

VAN KESSEL



ARCHITECTUUR EN PROJECTMANAGEMENT BV

Jan

A16028

Gemeente Buren
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 23
4020 BA Maurik

Tielerweg 19
4191 NE Geldemalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankesselinfo
mail@vankesselinfo

Arch. reg. 1970101.021
IBAN NL58RABO0313118876
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407B02

Datum : 21-06-2016
Ons kenmerk/nummer : PvB/IvB – Arc/16-0024
Projectnummer : A16028
Projectomschrijving : Ossenbruggen, uitbreiding bedrijfshuisvesting te Ingen
Betreft : Verzoek tot medewerking gemeente Buren.

Geacht College,

Namens de firma Van Ossenbruggen Fruit, Bulksestraat 1, 4031 JW Ingen, verzoeken wij u medewerking te verlenen aan de door haar gewenste bedrijfsuitbreiding op haar vestigingslocatie. Het geheel zoals is gepresenteerd tijdens het collegebezoek op 17 mei jl. en het bezoek van de ambtelijke organisatie gemeente Buren en de Provincie Gelderland vergezeld van wethouder De Ronde op 13 juni jl.

De firma Van Ossenbruggen Fruit

De firma Van Ossenbruggen Fruit is een familiebedrijf welke al 45 jaar is gevestigd op de locatie gelegen aan de Bulksestraat 1 te Ingen.
Een locatie welke in het verleden op strategische gronden bewust is gekozen. De Bulksestraat was toen de hoofdweg van Lienden naar Eck en Wiel.
De firma heeft meer dan 80 ha eigen boomgaard in haar bezit. Alles gelegen in de onmiddellijke nabijheid van haar bedrijfslocatie. Van Ossenbruggen Fruit is een duidelijk "fruitteelt plus bedrijf", welke naast haar eigen producten ook nog werkt met producten van andere fruitteeltbedrijven. Alles onder haar eigen supervisie en het liefst uit de directe nabijheid van haar vestigingslocatie.

Plan motivatie:

Waarom gewenste uitbreiding:

De gewenste uitbreiding is **niet** bedoeld om meer fruit om te kunnen zetten per jaar. Nee, er spelen andere factoren een rol welke voor de firma Van Ossenbruggen Fruit het noodzakelijk maken een aantal onderdelen binnen haar bedrijf te vernieuwen dan wel aan te passen.
Wij zullen deze factoren nader belichten:



Behoort bij brief van
Ons kenmerk
Briefnummer

: 21 juni 2016
: PvB/IvB
: Arc/16-0024

Pagina 2

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankessel.info
mail @vankessel.info

Arch. reg. 1.970101.021
IBAN NL58RABO031311887
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407B02

Voedselveiligheid:

De eisen ten aanzien van voedselveiligheid zijn de afgelopen jaren behoorlijk aangescherpt. Je moet als bedrijf dus steeds meer doen om je certificaten (Global Gap, BRC en RIK (Reglement Interne Kwaliteitscontrole)) te behouden. Dit geldt enerzijds ten aanzien van de productstroom en anderzijds ten aanzien van de inzet van mensen en middelen.

Het is dan ook noodzakelijk om een heldere productstroom te creëren, waarbij elkaar kruisende paden (product in en product uit) meer moeten worden voorkomen.

Scheiding nat en droog:

Normaliter wordt er binnen het sorteren gewerkt met water als invoer en 1^e transportmiddel. Het is in het kader van de voedselveiligheid wenselijk dat droog en nat product van elkaar worden gescheiden. Dit impliceert een extra afscheiding en meer ruimte beslag.

Personele voorzieningen:

De huidige voorzieningen voor het personeel zijn onvoldoende toereikend in het kader van de eisen omtrent voedselveiligheid en natuurlijk ook de Arbo wet- & regelgeving.

Hierbij gaat het dan specifiek om:

- ruime kleedruimte heren en dames;
- opheffen tekorten als je het hebt over toiletten en handen was mogelijkheden;
- ruime toiletruimte heren en dames;
- ruime kantine;
- handen was mogelijkheden nabij sorteerlijnen.

Kantoorruimten:

De huidige beschikbare ruimten zijn te klein geworden in aantal en afmetingen. Tevens ontbreekt geheel een goede spreekkamer, dan wel presentatieruimte.

Magazijn:

Door de veelvoud aan product labels (etiketten etc.) is het gewenst hier een nieuwe en droge opslagruimte voor te realiseren. Deze ruimte dient in de directe nabijheid van de sorteerafdeling te worden gepositioneerd.

Sorteren:

Er worden hogere eisen gesteld aan het gesorteerde product. Hierbij moet je denken aan vorm, kleur, maat, oneffenheden, inwendige gesteldheid, gewicht etc. Deze verdergaande eisen zorgen ervoor dat sorteermachines steeds meer ruimte nodig hebben. Ook de firma Van Ossenbruggen Fruit wordt gedwongen hierin stappen te gaan zetten. Dus ook voor de sorteerlijnen is de uitbreiding noodzakelijk.



Behoort bij brief van
Ons kenmerk
Briefnummer

: 21 juni 2016
: PvB/IvB
: Arc/16-0024

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankessel.info
mail info@vankessel.info

Pagina 3

Arch. reg. 1.970101.021
IBAN NL58RABO031311887
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407B02

Opslagcapaciteit verpakkingsmaterialen:

Vanuit de markt is in de afgelopen jaren het aantal verschillende verpakkingsmaterialen voor het te leveren product enorm toegenomen. Zakjes, doosjes, kratten in alle kleuren, vormen en maten. Deze diversiteit vergt steeds meer opslagcapaciteit. Want: vandaag besteld is vaak morgen al leveren. In de verpakkingsmaterialen, mag je dus niet misgrijpen. Geen goede verpakkingsmaterialen, of onvoldoende is niet op tijd leveren. Voor je lever- en dus je bedrijfsc continuïteit is dit gewoon geen optie. Het moge voor zich spreken dat de opslag van verpakkingsmaterialen dicht bij de sorteerlijnen moet plaatsvinden.

Testruimte fruit:

Van Ossenbruggen Fruit zet haar fruit veelal direct af aan de Retail. De Retail streeft ernaar zo veel mogelijk producten direct bij de bron in te kopen om het aantal schakels in de keten te verminderen. Zo krijgt de Retail hierdoor goed zicht op de productstromen. De Retail vindt het wenselijk dat de leverancier de gehele productstroom in eigen hand heeft om de productkwaliteit en productveiligheid te waarborgen om zo de kans op calamiteiten te minimaliseren dan wel te beperken. In de Retail wordt nu geëist dat een leverancier producten onderwerpt aan een test. Bijvoorbeeld om te kunnen voldoen aan een minimale uitstaltijd behorende bij een bepaalde bewaarconditie. Blijft een product na het verlaten van de cel voldoende lang "vers" is veelal de vraag. Thans heeft de firma Van Ossenbruggen Fruit geen testruimte. Een dergelijke ruimte moet worden geïntegreerd in de gewenste uitbreiding.

Weging verlenen medewerking

Om medewerking te verlenen aan de voorliggende vraagstelling is het goed een aantal zaken goed te bespiegelen. We hebben het hier per slot van rekening over een specifieke vraag welke toch voor wat betreft omvang grensoverschrijdend is en echt maatwerk behoeft. Hieronder geven wij puntsgewijs achtergrondinformatie om te komen tot een goed gewogen beslissing om medewerking te gaan verlenen om de gewenste uitbreiding en dus de bouwblok vergroting mogelijk te maken.

Bedrijfsverplaatsing:

Een van de eerste gedachten is gelijk: "het bedrijf wordt nu zo groot, laten we alles maar in het werk gaan zetten om te komen tot een bedrijfsverplaatsing". Zonder de feitelijke situatie te kennen is een dergelijke gedachte te plaatsen. Ga je echter inzoomen op het bedrijf en de door haar gedane investeringen in de achter ons liggende periode, kom je al snel op een enorme bedragen. Je hebt het hier dan over kapitaal wat je niet maar zo mee kunt nemen en wat ook zeer lastig is om te verkopen. Dit impliceert dat je bij een bedrijfsverplaatsing enorm zo veel moet afschrijven dat het bedrijf deze lasten gewoon niet kan dragen.



Behoort bij brief van
Ons kenmerk
Briefnummer

: 21 juni 2016
: PvB/IvB
: Arc/16-0024

Tielerweg 19
4191 NE Geldemalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankessel.info
mail@vankessel.info

Pagina 4

Arch. reg. 1.970101.021
IBAN NL58RABO031311887
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407B02

Voor het beeld: De waarde van het onroerend goed inclusief de bijbehorende aardvast
machineonderdelen bedraagt voor Van Ossenbruggen Fruit BV opgeteld inclusief ondergrond:

- Koelgebouwen	€ 7.650.000,--
- Expeditie	€ 1.285.000,--
- Sorteerruimten	€ 1.500.000,--

Totaal dus aan geïnvesteerd vermogen in het verleden: € 10.500.000,-- (zegge: tien miljoen en
vijfhonderdduizend euro). Dit bedrag is dus exclusief niet aardvast onderdelen en de
boomgaarden.

Zonder een goede compensatieregeling zal er dan sprake zijn van een situatie waarbij het einde
van het bedrijf snel in zicht zal gaan komen. In de volksmond wordt er dan gesproken over een
kapitaalvernietiging van de eerste orde en het verlies van een nu gezonde economische drager.
Eigenlijk had men dan 25 jaar moeten sturen dat het bedrijf en dus de sector een andere richting
op was gegaan.

Bedrijfsplitsing:

Je kunt ook opperen om het bedrijf te splitsen.

In een dergelijke aanpak zijn er dan twee mogelijkheden:

1. Een 2^e bouwblok ergens in de buurt te gaan betrekken;
2. Een gedeelte van het bedrijf verplaatsen naar een in de nabijheid gelegen bedrijventerrein.

De nadelen per mogelijkheid op een rij:

1. - er gaat dus een nieuw bebouwingsvolume ontstaan in het buitengebied;
 - de firma Van Ossenbruggen Fruit komt dan per saldo toch verder af te staan van het product. Dit daar er dan zo een minder overzichtelijke productstroom gaat ontstaan;
 - extra vervoersbewegingen doordat je door middel van de ene locatie de andere locatie moet gaan voeden (het zogenaamde pendel verkeer);
 - extra vervoersbewegingen tussen de locaties in de begeleiding, aansturing als ook het personeel. Een aantal praktijkvoorbeelden zijn nu reeds bekend bij de gemeente Buren;
 - veel moeilijker direct toezicht te organiseren, dus ten minste extra organisatiekosten;
 - extra investeringskosten op het vlak van de algemene voorzieningen. Denk hierbij aan infrastructuur (terreinverhardingen, hekwerken en ook een inrit), nutsvoorzieningen (extra huisaansluiting en ook data), etc.
2. - indien je bedrijventerreingrond moet gaan verwerven in vergelijk tot het zo mogen bouwen op je eigen agrarische grond vergt dit een extra investering van meer dan € 1.200.000,--
Een dergelijke investering is moeilijk te dragen;
 - extra vervoersbewegingen doordat je door middel van de ene locatie de andere locatie moet gaan voeden (het zogenaamde pendelverkeer);
 - de firma Van Ossenbruggen Fruit komt dan per saldo toch verder af te staan van het product. Dit daar er dan zo ie zo een minder overzichtelijke productstroom gaat ontstaan;



Behoort bij brief van
Ons kenmerk
Briefnummer

: 21 juni 2016
: PvB/IvB
: Arc/16-0024

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankessel.info
mail@vankessel.info

Pagina 5

Arch. reg. 1970101.021
IBAN NL58RABO031311887
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407B02

- extra vervoersbewegingen tussen de locaties in de begeleiding, aansturing als ook het personeel. Een aantal praktijkvoorbeelden zijn nu reeds bekend bij de gemeente Buren;
- veel moeilijker direct toezicht te organiseren, dus ten minste extra organisatiekosten;
- extra investeringskosten op het vlak van de algemene voorzieningen. Denk hierbij aan infrastructuur (terreinverhardingen, hekwerken en ook een inrit), nutsvoorzieningen (extra huisaansluiting en ook data), etc.

Vervoersbewegingen:

Door je eigen teelt direct op locatie te bewaren voorkom je extra transportbewegingen (vanuit de boomgaard naar de koelopslag en dan weer vanuit de koelopslag naar de sortering). Dit geldt uiteraard ook voor het fruit welke je betreft van de telers uit je directe omgeving.

Bij de firma Van Ossenbruggen Fruit kan je spreken over 2 fruitstromen:

1. Direct fruit uit eigen boomgaard, dan wel uit boomgaarden van derden in haar directe omgeving. (onder haar supervisie geteeld en veelal gekocht op de stam). We hebben het hier dan over ca. 230 ha fruitproductie (80 ha eigen fruit en 150 ha gepacht fruit uit de directe omgeving**, welke allemaal voor de lange termijnbewaring wordt opgeslagen binnen haar bedrijfshuisvesting.
2. Indirect fruit welke elders uit Nederland wordt betrokken. Dit enerzijds via vaste relaties en anderzijds via de digitale marktplaats (service2fruit.com). We hebben het hier dan over een volume van ongeveer 150 ha fruitproductie.

**In feite vervult de firma Van Ossenbruggen Fruit een satelliet functie in deze voor een aantal fruittelers in haar directe omgeving. Deze fruittelers houden zich dus alleen maar bezig met de teelt en het product wordt gewoon netjes aangevoerd in de oogsttijd. Het geheel onder supervisie van de firma Van Ossenbruggen Fruit. Dit alles als pachtactiviteiten welke een onderdeel vormen van de agrarische activiteiten van de firma Van Ossenbruggen Fruit.

Economische mogelijkheden:

De fruitsector is een branche waar we het hebben over centenwerk. Om je boterham normaal te kunnen verdienen moet het dus in de keten helemaal kloppen. Juist vanuit dit keten denken en handelen zie je dat er dan rendementen kunnen worden gehaald om de noodzakelijke investeringen te kunnen doen. Noodzakelijk om aan de marktvraag te kunnen voldoen. Een en ander impliceert wel dat binnen de branche kapitaalsintensieve investeringen niet makkelijk te dragen zijn en deze vaak in kleine stapjes worden gedaan. Een dergelijk groeiscenario is ook duidelijk waar te nemen bij de firma Van Ossenbruggen Fruit. Jaar na jaar heeft de familie door hard te werken gebouwd aan hetgeen er nu staat. Iedere keer een stukje erbij voor wat betreft de boomgaard, het machinepark voor buiten, het onderkomen inclusief koelopslag en sortering. En nu ligt de vraag voor naar de volgende stap.



Behoort bij brief van
Ons kenmerk
Briefnummer

: 21 juni 2016
: PvB/IvB
: Arc/16-0024

Pagina 6

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankessel.info
mail@vankessel.info

Arch. reg. 1.970101.021
IBAN NL58RABO0313118871
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407B02

Subsidies:

De firma Van Ossenbruggen Fruit heeft al haar investeringen op eigen kracht gedaan. Zij heeft er heel bewust voor gekozen om vanuit de eigen zelfstandigheid en dus vrij van opgelegde regels en verplichtingen haar bedrijf te financieren. Dit dus zonder gebruikmaking van beschikbare subsidiemogelijkheden en de belemmeringen hiervan.

Huidige en toekomstige markt:

De consumentenmarkt blijft volop in beweging. Een gegeven waar je als bedrijf terdege bewust van moet zijn. De klant is kritischer qua smaak, vorm, uitstraling en ook verpakkingsvolume. Dit impliceert steeds meer diversiteit waar rekening mee gehouden moet worden. Daarnaast zie je dat de retailmarkt en ook de wet- en regelgeving steeds veeleisender wordt op het vlak van verpakking, maar ook t.a.v. leveringssnelheid. Vandaag besteld is morgen in het distributiecentrum. En dan alles ook nog volledig traceerbaar (traceability) en onder de strengste eisen als je het hebt over voedselveiligheid (Haccp, BRC, Global Gap etc). In de toekomst blijft dit proces zich verdergaand ontwikkelen. Hierbij hebben wij de overtuiging dat de grotere spelers van vandaag welke zich blijven ontwikkelen en de hele keten in handen hebben in de toekomst de voornaamste rol zullen gaan invullen.

Werkgelegenheid:

Op dit moment werken er het jaar door ca. 80 personen direct en 10 personen indirect voor de firma Van Ossenbruggen Fruit. Dit alles vormt belangrijke werkgelegenheid binnen de gemeente Buren. Werkgelegenheid is belangrijk binnen een gemeente. Zowel sociaal als ook economisch. Ook op dit vlak is het dus belangrijk om de firma Van Ossenbruggen Fruit goed te blijven bedienen in haar vraag tot medewerking in een gewenste ontwikkeling.

Productonderscheiding:

In de huidige markt begint er steeds meer een koppeling te ontstaan tussen een leveranciersnaam, het land van oorsprong en de productkwaliteit. Een Nederlandse Ossenbruggen peer staat voor een topproduct. Gegarandeerd veilig en goed. Een dergelijk private label voeren zij al jaren in Spanje. We hebben het dus over een topproduct van teelt tot in de fruitschaal van de consument. Om dit optimaal waar te kunnen maken moet je alles binnen handbereik hebben en er dagelijks op toezien. Dit is de kracht van de firma Van Ossenbruggen Fruit. Toezicht en bewaking in de totale keten. Bij de teelt en oogst in de boomgaard, tot de lange termijn bewaring in een uLo cel (ultra low oxygen cellen), het sorteren en daarna de uitlevering.



Behoort bij brief van
Ons kenmerk
Briefnummer

: 21 juni 2016
: PvB/IvB
: Arc/16-0024

Pagina 7

Tielerweg 19
4191 NE Geldermalsen
tel. +31 (0)345 58 94 20
www.vankessel.info
mail@vankessel.info

Arch. reg. 1970101.021
IBAN NL58RABO0313118870
BIC code RABONL2U
KvK 110.55202
BTW nr. NL811821407802

Vraag specifieke invulling

Bijgevoegd vindt u een bijlagenboek waarin wij nader ingaan op de gewenste uitbreiding. Dit enerzijds in relatie tot het huidige en toekomstige agrarische bouwblok. En anderzijds tot de verschijningsvorm van de gewenste uitbreiding.

Tevens gaan wij in het bijlagenboek in op de onderdelen:

- landschappelijke inpassing;
- ontsluiting;
- watercompensatie, alsmede omlegging watergang.

Procedure voorstel

Wij verzoeken de gemeente Buren medewerking te verlenen om het mogelijk te maken door middel van een aanvraag omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing de gewenste uitbreiding mogelijk te maken.

Mocht u nog vragen hebben dan zijn wij gaarne bereid deze voor u te beantwoorden. Hiervoor kunt u zich het beste wenden tot onze heer P.J.P. van Bergen, **t.0345- 58 94 20**

In het vertrouwen u hiermede voldoende te hebben ingelicht en in afwachting van uw spoedige reactie, verblijven wij,

Met vriendelijke groet,

Van Kessel Architectuur en Projectmanagement B.V.

P.J.P. van Bergen

Bijlage: Bijlagenboek project A16028, dd. 20-06-2016