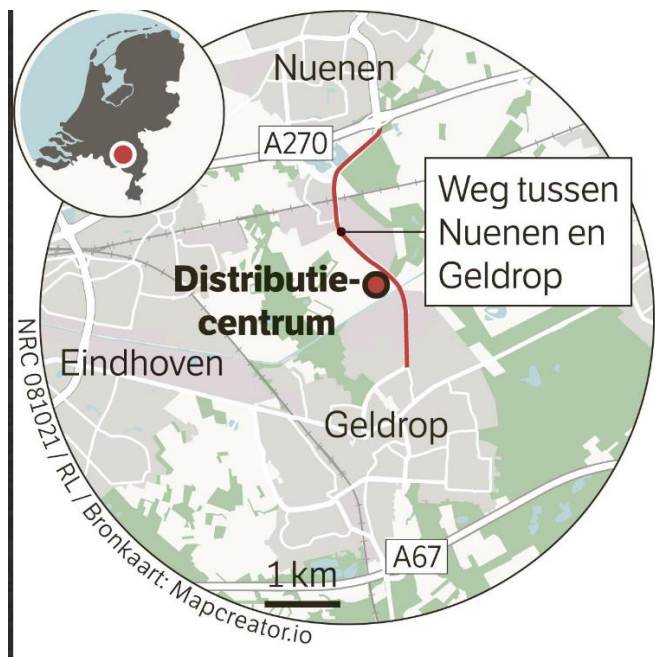


8-10-21

Niemand in Nuenen en Geldrop-Mierlo wil zo'n enorm distributiecentrum. Maar is het nog tegen te houden?

Juridisch gevecht De geplande bouw van drie enorme distributiehallen tussen Geldrop-Mierlo en Nuenen stuit op verzet. Niemand wil „zo'n blokkendoos”, noch de verkeersdrukke. Juridisch lijkt het een verloren zaak voor de gemeenten. Maar mogelijk kan de regio helpen.

[Sjoerd Klumpenaar](#)



Woedend waren ze in de raad van de Brabantse gemeente Geldrop-Mierlo. De raadsleden vernamen begin september via de regionale pers dat bij de buurgemeente Nuenen een vergunning was aangevraagd voor de bouw van drie enorme loodsen bij Eeneind-West, aan de rand van die gemeente. Tekeningen tonen hallen met een hoogte van 14 meter en een gezamenlijk vloeroppervlak van meer dan 188.000 vierkante meter. Ze komen in het groene buitengebied tussen de dorpen in. Nuenen ontvangt voor de grond naar verluidt zo'n 20 miljoen euro.

„Dus Nuenen krijgt de lusten en Geldrop de lasten? Zo ga je als burens niet met elkaar om”, klonk het in de raadszaal. Behalve voor een lelijk aangezicht vreest de raad van Geldrop-Mierlo vooral grote verkeersdrukke. Om het Nuenens perspectief te horen, belde PvdA-fractieleider Richard van de Burgt dezelfde avond in september nog met zijn collega aan de

andere kant van de gemeentegrens. „Tot mijn verrassing kwam ik er toen achter dat ook bij hem in Nuenen niemand op zo'n blokkendoos zit te wachten”, zegt hij nu.

Van de Burgt zit aan de keukentafel bij Louis Koenen, raadslid voor de lokale partij W70, de grootste fractie in Nuenen. Koenen woont op een steenworp afstand van Eeneind-West. Hij vult aan: „Ook in Eindhoven en omringende gemeenten als Veldhoven, Helmond en Son en Breugel willen ze die hallen daar niet, omdat dat ook bij hen tot verkeersoverlast leidt.”

Koenen duidt op de ligging van de geplande hallen nabij Geldrop, ingeklemd tussen de snelwegen A270 en A67. De laatste is de belangrijke transportroute tussen Dortmund en Antwerpen. „Stel dat er op die A67 iets gebeurt, dan zoekt het verkeer een uitweg richting Nuenen. Zit hier dan ook nog zo'n grootschalig distributiecentrum, dan kan ik alleen maar concluderen dat we een gigantisch verkeersinfarct krijgen.”

Ondanks de bezwaren van de beide gemeenteraden lijkt weinig de bouw in de weg te staan. Het bestemmingsplan, dat al sinds 2015 vastligt, voorziet in industrie op het perceel. Daarmee lijkt het juridisch lastig om de bouw te verbieden. Hoe heeft het zo ver kunnen komen?

Onherroepelijk

Op de plek waar het riviertje de Dommel het Eindhovens Kanaal kruist, ligt de akker waar straks gebouwd zal worden. Tussen de rivier en het perceel staan bomen. Rechts ligt Nuenen, via de doorgaande weg naar links bereik je Geldrop-Mierlo. Al vanaf 2012 is er gesproken over aanleg van een bedrijventerrein op deze plek. Voor een paar autogarages, een handvol middelgrote en kleinere bedrijven en wat kleine industrie, zo was de veronderstelling.

De jaren verstreken en in 2015 werd het bestemmingsplan ervoor onherroepelijk. Daardoor kreeg het gebied definitief de functie van industrieterrein 'met kavels van verschillende afmetingen'.

[Lees ook: Moderne pakhuizen vreten aan maagdelijk landschap](#)

Gebouwd werd er niet, want de 'kleine industrie' had weinig belangstelling. Twee bouwbedrijven die het project zouden ontwikkelen, maakten weinig vorderingen. Daarom wilde Nuenen ze een dwangsom gaan opleggen voor elk jaar dat ze de grond braak zouden laten liggen.

Om een jarenlange rechtszaak te voorkomen, besloten de partijen tot mediation. De centrale vraag daarbij was: wanneer gaat er gebouwd worden, en wat voor een gebouwen komen er op het terrein? Die gesprekken waren vertrouwelijk.

Ineens gaat het hard

Vanaf het moment dat de mediation dit najaar tot een overeenkomst leidde tussen het gemeentebestuur en de bouwers, gaat het ineens hard. De bouwbedrijven hebben inmiddels investeerders gevonden en een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning van de drie distributiehallen.

De buurgemeenten Geldrop-Mierlo en Nuenen valt dit nieuws rauw op het dak. Een klassiek bedrijvenpark op kavels van ‘verschillende afmetingen’ is voor hen iets anders dan drie enorme loodsen, waar volgens de bouwtekeningen tweehonderd vrachtwagens tegelijk kunnen laden en lossen. „Op de website van de projectontwikkelaars staan ook kleine kavels, in plaats van hele grote”, zegt Van de Burgt. „We dachten van elkaar te weten dat we er kleine industriebedrijven wilden hebben, maar uiteindelijk bleek dat moeilijker dan gedacht.”

Had de lokale politiek dit in 2012 niet kunnen zien aankomen? Koenen: „Met de kennis van nu wel, met de kennis van toen weet ik het niet.” Van de Burgt valt hem bij: „Anno 2021 heeft de distributie een enorme vaart gemaakt ten opzichte van 2012 en 2014. Toen speelde de verdozing gewoon minder.”

Maar het bestemmingsplan is onherroepelijk, waardoor het Nuenense gemeentebestuur geen kant meer op kan. De twee bouwbedrijven, Ban Bouw en Moeskops, lijken aan alle voorwaarden in het bestemmingsplan te voldoen en zijn dus van plan om de bouw door te zetten.

Op zoek naar geld

Bovendien heeft Nuenen het geld hard nodig; de gemeente staat er financieel niet al te best voor. Zou het de bouwvergunning afwijzen, dan riskeert het bovendien hoge schadeclaims van de bouwers. Hoewel hij fel tegen de bouw van de distributiecentra gekant is, snapt Koenen hun positie wel: „Als ik als aannemer hier zou willen bouwen volgens het bestemmingsplan, dan zou ik ook boos worden als een of andere pief mij kwam vertellen dat het niet mag.”

Hoewel de juridische opties dus beperkt zijn, laten de gemeenteraden van Nuenen en Geldrop-Mierlo het er niet bij zitten. Van beide is de verantwoordelijke wethouder met een unaniem door de gemeenteraden ondertekende motie de regio ingestuurd, met de opdracht om bij andere gemeenten steun te zoeken voor een oplossing – zoals een alternatieve locatie voor de drie hallen. Helemaal kansloos is dit plan niet. In het samenwerkingsverband tussen Eindhoven en de omringende gemeenten is onlangs namelijk afgesproken dat dit soort grote distributiecentra voortaan alleen nog op locaties gebouwd mogen worden met toegang naar de snelweg. Voorbeelden daarvan zijn Eindhoven-Acht en Oirschot.

[Lees ook: Advies aan het kabinet: dring de groei van distributiedozen terug](#)

Mocht er al een alternatieve locatie zijn, dan is er nog de kwestie van financiële compensatie voor de twee bouwbedrijven. De Eindhovense wethouder Stijn Steenbakkers (CDA, Economie) heeft in een gemeenteraadsvergadering al laten weten dat er wat hem betreft geld vrijgemaakt moet worden om ‘Eeneind-West’ te voorkomen.

Volgens hem is er „een financieel arrangement” voor dit soort zaken, en zouden andere gemeenten hier ook aan mee willen doen. Of dit potje, volgens wethouder Joep Pernot (GroenLinks) van Nuenen zo'n 8 miljoen euro, voldoende is om alle kosten te dekken, is nog de vraag.

Ook niet onbelangrijk: zijn de gemeenten nog op tijd met hun plan? De aanvraagprocedure voor de vergunning loopt immers al, dus er is haast bij, ziet ook het Nuenense raadslid

Koenen. „Toen wij de wethouder vroegen wat de deadline was, had hij geen concreet antwoord. Maar dat dit niet een half jaar kan duren, moge duidelijk zijn.”

Bouwbedrijven Ban Bouw en Moeskops wilden niet reageren op vragen van NRC.

Het bestemmingsplan: valt dat nog te veranderen?

De vraag naar distributiecentra in Nederland is de afgelopen jaren hard gegroeid. Dat komt mede doordat Nederlanders meer online zijn gaan bestellen en zij ook boodschappen vaker aan huis laten bezorgen. De voorraad logistiek vastgoed groeide daardoor sinds 2012 met 48 procent – tot ruim 40 miljoen vierkante meter in 2020. Dat blijkt uit cijfers van makelaarsvereniging NVM.

Hoe definitief is een onherroepelijk bestemmingsplan eigenlijk? Volgens emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw (TU Delft) kan een gemeente in sommige gevallen wel degelijk nog ingrijpen. „Als een gemeente tot een nieuw inzicht komt over een bestemmingsplan, kan de gemeenteraad een zogenaamd voorbereidingsbesluit nemen. Vanaf dat moment bevriest de planologische situatie, en kan de gemeente het bestemmingsplan wijzigen – en bijvoorbeeld toevoegen dat er geen enorme distributiehallen mogen komen.

Let wel, dit kan alleen als er nog geen vergunning is aangevraagd op basis van het geldende bestemmingsplan. Dit is bijvoorbeeld op grote schaal in Zeeland gebeurd, toen daar in de jaren negentig een invasie van intensieve varkenshouderijen in het landelijk gebied dreigde. Als er al wel een vergunningsaanvraag ligt, zoals hier in Nuenen, dan is het voor een voorbereidingsbesluit te laat. Met andere woorden: gemeenten moeten alert zijn.”