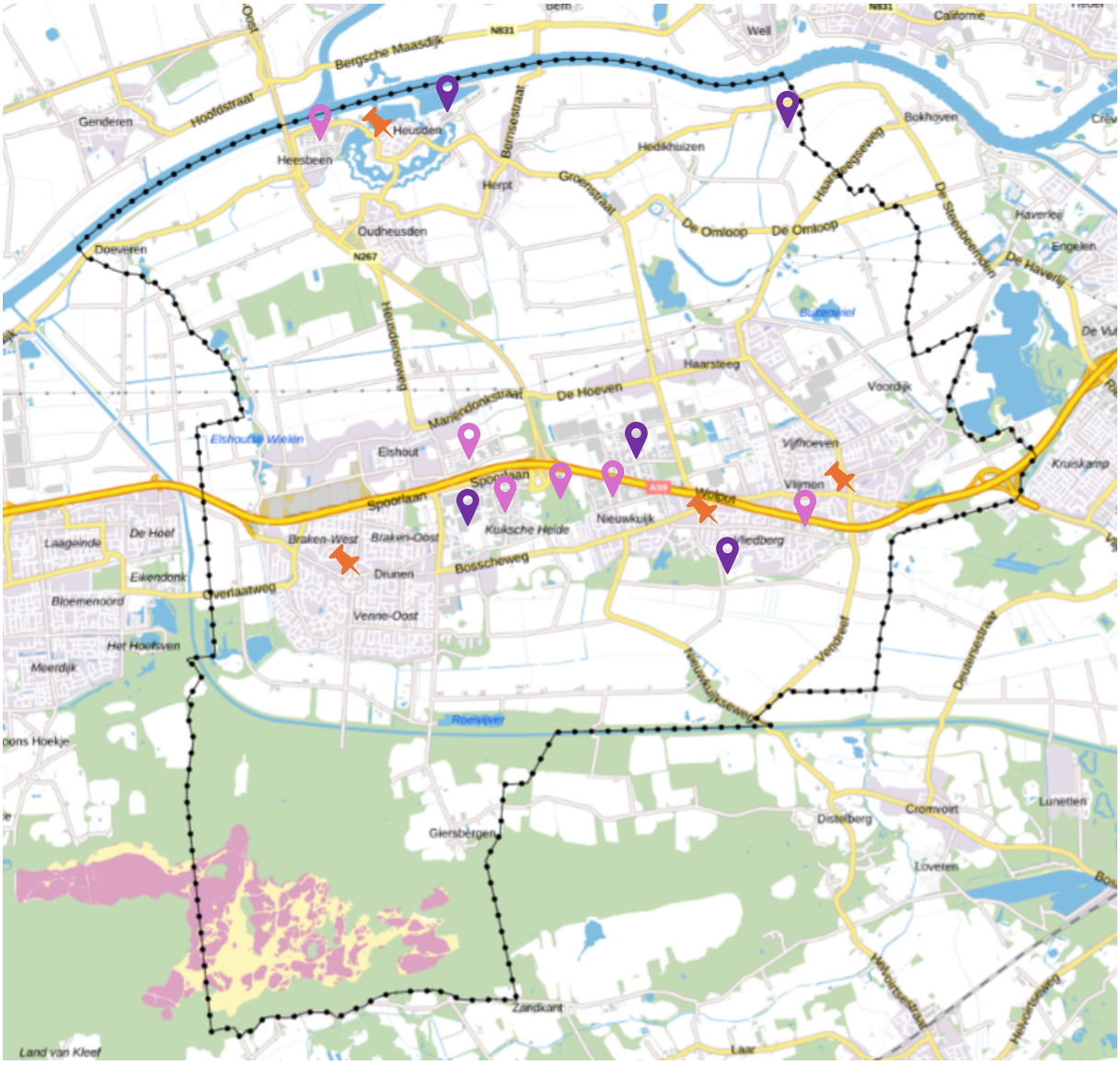
Concept Programma vestigingsmogelijkheden bedrijvigheid

Richting en kaders voor nieuwe bedrijfsvestigingen



Figuur 1: Kaart van gemeente Heusden ter illustratie. De oranje pinnen geven een indicatie van de kernwinkelgebieden en de locatie tags de industriële (paars) en gemengde (roze) bedrijventerreinen.

Inhoudsopgave

1.	Aanleiding en scope programma	3
2.	Beleidskaders	4
3.	Totstandkoming	5
4.	Trends en ontwikkelingen	5
5.	Gebiedsindeling	8
6.	Vestigingsmogelijkheden per gebiedstype	10
7.	Uitwerking nieuwe ruimte voor bedrijvigheid	17
8.	Uitvoering programma	19
	Bijlage 1: Schematisch overzicht vestigingsmogelijkheden per gebied	21
	Bijlage 2: Uitkomsten participatiesessie Ondernemend Heusden	22
	Bijlage 3: Voorwaarden afwijking verbod datacentra	22
	Bijlage 4: Toetsingskader nieuwvestiging brandstofverkooppunten	23
	Bijlage 5: Begrippen	24

Leeswijzer

Dit programma bestaat uit acht verschillende hoofdstukken. Eerst zal de aanleiding en de scope van dit programma uitgelegd worden. Hierbij komt ook de positie binnen de Omgevingswet en de relatie met het omgevingsplan aan bod.

Daarna vormen de bestaande beleidskaders, de totstandkoming en de trends en ontwikkelingen in hoofdstuk 2,3 en 4 de inhoudelijke onderbouwing voor beleidskeuzes die daarna gemaakt worden.

In dit programma wordt net als in de omgevingsvisie en het omgevingsplan met verschillende gebieden gewerkt die elk eigen beleidskeuzes hebben. In hoofdstuk 5 wordt toegelicht welke verschillende gebiedstypen er zijn en wat de afbakening van deze gebieden is. Ook worden verschillende gebiedsoverstijgende beleidskeuzes toegelicht die gemeentebreed gelden.

In hoofdstuk 6 worden de verschillende gebieden inhoudelijk uitgewerkt. Per gebied wordt geschetst welke bedrijvigheid gewenst is. Bijlage 1 bevat een overzichtstabel waarin in één oogopslag zichtbaar is wat de vestigingsmogelijkheden per gebied zijn. Hoofdstuk 7 blikt vervolgens vooruit op de toekomst en bespreekt nieuwe locaties en uitbreidingslocaties voor bedrijvigheid.

In hoofdstuk 8 wordt de uitvoering van dit programma besproken en zal worden uitgelegd hoe enkele beleidskeuzes verankerd zullen worden in het omgevingsplan.

1. Aanleiding en scope programma

Aanleiding

Ruimte om te ondernemen is een van de kernwaarden van de Heusdense economische visie (Samen.Werken.Heusden 2024). Ruimte om te ondernemen kan verschillende vormen en betekenissen hebben, maar fysieke ruimte is daarbij een van de belangrijkste voorwaarden. In een steeds voller Nederland is ruimte schaars en komen verschillende ruimteclaims steeds vaker met elkaar in conflict. Daarbij is het belangrijk om voldoende ruimte te behouden voor werken en bedrijvigheid. Bedrijvigheid zorgt voor banen, voorzieningen, en daarmee een bruisende gemeente. Voor een sterk ondernemingsklimaat in de gemeente moeten er voldoende mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging en groei van bedrijven. Vooral schuifcapaciteit is hierbij belangrijk, zodat lokale ondernemers de kans krijgen om binnen de gemeente door te groeien. Daarbij moet er ook zorgvuldig omgegaan worden met de beschikbare ruimte en moet deze optimaal benut worden. Daarnaast is het van belang om een prettige leefomgeving voor inwoners te bieden door mogelijke overlast van bedrijven tot een minimum te beperken en het voorzieningenniveau op peil te houden.

Al deze doelstellingen bewerkstelligen is niet eenvoudig, maar door te kiezen voor passende vestigingslocaties worden de juiste randvoorwaarden gecreëerd. In 2012 is daarom onder andere door een verzoek van de provincie Noord-Brabant een vestigingsbeleid opgesteld waar nieuwvestiging van bedrijven aan getoetst kon worden. Dit vestigingsbeleid is echter verouderd en er zijn verschillende ontwikkelingen geweest waardoor het beleid geactualiseerd en verscherpt moet worden. Ook vraagt de transitie naar het nieuwe omgevingsplan om duidelijke kaders over welke bedrijvigheid waar gewenst is.

Keuze programma en koppeling omgevingsplan

De beleidscyclus van de Omgevingswet heeft de volgende kerninstrumenten: de omgevingsvisie, programma's, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning. Hierbij geeft de omgevingsvisie de overkoepelende kaders weer, de programma's de verdere inkleuring en uitwerking hiervan en het omgevingsplan bevat de daadwerkelijke regels wat wel en niet mag op een specifieke locatie. Het beleid vestigingsmogelijkheden bedrijven is een verdere uitwerking van de gestelde kaders uit de omgevingsvisie, maar stelt geen daadwerkelijke regels vast zoals het omgevingsplan doet. Daarom is gekozen om van het oude vestigingsbeleid een programma te maken. Als programma verrijkt het de omgevingsvisie met verdere inkleuring en duiding van gebieden. Daarnaast levert het Programma vestigingsmogelijkheden bedrijvigheid input voor de transitie naar het nieuwe omgevingsplan. Op termijn kunnen onderdelen van dit programma verwerkt worden in het omgevingsplan. De verdere uitwerking hiervan zal in hoofdstuk 8 behandeld worden.

Scope programma

Dit Programma vestigingsmogelijkheden bedrijvigheid geeft een globaal overzicht van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid in de gemeente Heusden. Daarbij geeft het handvatten voor afwijkingsmogelijkheden van bestaande regels door te schetsen welke soorten bedrijvigheid er op verschillende locaties voorstelbaar worden geacht. Het programma is nadrukkelijk niet bedoeld als toetsingskader voor bestaande situaties. In het programma is de gemeente opgedeeld in verschillende soorten gebieden, met elk eigen doelstellingen en mogelijkheden voor vestiging. Deze gebieden komen straks overeen met de betreffende gebiedstypen in het omgevingsplan. Binnen deze gebieden kunnen bovendien specifieke profielen en aanvullende aanduidingen van toepassing zijn. Specifieke en locatiegebonden afwegingen en regels worden opgenomen in het omgevingsplan en

worden in dit vestigingsbeleid buiten beschouwing gelaten. In dit programma worden de termen wenselijk, voorstelbaar en toegestaan bewust onderscheiden. Wanneer de termen wenselijk, of voorstelbaar worden gebruikt, gaat het om beleidsmatige keuzes in dit programma. Het kan zijn dat dit afwijkt van de regels opgenomen in het omgevingsplan. Wanneer het woord toegestaan wordt gebruikt, betekent dit dat de mogelijkheid juridisch is vastgelegd in het omgevingsplan of in een bindend beleidsstuk.

Wanneer een situatie niet mogelijk is op grond van de regels in het omgevingsplan, maar wel voorstelbaar op grond van dit programma, kan dit programma worden betrokken bij de motivering voor een de wijziging van het omgevingsplan of een vergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Daarbij geeft dit programma enkele handvatten voor de ruimtelijk-economische afweging. Er blijft een zelfstandige beoordeling van de concrete locatie, de relevante belangen en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) noodzakelijk. Dat een situatie vanuit dit programma voorstelbaar geacht wordt betekent dus niet automatisch dat er vanuit de gemeente medewerking wordt verleend.

2. Beleidskaders

Er zijn verschillende relevante gemeentelijke, provinciale en regionale beleidsstukken die van invloed zijn geweest bij het opstellen van dit beleid.

Gemeentelijk beleid

De omgevingsvisie (2023) is de rode draad voor het ruimtelijk beleid van gemeente Heusden. Hierin is onder andere beschreven waar de bedrijventerreinen liggen en waar ruimte is voor uitbreidingen. Daarnaast biedt de economische visie van Heusden (Samen.Werken.Heusden 2024) kwalitatieve input voor deze beleidsnota, terwijl de omgevingsvisie juist ruimtelijke input geeft. De centrumactieplannen (2020) geven input voor de (ruimtelijke) ontwikkeling van de centra. Voortbouwend op deze centrumactieplannen heeft het voorbereidingsbesluit ‘wonen in de centrumgebieden’ (2024) de kernwinkelgebieden vastgelegd. In deze kernwinkelgebieden is het niet meer rechtstreeks toegestaan om de commerciële functie op de begane grond te transformeren naar een woning.

Het beleid externe veiligheid (2011) beschrijft het veiligheidskader waarbinnen gewerkt dient te worden. Met de komst van de Omgevingswet moet externe veiligheid meer aan de voorkant bij nieuwvestiging worden meegenomen. Daarom moet dit beleid ook geactualiseerd worden. Bij deze actualisatie zullen de gebiedstypen gelijk zijn aan de gebiedstypen die gebruikt gaan worden in het omgevingsplan.

De Ontwikkelingsvisie buitengebied (2010) benoemt alle ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. Naast de mogelijkheden voor bedrijven worden ook de thema’s natuur & landschap en wonen behandeld. Omdat in de ontwikkelingsvisie de mogelijkheden voor ondernemers in het buitengebied uitgebreid zijn uitgewerkt, wordt hier in het vestigingsbeleid slechts beperkt aandacht besteed. De Ontwikkelingsvisie buitengebied wordt in 2027 geactualiseerd in de vorm van een programma.

De Nota brandstofverkooppunten (2010) beschrijft locatie-eisen en mogelijkheden voor nieuwvestiging van brandstofverkooppunten in de gemeente. De nota heeft uitsluitend betrekking op traditionele tankstations. De laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen wordt behandeld in het Laadplan (2026) .

Provinciaal en regionaal beleid

Vanuit de provincie Noord-Brabant is de omgevingsverordening het belangrijkste beleidskader voor ruimtelijke afwegingen. Deze omgevingsverordening bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijk beleid en het omgevingsplan. Daarnaast geeft het afsprakenkader bedrijventerreinen Hart van Brabant 2025-2030 input over de kwalitatieve invulling van bedrijventerreinen. In de regionale programmering bedrijventerreinen van Noordoost-Brabant zijn kwantitatieve afspraken gemaakt over het aantal te ontwikkelen hectares bedrijventerrein.

Milieucategorieën en het omgevingsplan

In het vestigingsbeleid uit 2012 zijn per gebied de toepasselijke milieucategorieën opgenomen. De milieuruimte is afhankelijk van de afstand tussen de activiteiten en de omliggende gevoelige gebouwen. Naarmate de afstand groter is, geldt doorgaans dat er meer ruimte is. Deze ruimte is in het 'tijdelijk deel van het omgevingsplan' vastgelegd per zone conform de systematiek van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van 2009. Deze milieucategorieën krijgen een andere invulling onder de Omgevingswet. Hiervoor heeft de VNG in 2024 een nieuwe handreiking 'activiteiten en milieuzonering' opgeleverd. De systematiek biedt echter op het moment van vaststelling van dit document nog onvoldoende duidelijkheid om te implementeren in dit programma. In dit programma zijn milieucategorieën dan ook niet opgenomen. Wel wordt er een toelichting op milieu gegeven.

3. Totstandkoming

Bij de totstandkoming van dit programma zijn verschillende stakeholders betrokken. De belangrijkste daarvan is Ondernemend Heusden. Dit is een platform waarin alle ondernemersverenigingen uit Heusden zijn vertegenwoordigd[1]. Daardoor geeft Ondernemend Heusden een goede afspiegeling van de grote diversiteit aan Heusdense ondernemers. Bij Ondernemend Heusden zijn in een vroeg stadium trends en ontwikkelingen opgehaald. Ook zijn toen al enkele beleidskeuzes getoetst. De uitkomsten van deze sessie zijn opgenomen in bijlage 2. Daarnaast is het uiteindelijke concept van dit programma toegelicht bij een bestuursvergadering.

Bij de totstandkoming van dit programma is ook gebruikgemaakt van de resultaten van eerdere participatietrajecten van de omgevingsvisie en de economische visie. Ten slotte zijn de gemeenten van Hart van Brabant en de provincie Noord-Brabant geïnformeerd over de ontwikkeling van dit programma.

4. Trends en ontwikkelingen

Er zijn enkele trends en ontwikkelingen die gebruikt zijn bij het opstellen van dit programma. Onderstaande lijst is niet uitputtend, maar geldt als onderbouwing van enkele keuzes.

Schaarste aan ruimte en de woningcrisis

Er is een schaarste aan ruimte in Heusden wat voor meerdere onderwerpen gevolgen heeft. Bedrijvigheid, water, wonen, natuur en andere belangen komen steeds vaker met elkaar in conflict. Een voorbeeld hiervan is de woningcrisis. Het tekort aan woningen en stijgende

[1] Stichting Parkmanagement Heusden (bedrijventerreinen), ZLTO (agrarisch), KHN (Horeca), Winkeliersverenigingen (Centra), Heusden Bedrijven Platform, VLH (Recreatieondernemers).

prijzen als gevolg daarvan zorgen ervoor dat in de kernen bedrijvigheid veelvuldig plaats maakt voor wonen. Dit is logisch en in sommige gevallen ook gewenst om leegstand te voorkomen en bij te dragen aan de maatschappelijke opgave rondom woningbouw. Echter is het wel belangrijk goed na te denken op welke plekken er ruimte moet blijven, of juist ruimte gemaakt moet worden voor bedrijvigheid.

Opgave omtrent levendige centra en behouden van voorzieningen

Voortbouwend op bovenstaande trend betekent dit ook dat voorzieningen onder druk staan. De bevolking van Heusden zal in de toekomst toenemen waardoor er nu nagedacht moet worden hoe al die toekomstige inwoners genoeg voorzieningen zullen hebben en hoe ze deze kunnen bereiken. Dit geldt ook zeker voor de kleinere kernen. Inwoners vinden voorzieningen belangrijk. Daarbij gaat het niet alleen om dagelijkse boodschappen, maar ook zorg, horeca en recreatie.

Door de toenemende concurrentie van online verkoop staan de centrumgebieden onder druk en kan leegstand ontstaan. Zoals beschreven in de centrumactieplannen, moeten de centrumgebieden zich concentreren naar de kernwinkelgebieden om een levendig centrum te behouden. Voor deze kernwinkelgebieden is het belangrijk om goed in beeld te hebben welke bedrijvigheid daar wenselijk is, hierbij rekening houdend met de verschillen tussen de kernwinkelgebieden. Zo is voor het ene gebied toerisme belangrijker dan voor het andere gebied.

Transities en opgaven op bedrijventerreinen

Op de bedrijventerreinen spelen verschillende transities en opgaven. De transitie naar een circulaire economie leidt naar verwachting tot andere vormen van bedrijvigheid en daarmee tot een veranderende ruimtevraag. Zo wordt verwacht dat de circulaire transitie meer ruimte op bedrijventerreinen zal vragen en daarbij vaak veel milieuruimte en goede logistieke bereikbaarheid (water, snelweg of spoor) nodig heeft. Dit komt onder andere door de toename van recycling en het anders omgaan met afvalstromen. Locaties met veel milieuruimte zijn schaars en daarom is het belangrijk dat bedrijven op een passende locatie gevestigd zijn en geen locatie met meer milieuruimte gebruiken dan ze nodig hebben. Dit gaat samen met de intensiveringsopgave op bedrijventerreinen waarbij de doelstelling is dat bedrijventerreinen zo efficiënt als mogelijk ingezet worden. Het gaat bij intensivering over het bebouwingspercentage (verdichting), het verticale gebruik en het juiste bedrijf op de juiste plek (milieuruimte). Intensivering is een lastig opgave omdat het niet ten koste moet gaan van het groen, verkeer of de wateropgave. Daardoor zijn de mogelijkheden voor verdichting op bestaande bedrijventerreinen beperkt.

Ook ligt er op de bedrijventerreinen een grote opgave door de energietransitie en netcongestie. De opwek en opslag van energie kan daarbij ook grote ruimtelijke gevolgen hebben, denk hierbij aan batterijen en verdeelstations. Verder hebben stijgende energieprijzen een grote impact op de Nederlandse industrie. Dit heeft, samen met andere factoren zoals hoge arbeidskosten, het gevolg dat er bedrijven naar het buitenland vertrekken.

Detailhandel

Detailhandel zorgt voor levendigheid in centra en is belangrijk voor inwoners, maar kan op bijvoorbeeld bedrijventerreinen ook overlast veroorzaken. Daarbij ontstaat er soms detailhandel op ongewenste locaties omdat desbetreffende vestigingslocaties financieel aantrekkelijk kunnen zijn. In dit vestigingsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen drie typen detailhandel. De precieze definities zijn terug te vinden in de begrippenlijst.

- Detailhandel: de algemene vorm van detailhandel zien we bij voorkeur alleen in de kernwinkelgebieden[2] terug. Hier vallen ook supermarkten onder.
- Ondergeschikte detailhandel: dit kan op meerdere locaties plaatsvinden en betreft detailhandel die ondersteunend is aan de hoofdactiviteiten van het bedrijf.
- Detailhandel in volumineuze goederen: dit betreft verkoop van goederen van grote en ruimte intensieve producten zoals meubels en auto's, maar ook fietsen. Dit zijn producten die spreekwoordelijk ‘niet in een winkelwagentje passen’. Deze vorm zien we met name in de aanloopstraten naar het centrum en op enkele bedrijventerreinen.

In hoofdstuk 5 wordt gedetailleerder uitgelegd welk type detailhandel in welk gebied is toegestaan. Webwinkels vallen niet onder bovenstaande definities van detailhandel, omdat bij webwinkels de nadruk ligt op verkoop via digitale kanalen en er vaak geen showroom is. Zogenoemde dark stores, waarbij een pand fungeert als magazijn voor een flitsbezorgdienst vallen ook onder deze categorie. Hoewel de impact in de gemeente Heusden beperkt is, zijn er grote steden waar dark stores winkelruimte verdringen. Webwinkels zijn momenteel gedefinieerd als internetwinkels in het omgevingsplan waarvoor een aparte aanduiding is opgenomen. Hiervoor zijn specifieke regels opgenomen.

Verder zijn brandstofverkooppunten een aparte categorie met een eigen aanduiding (motorbrandstoffen) in het omgevingsplan en vallen deze niet onder detailhandel in dit programma.

Opkomende en verdwijnende soorten bedrijvigheid

De afgelopen jaren zijn bepaalde soorten bedrijvigheid in opkomst. Door de grote digitale bestedingen is er een groeiende vraag naar afhaalpunten voor pakketten. Hierdoor ontstaan ook zogenaamde alleenstaande pakketpunten. Dit zijn zelfstandige fysieke locaties die specifiek en alleen zijn ingericht voor het verwerken van pakketten. Deze punten kunnen soms overlast geven door het grote aantal verkeersbewegingen bij zowel de bevoorrading als het afhalen van de pakketjes. Voor deze pakketpunten, ook wel ‘pick up points’ genoemd in het Gemeentelijke Verkeer en Vervoersplan (GVVP, 2020), is opgenomen dat er onderzoek gedaan gaat worden naar de mogelijkheden hiervoor bij mobiliteitshubs, op- en afritten en bedrijventerreinen.

Zoals benoemd bij de transities op bedrijventerreinen is de transitie naar een circulaire economie een belangrijke toekomstige ontwikkeling. De verwachte ruimtevraag voor de circulaire economie komt voort uit de verandering in het type bedrijvigheid en zal niet alleen op de bedrijventerreinen kunnen landen. Naar verwachting zal er meer bedrijvigheid gericht op afvalstromen en recycling ontstaan. Ook zal de circulaire transitie zorgen voor een aanpassing van bedrijfsprocessen in uiteenlopende sectoren. De huidige regelgeving en bedrijfslocaties zijn hier nog niet altijd voor ingericht. Om de ontwikkeling van een circulaire economie niet te beperken is het belangrijk om kavels met hoge milieuruimte te beschermen en bedrijven die belangrijk zijn voor de circulaire transitie extra te faciliteren. Dit kan bijvoorbeeld door extra flexibel te zijn bij verzoeken tot uitbreiding of nieuwvestiging.

Grootschalige logistiek is al jaren in opkomst in Nederland. Daardoor bestaat er een grote vraag naar ruime en goed bereikbare kavels. Grootschalige logistiek is echter niet overal gewenst vanwege het grote ruimtebeslag en het aantal verkeersbewegingen. Daarom wordt er door verschillende overheidsinstanties kritisch bekeken en afgestemd waar deze ruimtevraag nog kan worden geaccommodeerd.

[2] Kernwinkelgebieden is de nieuwe term voor de centrumgebieden, zie het voorbereidingsbesluit bij beleidskaders in hoofdstuk 2 en de uitleg bij de gebiedsindeling in hoofdstuk 5.

Door de opkomst van AI is de vraag naar datacentra de afgelopen jaren exponentieel gegroeid. Deze datacentra geven een grote belasting op het stroomnet en verbruiken grote hoeveelheden water. Daarnaast dragen datacentra weinig bij aan de werkgelegenheid en de lokale economie. Belangrijk hierbij is dat datacentra geen hoge milieuruimte nodig hebben, maar daar in de zoektocht naar grote kavels en grote aansluitingen wel terecht kunnen komen.

Er is een toename van vraag naar commerciële sportfaciliteiten zoals padelbanen en fitness op de bedrijventerreinen vanwege het ontbreken van andere goede vestigingsmogelijkheden. Tegelijkertijd is het gewenst sportvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren om versnippering van voorzieningen binnen de gemeente te voorkomen. Dit gaat voornamelijk over sportverenigingen, maar het is ook belangrijk om dit uitgangspunt mee te nemen bij nieuwvestiging van commerciële sportfaciliteiten.

Ook de vraag naar opslagboxen op bedrijventerreinen en op andere plekken in de bebouwde kom neemt toe. Dit is in sommige gevallen niet gewenst vanwege de (particuliere) vervoersbewegingen, de verrommeling die opslagboxen kunnen veroorzaken en het risico dat zij op bedrijventerreinen schaarse milieuruimte innemen die nodig is voor bedrijvigheid met een hogere milieubelasting.

5. Gebiedsindeling

Om beter en overzichtelijker een onderscheid te kunnen maken welke bedrijvigheid waar wenselijk is, zijn er verschillende gebieden geïdentificeerd. Deze gebieden worden vertaald in het omgevingsplan en zijn gebaseerd op bestaand beleid en de kenmerken van de verschillende gebieden. Daarbij is onder andere gekeken naar externe veiligheid, milieu, verkeer, en de doelen en ambities per gebied. Deze gebieden zijn nu het uitgangspunt, maar kunnen in de toekomst nog wijzigen als dat nodig is om bepaalde beleidsambities goed in het omgevingsplan te borgen. Zo kan het zijn dat er extra gebieden worden toegevoegd om gerichter beleidskeuzes te kunnen maken. In dat geval zal dit programma aangepast worden.

De volgende gebieden onderscheiden we:

- Industriële bedrijventerreinen
- Gemengde bedrijventerreinen
- Kernwinkelgebieden
- Gemengd gebied
- Woongebied
- Het buitengebied
- Natuurgebied

Voor de gebieden wordt eerst uitgelegd wat kenmerkend is voor het desbetreffende gebied en wat het onderliggende doel is. Daarbij worden binnen deze gebieden in sommige gevallen ook profielen of concentratiegebieden aangegeven. Daarna wordt externe veiligheid en milieu besproken. Dit programma geeft daarbij slechts een indicatie op deze onderwerpen om een volledig beeld te geven van de mogelijkheden voor nieuwvesting van bedrijven. Zo zijn de exacte regels voor externe veiligheid geborgd in de Beleidsnota Externe Veiligheid (2011) en de toekomstige actualisatie van dat beleid. Ten slotte wordt per gebied concreet aangegeven welke bedrijvigheid wel en niet wenselijk is.

Afbakening gebieden

De precieze grenzen van de gebieden komen overeen met de (toekomstige) afbakening in het omgevingsplan en met andere beleidsstukken en besluiten. Zo zijn de grenzen van bedrijventerreinen van oudsher al gedefinieerd in de bestemmingsplannen en nu in het omgevingsplan. De grenzen van de andere gebieden moeten nog bepaald en vastgelegd worden in het omgevingsplan. Tot die tijd zullen voor deze gebieden de kaarten van de oude Beleidsnota vestigingsmogelijkheden (2012) gehanteerd worden. Daarbij is er wel een aanpassing die nu al van toepassing is. De grenzen van de kernwinkelgebieden (voormalige centrumgebieden) zijn in het voorbereidingsbesluit 'Wonen in centrumgebieden' vastgelegd. Daardoor zijn er gebieden die in het vorige vestigingsbeleid centrumgebieden waren maar nu geen onderdeel zijn van de kernwinkelgebieden. Deze zullen tot de vaststelling van de gebieden in het omgevingsplan onderdeel zijn van de gemengde gebieden.

Gebiedsoverstijgende bedrijvigheid

Voor enkele soorten bedrijvigheid geldt dat ze moeilijk te vangen zijn in de bovengenoemde gebieden. Dit zijn soorten bedrijvigheid waarvoor de beleidskeuzes gemeentebreed van toepassing zijn. Onderstaande beleidskeuzes en regels gelden dus zowel binnen de bebouwde kom als in het buitengebied.

1. Grootschalige logistiek is vanwege het grote ruimtebeslag en de impact op het aantal verkeersbewegingen momenteel nergens gewenst in de gemeente. Zowel vanuit de provincie Noord-Brabant als de regio Hart van Brabant (Afsprakenkader Hart van Brabant 2024) is gesteld dat er alleen op specifieke bedrijventerreinen nog plek is voor grootschalige logistiek (>3ha). Deze locaties liggen niet binnen de gemeente Heusden.

2. Nieuwvestiging van datacentra is momenteel niet gewenst in de gemeente. Dit vanwege de druk op het energienet, het waterverbruik, de impact op de omgeving en het efficiënt benutten van bedrijfsruimte. Er is op 27 mei 2026 een voorbereidingsbesluit genomen om grip te krijgen op vestiging van datacentra. Zodra het voorbereidingsbesluit verwerkt is in het omgevingsplan zijn datacentra niet toegestaan tenzij ondersteunend aan de bedrijfsactiviteiten op de locatie. Deze nuancering regelt dat bedrijven en/of organisaties die voor de eigen bedrijfsvoering gebruik maken van dataservers, waarbij de functie van het datacentrum ondersteunend is aan de hoofdfunctie op een locatie, deze ondersteunende functie kunnen blijven uitvoeren.

   Er zijn echter wel situaties waarbij afgeweken kan worden van de verbodsregels. Dit zou enkel gebeuren indien het initiatief grote maatschappelijke meerwaarde heeft en er aan strenge voorwaarden wordt voldaan. Om af te wijken van het verbod op datacentra zou een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd moeten worden. Om wenselijk te worden geacht, moet het initiatief onder andere voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 3. Deze voorwaarden zijn opgesteld met oog op de definitieve verwerking in het omgevingsplan en zullen pas vanaf dat moment gebruikt kunnen worden voor afwijking van het verbod op datacentra.

3. Brandstofverkooppunten zijn een heel specifieke soort bedrijvigheid. Daarom is in 2011 de nota brandstofverkooppunten opgesteld om te zorgen voor beleidskader. In dat beleidsstuk was een markttoets opgenomen waaruit geconcludeerd werd dat er geen ruimte was voor nieuwvestiging van brandstofverkooppunten. De markttoets in dat beleid is echter eerder al niet meer actueel bevonden. Daarom is nieuwvestiging wel mogelijk mits een actuele markttoets de noodzaak voor een nieuw brandstofverkooppunt kan

aantonen. In de nota brandstofverkooppunten waren ook verschillende locatiecriteria beschreven. Deze criteria zijn opgenomen in bijlage 4.

6. Vestigingsmogelijkheden per gebiedstype

6.1 Industriële bedrijventerreinen

Doel en profielen

Het doel van industriële bedrijventerreinen is om ruimte te bieden aan grootschaligere en soms zwaardere en risicovollere bedrijvigheid, die een grotere milieubelasting heeft dan gemiddelde bedrijvigheid. Ondanks het landelijke karakter van de gemeente Heusden is het belangrijk om dit soort bedrijvigheid ook te accommoderen. Binnen het economische profiel van de gemeente neemt de maakindustrie en de bouw een belangrijke positie in. Daarbij levert industrie veel banen op waarbij de werknemers vaak uit de directe omgeving komen en is hiermee dus belangrijk voor lokale werkgelegenheid. In het vorige vestigingsbeleid waren industriële bedrijventerreinen ook bedoeld voor grootschalige logistiek. Dit is nu niet meer het geval.

Er zijn vijf industriële bedrijventerreinen in de gemeente Heusden. Elk terrein heeft een eigen profiel.

- Metal Valley: van oudsher een terrein met accent op metaal en machinebouw. Gezien ontwikkelingen in de metaalsector zal dit in de toekomst wellicht meer verschuiven richting maakindustrie.
- Bakkersdam: accent op watergebonden bedrijvigheid.
- Het Hoog I en II Nieuwkuijk: diverse grootschalige bedrijvigheid.
- Steenfabriek: hier is alleen de steenfabriek toegestaan.
- Vliedberg: met accent op fabricage drogisterijartikelen en cosmetica.

Externe Veiligheid

Gezien het karakter van deze bedrijventerreinen zijn deze terreinen over het algemeen geschikt voor nieuwvestiging en uitbreiding van bedrijvigheid met risicovolle activiteiten. Dit geldt wanneer de risicocontour (PR 10^{-6}) gelegen is binnen de perceelsgrens[3]. Voor nieuwvestiging van Seveso-inrichtingen[4] geldt dat er verschillen kunnen zitten tussen de vestigingsmogelijkheden op de industriële bedrijventerreinen. Dit is uitgewerkt in de Beleidsnota Externe Veiligheid (2011) en de toekomstige opvolgers daarvan. Binnen een risicocontour zijn beperkt kwetsbare gebouwen en locaties enkel toegestaan mits ze onderdeel zijn van een risicovol bedrijf en er geen mogelijkheden zijn deze buiten de risicocontour te situeren. Nieuwe (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan binnen een risicocontour.

Milieu

Op de industriële bedrijventerreinen is meer milieuruimte beschikbaar dan op de gemengde bedrijventerreinen. Dit geldt echter niet altijd voor het gehele terrein, zo is er bij Metal Valley minder milieuruimte beschikbaar naarmate de afstand naar de woongebieden in Drunen kleiner wordt. Binnen de industriële bedrijventerreinen vormt Het Hoog een uitzondering,

[3] Hierbij kan de openbare grond (groen/water/verkeer) ook meegerekend worden bij de contour.
[4] Bedrijven die met grote hoeveelheden gevaarlijk stoffen werken.

daar is minder milieuruimte beschikbaar dan op de overige industriële terreinen. Daarnaast geldt dat er op Metal Valley en op Bakkersdam een geluidzone is vastgelegd. Voor beide terreinen geldt dat daar bedrijven zijn toegestaan die ‘in aanzienlijke mate geluid produceren’ (mits passend binnen de zone).

Gewenste en niet gewenste bedrijvigheid

De industriële bedrijventerreinen zijn gereserveerd voor industrie, groothandel en de daarbij horende kantoren. Vanwege het industriële karakter zijn er meerdere soorten bedrijvigheid niet gewenst. Het is belangrijk om de beperkte ruimte die er voor milieu-intensieve bedrijvigheid is te reserveren voor bedrijven die deze ruimte ook echt nodig hebben.

De volgende typen bedrijvigheid zijn dan ook niet gewenst en in veel gevallen ook niet toegestaan:

- Alle soorten van detailhandel
- Maatschappelijke en culturele functies
- (ondergeschikte) Horeca
- Commerciële sport
- Op zichzelf staande kantoren
- Webwinkels en alleenstaande pakketpunten
- Datacentra
- Opslagboxen
- Bedrijfsverzamelpanden
- Dienstverlening
- Recreatievoorzieningen

6.2 Gemengde bedrijventerreinen

Doel en profielen

Waar industriële bedrijventerreinen vooral zijn gereserveerd voor zware bedrijvigheid, zijn er veel bedrijven in de gemeente die daar niet passend zijn en die tegelijkertijd ook niet thuishoren in de kernen. Deze bedrijven kunnen terecht op de gemengde bedrijventerreinen. De Heusdense economie is divers waarbij het MKB een spilfunctie heeft. Hier hoort een grote diversiteit aan lichtere bedrijvigheid bij. Het doel van gemengde bedrijventerreinen is om voor deze bedrijvigheid een plek te bieden. Gemengde bedrijventerreinen liggen doorgaans tegen woonwijken aan, waarbij er soms ook bedrijfswoningen op het bedrijventerrein staan.

De volgende zes gemengde bedrijventerreinen liggen in Heusden:

- Groenewoud II: met accent op (machine) bouw en groothandel.
- Heesbeen: met accent op bouw- en scheepsbouw.
- Nieuwkuijk: met accent op groothandel en kleinschalige distributie.
- Nassaulaan: met accent op transport, opslag en autoverkoop.
- Meeuwaert: met accent op transport en bouw.
- Steenenburg: een medische campus. Hier gelden vanuit het omgevingsplan specifieke regels die ervoor zorgen dat er alleen aan de medische campus gerelateerde bedrijvigheid zich kan vestigen.

Zowel op Meeuwaert, Heesbeen als Nassaulaan zijn bedrijfswoningen aanwezig. Extra bedrijfswoningen zijn op zowel de industriële en gemengde bedrijventerreinen niet gewenst om de ruimte voor economische activiteiten te waarborgen.

Externe Veiligheid

Aangezien de gemengde bedrijventerreinen doorgaans dichter bij de woongebieden liggen, zijn nieuwe Seveso inrichtingen hier niet gewenst. Overige risicovolle activiteiten of uitbreiding daarvan kunnen onder voorwaarden wel mogelijk zijn. Zo geldt ook hier dat de risicocontour binnen de perceelsgrens gelegen moet zijn. Binnen een risicocontour zijn beperkt kwetsbare gebouwen en locaties enkel toegestaan mits ze onderdeel zijn van een risicovol bedrijf en er geen mogelijkheden zijn deze buiten de risicocontour te situeren. Nieuwe (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn niet toegestaan binnen een risicocontour.

Milieu

De milieuruimte voor de gemengde bedrijventerreinen is bepaald in het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan op basis van categorieën en bijbehorende richtafstanden. Dit is conform de systematiek van de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG uit 2009. De categorieën liggen hier doorgaans lager dan in de industriële bedrijfsterreinen. Dat komt door de ligging ten opzichte van bestaande woongebieden en bedrijfswoningen. Net als bij de industriële bedrijventerreinen zijn er verschillen per terrein. Zo is aan de westkant van bedrijventerrein Nieuwkuijk een lagere milieuruimte beschikbaar. Bedrijventerrein Heesbeen is anders dan de andere gemengde bedrijventerreinen en heeft in het noorden een verhoogde milieuruimte.

Gewenste en niet gewenste bedrijvigheid

Op de gemengde bedrijventerreinen is ruimte voor groothandel, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven. Er is ook plaats voor lichtere bedrijvigheid zoals (op zichzelf staande) kantoren, bedrijfsverzamelpanden en opslagboxen.

Voor minder traditionele bedrijfsvoering is ook plaats op de gemengde bedrijventerreinen. Bij deze vormen van minder traditionele bedrijvigheid is ondergeschikte horeca voorstelbaar. Voor commerciële sport (o.a. fitnesscentrum, padelbanen, dansschool) is ruimte indien het bruto vloeroppervlak groter is dan 250 m^2. Ook is er ruimte voor recreatieve voorzieningen en dan specifiek binnenrecreatie (o.a. escaperooms, bowling, kartbanen). Hiervoor geldt ook dat het bruto vloeroppervlak groter moet zijn dan 250 m^2. Deze 250 m^2 is vastgelegd in het omgevingsplan en wordt al enkele jaren gehanteerd. De norm is gekozen op basis van het ruimtebeslag, de parkeerbehoefte, verkeersaantrekkende werking en de gewenste schaal van bedrijvigheid. Er is geen aanleiding om deze norm aan te passen. Dit geldt ook voor enkele andere normen op basis van het aantal vierkante meters die later behandeld worden in dit programma. Maatschappelijke (kinderdagverblijven, dierenkliniek en medische dienstverlening) en culturele voorzieningen zijn in eerste instantie niet gewenst op de gemengde bedrijventerreinen tenzij het aan de medische campus gelieerde bedrijvigheid is op bedrijventerrein Steenenburg. Voor maatschappelijke bedrijvigheid is plaats bij maatschappelijke clusters en in de gemengde gebieden.

Detailhandel is niet toegestaan op gemengde bedrijventerreinen en ook niet gewenst. Naast dat detailhandel concurrerend is met de kernwinkelgebieden zorgt detailhandel ook voor ongewenste vervoersbewegingen en overlast voor omliggende bedrijven. Ondergeschikte detailhandel is wel voorstelbaar. Ook voor detailhandel in volumineuze goederen is ruimte op de gemengde bedrijventerreinen, al is dat wel per locatie verschillend. Zo is er in het noorden

van bedrijventerrein Groenewoud nadrukkelijk ruimte voor indien het bruto vloeroppervlak groter is dan 1.500 m^2. Hiervoor is in het omgevingsplan een extra aanduiding opgenomen, waardoor volumineuze detailhandel mogelijk gemaakt kan worden. Dit is vanwege de gunstige ligging ten opzichte van de spoorlaan en het ei van Drunen. Ook voor de bedrijventerreinen Meeuwaert, Nieuwkuijk en Nassaulaan geldt dat detailhandel in volumineuze goederen voorstelbaar is indien het bruto vloeroppervlak groter is dan 1.500 m^2. Op alle gemengde bedrijventerreinen zijn ondergeschikte detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen alleen voorstelbaar als zij niet concurreren met de kernwinkelgebieden en daarmee geen belemmering vormen voor de ambitie voor een vitale en compacte winkelstructuur. Daaraan gerelateerd zijn op deze 3 bedrijventerreinen en in het noorden van Groenewoud alleenstaande pakketpunten en webwinkels (voormalig internetwinkels) ook voorstelbaar. Hierbij geldt dat ze enkel voorstelbaar zijn indien het bruto vloeroppervlak van het afhaalpunt/serviceruimte van de goederen niet meer bedraagt dan 100 m^2. Het bijhorende magazijn/opslagruimte valt buiten deze norm.

6.3 Kernwinkelgebieden

Doelen en profielen

In het vorige beleidsvestigingsmogelijkheden waren deze gebieden gedefinieerd als de centrumgebieden. Zoals in hoofdstuk 2 en 4 uitgelegd, is hiervoor gekozen om een compact winkel- en beleefgebied te bewerkstelligen. De kernwinkelgebieden zijn het kloppend hart van de kernen in gemeente Heusden. De supermarkten, winkels en horeca zorgen voor levendigheid in het centrum en zijn van essentieel belang voor het voorzieningenniveau van inwoners. In de kernwinkelgebieden bestaat een mix van wonen en winkels, waarbij de woningen zich doorgaans niet op de begane grond bevinden. Dat is ook niet gewenst, omdat de begane grond gereserveerd is voor bedrijvigheid. De kernwinkelgebieden bieden naast detailhandel ook plaats voor horeca en kleinschalige dienstverlening. Kernwinkelgebieden zijn dus niet enkel voor winkelen, maar ook voor verblijven en beleven. Hierbij is de rode draad dat de bedrijven in de kernwinkelgebieden publiekstrekkend zijn en daarmee elkaar versterken. Vooral supermarkten spelen hierbij een essentiële rol.

Er zijn vier kernwinkelgebieden in de gemeente:

- Drunen: met een horeca concentratiegebied op het Raadhuisplein.
- Vlijmen: divers winkelgebied met de nadruk op dagelijkse boodschappen.
- Heusden Vesting: met accent op boetiek winkels, toerisme en een horeca concentratiegebied op de Vismarkt.
- Vliedberg: kleinschalig functioneel winkelgebied met een supermarkt als grote publiekstrekker.

Externe veiligheid

Bedrijven die risicovolle activiteiten uitvoeren zijn niet toegestaan, met uitzondering van activiteiten die van zwaarwegend belang zijn en nuts- en energievoorzieningen voor algemeen belang.

Milieu

De milieuruimte in de kernwinkelgebieden is beperkter dan op de bedrijventerreinen en de gemengde gebieden. Volgens de huidige systematiek van de milieucategorieën is enkel milieucategorie A en B mogelijk. Dit is conform de systematiek van ‘gebieden bedoeld voor functiemenging’ binnen de VNG handreiking ‘bedrijven en milieuzonering uit 2009. Dat wil

zeggen dat er niet gekeken wordt naar richtafstanden, maar enkel of de activiteiten aanpandig of niet aanpandig worden verricht. In de kernwinkelgebieden is doorgaans meer horeca gesitueerd waarvoor in het omgevingsplan horecacategorieën opgenomen zijn, onder andere opgesteld vanuit milieutechnisch oogpunt. Voor deze horecacategorieën is vaak per locatie een aanduiding opgenomen.

Gewenste en niet gewenste bedrijvigheid

Niet alle soorten bedrijvigheid zijn wenselijk in de kernwinkelgebieden. Er moet namelijk genoeg ruimte behouden blijven voor bedrijven met een publieksaantrekkende werking. Het gaat hierbij nadrukkelijk om de begane grond. Zo zijn kantoren zonder publieksfunctie op de begane grond niet gewenst in het kernwinkelgebied gezien het geringe aantal bezoekers die deze trekken en de mogelijkheden voor dit type bedrijvigheid in andere gebieden. Kleinschalige dienstverlening (zoals een kapper, schoonheidssalon, zonnestudio, makelaar) is wel gewenst. Medische dienstverlening (o.a. tandarts, apotheker, fysiotherapeut) en maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn echter minder wenselijk in de kernwinkelgebieden. Hiervoor is voornamelijk ruimte bij maatschappelijke clusters en in gemengd gebied. Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (o.a. schoenmaker, kaarsenmaker) is ook voorstelbaar in de kernwinkelgebieden vanwege de bijdrage aan het voorzieningenniveau. Webwinkels zijn niet gewenst in de kernwinkelgebieden aangezien die maar een beperkte publieksaantrekkende werking hebben en vaak grotendeels uit opslag bestaan.

Supermarkten vervullen een belangrijke ankerfunctie binnen de kernwinkelgebieden. Zij genereren een constante stroom van bezoekers die primair komen voor dagelijkse boodschappen. Daarbij wordt bezoek vaak gecombineerd met andere winkels en activiteiten. Deze zogeheten combinatiebezoeken dragen bij aan de economische vitaliteit van kernwinkelgebieden. Daarom zijn supermarkten alleen in de kernwinkelgebieden gewenst. Supermarkten zijn echter niet overal direct toegestaan in de kernwinkelgebieden en bij nieuwvestiging van een supermarkt moet er altijd een afweging gemaakt worden over de wenselijkheid van het initiatief. Dit heeft onder andere te maken met de marktruimte voor een nieuwe supermarkt. In 2024 is een DPO onderzoek uitgevoerd wat gebruikt kan worden bij deze afweging. Nieuwvestiging van horeca is overal in de kernwinkelgebieden voorstelbaar. Op de Vismarkt in Heusden en het Raadhuisplein in Drunen is nadrukkelijker plaats voor horeca gezien de historische concentratie van horeca op deze pleinen. Onder horeca vallen ook verblijfsaccommodaties. Deze zijn in de kernwinkelgebieden dan ook voorstelbaar, ook op de begane grond. Wel moeten ze kleinschalig en kwalitatief hoogwaardig zijn, zoals beschreven in de economische visie. Verder zijn pakketpunten in de vorm van kluizen of als ondergeschikte activiteit bij bestaande winkels voorstelbaar. Alleenstaande pakketpunten zijn niet gewenst in de kernwinkelgebieden. Alleenstaande pakketpunten voegen weinig toe aan het aanbod van publiekstrekkende bedrijvigheid in de kernwinkelgebieden en de ambitie dat dit aanbod elkaar versterkt. Daarnaast zorgen alleenstaande pakketpunten voor een grotere toename aan verkeersbewegingen door de benodigde bevoorrading.

6.4 Gemengde gebieden

In gemengde gebieden is historisch gezien een mix van bedrijvigheid en wonen ontstaan. Deze gebieden liggen vaak aan uitvalswegen, waardoor een verkeersaantrekkende werking minder impact op de omgeving heeft. Daarnaast zijn hier doorgaans grotere percelen. In de gemengde gebieden is vaak een vrij grote diversiteit aan activiteiten. De historische linten zijn voor een groot deel te karakteriseren als gemengde gebieden, inclusief de

aanloopstraten richting de kernwinkelgebieden. Ook de kleine kernen die binnen het stedelijk gebied liggen kunnen aangemerkt zijn als gemengde gebieden. Deze kernen bieden ruimte om te wonen, waarbij de ruime beschikbaarheid van grote percelen ertoe bijdraagt dat bedrijvigheid vaak goed samengaat met de woonfunctie. De (kleinschalige) bedrijvigheid levert hier bovendien een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van deze kleine kernen, waar het voorzieningenniveau soms onder druk staat. Daarnaast zijn er ook nog gemengde gebieden die niet gelegen zijn binnen de historische linten of kleine kernen. De gemengde gebieden vervullen gezien de grote diversiteit aan mogelijkheden een belangrijke rol in de ondersteuning van het MKB. Hier kunnen de bedrijven terecht die in andere gebieden niet passend zijn.

In uitzonderlijke gevallen is wonen in een gemengd gebied niet gewenst. Dit kan bijvoorbeeld doordat het gebied een buffer tussen een woonwijk en een bedrijventerrein vormt. Dit zijn zogenoemde bedrijvenstroken. Bij Dillenburg in Drunen ligt een dergelijke bedrijvenstrook. Bij een bedrijvenstrook is dezelfde bedrijvigheid voorstelbaar als in andere gemengde gebieden, maar is wonen niet toegestaan.

Externe Veiligheid

Risicovolle activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van activiteiten die van zwaarwegend belang zijn en nuts- en energievoorzieningen voor algemeen belang.

Milieu

De milieuruimte is in de gemengde gebieden beperkt door de mix met wonen. Hierdoor is onder de huidige systematiek in de meeste gevallen enkel milieucategorie A en B mogelijk. Bij uitvalswegen is milieucategorie C ook voorstelbaar.

Gewenste en niet gewenste bedrijvigheid

Doorsnee detailhandel is niet gewenst in gemengde gebieden. Zo wordt mogelijke overlast voorkomen en worden de kernwinkelgebieden versterkt doordat detailhandel daar geconcentreerd wordt. Wel is ondergeschikte detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen met een bruto vloeroppervlakte kleiner dan 1.500 m^2 voorstelbaar. Detailhandel in volumineuze goederen past namelijk vaak niet in de kernwinkelgebieden vanwege de grote benodigde ruimte en de noodzaak om voor de deur te parkeren. Wanneer een bedrijf met een van de twee bovenstaande vormen van detailhandel naar een afmeting groeit die het woonkarakter van het omliggende gebied overstijgt, is verplaatsing naar een bedrijventerrein te overwegen. In de gemengde gebieden is ook plaats voor alleenstaande pakketpunten. Daarbij geldt wel dat ze vanwege het grote aantal vervoersbewegingen vooral op uitvalswegen aan de randen van de kernen voorstelbaar zijn.

Verschillende kleinschalige bedrijvigheid is ook voorstelbaar. Daar vallen onder andere kleinschalige groothandelsbedrijven, ambachtelijke bedrijven en bedrijven met dienstverlenende activiteiten (o.a. kinderopvang en kinderspeelhallen) onder. Medische dienstverlening en maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn ook voorstelbaar in de gemengde gebieden. Daarnaast is er plaats voor commerciële sport (sportscholen, dansscholen) indien de bruto vloeroppervlakte minder bedraagt dan 250 m^2.

Incidenteel zijn andere personenverkeer en goederenverkeer aantrekkende bedrijven ook voorstelbaar. Zo is horeca in de gemengde gebieden voorstelbaar bij uitvalswegen. Daarnaast zijn kleinschalige verblijfsaccommodaties (Boetiekhotel, Bed & Breakfast) ook voorstelbaar in de gemengde gebieden. Binnenrecreatie is enkel gewenst indien het bruto vloeroppervlak minder dan 250 m^2 bedraagt.

Bedrijfsverzamelpanden zijn daarentegen niet gewenst door de vele vervoersbewegingen, enkele kleinschalige bedrijven op een gezamenlijk gedeeld kavel zouden wel mogelijk zijn indien passend op desbetreffende locatie. Ook opslagboxen zijn niet wenselijk vanwege de verkeersaantrekking en ruimtelijke uitstraling.

6.5 Woongebieden

Woongebieden zijn in eerste instantie gereserveerd voor de functie wonen. Wel kan kleinschalige bedrijvigheid een bijdrage leveren aan het leefbaar houden van woonwijken. Daarbij is het uitgangspunt dat de woonfunctie altijd moet blijven overheersen om overlast te voorkomen.

Externe Veiligheid

Risicovolle activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van activiteiten die van zwaarwegend belang zijn en nuts- en energievoorzieningen voor algemeen belang.

Milieu

In woongebieden is geen aanvullende milieuruimte beschikbaar voor bedrijvigheid. Activiteiten met relevante hinder, een publieksaantrekkende werking of een duidelijk bedrijfsmatig karakter passen niet binnen het uitgangspunt voor woongebieden.

Gewenste en niet gewenste bedrijvigheid

Er zijn verschillende soorten kleinschalige bedrijvigheid mogelijk in de woongebieden. Zo is een beroep of bedrijf aan huis rechtstreeks toegestaan vanuit het omgevingsplan. Daarbij zijn specifieke regels over de omvang van de activiteit en andere randvoorwaarden opgenomen. Webwinkels aan huis kunnen hier ook onder vallen, maar alleen indien er geen showroom is en de webwinkel niet de uitstraling van een winkel heeft. Afhaal is hierbij niet wenselijk vanwege het mogelijke aantal verkeersbewegingen. In de woongebieden zijn alle vormen van detailhandel niet wenselijk gezien de mogelijke overlast op omliggende woningen. Activiteiten met een grote publieksaantrekkende werking zoals een pakketpunt zijn niet gewenst.

Naast beroep of bedrijf aan huis is een Bed & Breakfast ook voorstelbaar en toegestaan binnen de woongebieden omdat er in de meeste gevallen een beperkte impact op de omgeving is. In het omgevingsplan zijn specifieke regels opgenomen voor een Bed & Breakfast. Particuliere toeristische verhuur (Airbnb) van de volledige woning valt niet onder de definitie van een Bed & Breakfast.

Naast beroep of bedrijf aan huis en een Bed & Breakfast is er geen bedrijvigheid direct toegestaan in de woongebieden. Hierbij geldt wel dat de gemeente, waar passend, ook ruimte wil geven aan kleinschalige ondernemersinitiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid, vitaliteit en sociale samenhang in de wijk. Initiatieven zullen daarbij beoordeeld worden op basis van maatschappelijke meerwaarde en mogelijke overlast voor de omgeving.

6.6 Buitengebied (en natuurgebied)

Het buitengebied bestaat historisch gezien grotendeels uit agrarische en daaraan gerelateerde bedrijvigheid. Echter is er momenteel ook andersoortige bedrijvigheid in het buitengebied gevestigd. De afgelopen jaren is er ook in toenemende mate interesse

gekomen voor andere functies in het buitengebied zoals recreatie en toerisme en uitbreiding van aan agrarisch gerelateerde bedrijvigheid zoals zorgfuncties. Niet elk bedrijf is echter geschikt voor vestiging in het buitengebied. Naast de provinciale omgevingsverordening beschrijft ook de Ontwikkelingsvisie Buitengebied (2010) de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in het buitengebied. Hoewel de visie mede gaat over bedrijvigheid verschilt het van dit programma doordat er ook onderwerpen zoals natuur en wonen besproken worden waardoor het een bredere scope heeft. Daarom wordt het gebiedstype natuurgebied dan ook niet besproken in dit programma.

In de Ontwikkelingsvisie Buitengebied is het buitengebied van de gemeente onderverdeeld in verschillende gebieden. Het buitengebied is in zes deelgebieden verdeeld. Voor elk van deze gebieden zijn de mogelijkheden opgenomen voor nieuwvestiging van bedrijven, functieverandering en mogelijke nevenactiviteiten.

Er zijn ook bestaande bedrijven die qua bedrijfsactiviteiten niet gerelateerd zijn aan het buitengebied en die (mede) om die reden niet zijn opgenomen in de ontwikkelingsvisie buitengebied of de nog vast te stellen actualisatie daarvan. Bij deze bedrijven is het uitgangspunt dat ze zich kunnen doorontwikkelen, mits ze voldoen aan de wettelijke milieunormen. Ook uitbreiding van deze bedrijven is mogelijk binnen die grenzen, mits aannemelijk is dat een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein (bedrijfseconomisch) niet realiseerbaar is.

7. Uitwerking nieuwe ruimte voor bedrijvigheid

Om genoeg (schuif)ruimte te behouden voor bedrijvigheid is het door eerdergenoemde ontwikkelingen belangrijk om nieuwe gebieden voor bedrijvigheid te realiseren. Het is lastig om in de gemengde gebieden de bedrijvigheid te behouden of uit te breiden. Daarnaast is intensivering van de bedrijventerreinen ook niet altijd een optie zoals eerder benoemd. Daarom wordt er specifiek gekeken naar nieuwe gebieden, hier kunnen opgaven op het gebied van efficiënt ruimtegebruik, water, groen, energie en circulariteit vanaf het begin goed worden meegenomen.

Bedrijventerreinen

In de omgevingsvisie en economische visie zijn er twee uitbreidingsgebieden van bedrijventerreinen geïdentificeerd. Deze liggen ten westen van Het Hoog en ten zuidoosten van Meeuwaert. Deze uitbreidingen zullen een vergelijkbaar profiel krijgen als de aanliggende terreinen. Hierbij geldt voor Meeuwaert zuidoost dat het extra nadrukkelijk voor detailhandel in volumineuze goederen zal zijn om plaats te maken voor woningbouw in de gemengde gebieden. Het zal een vergelijkbaar gebied als het noorden van Groenewoud moeten worden. Er kan dan ook ruimte zijn voor voorzieningen zoals commerciële sport. Het Hoog West zal onder de industriële bedrijventerreinen komen te vallen en op het gebied van milieuruimte vergelijkbaar zijn met de rest van Het Hoog.

In de omgevingsvisie is het uitgangspunt opgenomen dat de uitbreidingen van deze bedrijventerreinen volledig circulair zullen zijn. Circulariteit kan op verschillende manieren uitgelegd worden. Voor de uitbreidingen van deze bedrijventerreinen betekent dit dat vanaf de start wordt gekeken naar mogelijkheden voor samenwerking tussen bedrijven, bijvoorbeeld op het gebied van afvalstromen, reststromen en hergebruik. Een circulair ontwikkeld bedrijventerrein betekent dus niet dat zich daar uitsluitend bedrijven kunnen vestigen waarbij circulariteit een essentieel onderdeel is van de bedrijfsvoering, zoals bouwbedrijven of recyclingbedrijven. Dat ligt ook niet voor de hand, gelet op de beperkte

milieuruimte die beschikbaar zal zijn op de uitbreidingsgebieden bij Meeuwaert en Het Hoog. Dit geldt voornamelijk voor Meeuwaert wat ontwikkeld wordt om ruimte te bieden aan bedrijvigheid uit de gemengde gebieden. Op beide uitbreidingsgebieden kunnen daarom verschillende typen bedrijvigheid een plek krijgen. Bij de ontwikkeling en inrichting van de terreinen wordt wel nadrukkelijk aandacht besteed aan circulariteit, samenwerking tussen bedrijven en het benutten van afval- en reststromen.

Bedrijvigheid in nieuwe woongebieden

Vanwege de woningbouwopgave wordt er op grote schaal gekeken naar woningbouwontwikkelingen. Deze ontwikkelingen liggen doorgaans aan de randen van de kernen, verder weg van de kernwinkelgebieden. Dit brengt uitdagingen mee voor de bereikbaarheid en de beschikbaarheid van voorzieningen. Dit wordt versterkt door de toenemende vergrijzing, waardoor de mobiliteit van een deel van de inwoners kan afnemen. Daarom is het belangrijk om bij ontwikkelingen van deze nieuwe woongebieden ook oog te hebben voor het voorzieningenniveau.

Het toevoegen van bedrijvigheid in nieuwe woongebieden mag echter niet leiden tot verzwakking van de kernwinkelgebieden. Nieuwe winkelconcentraties of zelfstandige winkelcentra zijn daarom niet wenselijk. Wel kan ruimte worden geboden aan kleinschalige, wijkgerichte bedrijvigheid en voorzieningen die bijdragen aan de dagelijkse leefbaarheid. Bijvoorbeeld een fietsenmaker, kinderopvang, kleinschalige dienstverlening of functies in combinatie met een maatschappelijk cluster. Woon-werkkavels zijn hierbij ook een optie. Deze kunnen, net als de eerder besproken bedrijvenstroken, dienen als buffer tussen bijvoorbeeld een bedrijventerrein en een nieuwe woonwijk.

Deze typen bedrijvigheid passen echter niet altijd direct in een woongebied, maar wel in een gemengd gebied. Bij grotere woningbouwontwikkelingen moet daarom in een vroeg stadium onderzocht worden of een beperkt gemengd gebied passend is. De voorkeur gaat uit naar locaties aan wijkentrees, uitvalswegen of nabij maatschappelijke voorzieningen, zodat de woonfunctie in het gebied blijft overheersen en mogelijke hinder of verkeersdruk beperkt blijft.

Bedrijvenstrook Wolput

Bij de Wolput is een toekomstige gebiedsontwikkeling voorzien waarbij wonen, een nieuw gemeentehuis en bedrijvigheid samenkomen. In de voorafgaande stedenbouwkundige verkenning Vlijmen West uit mei 2025 is ruimte voor bedrijvigheid genoemd bij de entree van het gebied (rotonde Abt- van Engelenlaan). Hierbij werd benadrukt dat het bedrijven met een hoogwaardige uitstraling moeten zijn. Momenteel is er maar beperkt vraag naar alleenstaande kantoorruimte waardoor enkel kantoren niet direct de beste invulling is. Spiegelend op deze locatie is de sterlocatie van Het Hoog waar hoogwaardige kantoren staan met een bijhorende bedrijfshal buiten het zicht. Een vergelijkbare situatie zou voorstelbaar zijn bij de Wolput. Een bedrijvenstrook met een hoogwaardige uitstraling, maar met meer diepgang dan enkel kantoorruimte. Deze bedrijvigheid zou dan samen met het gemeentehuis een buffer vormen tussen de woningen, de snelweg en bedrijventerrein Het Hoog. Daarmee zou het vergelijkbaar zijn met de bedrijvenstrook bij de Dillenburg en dus ook onder de gemengde gebieden vallen. Er zou plaats moeten zijn voor verschillende soorten lichte bedrijvigheid, met de kanttekening dat er een bijhorende hoogwaardige kantoorruimte bij moet zitten om voor voldoende geluidwering te zorgen.

8. Uitvoering programma

In dit hoofdstuk wordt uitgelegd hoe de richtlijnen en beleidskeuzes uit de eerdere hoofdstukken ‘uitgevoerd’ zullen worden. Het eerste kopje bespreekt de verankering van dit programma in het omgevingsplan. Daarna wordt de ontwikkeling van nieuwe bedrijfskavels besproken.

Verankering programma in omgevingsplan

Zoals in hoofdstuk 1 uitgelegd, zijn er situaties waar er een verschil zit tussen de wenselijkheid van de vestiging van een bedrijf en de daadwerkelijke regels in het omgevingsplan. In de meeste gevallen is dit geen acuut probleem. Met een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan kan het toch mogelijk gemaakt worden. Zoals eerder toegelicht kan bij de beoordeling daarvoor dit programma worden betrokken bij de motivering of het initiatief vanuit gemeentelijk ruimtelijk-economisch beleid wenselijk is. Daarnaast blijft een zelfstandige beoordeling van de concrete locatie, de relevante belangen en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) noodzakelijk. Echter zijn er ook situaties waarbij er bepaalde soorten bedrijvigheid mogelijk zijn vanuit het omgevingsplan op locaties waar dat misschien niet wenselijk wordt geacht. Ook zijn er situaties waarbij de wens bestaat om de gewenste situatie wel te verankeren in het omgevingsplan zodat het rechtstreeks toegestaan is. Dat vermindert de regellast voor ondernemers.

Voor de volgende soorten bedrijvigheid bestaan er nu verschillen tussen het omgevingsplan en dit programma en is het wenselijk dat dit in de toekomst aangepast wordt in het omgevingsplan.

- Kantoren: deze zijn momenteel in het omgevingsplan toegestaan in de kernwinkelgebieden terwijl ze in dit programma daar ongewenst worden geacht. Deze mogelijkheid kan tijdens een wijzigingsronde van het omgevingsplan verwijderd worden. Kleinschalige dienstverlening zoals een makelaar of een bank vallen hier niet onder en zijn wel voorstelbaar in de kernwinkelgebieden.
- Horeca: voor horeca zijn in de kernwinkelgebieden, met uitzondering van Drunen, momenteel slechts beperkte mogelijkheden voor nieuwvestiging. Daarbij zijn de gehanteerde horeca categorieën niet eenduidig. Er zijn binnen de gemeente twee methoden in gebruik. Om dit te veranderen is het nodig om per kernwinkelgebied te kijken naar de mogelijkheden, voornamelijk op het gebied van milieu. Voordat dit in een wijzigingsronde kan zullen er naar verwachting verschillende onderzoeken nodig zijn. Dit zal in een ander beleidsstuk verwerkt moeten worden. Dit wordt waarschijnlijk in de nieuwe visies/centrumactieplannen voor de kernwinkelgebieden.
- Webwinkels: de regels voor webwinkels zijn momenteel verschillend per gemengd bedrijventerrein. Dit kan tijdens een wijzigingsronde van het omgevingsplan gelijkgetrokken worden in lijn met de beleidskeuzes in dit programma.
- Detailhandel: in het omgevingsplan bestaan vele aanduidingen voor detailhandel. Dit kan tijdens een wijzigingsronde van het omgevingsplan beperkt worden, en gelijkgetrokken in lijn met de beleidskeuzes in dit programma.

Dit is geen uitputtende lijst, echter zijn dit wel onderwerpen waarvan het belangrijk geacht wordt om deze te verwerken in het omgevingsplan.

Ontwikkelingen nieuwe bedrijfsgronden

Voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsgronden, waaronder de uitbreidingslocaties bij Het Hoog West, Meeuwaert Zuidoost en de mogelijke bedrijvenstrook bij de Wolput zijn

afzonderlijke ruimtelijke procedures nodig. De verdere uitwerking hiervan vindt plaats in samenhang met de ruimtelijke planvorming, onderzoeken en programmering van bedrijventerreinen. Bij de ontwikkeling van de uitbreidingslocaties wordt specifiek rekening gehouden met de energietransitie, circulariteit en efficiënt ruimtegebruik. Daarbij wordt gekeken naar gezamenlijke oplossingen voor bijvoorbeeld parkeren, energie (Energy Hub), warmte, en afvalstromen. Door de huidige netcongestie is het voor het verkrijgen van energieaansluitingen essentieel om in het beginstadium van de ontwikkeling te kijken naar gezamenlijke oplossingen en de netbalans[5] op de terreinen.

Zodra bovengenoemde programmering en de daarbij behorende onderzoeken zijn afgerond zullen deze eventuele ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt in de vorm van vergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) en/of in het Omgevingsplan.

Bij uitgifte van nieuwe bedrijfskavels wordt momenteel gewerkt met gunningscriteria die bepalen welk bedrijf de kavel mag kopen indien er meerdere gegadigden zijn. Hierbij wordt rekening met lokaliteit en doorstroming gehouden. In lijn met de omgevingsvisie wordt bij de uitgifte van kavels bij de in dit programma besproken uitbreidingen van de bedrijventerreinen onderzocht of circulariteit een onderdeel van de gunningscriteria kan worden, en in welke vorm. Dit zal dan voornamelijk van toepassing zijn bij de uitbreiding van bedrijventerrein Het Hoog omdat bij Meeuwaert de ambitie is om ruimte te bieden aan bedrijvigheid uit de woonkernen.

[5]Netcongestie wordt onder andere veroorzaakt door grote pieken op het net. Door de vraag en aanbod van elektriciteit meer op elkaar af te stemmen komt er meer balans op het energienetwerk en verminderd de netcongestie.

Bijlage 1: Schematisch overzicht vestigingsmogelijkheden per gebied

Onderstaande tabel geeft een indicatief overzicht van de vestigingsmogelijkheden per gebiedstype. De tabel is niet zelfstandig leidend en er kunnen nadrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De toelichting, voorwaarden en uitzonderingen in hoofdstuk 6 zijn bepalend voor de beleidsmatige duiding per gebied. Op locatieniveau is het omgevingsplan leidend. Voor externe veiligheid geldt daarnaast het beleid externe veiligheid. Woongebieden en het buitengebied zijn niet in de tabel opgenomen, omdat dit programma voor deze gebieden slechts een beperkt aantal beleidskeuzes bevat en deze zich niet goed in dit overzicht laten samenvatten.

	Industriële bedrijventerreinen	**Gemengde bedrijventerreinen**	**Kernwinkelgebieden**	**Gemengde gebieden**
Alleenstaande pakketpunten	Nee	Ja, op enkele terreinen	Nee	Ja (bij uitvalswegen)
Ambachtelijke bedrijvigheid	Nee	Ja	Ja, kleinschalig	Ja, kleinschalig
Bedrijfsverzamelpanden	Nee	Ja	Nee	Nee
Dienstverlening	Nee	Ja	Ja, kleinschalig	Ja, kleinschalig
Groothandel	Ja	Ja	Nee	Ja, kleinschalig
Webwinkels	Nee	Ja, op enkele terreinen	Nee	Nee
Op zichzelf staande kantoren	Nee	Ja	Nee	Ja
Medische dienstverlening	Nee	Nee	Nee	Ja
Opslagboxen	Nee	Ja	Nee	Nee
Recreatie en toerisme				
Binnenrecreatie (o.a kartbaan, escaperoom)	Nee	Ja > 250 m^2	Nee	Ja < 250 m^2
Horeca	Nee	Nee	Ja	Ja (bij uitvalswegen)
Verblijfsaccommodaties	Nee	Nee	Ja, kleinschalig	Ja, kleinschalig
Ondergeschikte horeca	Nee	Ja	Ja	Ja
Maatschappelijke & culturele voorzieningen	Nee	Nee, tenzij	Nee	Ja
Commerciële sport	Nee	Ja > 250 m^2	Nee	Ja < 250 m^2
Detailhandel				
Detailhandel (exc. supermarkten)	Nee	Nee	Ja	Nee
Supermarkt	Nee	Nee	Ja, op aangewezen plaatsen	Nee
Ondergeschikte detailhandel	Nee	Ja	Ja	Ja
Volumineuze detailhandel	Nee	Ja, op enkele terreinen en > 1500 m^2	Nee	Ja < 1500 m^2
Milieu*				
Categorie	Max 5	Max 3**	A+B	A+B (+C)
Externe Veiligheid***				
Nieuwe Seveso inrichtingen	Ja, mits	Nee	Nee	Nee
Nieuwe of uitbreiding risicovolle activiteiten	Ja, mits	Ja, mits	Nee, tenzij	Nee, tenzij

* Precieze milieucategorieën per locatie zijn opgenomen in het omgevingsplan.

**Uitgezonderd bedrijventerrein Heesbeen waar in het noorden milieucategorie 4 toegestaan is.

***Zie de Beleidsnota Externe Veiligheid (2011), en diens opvolgers, voor verdere uitleg over de voorwaarden bij “ja, mits” en “nee, tenzij”

Bijlage 2: Uitkomsten participatiesessie Ondernemend Heusden

Hieronder staan de belangrijkste uitkomsten van de participatiesessie met Ondernemend Heusden. Per onderwerp is aangegeven hoe de inbreng in dit programma is verwerkt of waarom deze buiten de reikwijdte van het programma valt.

- De noodzaak tot handhaving bij detailhandel op bedrijventerreinen is benoemd. Detailhandel op bedrijventerreinen geeft oneerlijke concurrentie ten opzichte van de winkelcentra.
    - ✓ Detailhandel en de wenselijkheid per gebied is uitgebreid verwerkt.
- 'Zware bedrijventerreinen' wordt geen juiste term gevonden.
    - ✓ Dit is in het beleid veranderd naar 'industriële bedrijventerreinen'.
- De definitie van grootschalige en volumineuze detailhandel is niet duidelijk.
    - ✓ De definitie is aangescherpt. Enkel volumineuze wordt nog gebruikt.
- Kantoren zijn niet wenselijk in de kernwinkelgebieden. Vooral in Heusden Vesting vervangen kantoren nu de winkelruimte, wat het centrum schaadt. De winkelgebieden moeten zo goed mogelijk beschermd worden.
    - ✓ Dit is verwerkt in het programma en ook specifiek opgenomen bij de uitvoering in hoofdstuk 8.
- De ruimtelijke impact van para commerciële vestigingen is genoemd als een aandachtspunt.
    - Paracommercie valt buiten de scope van dit programma, de ruimtelijke impact wordt niet groot genoeg geacht dat hierdoor andere ruimtelijke keuzes gemaakt moeten worden.
- Trends zoals ruimte voor energy hubs en ruimte voor circulaire economie op bedrijventerreinen worden genoemd.
    - ✓ Energietransitie en circulaire economie zijn benoemd bij trends. Ruimtelijke doorvertaling in hoofdstuk 8 bij ontwikkeling nieuwe bedrijfsgronden.
- Pakketpunten zijn kort besproken en daarbij specifiek alleenstaande pakketpunten. Deze passen niet altijd in de gemengde gebieden. Dit is afhankelijk van de situatie.
    - ✓ Opgenomen in hoofdstuk 6.

Bijlage 3: Voorwaarden afwijking verbod datacentra

Aan de onderstaande voorwaarden moet voldaan worden om een uitzondering te maken op het verbod op datacentra in de gemeente Heusden. Dit verbod is ten tijde van de vaststelling van dit programma nog niet definitief verwerkt in het omgevingsplan. Onderstaande voorwaarden zijn opgesteld met oog op de definitieve verwerking in het omgevingsplan en zullen pas vanaf dat moment gebruikt kunnen worden voor afwijking van het verbod op datacentra.

- De initiatiefnemer toont aan dat de vestiging van het datacentrum op de beoogde locatie een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde heeft voor de gemeente en regio, die opweegt tegen het beslag op schaarse ruimte en infrastructuur.
- De initiatiefnemer maakt inzichtelijk hoeveel structurele arbeidsplaatsen en economische meerwaarde de vestiging oplevert. De gemeente betrekt deze bijdrage expliciet in de afweging of het ruimtebeslag gerechtvaardigd is.
- De realisatie van een datacentrum mag niet leiden tot een onevenredig beslag op schaarse milieuruimte. Vestiging op locaties die vanwege hun milieucategorie geschikt zijn voor zware industriële bedrijvigheid heeft nadrukkelijk niet de voorkeur.
- De realisatie van een datacentrum leidt niet tot een onevenredig beslag op de beschikbare energie-infrastructuur en draagt bij aan de balans op het elektriciteitsnet.
- Indien technisch mogelijk wordt de vrijkomende restwarmte nuttig ingezet voor woningen, bedrijven of andere maatschappelijke functies. De initiatiefnemer maakt inzichtelijk welke mogelijkheden hiervoor zijn onderzocht en gerealiseerd.
- Wanneer een koelsysteem noodzakelijk is, toont de initiatiefnemer aan dat er zo min mogelijk drink- en grondwater wordt gebruikt en duurzame alternatieven zijn onderzocht. Verbruik van drinkwater moet daarbij zo veel als mogelijk voorkomen worden. Dit vanwege de groeiende schaarste aan drinkwater.

Bijlage 4: Toetsingskader nieuwvestiging brandstofverkooppunten

Locatiecriteria voor potentieel brandstofverkooppunt

- Bij voorkeur vindt de ontwikkeling van brandstofverkooppunten plaats aan de weerszijden en directe omgeving van de A59 en aan de rand van de bebouwde kom.
- Het brandstofverkooppunt dient bij voorkeur te worden gesitueerd aan een, doorgaande, gebiedsontsluitingsweg.
- Het brandstofverkooppunt dient zodanig te worden gesitueerd zodat een logische en verkeersveilige aansluiting op de bestaande wegenstructuur is te realiseren.
- Het brandstofverkooppunt dient voldoende opstelruimte te bezitten om geen wachtende auto’s op de aangrenzende weg te krijgen.
- Het op- of afrijden van het brandstofverkooppunt moet op een veilige manier gebeuren en er mag geen sluiproute ontstaan.

Inrichtingseisen voor de gekozen locatie

- Buiten de winkeltijden zoals vastgesteld in de "winkelsluitingstijdenwet" moet minimaal 50% van de bruto omzet van de pompshop bestaan uit de verkoop van brandstoffen, smeermiddelen en aanverwante artikelen.
- Verkoop van alcohol is niet toegestaan.
- De oppervlakte van de pompshop mag maximaal 100 m^2 bvo bedragen.
- Het brandstofverkooppunt mag geen zitgelegenheid bieden voor de consumptie van ter plaatse gekochte producten.

Daarnaast dient er uiteraard te worden voldaan aan beoordelingscriteria zoals geformuleerd in het bouwbesluit, de vergunning milieubeheer, welstandscriteria, bestaande beleidsplannen en aanvullende wet- en regelgeving.

Extra inrichtingseisen business-to-business verkooppunten
Voor business-to-business brandstofverkooppunten worden de volgende extra inrichtingseisen gesteld:

- Geen pompshop.
- Klanten moeten ingeschreven zijn bij de Kamer van Koophandel (geen verkoop aan particulieren).
- Verkoop door middel van een “gesloten” pasjessysteem.

Elektrisch laden

Voor nieuwvestiging van snellaadlocaties voor elektrische voertuigen wordt verwezen naar het Laadplan (2026) van de gemeente Heusden.

Bijlage 5: Begrippen

Beroep of bedrijf aan huis : beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.

Bedrijfsverzamelpanden: een gebouw of complex waarin meerdere zelfstandige bedrijven, ondernemers of instellingen afzonderlijke bedrijfsruimten huren of gebruiken. Het gaat om ruimten die bedoeld zijn voor zelfstandige bedrijfsactiviteiten en niet om ondergeschikte nevenruimten bij één hoofdgebruiker.

Bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein kennelijk slechts bedoeld voor het huishouden van een persoon wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Binnenrecreatie: een recreatieve voorziening die hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt en is gericht op ontspanning, vrijetijdsbesteding of vermaak van bezoekers.

Bouwmarkt: volumineuze detailhandel met een al dan niet geheel overdekte verkoopvloeroppervlakte waarop het volledige assortiment van bouw- en doehet- zelf-producten aan zowel vakman als particulier grotendeels op basis van zelfbediening ten verkoop wordt aangeboden.

Commerciële sport: een sportvoorziening die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd door een commerciële uitbater en hoofdzakelijk is gericht op het aanbieden van sport- of bewegingsactiviteiten tegen betaling. Hieronder vallen onder andere sportscholen, fitnesscentra, dansscholen, padelbanen en vergelijkbare voorzieningen. Sportvoorzieningen met een overwegend maatschappelijk, verenigingsgericht of openbaar karakter vallen hier niet onder.

Datacentrum: rekencentrum of datacentrum als bedoeld in artikel 3.235 van het Besluit activiteiten leefomgeving;

Detailhandel: bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Detailhandel in volumineuze goederen: detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlakte per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling, zoals detailhandel in woninginrichting, keukens en sanitair.

Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling: bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio’s en

naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie.

Groothandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

Horeca: een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

Kantoor- en/of praktijkruimte: een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, en/of ontwerptechnische arbeid.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen: educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen (niet commerciële sport), recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

Medische dienstverlening: een dienstverlenend bedrijf gericht op medische en daaraan gerelateerde activiteiten, waaronder zijn begrepen apotheken, fysiotherapeuten, podotherapeuten, tandartspraktijken en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen.

Milieucategorie: milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering", Den Haag, 2009.

Ondergeschikte detailhandel: detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane functie.

Ondergeschikte horeca: ook wel ondersteunende horeca genoemd. Horeca die functioneel behoort bij een andere hoofdactiviteit, ruimtelijk en bedrijfsmatig ondergeschikt blijft, bedoeld is ter ondersteuning van die hoofdactiviteit en geen zelfstandig horecabedrijf vormt.

Opslagboxen: afzonderlijke afsluitbare opslagruimten, units of boxen die bedrijfsmatig worden verhuurd of beschikbaar gesteld voor het opslaan van goederen door particulieren of bedrijven. Het gaat om zelfstandige opslagruimten waarbij opslag de hoofdactiviteit vormt.

Pakketpunten: voorzieningen waar pakketten of goederen kunnen worden afgehaald, ingeleverd of geretourneerd. Een pakketpunt kan ondergeschikt zijn aan een bestaande winkel, dienstverlenend bedrijf of andere hoofdactiviteit, bijvoorbeeld als servicebalie of pakketkluis. Een alleenstaand pakketpunt is een zelfstandige voorziening waarbij het afhalen, inleveren of retourneren van pakketten de hoofdactiviteit vormt.

Particuliere toeristische verhuur (Airbnb): het verhuren van (delen van) de woning waar je zelf woont, voor logies aan derden bij afwezigheid van de bewoner(s). Op basis van de definitie van woning vallen hier ook woonboten onder.

Stedelijk gebied: gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Zie ook de Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant.

Webwinkels: een bedrijf dat goederen verkoopt door middel van indirect contact en de goederen levert per post dan wel aan huis bezorgt of door middel van een afhaalpunt. Onder

indirect contact wordt verstaan contacten die uitsluitend verlopen via de post, fax, telefoon, e-mail of het internet.