



## HOE INVENTARISEER JE PLANCAPACITEIT IN JOUW GEMEENTE?

d.d 1 juni 2020

Plancapaciteit voor detailhandel in kaart brengen is belangrijk en kan gemeenten en provincies helpen om keuzes te maken over de reductie van het winkelareaal. Gemeentelijk detailhandelsbeleid richt zich veelal op het aantrekkelijker maken van winkelgebieden het concentreren van winkels in één gebied. Bij veel gemeenten leeft de wens om bestemmingen voor detailhandel die buiten de gewenste winkelstructuur liggen te beperken en te saneren. Maar hoe dat je dat?

### STAP 1: INVENTARISATIE PLANCAPACITEIT

In de handreiking "Saneren plancapaciteit" wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit:

- *Harde plancapaciteit* betreft de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader.
- *Zachte plancapaciteit* betreft de vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn beschreven in beleid, maar niet zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader.

Om de harde plancapaciteit in kaart te brengen dient de gemeente de volgende analyses te maken van de bestemmingen, de verleende omgevingsvergunningen en de 'witte vlekken'.

#### 1. Analyse van bestemmingen

Hiervoor maak je gebruik van de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) door de volgende stappen te doorlopen:

1. Download in [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) een dataset van een gebied of gemeente, zodat deze kan worden ingeladen in Geografische Informatie Systemen (GIS). Die zijn ontworpen voor het vastleggen, beheren, visualiseren, analyseren en interpreteren van ruimtelijke geografische gegevens.

2. Filter deze dataset, zodat de vigerende onherroepelijke bestemmingsplannen overblijven.
3. Selecteer in de dataset een lijst van alle objecten met een bestemming waarin detailhandel mogelijk is. Dit kan met behulp van GIS. Mocht je niet over GIS beschikken dan kan de lijst ook handmatig worden samengesteld door te zoeken op bestemmingen.
4. Daarna kunnen de oppervlaktes van de bouwvlakken worden berekend met GIS of eventueel handmatig worden afgeleid door de oppervlakten zelf op te meten. Zo kan een lijst worden opgesteld die de basis vormt om de plancapaciteit mee te berekenen en die gekoppeld kan worden aan de data van Locatus (of de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) om het actuele gebruik van de bestemmingen te bepalen.

Een aanzienlijke hoeveelheid plannen is nog analoog (staan niet op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)) of zijn in 2013 gedigitaliseerd door enkel de kaart te scannen. Deze plannen moeten handmatig worden geanalyseerd. De oppervlaktes dienen handmatig te worden gemeten.

#### 2. Analyse verleende omgevingsvergunningen

Het kan voorkomen dat er omgevingsvergunningen zijn verleend om af te wijken van een bestemmingsplan, waarbij detailhandel mogelijk wordt gemaakt. Dit kan:

- op een locatie waar in het bestemmingsplan geen detailhandel mogelijk is;
- in een omvang die afwijkt van wat het bestemmingsplan mogelijk maakt.

De verleende, onherroepelijke omgevingsvergunningen moeten formeel op de website [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl) zijn gepubliceerd. Om inzicht te krijgen in de omvang van de plancapaciteit



van de verleende omgevingsvergunningen, moet een aparte analyse worden uitgevoerd.

### 3. Analyse 'witte vlekken'

In een beperkt aantal gebieden in Nederland geldt geen bestemmingsplan. Deze gebieden worden aangemerkt als 'witte vlek'. In deze gebieden zijn in principe alle functies en activiteiten mogelijk, dus ook detailhandel. Om deze reden bieden deze gebieden ook plancapaciteit. De omvang daarvan kan niet via het bestemmingsplan worden bepaald. Een indicatie geeft het 'logische' laadvermogen, dat wil zeggen de mogelijke bebouwing, rekening houdend met de benodigde ruimte voor wegen en parkeren, van de locatie waar die witte vlek.

### **STAP 2 MATCH INVENTARISATIE, GEBRUIK EN BELEID**

Het resultaat van stap 1 wordt in deze stap vergeleken met het beleidsmatige wensbeeld. Door deze lagen over elkaar heen te leggen, ontstaat inzicht in de (mis)match tussen het wensbeeld, het actuele gebruik en de juridisch-planologische werkelijkheid.

In principe geeft de match tussen de inventarisatie, het gebruik en het beleid duidelijk aan waar opgaven liggen. Mogelijk wijst deze stap echter uit dat het vigerende beleidskader niet meer actueel of gewenst is. Dit kan leiden tot een tussentijdse aanpassing van het detailhandelsbeleid (eventueel op onderdelen) alvorens de plancapaciteit te saneren.

### **STAP 3 RISICOANALYSE**

Na stap 2 is duidelijk welke detailhandelsmeters in principe gesaneerd moeten worden. Voor een realistisch en effectief ambitieniveau dient een risicoanalyse te worden uitgevoerd, waarna prioritering kan plaatsvinden. In de risicoanalyse worden locaties waar sanering dient plaats te vinden getoetst aan diverse risico's. Per locatie en per onderdeel wordt het risicoprofiel bepaald in de categorie laag, midden en hoog. De volgende risico's worden getoetst:

- kans op (her)invulling
- kans op structuur versturende effecten
- dienstenrichtlijn
- bestuurlijke gevoeligheid

Wanneer de risico's in beeld zijn, is het zaak de reductie van plancapaciteit te prioriteren. Idealiter vindt dit plaats op basis van de grootste risico's. Een toelichting op de risico's staat in de handreiking "Saneren plancapaciteit".

Voor meer informatie zie de Retailagenda publicatie [Handreiking Saneren plancapaciteit](#)

