omschrijft het besluit (vaststelling van de startnotitie), de argumenten, financiën, kanttekeningen & risico's van dit besluit inclusief participatie-, vervolgonderzoeken- en communicatie-paragraaf.
- De startnotitie; beschrijft beknopt (zes tot acht pagina's) de ruimtelijke ambities en voorgesteld participatieproces volgens de leidraad startnotitie.
- Bijlagen; een bijlage kan worden toegevoegd ter verduidelijking van de startnotitie.

Format startnotitie

Thema	Aspecten
1. Aanleiding en opgave:	- ambitie van de gemeente en/of beschrijving van het initiatief - locatie in de gemeente - korte beschrijving van het doorlopen proces
2. Staande ruimtelijke kaders	- Omgevingsvisie - Ontwikkelperspectief of gebiedsvisie - Omgevingssplan
3. Analyse huidige situatie	Korte beschrijving van: - cultuurhistorie van de plek - ruimtelijke situatie - bijzonderheden van de wijk en haar bewoners.
4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten (gebied specifieke keuzes):	Beschrijving van uitgangspunten op onderstaande aspecten - wonen, - economie, - voorzieningen, - mobiliteit, - leefomgeving - energie - natuurinclusief, klimaatadaptief, circulair en milieu - stedenbouw & openbare ruimte
5. Vervolgproces	- vervolgstappen / -producten - participatieparagraaf - ontwikkelparagraaf - opnemen van de geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie