



HOE VOORKOM IK PLANSCHADE?

d.d. 1 juni 2020

?

Gemeenten die een bestemmingsplan wijzigen om detailhandel te concentreren of op ongewenste locaties te saneren, kunnen te maken krijgen met planschade. Om planschade te voorkomen moet de gemeente zorgvuldig te werk gaan. Eenvoudig gezegd is het voor marktpartijen belangrijk om een herbestemming/reductie plancapaciteit te zien aankomen en voldoende tijd te hebben om op basis van het geldende plan te handelen. Hierbij is het belangrijk om in het detailhandelsbeleid zo duidelijk mogelijk op pand- of perceelsniveau vast te leggen waar detailhandel gewenst is en waar juist niet. Daarmee wordt de zogenaamde voorzienbaarheid gecreëerd. Met behulp van onderstaand stappenplan kan planschade worden voorkomen.

STAP 1: UITGANGSPUNTEN BELEID

De eerste stap om voorzienbaarheid te creëren is het uitspreken van enkele hoofdprincipes. Dit zijn algemene doelstellingen waarin de intentie wordt uitgesproken om plancapaciteit te reduceren en waar dit (op hoofdlijnen) dient plaats te vinden. Om de hoofdlijnen van het beleid te kunnen bepalen moet in elk geval rekening worden gehouden met:

- vigerende beleidskaders (van de regio en de provincie);
- de verzorgingsfunctie van de gemeente in de regio;
- de behoefte en distributieve uitbreidingsruimte;
- de input en de wens van stakeholders (ondernemers en vastgoedeigenaren).

Om een onderbouwde uitspraak te kunnen doen in het beleid om winkelmeters te saneren is het belangrijk om de huidige positie van het bestaande winkelaanbod in beeld te krijgen qua functioneren. Zie hiervoor de checklists:

- [Hoe maak ik de winkelbalans van mijn gemeente op?](#)
- [Hoe inventariseer ik de plancapaciteit in mijn gemeente?](#)

Op basis van deze inventarisatie zijn de volgende conclusies mogelijk:

→ Er is behoefte aan meer winkelmeters, maar deze kan worden ingevuld binnen bestaande plancapaciteit. Eventueel is daarna nog steeds sprake van een overschot aan plancapaciteit.

→ Er is behoefte aan meer winkelmeters, maar deze kan niet worden ingevuld binnen de bestaande plancapaciteit. Dit betekent dat een toename van de plancapaciteit nodig is.

→ Er moet rekening worden gehouden met een krimp van het winkelaanbod (afnemende behoefte). Dit leidt tot een afname van de plancapaciteit.

STAP 2: KEUZE WINKELGEBIEDEN BINNEN WINKELSTRUCTUUR

Nadat de hoofduitgangspunten benoemd zijn, moet worden aangegeven welke winkelgebieden behoren tot de beoogde (nieuwe) detailhandelsstructuur. Dit kunnen alle bestaande winkelconcentratiegebieden zijn, maar van de bestaande structuur kan afgeweken worden door bijvoorbeeld nieuwe locaties (voor de toekomst) aan te wijzen of bestaande locaties te schrappen (wordt beleidsmatig niet meer op ingezet).

STAP 3: KEUZE STRATEGIE PER WINKELGEBIED

Voorzienbaarheid dient in principe op pandniveau uitgewerkt te worden, omdat voor een pandeigenaar duidelijk moet zijn of het zijn pand betreft of niet. Dit betekent dat de winkelgebieden duidelijk en concreet moeten worden afgebakend. Een duidelijke en eenduidige contour trekken om het winkelgebied is daarom een essentiële stap om voorzienbaarheid te creëren.

Voor elk winkelgebied dient in het beleid een uitspraak te worden gedaan over de richting van plancapaciteit. Hiervoor kunnen in de basis de volgende begrippen worden gehanteerd:

- perspectiefrijke gebied: gebied met optimale mogelijkheden voor winkels (geen 'beperkingen');
- beheersgebied: bestaande winkelcapaciteit handhaven maar geen planologische uitbreiding;
- transformatiegebied: bestaande winkelcapaciteit actief schrappen/transformeren;



→ kansgebied: gebied waar in de toekomst eventueel kansen liggen voor nieuwe detailhandel.

STAP 4: VOORZIENBAARHEID

Voor veel gemeenten schrikt planschade af. Maar in straten waar de winkelfunctie al aan het verdwijnen is, is er vaak geen sprake meer van planschade. Het kan zijn dat de werkelijke waarde al lager is. Het loont om altijd een actuele taxatie te laten uitvoeren.

Voor voorzienbaarheid moet het beleid aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Kenbaar (openbaar én gepubliceerd)
- Begrijpelijk
- Voldoende concreet

Een redelijk denkend en handelend koper moet uit de openbaarmaking van het beleidsvoornemen kunnen begrijpen op welk gebied het concrete beleidsvoornemen betrekking heeft, wat daarvan de zakelijke inhoud is en dat hij van de inhoud van het concreet beleidsvoornemen kennis kan nemen.

AANVULLENDE INFORMATIE

Bij langdurige leegstand (ten minste drie jaar) op perifere detailhandelslocaties (buiten het kernwinkel/perspectiefrijk gebied) en locaties in het transformatiegebied wordt vaak in het bestemmingplan een 'uitsterfconstructie' toegepast. Dit wordt vaak gecombineerd met 'uitnodigingsplanologie', dit wil zeggen dat in het algemeen de gebruiksmogelijkheden voor andere functies dan detailhandel worden verruimd om ander gebruik te stimuleren.

Wanneer een pand waarin een winkel was gevestigd komt leeg te staan, heeft een vastgoedeigenaar gedurende drie jaar de mogelijkheid om het pand met een winkel in te vullen. Mocht dit niet lukken dan worden de gebruiksmogelijkheden voor detailhandel uit het bestemmingsplan gehaald. In deze gebieden worden de gebruiksmogelijkheid voor detailhandel voor panden die niet (meer) in gebruik zijn voor detailhandel of worden getransformeerd naar andere functies dan detailhandel geschrapt.

Buiten het kernwinkel-/ perspectiefrijk gebied wordt in principe geen uitbreiding van detailhandel toegestaan door bestemmingsplanwijziging.]

Meer informatie

Lees hier de Retailagenda publicatie [Handreiking saneren plancapaciteit](#)

