



Datum : 24 oktober 2023  
Zaaknummer : 3914837  
Pagina : 1

## Leidraad startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen (>50 woningen)

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:

- meer dan 50 woningen en/of,
- meer dan 3000 m<sup>2</sup> aan maatschappelijke, sport, recreatieve of commerciële voorzieningen of,
- voorzieningen voor grootschalige opwek van energie

### 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.



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.



Datum : 24 oktober 2023

Zaaknummer : 3914837

Pagina : 2

### **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. De raad stelt de eventuele bijbehorende financiële afspraken of gebiedsexploitatie vast. De raad wordt geïnformeerd over de voortgang van deze fase van gebiedsontwikkeling. Na de afronding van de verkenningsfase 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.

### **Informereren van de omgeving**

In het proces om tot een startnotitie te komen is het informeren van de omgeving van belang. Bijvoorbeeld door bestaande overleggen in de buurt hiervoor te gebruiken. Dit moment met de omgeving waar het ruimtelijk initiatief speelt kan worden benut om de buurt te informeren en zo van waarde zijn 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 handreiking '[Betrek de buurt bij uw bouwplan](#)' betrekken.

### **De startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen (>50 woningen)**

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	Toelichting
1. Aanleiding en opgave:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ambitie van de gemeente en/of beschrijving van het initiatief</li> <li>- locatie in de gemeente</li> <li>- korte beschrijving van het doorlopen proces</li> </ul>	<i>Beschrijving van de aanleiding, opgave en gebied waarom een startnotitie is opgesteld.</i>
2. Staande ruimtelijke kaders	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Omgevingsvisie</li> <li>- Ontwikkelperspectief of gebiedsvisie</li> <li>- Bestemmingsplan</li> </ul>	<i>Beschrijving van de vigerende ruimtelijke kaders geeft aan welke randvoorwaarden er nu bestaan, en of de opgave hierbinnen past of juist nieuwe kaders vergt.</i>
3. Analyse huidige situatie	<p>Korte beschrijving van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cultuurhistorie van de plek</li> <li>- ruimtelijke situatie</li> <li>- bijzonderheden van de wijk en haar bewoners.</li> </ul>	<i>Beschrijving van de kansen en knelpunten van de huidige situatie die in de planontwikkeling gekoesterd, benut of opgelost moeten worden.</i>
4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten (gebiedsspecifieke keuzes):	<p>Beschrijving van uitgangspunten op onderstaande aspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wonen,</li> <li>- werken,</li> <li>- voorzieningen,</li> <li>- mobiliteit,</li> <li>- leefomgeving</li> <li>- duurzaamheid &amp; milieu</li> <li>- stedenbouw &amp; openbare ruimte</li> </ul>	<i>Beschrijving van de kaders, uitgangspunten en keuzes. Bijvoorbeeld bandbreedte woningen, bouwhoogte, gewenste kwaliteit etc. Hierbij is het met name van belang die uitgangspunten te beschrijven die afwijken van algemene uitgangspunten in het gemeentelijk beleid.</i>
5. Vervolgproces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vervolgstappen / -producten</li> <li>- participatieparagraaf</li> <li>- ontwikkel- en/of financieringsparagraaf</li> <li>- eventueel opnemen van de geldigheid (verjaringstermijn) startnotitie</li> </ul>	<i>Beschrijving van de vervolgstappen ten aanzien van gebiedsontwikkeling en participatie.</i>