

Toelichting bij de vereiste grootte en hoogte van de te realiseren logistieke hal.

Algemeen

Kaemingk heeft afgelopen jaren een groei doorgemaakt. Er is geen uitbreiding met nieuwe activiteiten. Door de groei is efficiënt werken niet meer mogelijk. Er is relatief veel personeel benodigd en er zijn relatief veel verkeersbewegingen. Er is dus behoefte aan extra capaciteit.

In Aalten is het aanbod van bedrijfskavels beperkt, zeker van kavels vanaf 25.000 m². Voor Kaemingk zijn alleen grote kavels van toepassing. Een kleine kavel, en dus een kleine logistieke hal, leidt tot een enorme hoeveelheid extra werk; er is veel meer handling en er zijn enorm veel verkeersbewegingen tussen hallen. Als zich een mogelijkheid voordoet om een locatie van meer dan 25.000 m² te vinden, dan dient deze maximaal benut te worden. Voor de uitbreiding van Kaemingk B.V. is het van belang dat het kavel in de directe nabijheid van het huidige bedrijfspand moet liggen. Dus met maximaal bebouwingspercentage en maximale hoogte; voor Aalten dus 16,5 meter. Een grote hal met maximale hoogte is dus nodig om de groei van Kaemingk te faciliteren en om efficiënt en duurzaam te kunnen werken. Dat laatste wordt hierna verder toegelicht.

Wellicht ten overvloede wordt vermeld dat een hal op een ander bedrijventerrein (Doetinchem, 's Heerenberg) in onacceptabele mate zowel inefficiënt (uitwisselen van personeel, looptijden) als niet duurzaam (verkeersbewegingen naar Aalten) is.

De behoefte

Kaemingk is een internationale importeur/groothandel in seizoen decoratie artikelen. De omzet bestaat voor 70% uit kerstdecoratie. Er is dus sprake van een sterk seizoenpatroon. Dat betekent enerzijds een piek in de opslag en verwerking, en anderzijds een maximale efficiency om de piek van uitlevering in enkele maanden te kunnen verwerken.

De groei van Kaemingk blijkt uit onderstaande tabel.

	omzet	aantal containers	aantal pallets uit	fte personeel
2015	195 mio	4050		225
2016	223 mio	4500	211000	245
2017	238 mio	4750	214000	254
2018	254 mio	4750	235000	327
2019	254 mio	4550	241000	328

De toename van omzet in 2019 ten opzichte van 2015 is 30%. De hoeveelheid inkomende goederen (containers) en uitgaande goederen (pallets) is 10%. Kaemingk verwacht voor de periode tot 2025 een vergelijkbare toename.

Het huidige logistieke concept drukt zwaar op twee hallen; een hal voor inslag van goederen en een hal voor het verzamelen en de uitslag van goederen. Bij die twee hallen is gedurende de dag continu aan- en afvoer; dus veel verkeersbewegingen. Door de groei van de logistieke operatie is de grens van de capaciteit bereikt. Maar door de groei is ook de grens van het huidige logistieke concept bereikt; het is niet efficiënt en niet duurzaam.

Uitbreiding met een nieuwe logistieke hal is noodzakelijk. Dat heeft alleen zin als de nieuwe hal voldoende capaciteit heeft. Daarvoor zijn drie redenen: efficiëntie, duurzaamheid, mechanisering/robotisering.

Het is voor Kaemingk niet werkbaar om uitbreiding van de capaciteit te realiseren in diverse afzonderlijke kleine hallen. Daardoor zouden veel dubbele handelingen ontstaan; er zijn dan namelijk veel goederenbewegingen tussen hallen nodig om de goederen te kunnen verzamelen. Mede daardoor is het ook niet duurzaam. Ook is er een gebrek aan schaalgrootte waardoor efficiency verhogende bedrijfsmiddelen niet of niet effectief gebruikt worden en investeringen dus niet haalbaar zijn. Zie voor nadere toelichting ook de hierna genoemde punten.

Kaemingk is door de voorziene groei voortdurend alert op het beschikbaar komen van kavels of terreinen die substantieel bijdragen aan de capaciteitsbehoefte. Kaemingk heeft de afgelopen jaren geen passende mogelijkheden aangeboden gekregen of gevonden. Ook uit contacten met de gemeente Aalten blijkt dat er geen aanbod is.

De laatste uitbreiding van capaciteit werd in 2016 gerealiseerd door het slopen van een bestaand eigen pand, aan de Eerste Broekdijk te Aalten, en op het vrij gekomen terrein een pand met maximaal mogelijke omvang te realiseren. Het voorliggende plan Cattier is derhalve een unieke (en noodzakelijke) mogelijkheid voor Kaemingk om verdere groei te faciliteren.

Efficiency

Kaemingk heeft ultimo 2020 59.000 palletplaatsen (standaard pallet), gedurende 2020 zijn extern 5.500 palletplaatsen gehuurd. Uitbreiding door middel van een nieuwe logistieke hal met 10 meter hoogte zou 11.000 palletplaatsen toevoegen, een hal volgens plan Cattier met 16,5 meter hoogte voegt 18.500 palletplaatsen toe. Een verschil van 7.500 palletplaatsen (68%).

De capaciteit van een grotere/hogere hal leidt in alle gevallen tot efficiënter werken omdat er minder goederenbewegingen zijn tussen hallen. Er zijn minder handelingen (uitslag hal 1-laden terminal trekker hal 1- transport - lossen terminal trekker hal 2-inslag hal 2). Er zijn minder tussenvorraden (goederen in transit). En de doorlooptijd van goederenverwerking is daardoor lager (goederenbeweging tussen hallen kost tijd).

Door de capaciteit van de 16,5 meter hoge hal ontstaat in het plan Cattier tevens een hal waar logistieke functies gecombineerd kunnen worden. Kaemingk kan daarmee het logistieke concept aanpassen door in één hal inslag, verzamelen en uitslag te doen. Overall zijn daardoor veel minder handelingen en goederenbewegingen tussen hallen nodig.

Resumerend: een hal met grote capaciteit leidt tot minder goederenbewegingen; een hal met meer logistieke functies leidt tot nog minder goederenbewegingen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid heeft twee invalshoeken, ten eerste de bouw, ten tweede de verkeersbewegingen.

Door een hal met maximale hoogte te bouwen, kan op hetzelfde grondoppervlakte meer logistieke opslag en verwerkingscapaciteit gebouwd worden. Er wordt 65% meer hoogte gebouwd op hetzelfde grondoppervlakte; een enorm verschil in bouwlast. Overigens vertaalt zich dat natuurlijk ook in het financiële aspect: de investering per palletplaats van een hal van 16,5 meter is per palletplaats lager.

Door een hal met maximale capaciteit te bouwen ontstaat een hal waarin inslag, verzamelen en uitslag plaats kan vinden. Er zijn minder verkeersbewegingen omdat inslag niet in een andere hal gedaan wordt (dus er is geen transport van inslaglocatie naar verzamellocatie). Naar schatting 40% van de inslag zal in de logistieke hal plan Cattier (16,5 meter hoog) rechtstreeks plaats vinden.

Tevens zijn er minder verkeersbewegingen in het plan, omdat uitslag voor een deel rechtstreeks naar de klant is (er is dus geen transport naar een andere hal om zendingen te consolideren). De rechtstreekse zendingen zullen de komende jaren toenemen (grotere klanten betekent grotere zendingen, betekent minder consolidatie). Naar schatting 20%, oplopend naar mogelijk 40% van de zendingen zal rechtstreeks worden.

Voor een gedetailleerd beeld van de verkeersbewegingen wordt verwezen naar bijlage 14 van het bestemmingsplan.

Overigens is ook bij minder verkeersbewegingen het gebruik van elektrische terminal trekkers gewenst. Daar wordt ook naar gestreefd. Echter een dergelijk hoge investering is alleen haalbaar bij voldoende schaalgrootte en bij voldoende accucapaciteit/oplaadduur.

Mechanisering/robotisering

Het is in toenemende mate moeilijk om voor eenvoudig, repeterend werk (lees: het lossen van containers) personeel te vinden. Kaemingk wordt derhalve gedwongen in te zetten op mechanisering en robotisering. Een nieuwe hal biedt daar mogelijkheden voor, want de installatie kan ingepast worden in de lay out. Een dergelijke stap leidt tot aanzienlijke investeringen. Deze investeringen zijn alleen rendabel als ze intensief gebruikt kunnen worden. Een hal met een grote capaciteit (dus 16,5 meter hoog, of zoals eerder toegelicht 68% meer palletplaatsen) is daarvoor een noodzakelijke voorwaarde.

In eerste instantie zal een start gemaakt worden met mechanisering (mogelijkheden zijn: rollenbanen voor aan- en afvoer, een robot palletizer om dozen op de pallet te plaatsen). Als robotisering voor het verzamelen van goederen in de loop der tijd verder uitontwikkeld is (en dus ook financieel haalbaar wordt), dan zal opnieuw beoordeeld worden of die in de hal toegepast kan worden. Daardoor zal dan ook de verwerkingscapaciteit toenemen.

Kaemingk heeft al ervaring met semi-geautomatiseerde combi-trucks in een andere hal van 16,5 meter. Daarbij is gebleken dat de personeelsbehoefte voor die trucks wordt ingevuld door werving in een ander deel van de arbeidsmarkt. Voor de invulling van de totale personeelsbehoefte is dat een duidelijke pré. En voor Kaemingk de overtuiging dat het een noodzakelijke vereiste is bij de bouw.

Conclusie

In de toelichting van het bestemmingsplan Kern Aalten, uitbreiding bedrijventerrein 't Broek 2022, paragraaf 3.1 is dit als volgt samengevat:

Kaemingk is een internationale importeur/groothandel in seizoensdecoratie artikelen. De omzet bestaat voor 70% uit kerstdecoratie. Er is dus sprake van een sterk seizoenpatroon. Dat betekent dat enerzijds sprake is van een piek in de opslag en verwerking, en anderzijds een behoefte aan maximale efficiency om de piek van uitlevering in enkele maanden te kunnen verwerken.

Kaemingk heeft afgelopen jaren een groei doorgemaakt. Er is geen uitbreiding met nieuwe activiteiten. Door de groei is efficiënt werken niet meer mogelijk. Er is relatief veel personeel benodigd en er zijn relatief veel verkeersbewegingen. Er is dus behoefte aan extra capaciteit.

In Aalten is het aanbod van bedrijfskavels beperkt, zeker van kavels vanaf 25.000 m². Als zich een mogelijkheid voordoet om een locatie van meer dan 25.000 m² te vinden, dan dient deze maximaal benut te worden. Voor de uitbreiding van Kaemingk B.V. is het van belang dat het kavel in de directe nabijheid van het huidige bedrijfspand moet liggen.

De te realiseren logistieke hal plan Cattier is er op gericht te voldoen aan de groei van Kaemingk en de bedrijfsprocessen verder te optimaliseren. De omvang van de logistieke hal plan Cattier is noodzakelijk om efficiënt te kunnen werken, vanwege duurzaamheid (onder andere door het aantal verkeersbewegingen zo veel mogelijk te beperken) en om mechanisering/robotisering van werkzaamheden mogelijk te maken. Door de capaciteit van de hal ontstaat in het plan Cattier tevens een hal waar logistieke functies gecombineerd kunnen worden. Kaemingk kan daarmee het logistieke concept aanpassen door in één hal inslag, verzamelen en uitslag te doen. Dit draagt verder bij aan efficiency, duurzaamheid en schaalgrootte. De logistieke hal zal middels uitstraling en groenvoorziening landschappelijk inpasbaar zijn.