

Buro Nederlandse Ontwikkeling

Voorbeelddocument

Voorbeeld locatieonderzoek

Integrale scan van kansen, beperkingen en ontwikkelpotentie

Dit document is een geanonimiseerd voorbeeld van de opbouw van een locatieonderzoek zoals BNO dat opstelt. Het is geen beoordeling van een bestaande locatie en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Inhoud

1. Aanleiding en vraag
2. Planologisch kader
3. Omgevingsaspecten
4. Kansen, knelpunten en ontwikkeladvies
5. Vervolgstappen

1. Aanleiding en vraag

Een interessante locatie is nog geen goede ontwikkelpositie. De werkelijke potentie wordt bepaald door meer dan alleen de bestemming of een eerste stedenbouwkundige verkenning. Daarom beoordeelt BNO vooraf wat juridisch, beleidsmatig en ruimtelijk mogelijk is.

2. Planologisch kader

Het onderzoek start bij het omgevingsplan: functie, bouwvlak, bouwhoogte, bebouwingspercentage en overige bouw- en gebruiksregels. Daarnaast toetsen we relevant beleid van gemeente en provincie. Zo wordt duidelijk of een ontwikkeling binnen de regels past, of dat een BOPA, principeverzoek of planwijziging in beeld komt.

3. Omgevingsaspecten

Naast het planologische kader kijken we onder meer naar stikstof, geluid, water, bodem, ecologie, archeologie en verkeer. Per thema beschrijven we wat bekend is, welke aandachtspunten spelen en of nader onderzoek nodig is voordat een procedure start.

4. Kansen, knelpunten en ontwikkeladvies

Met een locatieonderzoek brengt BNO de belangrijkste kansen en beperkingen integraal in beeld. Zo wordt duidelijk wat realistisch mogelijk is, waar kansen liggen en welke knelpunten invloed hebben op de ontwikkeling.

BNO vertaalt deze analyse naar een concreet ontwikkeladvies. Als een andere invulling, positionering of aanpak meer mogelijk maakt, brengen we die in beeld. Het resultaat is geen stapel losse rapporten, maar een besluitdocument: doorgaan, aanpassen of een andere route kiezen.

Voorbeeldconclusie (geanonimiseerd)

In dit voorbeeld is woningbouw op hoofdlijnen denkbaar, mits de ontsluiting en parkeeroplossing worden aangescherpt en een stikstofberekening de depositie onderbouwt. Een andere positionering van het bouwvolume beperkt geluidbelasting en houdt meer afstand tot een watergang. Die variant is kansrijker dan het eerste schetsontwerp.

5. Vervolgstappen

Zo ontstaat in een vroeg stadium duidelijkheid over de ontwikkelpotentie en de beste vervolgstappen. Dat voorkomt onnodige kosten, verkleint het risico op vertraging en helpt om gericht verder te werken aan ontwerp, onderzoeken, overleg met de gemeente en de benodigde ruimtelijke procedure.

Typische vervolgstappen na dit onderzoek: aanscherpen van het programma, gerichte vervolgonderzoeken, overleg met de gemeente en kiezen van de procedure (principeverzoek, BOPA of wijziging van het omgevingsplan).

Wilt u weten wat er op uw locatie mogelijk is? BNO begeleidt het volledige traject: van eerste scan tot procedure.

Buro Nederlandse Ontwikkeling
Rademarkt 25, 9711 CS Groningen
050-3056200 | info@bno.nu
buronederlandseontwikkeling.nl