

Distributiecentrum Eeneind-West

Presentatie Weeffabriek
Geldrop - 13-01-25



Burgercomité: wie zijn wij?

Karen Diederiks

Specialist ruimtelijk domein en omgevingswet

John Meys

Bezorgde burger en actievoerder van het eerste uur

Jack van den Nieuwenhof

Bezorgde burger en actievoerder van het eerste uur

Lizet Genefaas

Planeconoom

Luc Verhappen

Bezorgde burger en actievoerder van het eerste uur

Richard van de Burgt

Voorzitter PvdA Geldrop-Mierlo

Noor Geraads

Advocaat op gebied van straf- en familierecht

Job Punt

Verkeerskundig specialist

Niels van Eijk

Ruimtelijk ontwerper Partner Van Eijk & Van der Lubbe

Ester van der Heijden

Docent/ Leerproces begeleider Fontys Hogeschool

Doel bijeenkomst

We willen u informeren over:

- de stand van zaken over de plannen op Eeneind-West
- de procedure
- wat ú kunt doen

Programma

1. Het plan en de effecten
2. De laatste stand van zaken
3. Juridische procedure
4. Wat kunt ú doen als u naar de rechter wilt
5. Weth. Stravers: inzet gemeente Geldrop-Mierlo
6. Afsluiting

Na afloop: thematafels om na te praten

Vragen over de presentatie?

Scan deze QR code om tijdens de presentatie vragen te stellen.



Na afloop alle ruimte om na te praten!

Het plan



- Circa **44** voetbalvelden
- bouwhoogte 14m
- 6.700 mvt/etmaal waarvan ruim 1.300 vrachtwagens (CROW)
- files in Geldrop en Nuenen!!

De regionale ligging en de lokale ligging.

Consequenties Geldrop/Heeze

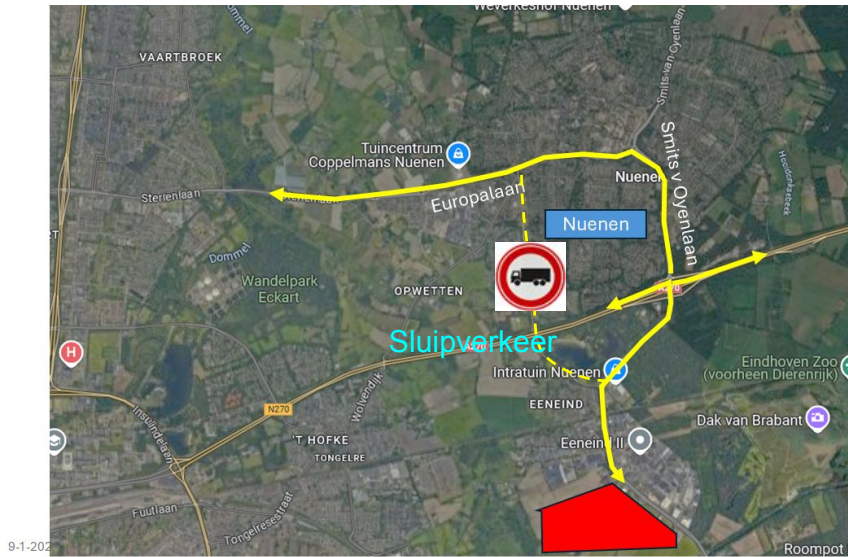
Routes verkeer



De regionale ligging en de lokale ligging.

Consequenties Nuenen

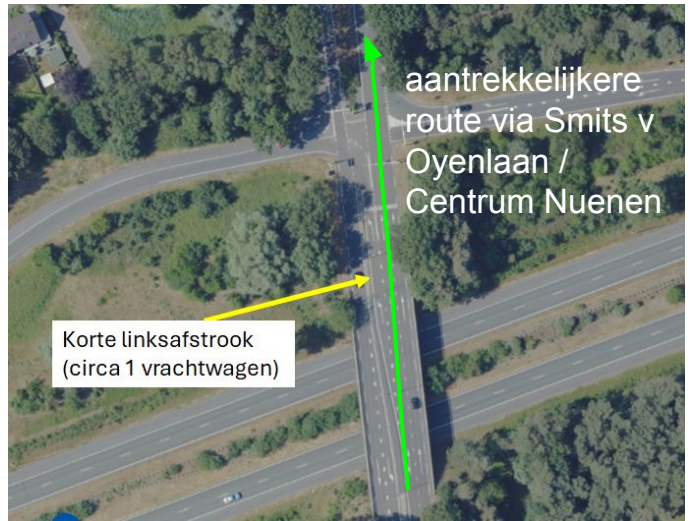
Routes verkeer



De regionale ligging en de lokale ligging.

Consequenties Nuenen

Routes verkeer



De regionale ligging en de lokale ligging.

De effecten

- **Sluipverkeer** door woonstraten en langs scholen!
- Door de files kan de weg **niet meer worden overgestoken!**
- Mensen worden ongeduldig en gaan risico's nemen = **verkeersonveiligheid**
- Toename **geluidsoverlast** en **trillingen** door vele vrachtverkeer
- **Stank** door **uitlaatgassen**
- **Afname waarde woning?**
- Aantasting **flora en fauna** door uitstoot stikstof enz
- Aantasting **gezondheid** (fijnstof, slechte luchtkwaliteit)



De regionale ligging en de lokale ligging.

Het plan: wat weten we nu

- Vermoedelijke huurder: een farmaceut
- Maar... nog steeds 206 loading docks!!
- Farma betekent automatisch opslag én vervoer van gevaarlijke stoffen

- Vergunning wordt wáárschijnlijk in de komende weken verleend (jan/febr)

Toelichting:

We weten zeker dat op basis van de thans ingediende vergunningaanvragen en onderliggende stukken, er op dit moment (bij ongewijzigde aanvraag) alléén een distributiecentrum kan komen:

- Bij ander gebruik dan een distributiecentrum moeten de gebouwen worden verbouwd. Er gelden dan andere eisen aan de constructie-veiligheid en de bouwveiligheid. Er is dan een nieuwe bouwvergunning nodig.
- Op het dak zijn zonnepanelen ingetekend. (De stroom die deze panelen overigens leveren, staat in geen enkele verhouding tot de enorme hoeveelheid stroom die een distributiecentrum nodig heeft).
- Op de bouwtekeningen is te zien dat er geen koelingsinstallaties komen anders dan een airco. Opslag van gekoelde producten voedingsmiddelen is daarmee niet mogelijk, ook omdat de zonnepanelen een belemmering vormen voor het gebruik van een ammoniak koelinstallatie (een typische installatie voor koeling op industriële schaal).
- De combinatie tussen zonnepanelen (brandgevaar) en het type constructie (lage brandwerendheidsklasse) betekent dat er geen gevaarlijke stoffen (dus ook geen reinigingsmiddelen) en ook geen (consumentenmarkt / industriële markt) batterijen en (lithium)accu's kunnen worden opgeslagen, anders dan in zeer kleine hoeveelheden. Dit is ook uitgesloten in de brandveiligheidsonderzoeken die deel

- uitmaken van de bouwaanvraag. Er kan best later een ammoniakkoelinstallatie komen, maar dat vereist aanpassingen aan het gebouw.
- Op basis van de bouwtekeningen en informatie in o.a. de bouwveiligheidsonderzoeken zijn er beperkingen aan wat mag worden opgeslagen. Die beperkingen sluiten lokale logistiek uit.
- Alle ingetekende laaddocks zijn alleen te gebruiken door vrachtwagens. Er kan niet geladen worden met een bestelbus, ook geen grote bestelbus. Dat sluit lokale distributie per definitie uit.
- Op de bouwtekeningen is te zien dat per gebouw een klein kantoortje is ingetekend. Dit is ten behoeve van de logistieke werkzaamheden. Zonder de gebouwen volledig te verbouwen kan er geen kantoorbedrijf komen.
- Al het terrein dat kan worden verhard, is verhard op de tekeningen. Nauwelijks ruimte dus voor groen.
- Als er een nieuwe bouwvergunning nodig is, moeten andere vergunningen ook opnieuw of worden aangepast.

Dit bij elkaar optellend kan er op dít moment niets anders komen dan een grootschalig distributiecentrum dat zich richt op de internationale markt: opslag halffabricaten lijkt voor de hand te liggen. Er kan geen kantoorruimte komen. Geen showroom. Geen detailhandel.

Het kán zo zijn dat het het DC, als het er eenmaal staat, anders gebruikt gaat worden. Maar dit zal een aanzienlijke aanpassing vragen, waarvoor dus opnieuw div. vergunningen nodig zijn. Dat brengt tijd en kosten met zich mee.

Wat lastig is en maakt dat het onduidelijk is wat er exact gaat komen qua gebruik, is het feit dat er geen milieu deel bij de bouwaanvraag zit: gemeente Nuenen geeft aan dat dit niet nodig is omdat alleen een melding Activiteitenbesluit nodig zou zijn, en die mag inderdaad later. Wel moet de gemeente kunnen toetsen dat er geen sprake is van een vergunningplicht voor milieu, die toetsing lijkt te ontbreken (is ondanks specifiek om gevraagd niet meegestuurd met WOO verzoek).

Erop gelet dat het bestemmingsplan zware bedrijvigheid (tot milieu categorie 4) toestaat is de kans aanwezig dat een gebruiker dit ook wil gebruiken. En dan dus ook vrachtwagens beladen met gevaarlijke stoffen. Milieucat. 4 = grootschalige opslag gevaarlijke stoffen, grote ammoniak koelinstallaties, dat soort zaken.

Gevaarlijke stoffen zijn ook veel schoonmaak- en reinigingsmiddelen, (lithium)accu's en batterijen, gasflessen, spuitbusjes, geneesmiddelen; en uiteraard de "echte" chemicaliën als grondstoffen en eindproducten van de industrie.



**TEGEN?
LAAT JE STEM HOREN!**

Dat kan op
verschillende
manieren

Juridische route

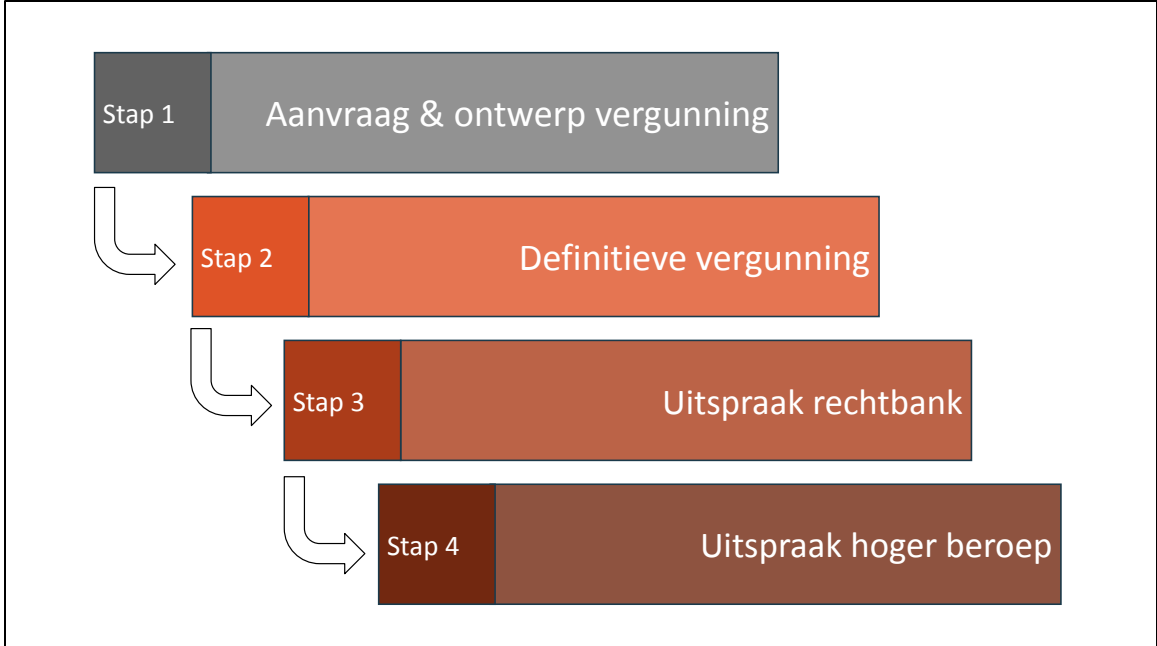
Vergunning = formeel besluit

Niet eens met een besluit → naar de rechter

Essentiële stap in proces van verzet!

Geen beroep? Dan vergunning onherroepelijk

De gemeente Nuenen maakt met een definitief besluit de vergunning definitief. Er staat vervolgens een termijn van zes weken open, te rekenen vanaf de datum waarop het besluit (de vergunning) aan de aanvrager van de vergunning wordt verzonden, voor het instellen van beroep. Als er niemand beroep instelt wordt de vergunning onherroepelijk. Dit betekent dat de vergunning nooit meer terug te draaien is. De bouwers kunnen dan het distributiecentrum gaan bouwen. De komst van dit XXL distributiecentrum is daarmee een onvoldongen feit.



Stap 1:

- Ontwerp besluit (in geval van DC is dit genomen op 17 juni 2024)
- Zienswijzen (> 1.500 zienswijzen ingediend)
- B&W neemt bij het definitieve besluit omtrent vergunningverlening de ingediende zienswijzen in overweging

Stap 2:

- Bij positief besluit treedt de vergunning in werking (tenzij vovo)
- Indien geen beroep op het besluit wordt ingediend, treedt de vergunning onherroepelijk in werking
- Indien wel beroep wordt ingediend, treedt de vergunning niet onherroepelijk in werking en wordt een procedure bij de rechtbank gestart

Stap 3:

- De rechtbank beslist op het ingediende beroep
- Indien geen hoger beroep op de uitspraak van de rechtbank wordt ingediend

- treedt de vergunning onherroepelijk in werking
- Indien wel hoger beroep wordt ingediend, wordt een procedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) gestart

Stap 4:

- De ABRvS beslist op het ingediende hoger beroep
- Bij positieve uitspraak van de ABRvS treedt de vergunning onherroepelijk in werking

Definitieve vergunning

A: beroep



Termijn instellen beroep: 6 weken



Burgers / bedrijven / organisaties



Zelf of met advocaat/jurist



Griffierecht

Gemeente maakt met een definitief besluit de vergunning definitief. Er staat vervolgens een termijn van zes weken open, te rekenen vanaf de verzenddatum van het besluit (de vergunning) aan de aanvrager van de vergunning, voor het instellen van beroep. Als er niemand beroep instelt wordt de vergunning onherroepelijk. Dit betekent dat de vergunning nooit meer terug te draaien is. De bouwers kunnen dan het distributiecentrum gaan bouwen. De komst van dit XXL distributiecentrum is daarmee een onvoldongen feit.

Hoe weet u wanneer de vergunning wordt verleend?

U kunt zich op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt> aanmelden (onderaan de pagina) voor de e-mailservice. U voert dan uw adres in en kiest voor het ontvangen van berichten binnen een bepaalde afstand die ongeveer gelijk is aan de afstand vanaf uw woning tot Eeneind-West. Als u verder van Eeneind-West woont dan 3000m kunt u beter een adres in Nuenen invoeren, ook dat kan nl.

U kunt u ook abonneren op de nieuwsbrief over Eeneind-West van de gemeente Geldrop-Mierlo (zie één na laatste slide), ook daar zal het bekend worden gemaakt.

Definitieve vergunning B: voorlopige voorziening

Definitieve besluit :
bouw mag starten (risico bouwer)

Instellen beroep schort werking NIET op

Voorkomen dat bouw kan starten:

Voorlopige voorziening náást beroep
noodzakelijk



Als er binnen de termijn van zes weken wél iemand beroep instelt tegen de verleende vergunning, dan mogen de bouwers nog steeds starten met de bouw. Een beroepschrift schort de werking van de vergunning nl. niet op, de vergunning kan gewoon gebruikt worden. Dit is wel op eigen risico van de bouwers. Het kan nl. zo zijn dat de rechter het niet eens is met de vergunningverlening en dingen terugdraait. De ervaring leert dat bouwers hier niet voor terugdeinzen en gewoon starten met de bouw.

Om ervoor te zorgen dat ze NIET mogen gaan bouwen, moet er door iemand die ook beroep heeft ingesteld, om een voorlopige voorziening worden gevraagd. In die voorlopige voorzieningenprocedure vraag je de rechter om de werking van de vergunning op te schorten: dit betekent dat de vergunning als het ware wordt bevroren en voorlopig niet te gebruiken is door de bouwers, omdat de beroepsprocedure moet worden afgewacht.

Een voorlopige voorziening kan alleen worden ingediend als er een beroepsprocedure loopt en als er sprake is van een spoedeisende situatie. Een voorlopige voorziening is een zelfstandige procedure. Hier moet ook apart griffierecht voor betaald worden (particulieren € 194,00 voor particulieren, € 385,00 voor organisaties).

De rechter kan in de voorlopige voorzieningen procedure verschillende uitspraken doen. Daarmee geeft de rechter een voorlopig oordeel over de zaak en een eerste beoordeling van de kans van slagen in het beroep.

Voorziening toewijzen: De rechter kan de voorziening toewijzen en de werking van de vergunning opschorten. De vergunning kan, als de rechter de voorlopige voorziening toewijst, gedurende de beroepsprocedure tot aan de uitspraak van de rechter in het beroep niet gebruikt worden.

Voorziening afwijzen: Wijst de rechter de voorziening af dan blijven de gevolgen van de beslissing in stand en mogen de bouwers inderdaad doorgaan met de bouw (op eigen risico). De beroepsprocedure loopt nl. door en het kan nog steeds zo zijn dat de rechters die over het beroep oordelen, tot een andere beslissing komen. De beslissing van de voorzieningenrechter is nl. een voorlopig oordeel.



De rechter toetst:

- Belanghebbende
- Zienswijze? Dan bent u altijd belanghebbende.
- Maar: relativiteitsvereiste
U kunt alleen wettelijke regels bij een rechter aanvoeren die uw belang beschermen.

Belangrijk juridisch begrip:

Een natuurlijke persoon of rechtspersoon is aan te merken als belanghebbende in de zin van de wet als sprake is van een:

- eigen
 - persoonlijk
 - objectief bepaalbaar
 - actueel
 - rechtstreeks
 - belang
- Als u tegen het ontwerpbesluit een zienswijze heeft ingediend, mag u óók beroep instellen.
Juridisch heet dat: "degene die een zienswijze tegen een ontwerpbesluit heeft ingediend, zal in beroep niet worden tegengeworpen dat hij geen belanghebbende is".
 - In een beroep geeft u aan op grond van welke wet, regelgeving en/of rechtsbeginsel u dit doet. Een rechter toetst of deze wet, regelgeving en/of rechtsbeginsel wel of niet uw belangen beschermt.
Juridisch heet dat: "relativiteitsvereiste"
 - Wetgeving over natuurbescherming beschermt bijvoorbeeld alléén uw persoonlijke belangen als u binnen 500 meter van een natuurgebied

- woont én hier onbelemmerd uitzicht op heeft.

Complexe materie

Procederen in het omgevingsrecht mág zonder advocaat/jurist
Maar: onverstandig!

- veel wetten en regels op dit gebied
- het gaat over een ingewikkeld onderwerp
- de belangen zijn groot (aan de kant van het DC en Nuenen ook goede juristen en advocaten)

Let op: ondanks de wetwijziging van 1 januari 2024 (inwerkingtreding van de Omgevingswet) is er voor dit XXL-distributiecentrum sprake van de oude wetgeving. Dat maakt het extra complex.

Advocaat of jurist inschakelen?

rechtsbijstandsverzekering

zelf betalen

gefinancierde rechtshulp

Rechtsbijstandsverzekering

- Polis nakijken
- Dekking? Dan twee keuzes:
 - jurist of advocaat van de verzekering
 - advocaat van eigen keuze inschakelen op kosten van de verzekering (vrije advocaatkeuze)

Goed navragen wat de voorwaarden zijn!

Het is altijd aan te raden om op zoek te gaan naar een advocaat. Dit geeft u nl. de mogelijkheid om iemand te vinden die bij u past, die ruim expertise en ervaring heeft in het omgevingsrecht en met wie u goede afspraken op maat kunt maken. Juristen van de rechtsbijstandsverzekering kunnen ook goed zijn, maar u heeft als klant nooit keuze (u krijgt iemand toegewezen) en ze werken vaak volgens een standaard werkwijze van de organisatie. Hierdoor is er minder ruimte voor maatwerk.

Als er een procedure bij de rechter gestart moet worden, dan hebt u als verzekerde recht op vrije advocaatkeuze. Dit betekent dat u zelf een advocaat mag zoeken en de verzekering de gekozen advocaat moet betalen. Ze mogen dit niet weigeren. Wat de verzekering wél mag, is aanvullende voorwaarden stellen aan de vergoeding van een advocaat naar keuze. Bv. een eenmalige eigen bijdrage vragen van u. Dit moet in de polisvoorwaarden staan, dus vraag hier naar en kijk het ook na in de polisvoorwaarden.

Wat verder belangrijk is, is om helder te hebben of u een zog. plafond in uw verzekering hebt: dit is een maximaal bedrag aan advocaatkosten die vergoed worden door de rechtsbijstandsverzekering. Dit kan bv. zijn € 5.000,00 per instantie of € 10.000,00 voor de hele rechtsgang. Dit verschilt heel erg per verzekeraar en per polis.

Door dit plafond is het heel belangrijk dat u het maken van prijsafspraken tussen uw advocaat en de verzekeraar (over het uurtarief of over een lump sum) goed volgt.

Deze afspraken bepalen nl. ook hoe snel u bij het plafond bent aanbeland. U moet in ieder geval niet voor verrassingen komen te staan en ineens met kosten worden geconfronteerd.

De rechtsbijstandverzekering vergoedt ook overige noodzakelijke juridische kosten, zoals griffierecht.

Zelf betalen

- Specialist in omgevingsrecht
- Kansinschatting en plan van aanpak
- Prijsafspraken

<https://zoekeenadvocaat.advocatenorde.nl/#stap1>

Gefinancierde rechtshulp

- Inkomen en vermogen onder bepaalde grenzen
- Alleen voor particulieren (niet voor zakelijk belang)
- Eigen bijdrage: eenmalig bedrag voor de advocaatkosten van de beroepsprocedure. De rest betaalt de overheid

<https://www.rechtsbijstand.nl/>

NB: het griffierecht valt niet onder de gefinancierde rechtshulp en moet u zelf betalen! Alleen als u qua inkomen daarvoor in aanmerking komt kan het zo zijn dat u van de gemeente bijzondere bijstand krijgt. Dan vergoedt de gemeente het griffierecht en de eigen bijdrage.

Als u hulp nodig hebt bij het vinden van een advocaat die u op basis van gefinancierde rechtshulp kan bijstaan, dan kunt u ook contact opnemen met Het Juridisch Loket, tel. 0900-8020 of www.juridischloket.nl

Bijkomende kosten

Griffierecht:

€ 194,00 voor natuurlijke personen

€ 385,00 voor organisaties

Proceskostenvergoeding: alleen als je wint! En altijd een forfaitair bedrag (geen werkelijke kosten).

Collectief optreden

Met meerderen samen dezelfde advocaat inschakelen scheelt in de kosten, het vergroot de slagingskans en maakt het beter te doen

- Eén beroepschrift bij vergelijkbare belangen (zelfde buurt, zelfde soort organisatie etc)

HULP NODIG? WIJ KUNNEN U KOPPELEN!



Geldrop-Mierlo

Zienswijze gemeente Geldrop-Mierlo

www.geldrop-mierlo.nl/neetegendistributiecentrumeeneind-west

Aanmelden nieuwsbrief bedrijventerrein Eeneind-West Nuenen

www.geldrop-mierlo.nl/nieuwsbrief

Afsluiting



Contact:

distributiecentrumnee@gmail.com

<https://www.facebook.com/groups/distributiecentrumnee>



We hebben u vandaag getracht een beeld te schetsen van wát de plannen zijn die er liggen volgens de vergunningsaanvraag en wat dit feitelijk betekent:

- de drie hallen kunnen alleen gebruikt worden als grootschalig distributiecentrum dat zich richt op de internationale markt. Voor ieder ander gebruik (kantoorruimte, showrooms) dienen de gebouwen fors te worden verbouwd en hiervoor is een nieuwe vergunning nodig
- de goederen worden vanuit het DC met voornamelijk vrachtwagens vervoerd naar wrs de Randstad en de Haven van Rotterdam en naar het Ruhrgebied. De 203 laaddocks en overheaddeuren zijn nl. alleen passend voor vrachtwagens en niet voor bestelbusjes
- de hallen moeten 14 meter hoog worden, hetgeen betekent dat er 40% méér opslagcapaciteit komt in de warehouses en onze logica zegt dat dit een min of meer vergelijkbaar percentage aan extra verkeer met zich mee zal brengen
- Als wij verkeersgegevens van een vergelijkbaar DC van 30 ha analyseren, dan leidt dit tot de conclusie dat er in de spits per MINUUT zelfs 9 auto's en bestelbusjes en 3 vrachtwagens door dit DC bijkomen.
- Op 13 kruispunten/rotondes binnen de gemeente Nuenen gaat dit leiden tot verkeersopstoppingen, gevolgen voor de leefbaarheid van de omgeving en gevolgen voor de verkeersveiligheid zijn voor een groot deel van Nuenen het gevolg
- We hebben het dan nog niet over de extra kosten die gemoeid zijn met de infrastructurele aanpassingen

- We hebben u uitgelegd dat er, i.v.m. de gewenste hoogte van 14 meter, een extra onderbouwing en motivatie nodig is door deze zog. binnenplanse afwijking. Het is aan het college van de gemeente Nuenen om te toetsen óf aan de voorwaarden voor deze binnenplanse afwijking wordt voldaan en of men dit ook kan motiveren.
- Het is aan ons en aan u en aan de raadsleden en de pers om kritisch te blijven volgen hoe zich dit ontwikkelt.

Achtergrondinformatie



Foto: Timo Bouman/Persbureau Wierink

Verkeer



D
dr
N



A67
Job Punt
Verkeerskun
dige

Verkeersgeneratie

- Omvang DC-gebouwen = circa 30 hectare
- Verkeersgeneratie uitgesplitst in:
 - lichte motorvoertuigen (personenauto's, bestelbussen etc)
 - middelzware vrachtwagens (bakwagens e.d)
 - zware vrachtwagens (bijv. combinatie trekker oplegger)



zware vrachtwagen

Verkeersgeneratie in *motorvoertuigen per etmaal*

Licht	Middelzwaar	Zwaar	Totaal
5.387	363	1.033	6.783



middelzware vrachtwagen

Dit verkeer komt bovenop het al bestaande verkeer!!!

Eerst dit:

- Verkeersgeneratie = het aantal verkeersbewegingen die een bepaalde functie genereert
- Berekend op basis van de CROW kencijfers
- verkeersgeneratie uitgedrukt in aantal motorvoertuigen per etmaal/uur en uitgesplitst in:
 - lichte motorvoertuigen (personenauto's, bestelbussen etc.)
 - middelzware vrachtwagens (bakwagens e.d)
 - zware vrachtwagens (bijv. combinatie trekker oplegger)
- CROW → Kenniscentrum Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in o.a. verkeerstechniek

CROW kencijfers breed geaccepteerd o.a. in de rechtspraak

Toelichting

- in deze slide is de verkeersgeneratie berekend van een distributiecentrum (DC) van 30 hectare obv CROW kencijfers
- Het gaat om de kencijfers voor de functie "Distributieterrein" en komen uit CROW publicatie 381 tabel A8

Dus, in vergelijking tot de verkeersgegevens waar bij het opstellen van het Bestemmingsplan in 2016 van werd uitgegaan genereert een DC van deze omvang **bijna 1400** verkeersbewegingen van vrachtwagens per etmaal, terwijl het Bestemmingsplan uitging van **95 bestelbussen en vrachtwagens** per etmaal.

Verkeersgeneratie

Verkeersgeneratie anders uitgedrukt

- Drukste uur in de spits = 10% van de etmaalwaarde
- Per minuut in het drukste uur in de spits

Verkeersgeneratie in drukste uur in de spits

	Etmaal	Drukste uur spits	Per minuut in drukste uur spits
licht	5.387	539	9
middelzwaar	363	36	1
zwaar	1.033	103	2

Dus 3 vrachtwagens + 9 auto's/bestelbusjes per minuut!!!

Mogelijk ook in de nacht??

Toelichting

- In de ochtend- en avondspits rijdt er het meeste verkeer over de weg.
- Je zult je dus op de spitsperiode moeten focussen om een deugdelijke uitspraak te kunnen doen over de verkeerskundige effecten van het DC
- In de vorige sheet is de verkeersgeneratie uitgedrukt in motorvoertuigen per etmaal.
- Om de verkeersgeneratie uit te drukken in een waarde die iets zegt over de spitsperiode, kan de verkeersgeneratie op etmaal basis worden omgerekend. Hiervoor geldt een vuistregel.
- Die vuistregel zegt: de verkeersgeneratie in het drukste uur in de spits (ochtend of avond) 10% is van de etmaalwaarde.
- Om een meer tastbaar idee te krijgen van de verkeersgeneratie in het drukste uur in de spits (de periode die dus maatgevend is) kun je de verkeersgeneratie in het drukste uur in de spits ook nog terugrekenen naar de verkeersgeneratie per minuut in het drukste uur.

Routes

- Verdeling conform **vastgesteld bestemmingsplan** = 40% richting Geldrop
- Distributiecentrum = herkomsten en bestemmingen --> logistieke hotspots als Venlo, Antwerpen en Rotterdam = A67!!



Toelichting:

- Deze sheets laten zien hoe het verkeer van het DC zal gaan rijden volgens het bestemmingsplan
- Daarbij is een verdeling gebruikt in % die afkomstig is van het onherroepelijke bestemmingsplan.
- In dit bestemmingsplan wordt nog uitgegaan van een meer “ gemengd bedrijventerrein”.
- Nu komt er een DC waarbij deze % mogelijk heel anders uitpakken.
- Voor deze presentatie worden de % uit het bestemmingsplan echter als basis gebruikt om op die manier een idee te geven van de impact

Routes



Toelichting

- dit plaatje laat de snelste route zien voor verkeer vanaf Eeneind West naar de A67
- De route is bepaald met de navigatietool van googlemaps.

Route specifiek

→ Collse Hoefdijk, Nuenenseweg, Wielewaal, Helze, Mierloseweg, Johan Peijnenburgweg, Dommeldalseweg, Laan der Vier Heemskinderen, Bogardeind, A67

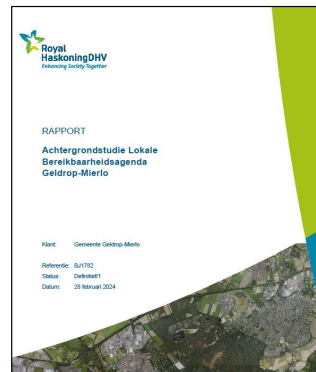
Verkeersonderzoek effecten DC

- Verkeersonderzoek naar effecten DC op Eeneind- West
- Uitgevoerd iov de gemeente Geldrop – Mierlo *

Uitgangspunten onderzoek

- Distributiecentrum
- 26 hectare
- 24% van het verkeer door Geldrop

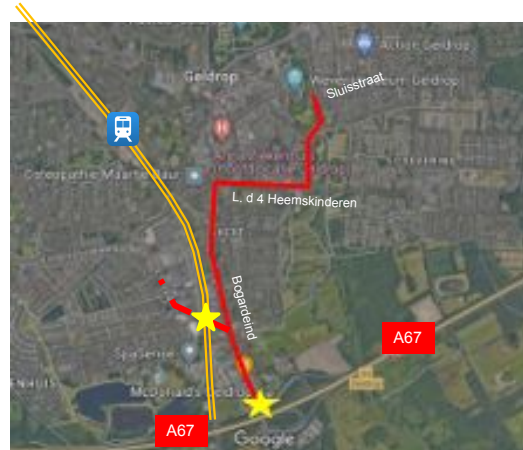
* Uitgevoerd in kader van Lokale Bereikbaarheidsagenda



Conclusies Verkeersonderzoek

- In de **avondspits**: Ronde bij McDonalds aansluiting A67 loopt vast
- Stagnatie vanaf rotonde tot aan Sluisstraat!!

Let op!! Dit leidt ook tot opstoppingen op het Emopad en de spoorwegovergang



Wat zijn de effecten van deze stagnatie?

- **Sluipverkeer** door woonstraten en langs scholen!
- Door de files kan de weg **niet meer worden overgestoken!**
- Mensen worden ongeduldig en gaan risico's nemen = **verkeersonveiligheid**
- Toename **geluidsoverlast** en **trillingen** door vele vrachtverkeer
- **Stank** door **uitlaatgassen**
- **Afname waarde woning?**
- Aantasting **flora en fauna** door uitstoot stikstof etc

-

Mogelijk nog meer verkeer

Na bestudering stukken weten wij het volgende

- Distributiecentrum, met internationaal karakter
- 30 hectare
- Afwijken van bouwhoogte van 12m naar 14m = nog meer verkeer

Welk verkeersbeeld past hier realistisch gezien bij?

- Internationaal DC → oriëntatie Venlo/Antwerpen → route A67
- Verkeersonderzoek gaat uit van 26 hectare, stukken ruim 30 hectare = meer verkeer!!
- meer opslagcapaciteit = meer doorzet = meer verkeer!

-

* CROW kencijfers = kencijfers om verkeersstromen te bepalen (gebruikelijk in de verkeerswereld)

Mogelijk nog méér verkeer

Berekende verkeersstroom door Geldrop op basis van CROW kencijfers*

aandeel doorgaand verkeer oppervlakte	24%	40%	70%	80%				
	26	30	30	30				
verkeersstroom (mvt/etmaal)	totaal	vracht	totaal	vracht	totaal	vracht	totaal	vracht
		1.628	335	2.713	559	4.748	978	5.426
	verkeersonderzoek		bestemmingsplan		realistisch 70%		realistisch 80%	

!!!Bovenstaande internschalen nog zonder het effect van ophogen 12m naar 14 m!!!



Bestemmingsplan



Wat zijn de uitgangspunten van bestemmingsplan Eeneind-West?



Karen Diederiks
Consultant ruimtelijk domein /
vergunningen / Omgevingswet
[LinkedIn profiel](#)

*Bronnen: Toelichting bestemmingsplan, Akoestisch onderzoek,
Beeldkwaliteitsplan en Marktscan (bijlagen bestemmingsplan)*

Toelichting:

- Divers bedrijventerrein
- Kavels tot 3.000 m²
- verkeersgeneratie = **3.500 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag**, waarvan **15% vrachtverkeer** (bron: paragraaf 4.1.2 toelichting bestemmingsplan)
 - In de onderzoeken is gerekend met nog lagere % vrachtverkeer (inconsistentie in cijfers in hetzelfde bestemmingsplan)

Het bestemmingsplan Eeneind-West (vastgesteld in maart 2016) en de onderzoeken zijn te vinden in de (bijlagen bij de) regels en de (bijlagen bij de toelichting) via Ruimtelijkeplannen.nl. Belangrijke uitgangspunten die meermaals in deze documenten worden herhaald:

- Doel is een **divers bedrijventerrein** te realiseren. Met een mix aan typen bedrijven, diverse maatvoeringen (qua oppervlakte en hoogten) en uiterlijk. Onder meer het Beeldkwaliteitsplan en de Marktscan illustreren dit.
- De focus ligt op lokale en **regionale bedrijven**. Met regionaal wordt de Brainportregio (ook: Metropool Regio Eindhoven, MRE) bedoeld. Die regio ligt ongeveer in de cirkel Helmond - Son en Breugel – Oirschot – Bladel – Valkenswaard – Someren. Zie hiervoor met name de Toelichting, de MER toets en de Marktscan.
- Meermaals staat de verkaveling beschreven. Om onderzoeken uit te kunnen

- voeren is het nodig te weten hoeveel bedrijven (aantal kavels) er kunnen komen. Het aantal in combinatie met het oppervlakte geeft een indicatie van de te verwachten effecten waar mee gerekend kan worden. Het uitgangspunt is dat kavels een maatvoering hebben voor 500 m² tot maximaal 3.000 m² per kavel. Die maatvoering past bij een MKB-bedrijventerrein. Zie hiervoor onder andere het Beeldkwaliteitsplan, de Toelichting, het Akoestisch onderzoek en de MER toets.
- In meerdere onderzoeken (met name het Akoestisch onderzoek) is aangegeven welke uitgangspunten voor verkeer is gehanteerd. Dit uitgangspunt is dat door de ontwikkeling van dit bedrijventerrein er ongeveer +3.500 voertuigbewegingen per 24 uur bijkomen. Dat zijn ongeveer 1.750 voertuigen. Elk voertuig maakt immers 2 bewegingen: deze gaat naar het bedrijf toe, en vertrekt vervolgens. Van deze extra 1.750 voertuigen is ongeveer 1.655 een personenauto. De overige 95 voertuigen zijn vrachtwagen en bestelbusjes. Ook dit past bij een MKB-bedrijventerrein.

Technische verhaal over het bestemmingsplan

- Naam: "Bedrijventerrein Eeneind-West 2015"
- Kenmerk: NL.IMRO.0820.BPEeneindWest2015-D001
- Te vinden via:
 - ruimtelijkeplannen.nl, door op de locatie te klikken
 - omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/, door op de locatie te klikken
 - Na de locatie te hebben gekozen, kies het juiste bestemmingsplan.

Juiste bestemmingsplan

Kaart opties (zoals luchtfoto)

The screenshot shows the website Ruimtelijkeplannen.nl. On the left, there is a search bar with 'Zoek op adres' and a magnifying glass icon. Below it are filters for 'GEMEENTE (7)', 'PROVINCIE (17)', and 'RIJK (8)'. The main content area is titled 'BESTEMMINGSPANNEN' and asks 'Welk bestemmingsplan moet ik kiezen?' with a button 'OPEN KEUZEHULP'. Two options are listed: 'Bedrijventerrein Eeneind-West 2015' and 'Uitbreiding bedrijventerrein Eeneind'. A sidebar on the right shows 'PLEKINFO' with a location pin and address '166798.5, 383639.2', and 'KENMERKEN' with 'Enkelbestemming Bedrijventerrein', 'Bouwvlak', and 'Functieaanduiding'. A green banner at the bottom of the map area contains a disclaimer.

Let op, de informatie op deze website is niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van de informatie op deze website op eigen risico.

Deze disclaimer mag je negeren, deze geldt niet voor dit bestemmingsplan

Informatie over de locatie (klikbaar). Onder bedrijventerrein staan ook regels voor bouwvlak en categorie tegen (en bouwhoogte!).

Bouwhoogte en binnenplans afwijken

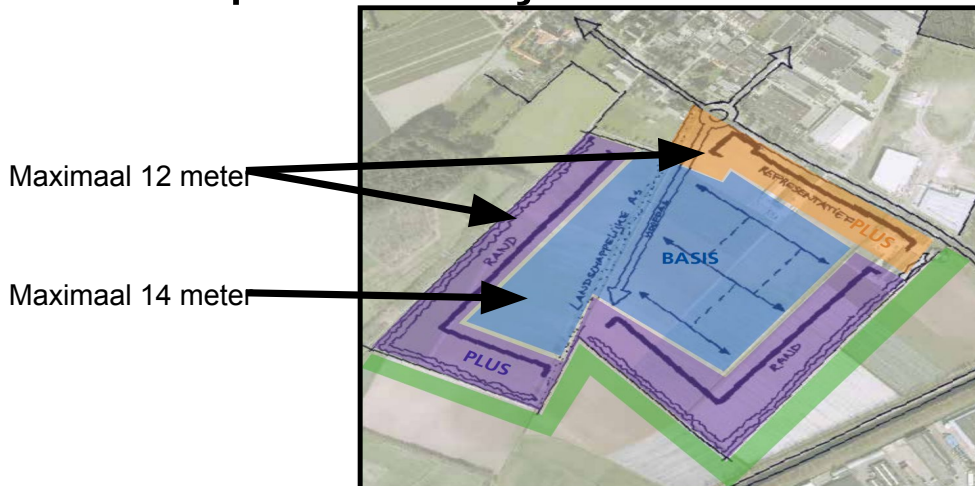


De bouwhoogte

Voor delen van de XXL-distributiecentrum is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan en voor andere delen een bouwhoogte van 14 meter. Zo staat dat in de regels van het bestemmingsplan. Op de volgende dia is dat te zien:

- blauw vlak: bouwhoogte maximaal 14 meter
- paars en oranje vlak: bouwhoogte 12 meter, als de gemeente een vergunning hiervoor afgeeft (de binnenplanse afwijking) mag er tot 14 meter gebouwd worden
- groen vlak: groenstrook (geen gebouwen bouwen)

Binnenplans afwijken: waarom?



Toelichting: We hebben u laten zien dat 38% vd bebouwing hoger is dat het bestemmingsplan toestaat.

Bij een bouwvergunning toetst de gemeente of voldaan wordt aan de regels van het bestemmingsplan. Als dat niet zo is, is er een ruimtelijke toestemming nodig. In dit geval gaat het om een binnenplanse afwijking. Deze is onderdeel van de bouwvergunning. Dat betekent dat de bouwvergunning alleen verleend kan worden als óók de binnenplanse afwijking verleend wordt.

Zie voor meer informatie over de binnenplanse afwijking en hoe dat vergunningtechnisch werkt: Infomil.nl, onder andere deze pagina:

<https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/binnenplans-afwijkingen/>

De hoogte van 14 meter heeft een XXL-distributiecentrum nodig:

- Op basis van *expert opinion* van bij ons bekende adviseurs die werken voor grote adviesbureaus in Nederland.
- Op basis van het ED-artikel over XXL-blokkendozen en het Nieuwsuur item over dit thema.
- Op basis van regels over bouwhoogten op bedrijventerreinen die specifiek bedoeld zijn voor distributiecentra (zoals op Ekkersrijt te Son en Breugel).
- Op basis van o.a. de volgende websites:
 - <https://www.consultancy.nl/nieuws/17736/xxl-distributiecentra-in-nederland->

- worden-steeds-groter-en-hoger
- <https://onlinemagazine.logistiek.nl/> (informatie over recente distributiecentra, inclusief informatie over gebruikelijke bouwhoeten)
- <https://logistiek.nl>
- De eigen website van GLP, zie de betreffende dia.

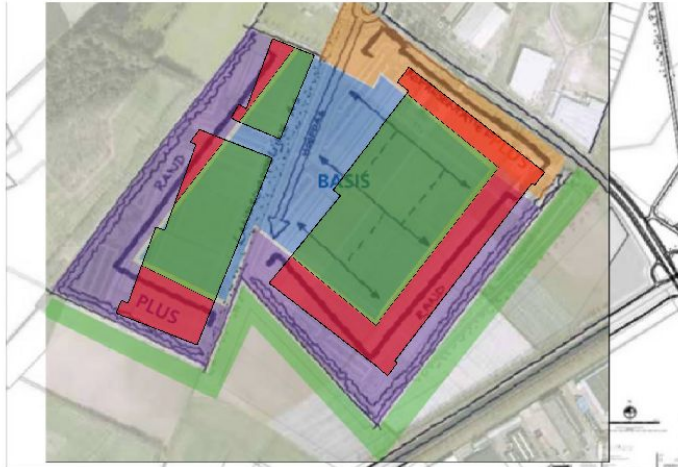
In de bouwaanvraag staat dat voor alle gebouwen een hoogte van 14 meter wordt aangevraagd. Dat is exclusief installaties op het dak, zoals zonnepanelen en airco. Dat is hoger dan de toegestane 12 meter van het bestemmingsplan. Als aan de voorwaarden voldaan wordt, heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Nuenen de bevoegdheid om toch 14 meter toe te staan. Die voorwaarden staan op de volgende dia.

Bronnen:

Geldend bestemmingsplan, artikel 3 van de regels. Specifiek onder 3.2.2, 3.2.3 en 3.2.4. De figuur komt uit het Beeldkwaliteitsplan.

NB: recente uitspraak Rechtbank Limburg d.d. 21 maart 2024 (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBLIM:2024:1309>) waarin de rechtbank oordeelt dat er in ieder geval ook een aanvullend onderzoek nodig is over de verkeersafwikkeling, in geval een gemeente niet weet welk effect de komst van het distributiecentrum op het verkeer in de omgeving heeft. Dat lijkt in Nuenen ook aan de orde.

Rood: delen van de distributiecentra met een bouwhoogte van 12 meter, waar 14 meter wordt aangevraagd



totaal BVO
warehouses: 164615 m²
kantoren: 2.935 m²
totaal: 167.550 m²
groen: 104.158 m²
rood: 63.392 m²

**38% overschrijdt de
maximale hoogte
bestemmingsplan**

Om dat duidelijk te maken hebben we de gebieden waar de hoogte voldoet aan het bestemmingsplan groen gemarkeerd en de de delen die overbouwd worden rood. Hieruit blijkt dat 38% van de bebouwing de maximale bouwhoogte overschrijdt.

- a. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde **stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/beeldkwaliteit**;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige **architectonische en/of cultuurhistorische waarden**, danwel de **ecologische hoofdstructuur**;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de **gebruiksmogelijkheden** van aangrenzende gronden en de **belangen van derden** niet onevenredig worden geschaad;
- d. de **noodzaak** vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond.

In onderdeel 3.4.3. van de regels van het bestemmingsplan staan de voorwaarden om binnenplans af te wijken:

- a. er geen bezwaren bestaan vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving/beeldkwaliteit;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden, danwel de ecologische hoofdstructuur*;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad [zie volgende dia];
- d. de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering is aangetoond.

Concreet gaat het er dus om dat:

- B. De welstandscommissie van de gemeente een positief advies geeft, én
- C. Er geen onacceptabel nadelig effect is op erfgoed (boven en ondergronds, zoals archeologie) of natuur (de naastgelegen Kleine Dommel en hier mogelijke aanwezige (dier)soorten zoals vleermuizen), én
- D. De extra hoogte niet als gevolg heeft dat terreinen die ernaast liggen worden beperkt in hoe ze gebruikt kunnen worden, én dat de extra hoogte niet betekent dat “derden” hier last van kunnen ondervinden, én

A. De extra hoogte noodzakelijk is voor de bedrijfsactiviteiten.

** Ecologische hoofdstructuur heet tegenwoordig 'Nederlands NatuurNetwerk'. De Kleine Dommel, direct naast het terrein, is onderdeel van het Brabantse NatuurNetwerk en valt daarmee onder de ecologische hoofdstructuur.*

Wordt er aan deze voorwaarden voldaan?

Gemeente Nuenen vindt van wel, maar:

- De XXL-distributiecentra passen niet binnen de bedoeling van het bedrijventerrein. Bij het maken van dit bestemmingsplan was de aanname dat er regionale MKB-bedrijfjes zouden komen.
- Het ligt pal naast het ecologische gebied de Kleine Dommel, en heeft zeker een effect.
- Zo'n groot distributiecentrum bepaalt jarenlang wat er (niet) mogelijk is in de omgeving en heeft lokaal en regionaal een effect op derden (zoals inwoners van de gemeenten Geldrop-Mierlo, Nuenen, Heeze, Eindhoven en Helmond), bijvoorbeeld door effecten van verkeer.
- De bouwhoogte van 14 meter is het minimale wat een XXL-distributiecentrum nodig heeft, bij een lagere hoogte is het niet meer rendabel.

Belangen van derden



Boosheid over megadistributiecentra in Nuenen: 'Een historische fout'

Omwonenden van het bedrijventerrein Eeneind-West in Nuenen zijn zich rot geschrokken. Er worden drie grote distributiecentra gebouwd met een totale oppervlakte van driehonderdduizend vierkante meter. Maar volgens de omwonenden gaat het niet alleen om gevolgen voor de directe bureu. "Dit heeft impact op tienduizenden inwoners in Nuenen en Geldrop."

Geschreven door
Alice van der Plas

Boze buurtbewoners meldden zich woensdagavond tijdens een inspraakavond van de gemeenteraad in Nuenen. Verbijstering en ongelooft over het feit dat een van de grootste logistieke centra van Nederland op Eeneind komt. "Deze actie gaat leiden tot doden en chronisch zieken in Geldrop", is hun mening.

Want de buurtbewoners zijn bang voor een grote hoeveelheid vrachtwagens die door hun straten gaan rijden. Geluidsoverlast, fijnstofuitstoot en verkeersopstoppingen. Er melden zich ook twee jonge tieners bij het spreekgestoelte: "De vrachtwagens gaan langs zeven basisscholen rijden op de route, het is gevaarlijk."

"Dit kan heel verstrekkende gevolgen hebben."



▲ Terrein Eeneind-West © Corrie de Leeuw

Iedereen baalt van 'distributiereuzen' op Eeneind, toch mogen ze er komen: 'Daar moeten we het mee doen'

GELDROP/NUENEN - Het was niet te voorkomen dat terrein Eeneind-West in Nuenen op een lijst terecht kwam van plekken waar tóch een groot distributiecentrum gebouwd mag worden. Ondanks nieuw beleid van de provincie om dat soort terreinen bijna overal te verbieden.

Toelichting:

Met de komst van een XXL-blokkendoos komt ook veel verkeer de regio in. We hebben laten zien wat dat betekent voor de regio. We hebben ook laten zien dat het voor de verkeersaantallen een groot verschil maakt of de bouwhoogte mag worden opgehoogd naar 14 meter.

Voor de duidelijkheid: bij de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is ooit bedacht dat er per 24 uur circa 3500 motorvoertuigen waarvan 15% = 525 vrachtwagens in totaal van en naar deze bedrijven zouden rijden. Op basis van de vergunningaanvraag die er nu ligt, gaat het om een veel groter aantal, namelijk 6783 motorvoertuigen per etmaal waarvan 21% = 1397 vrachtwagens. Dat betekent onder meer dat er ingrijpende maatregelen nodig zijn om de bestaande infrastructuur, zowel in Nuenen als in buurgemeenten, aan te passen. Dit brengt gigantische extra kosten met zich mee, waarvan het óns niet duidelijk is voor wiens rekening deze komen.

Het bevoegd gezag dat gaat over de bouwaanvraag, het College van Burgemeester & Wethouders, zal zoals wij duidelijk hebben gemaakt bij de beoordeling vd aanvraag een onderbouwde/gemotiveerde afweging moeten maken: is zij van mening dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad? En is zij van mening dat ook aan de andere voorwaarden wordt voldaan?

Als zij van mening is dat niet aan elke voorwaarde wordt voldaan, moet de bouwvergunning worden afgewezen. Dit alles maakt dat het géén gegeven is dat de XXL dozen er ook daadwerkelijk mogen komen en 'wij het daarmee moeten doen'.

Bovendien: op het moment dat er géén vergunningsaanvraag meer ligt (ofwel onherroepelijk afgewezen ofwel ingetrokken), dan is er een mogelijkheid van aanpassing van het geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad kan hiertoe het initiatief nemen, zodat er méér heldere kaders en grenzen komen waar toekomstige vergunningsaanvragen aan kunnen worden getoetst. Dit om ervoor te zorgen dat het perceel in de toekomst wél op een voor Nuenen wenselijke manier wordt ontwikkeld.

WIKIPEDIA The Free Encyclopedia

Search Wikipedia

GLP (company)

1 language

Article Talk

From Wikipedia, the free encyclopedia

GLP (formerly **Global Logistic Properties**) is a global real estate logistics provider and investment manager based in Singapore.^[23] The company's warehouses serve logistics service providers, manufacturers, retailers and e-commerce companies such as Amazon and JD.com.^[49]

In 2010, GLP became a public company listed on the **Singapore Exchange**.^[6] It raised \$2.7 billion in its initial public offering, making it Singapore's largest IPO since 1993.^[1] The company entered the US market in 2015 with the \$8.1 billion acquisition of IndCor Properties Inc.'s warehouse portfolio and the purchase of 200 warehouses for \$4.55 billion, making it the second-largest owner of industrial real estate in the U.S.^[20]

GLP went private and delisted from the Singapore Exchange in 2018.^[10] Its June 2019 sale of a network of U.S. warehouses to The Blackstone Group for **\$18.7 billion** was the largest private real estate transaction in history, according to The Wall Street Journal.^[8]

As of March 2020, GLP had \$89 billion in assets and managed 62 million square meters of real estate across China, Brazil, India, Japan, the U.S., Europe and Vietnam.^{[11][6]}

History

Founding and Early History



Incorporated in 2007 as Global Logistic Properties,^[12] it was subsequently listed on the Singapore Exchange in 2010 by co-founders Ming Mei and Jeffrey Howard Schwartz.^{[13][14]} Schwartz and Mei had both worked for American logistics real estate investment trust company Prologis; Schwartz was a chief executive and Mei launched the company's operations in China.^[15] When Schwartz stepped down from Prologis in November 2008, he and Mei partnered with Singapore's sovereign wealth fund GIC to purchase Prologis' assets in China and Japan for \$1.3 billion.^{[16][5]}

GLP was listed on the Singapore Exchange in October 2010, raising S\$3.45 billion (\$2.7 billion) in its initial public offering.^{[7][15]}

Through a joint venture with GIC, China Investment Corporation and CPP Investment Board, GLP expanded to Latin America in 2012 by purchasing over 30 logistics assets in Brazil for \$1.45 billion.^[15] The same year it listed a \$1.3 billion Japanese REIT on the Tokyo Stock Exchange; at the time it was Japan's largest real estate IPO.^[15]

On November 19, 2014, co-founder and deputy chairman Schwartz died at the age of 55.^[17]

GLP

Headquarters at Wheelock Place

Type	Private
Industry	Logistics, Investment management
Founded	2007; 16 years ago (as Global Logistic Properties)
Founders	Ming Z. Mei, Jeffrey Howard Schwartz
Headquarters	Singapore
Area served	Brazil, China, Europe, India, Japan, Vietnam and the U.S.
Key people	Ming Z. Mei
AUM	▲ US \$120 billion (as 2021) ^[1]
Website	gip.com.sg

GLP is een beursgenoteerd bedrijf uit Singapore. Een enorme moloch die zich bezighoudt met logistieke centra over de hele wereld. In 2023 hadden ze een omzet van **16,49 Miljard Dollar**. Een bedrijf wat keihard zaken doet en geen oog heeft voor de omgeving.