



Naar een profilering voor XL Businesspark 2

Resultaten verkenning

CONCEPT

Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Almelo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2023

Managementsamenvatting

(volgt)

1) Wat zijn marktkenmerken van de sectoren maakindustrie en logistiek om rekening mee te houden bij de ontwikkeling van XL Businesspark2?

- Een strikt onderscheid tussen een logistiek bedrijf en een maakbedrijf is niet altijd goed te maken, omdat productie- en logistieke activiteiten steeds meer binnen één bedrijfsvestiging worden ondergebracht.
- Een maakbedrijf heeft altijd ruimte nodig voor de (tijdelijke) opslag en de voor expeditie van ruwe materialen en producten. Bovendien worden er grondstoffen of halffabricaten aangeleverd voor verdere bewerking. De grotere maakbedrijven (verladers) beschikken soms ook over een eigen vestiging die volledig is gericht op opslag- en distributie.
- Binnen de vestigingen van logistiek dienstverleners, retailers en (online) groothandels worden in toenemende mate ook niet-logistieke activiteiten ondergebracht. Onder de noemer van value added logistics (VAL) worden er producten gelabeld, geassembleerd, verpakt en omgepakt. Daarmee wordt er meer dan in het verleden toegevoegde waarde gecreëerd in de logistieke keten. Het is allang niet alleen meer transport van goederen van bestemming A naar B.
- De maakindustrie en logistiek zijn sinds oudsher al onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar we hebben nu te maken met smart industry en smart logistics. Dit wordt gedreven door verschillende snelle transitie's, zoals digitalisering, automatisering, robotisering, geïntegreerde logistiek en datagedreven productie.
- **Er is een toenemende verwevenheid tussen bedrijven en daardoor is er sprake van een vervaging tussen de activiteiten in maakindustrie en logistiek. Een vernieuwende blik is nodig om bedrijfsvestigingen te kunnen classificeren (zie ook punt 5).**

2) Wat is nu eigenlijk het verschil tussen maakindustrie en hightech en wat betekent dat voor XL Businesspark 2?

- Maakindustrie is het deel van de economie dat zich primair bezighoudt met verwerken van materialen tot nieuwe producten. Maakbedrijven hebben productiemiddelen in eigendom en zijn over het algemeen gericht op de productie van fysieke producten die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Bedrijven in de maakindustrie voegen waarde toe aan materialen of producten. Het aantal banen in Almelo in de maakindustrie is ongeveer 8.000 (18%).
- Binnen de brede maakindustrie is onderscheid tussen maken tussen bedrijven op basis van het belang van de uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling (R&D) en de toegevoegde waarde van verschillende soorten industrieën. Er is een onderheid tussen lowtech, medium tech en hightech. Dit wordt gebaseerd op complexiteit, kostprijs, tijdschema voor ontwikkeling en niveau van automatisering.
- Bedrijven kunnen worden beschouwd als high tech als ze betrokken zijn bij het ontwerp, de ontwikkeling, de productie of de implementatie van geavanceerde technologieën. Ook de mate van investeringen in onderzoek en ontwikkeling, en de mate waarin ze afhankelijk zijn van technologie in hun bedrijfsactiviteiten, kunnen factoren zijn die bepalen of een bedrijf high tech is. Van de 8.000 banen in de maakindustrie zijn er (op basis van SIB-code) 1.300 aan te merken als hightech (16%).
- High tech verwijst naar bedrijven met technologieën die zeer geavanceerd en complex zijn, zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie of micro-elektronica. **Bij het sturen op doelgroepen is het van belang om niet alleen te focussen op high tech, maar ook de waarde te zien van bedrijven met andere technologieniveaus (medium-tech en low-tech).**

3) Wat zijn de belangrijkste trends in de logistiek en maakindustrie en welke vraag naar ruimte op bedrijventerrein wordt er verwacht?

- De processen die bedrijven in de logistiek en maakindustrie ondernemen om waarde toe te voegen aan producten of diensten (de waardeketen) zijn continu aan veranderingen onderhevig (next economy).
- In de logistiek vraagt met name value added logistics (VAL) om meer ruimte in magazijnen om toegevoegde waarde te kunnen creëren. In de maakindustrie wordt er door digitalisering, automatisering en robotisering meer toegevoegde waarde geleverd met minder arbeidskrachten.
- In de komende jaren wordt er veel vraag naar ruimte verwacht op de bedrijventerreinen in Twente. Uit onderzoek voor de regio (Stec Groep) in 2023 komt naar voren dat er tussen 2023 en 2030 in totaal 162 tot 282 hectare aan uitbreidingsvraag is. Voor de periode 2031-2040 komt daar nog eens 58 tot 161 hectare bij.
- Een substantieel deel van deze totale ruimtevraag heeft betrekking op de deelsegmenten HTSM (hoogwaardige systemen en materialen) en logistiek en groothandel. Tot 2040 gaat het om ongeveer 40 hectare HTSM en 150 hectare logistiek. De uitbreidingsvraag voor groothandel en logistiek is bijna een factor 4 groter dan voor HTSM.
- De vraag naar het grootschalige werkmilieu (productie en logistiek) komt in het hoge scenario uit op 438 ha tot 2040. Dat biedt ruim voldoende marktbasis voor ontwikkeling van 80 hectare netto XL-Businesspark 2.
- **De beoogde profilering van het XL Businesspark 2 met een verdeling van 75% maakindustrie (ca. 60 hectare) en 25% logistiek (ca. 20 hectare) is niet evenredig aan de verdeling van de verwachte marktvraag in Twente. Dat vraagt om een selectief vestigingsbeleid.**

4) Wat is het marktperspectief voor de regio en voor XL Businesspark 2 om grootschalige investeringen aan te trekken in de komende jaren?

- De ontwikkeling van XL Businesspark 2 betreft een uitbreiding van de eerste fase, die medio 2023 nagenoeg volledig is uitgegeven (of in optie) na een aantal jaren met een voorspoedige uitgifte.
- De succesvolle uitgifte van fase 1 biedt geen garantie voor een vlotte uitgifte van fase 2, omdat naar schatting 80% van de ruimte door logistieke activiteiten is/word ingevuld in fase 1. In fase 2 gaat het slechts om 25% van de beschikbaar te maken ruimte.
- Het marktperspectief van XL Businesspark 2 hangt dus grotendeels samen met aantrekkelijkheid van het bedrijventerrein voor grootschalige investeringen door maakbedrijven.
- In de regio Twente was de maakindustrie, met de textielindustrie en elektrotechniek, van oudsher al een sterke sector. In de moderne economie worden vooral kansen gezien in hightech-materialen, nano-elektronica, robotica, fotonica, medische technologie en industrialisering en innovatie van de bouwsector.
- In de regio zijn vier Topwerklocaties aangewezen om te zorgen dat de regio ook in de toekomst aantrekkelijk blijft als vestigingsplaats voor (inter)nationale bedrijven. In Twente zijn dat - naast XL Businesspark - Kennispark Twente, Technology Base en High Tech Systems Park.
- **De topwerklocaties in Twente zijn complementair aan elkaar, omdat ze zich op specifieke doelgroepen richten in termen van omvang (gebouwtype) en de volwassenheid van hun technologie. Het XL-BP 2 biedt 'dedicated' ruimte voor (hoogwaardige) maakbedrijven, die door opschaling van processen naar ruimte zoeken**

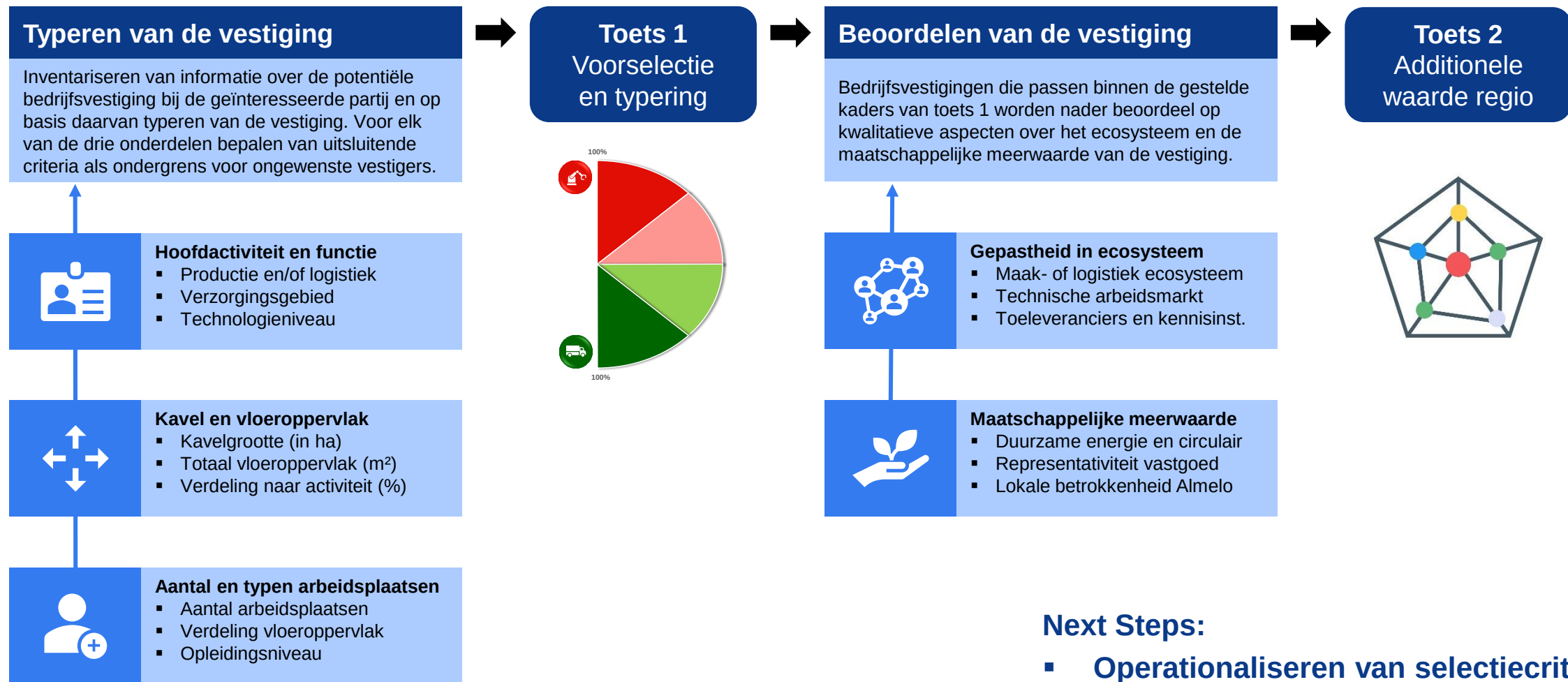
5) Hoe kunnen nieuwe potentiële grootschalige vestigers geclassificeerd worden i.r.t. de gewenste doelgroepen en regionale meerwaarde?

- De keuze voor bedrijven om zich op een fysieke locatie te vestigen wordt gebaseerd op een combinatie van (gewogen) locatiefactoren, die van bedrijf tot bedrijf verschilt.
- Er kunnen zeer uiteenlopende redenen zijn voor een locatiekeuze, zoals kostenreductie, groei van de business, het vinden van aantrekkelijke regionale arbeidsmarkten, overnames of fusies of bepaalde geopolitieke ontwikkelingen.
- Om als gemeente (en regio) goed te kunnen sturen op een voor de regio waardevolle ontwikkeling van XL Businesspark 2 met 75% maakindustrie en 25% logistiek is een selectief vestigingsbeleid nodig, waarbij niet alle grootschalige bedrijven zomaar worden toegelaten ('deurbeleid').
- **Er bestaat behoefte aan een 'Classificatie Framework' op basis waarvan bedrijven met concrete belangstelling op een zorgvuldige en objectieve wijze geclassificeerd kunnen worden.**
- Op basis van de bevindingen onder 1 t/m 4 zijn de volgende zaken van belang bij de classificatie:
 - Vervaging ('*blurring*') tussen activiteiten in maakindustrie en logistiek
 - Er bestaat onderscheid in technologieniveau (low, medium en high)
 - Grootschalige logistieke marktvraag is fors groter dan maakindustrie
 - Locatie is niet concurrerend met andere topwerklocaties in Twente
- Aanvullend zijn er regionale ambities voor een groene technologische topregio met bedrijven die duurzaamheid hoog in het vaandel hebben staan en werken aan oplossingen voor wereldwijde maatschappelijke uitdagingen in de 'next economy'.

- Op basis van de bevindingen uit het onderzoek en de ervaringen van BCI met vestigingslocaties met specifieke doelgroepen is een 'Classificatie Framework' samengesteld om goed onderbouwd bedrijven wel of niet toe te laten op het nieuwe bedrijventerrein.
- In het framework staat twee toetsingsmomenten centraal, waarbij de eerste gaat over typeren van de bedrijfsvestiging op basis van drie hoofdcriteria waar het bedrijf aan moet voldoen (ondergrens). De tweede toets omvat de meer kwalitatieve aspecten die niet altijd in harde cijfers te vangen zijn.

Op de volgende pagina is het (concept) Classificatie Framework weergegeven ter bespreking met de werkgroep van de gemeente Almelo. Als er bij de structuur een goed gevoel is, dan kunnen de criteria nader geoperationaliseerd worden en kan er (waar nodig) een ondergrens worden vastgesteld om ongewenste bedrijven uit te sluiten.

Classificatie Framework



Next Steps:

- Operationaliseren van selectiecriteria
- Invullen van selectiecriteria (ondergrens)



Naar een profilering voor XL Businesspark 2

Onderzoeksrapportage

Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Almelo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2023

- 1 Inleiding**
- 2 Profilering XL Businesspark 2**
- 3 Marktstructuren**
- 4 Marktkenmerken**
- 5 Marktverwachtingen**
- 6 Classificatie Framework**

Bijlagen



1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Almelo heeft Buck Consultants International gevraagd een verkennende studie uit te voeren naar de markstructuur van de gewenste doelgroepen voor de uitbreiding van het XL Businesspark 2. Op basis van de uitkomsten wil de gemeente Almelo meer inzicht krijgen in een passende én realistische economische invulling van het bedrijvenpark.

In de 'Kadernotitie Ontwikkeling XL Businesspark 2' heeft de gemeente al verschillende randvoorwaarden voor de nieuwe ontwikkeling gedefinieerd en vastgesteld. Er is nu behoefte aan een nadere uitwerking en heldere duiding van de grootschalige doelgroepen maakindustrie/hightech en logistiek.

Doel van de verkenning

Het doel van de verkennende studie is om een meer inzicht te krijgen in de markstructuur, -kenmerken en -verwachtingen van de gewenste doelgroepen van XL Businesspark 2, zodat er voor de betrokkenen meer helderheid ontstaat en er in het vervolg zorgvuldige (bestuurlijke) afwegingen gemaakt kunnen worden over een passende en realistische invulling van de uitbreiding van het XL Businesspark.

In de verkenning is ook aandacht voor een classificeringssysteem om grootschalige bedrijven met belangstelling voor XL Businesspark 2 te kunnen toetsen op geschiktheid voor het nieuwe bedrijventerreinen. Onderdeel daarvan zijn de typen economische activiteiten, het ruimtegebruik en het aantal en typen arbeidsplaatsen.

Kadernota Ontwikkeling
XL Businesspark 2



Nadere duiding
van de sectoren



Keuze voor profilering
XL Businesspark 2



2 Profilering XL Businesspark 2

Gebiedskenmerken

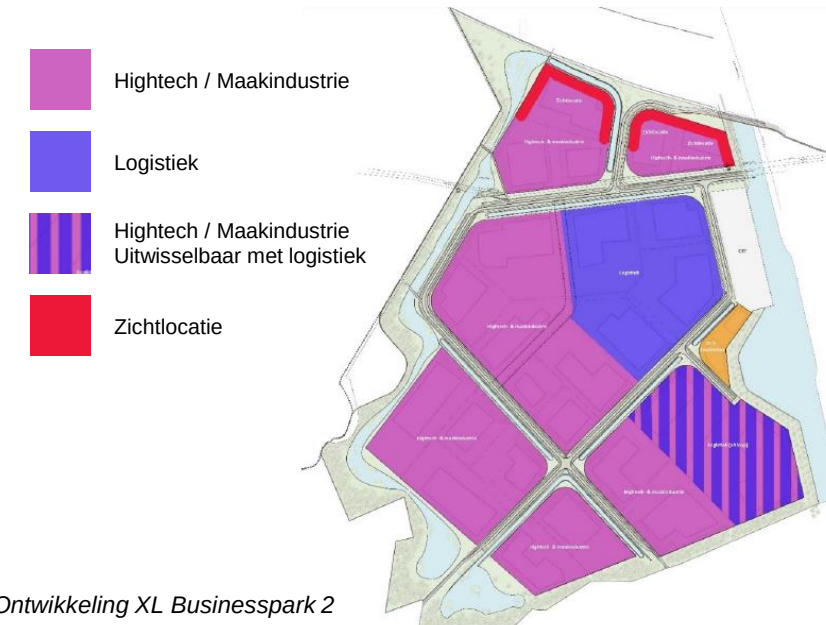
Plangebied

De gemeente Almelo heeft het initiatief genomen voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven om te kunnen voorzien in de verwachtte vraag naar grootschalige bedrijvigheid. Direct aangrenzend aan het bestaande XL Businesspark ontwikkelt de gemeente een uitbreiding: XL Businesspark 2 (zie kaartbeeld). Het plangebied is een volledig zelfstandige ontwikkeling met een eigen economisch profiel. Er is bruto ongeveer 130 hectare aangewezen voor invulling van het volledige programma. Hiervan is 80 hectare gereserveerd voor bedrijvigheid met een gemiddelde kavelgrootte van minimaal 2 hectare. Globaal wordt uitgegaan van 25 tot 30 bedrijven op XL Businesspark 2.

Profiel

In de Kadernota XL Businesspark 2 biedt het plangebied ruimte aan 75% hightech/maakindustrie en 25% aan logistiek (zie kaartbeeld). De ruimte voor logistiek is gelegen in het hart van het gebied, dicht tegen het Twentekanaal aan. Verder is aan de A35 een strook aangemerkt als zichtlocatie. De rest van het gebied is ruimte voor hightech/maakindustrie.

In de opzet van het gebied is een zone opgenomen, waarvan de invulling afhankelijk van de daadwerkelijke marktvraag kan worden ingevuld. Bij een grote(re) vraag naar hightech/maakindustrie kan deze zone ook daarvoor worden benut, zo staat beschreven in de Kadernota XL Businesspark 2. Het percentage aan ruimte voor logistiek bedrijvigheid neemt dan verder af ten faveure van de hightech/maakindustrie.



Bron: Kadernotitie Ontwikkeling XL Businesspark 2

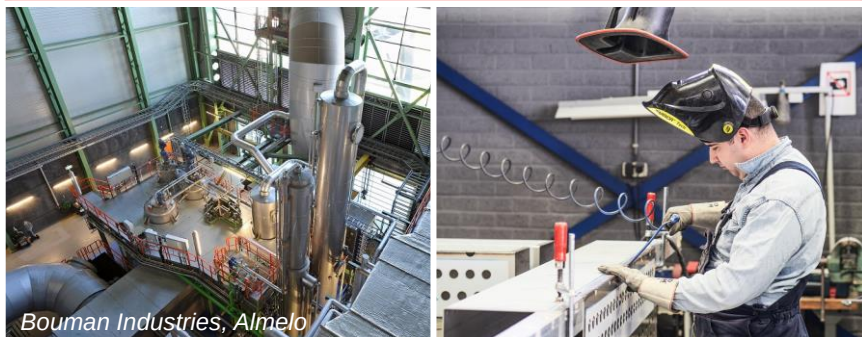
Gewenste doelgroepen

Het XL Businesspark 2 moet ruimte gaan bieden aan grootschalige (vanaf 20.000 m²) bedrijven binnen de maakindustrie (high tech) en de logistiek. Waar de maakbedrijven primair zijn gericht op het produceren van fysieke producten uit materialen, zijn logistieke bedrijven primair gericht op het zo efficiënt mogelijk transporteren van die materialen en producten. De twee sectoren zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden.



Maakindustrie (high tech)

De maakindustrie is het deel van de economie dat zich primair bezighoudt met verwerken van materialen tot nieuwe producten. Maakbedrijven hebben productiemiddelen in eigendom en zijn over het algemeen gericht op de productie van fysieke producten die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Bedrijven in de maakindustrie voegen waarde toe aan materialen of producten.



Logistiek

De logistieke sector omvat alle activiteiten die betrokken zijn bij de planning, uitvoering en controle van de stroom van goederen en informatie vanaf de leverancier, naar de distributeur tot aan de klant. De logistiek omvat transport, opslag, verpakking, distributie, voorraadbeheer en informatie- en communicatietechnologie en is daarmee gericht op efficiënte van het transport van goederen.



Productie- en logistieke activiteiten worden veelal binnen één bedrijfsvestiging ondergebracht, waarbij de verdeling in vloeroppervlak verschillend is. Zo zullen maakbedrijven altijd ruimte nodig hebben voor (tijdelijke) opslag en voor expeditie van materialen en producten. Bij logistieke vestigingen worden in toenemende mate toegevoegde waarde activiteiten ondergebracht, zoals labelen, assembleren, verpakken en ompakken. In hoofdstuk 3 zal nader ingegaan worden op deze 'vervaging' tussen de traditionele industrie en logistiek.

Onderdeel van innovatie ecosysteem Twente

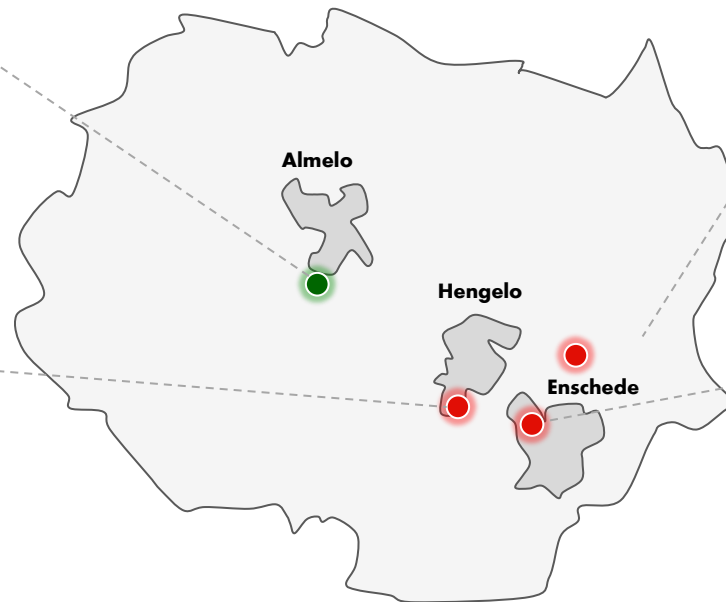
Binnen de provincie Overijssel zijn negen Topwerklocaties aangewezen om te zorgen dat de regio ook in de toekomst aantrekkelijk blijft als vestigingsplaats (inter)nationale bedrijven. De Topwerklocaties zijn locaties met bijzondere vestigingscondities voor bedrijven die zich richten op een bovenregionaal en vaak ook (inter)nationaal verzorgingsgebied en hebben daarmee een stuwende functie voor de regionale economie. In de regio Twente zijn er vier Topwerklocaties, te weten Kennispark Twente, Technology Base, High Tech Systems Park en het XL Businesspark. De overige locaties in West-Overijssel zijn: A1 Bedrijvenpark, S/Park, Hessenpoort, Polymer Science Park en het Tapijtcluster.

XL Businesspark

Grootschalig, duurzaam en multimodaal ontsloten bedrijvenpark op een strategische locatie aan het Europese transportnetwerk voor (inter)nationale bedrijven. Fase 1 heeft een krachtig logistiek profiel en fase 2 zal een sterk accent krijgen op de maakindustrie en high tech, die past bij de huidige economisch structuur.

High Tech Systems Park

Innovatiecampus op het voormalige Thales-terrein met ruimte voor scale-ups en volwassen ondernemingen die samenwerken aan open innovaties in fieldlabs. De campus biedt bedrijven een aantrekkelijke vestigingsomgeving met gedeelde faciliteiten om versnelling aan te kunnen brengen in veelbelovende innovaties.



Technology Base

Vestigingslocatie voor bedrijven die zich bezighouden met de (door)ontwikkeling van innovaties, proefproductie en industrieel onderzoek, het testen van bemande- en onbemande luchtvaartsystemen en vestiging van bedrijven op het gebied van advanced materials & manufacturing en safety en security.

Kennispark Twente

Innovatiecampus met focus op hightechbedrijven binnen een dynamische setting waar ontmoeting tussen talen en bedrijven gefaciliteerd wordt. Door de aanwezigheid van de Universiteit Twente (UT) en meer dan 400 innovatieve hightech bedrijven en ruim 900 spin-offs een internationaal en toonaangevend cluster.

Bron: BCI (op basis van diverse bronnen)

Twente is met de vier Topwerklocaties een aantrekkelijke vestigingsplaats voor uiteenlopende bedrijven die innovatief zijn op verschillende soort vraagstukken en ook internationaal actief zijn. Er is sprake van een ecosysteem voor innovatief ondernemerschap met een divers en complementair aanbod van (top)werklocaties. De regio Twente is gespecialiseerd in hightech-systemen en materialen (HTSM) en aanverwante branches.

Van onderzoek naar toepassing van technologie in Twente

Om tot innovatieve oplossingen te komen en bestaand processen te verbeteren gebruiken bedrijven het RDD&D-proces. Het is een geïntegreerd proces voor het ontwikkelen van nieuwe technologieën. Het proces bestaat uit de volgende vier fasen:

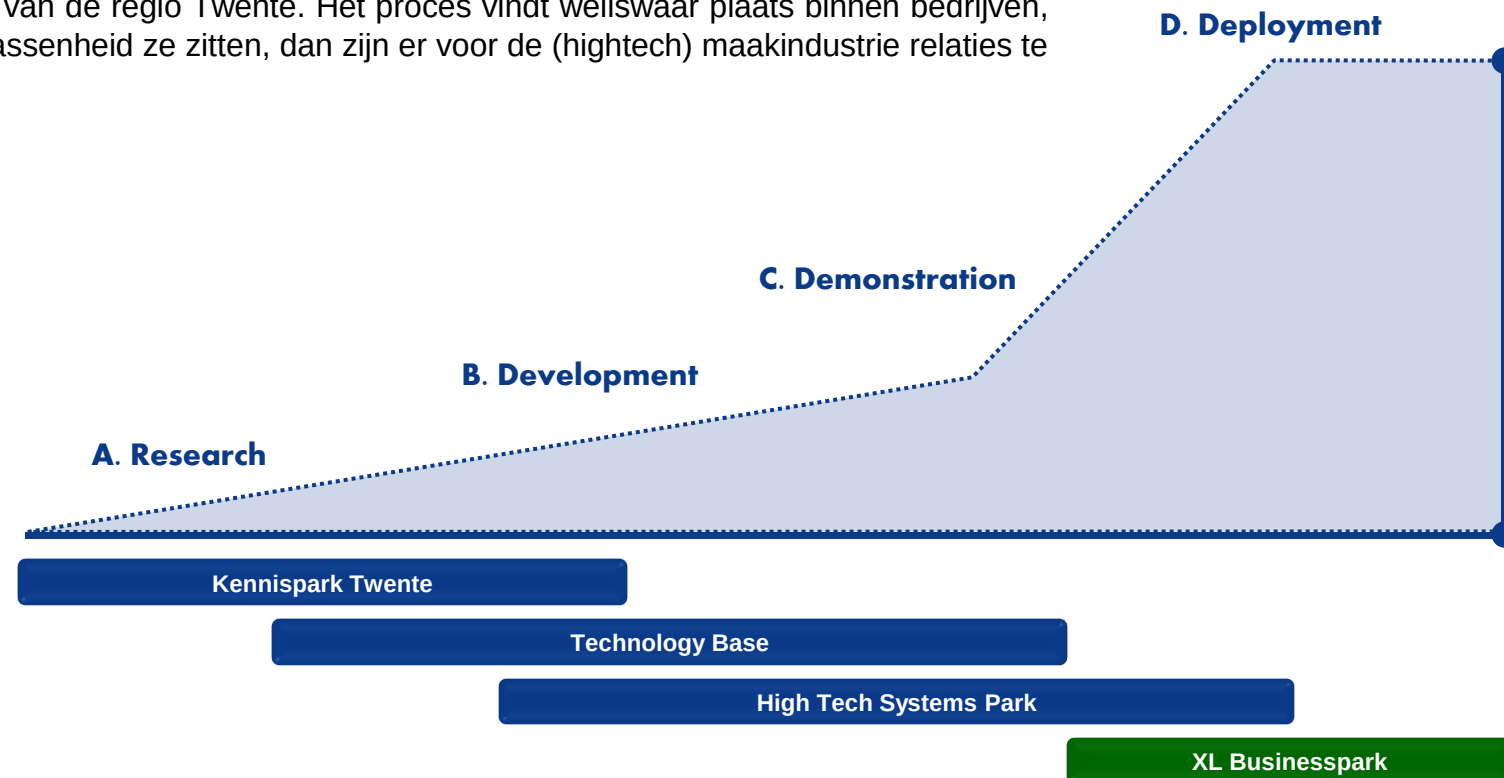
- A. Research (onderzoek): het creatief, systematisch en planmatig zoeken naar oplossingen voor praktische problemen
- B. Development (ontwikkeling): verder ontwikkelen van ideeën naar ontwerp en prototype van het product dat ontwikkeld gaat worden
- C. Demonstration (demonstratie): demonsteren van het product aan potentiële klanten of investeerders en/of optimaliseren in pilotplant
- D. Deployment (implementatie/uitrol): het op grotere schaal op de markt brengen van nieuwe technologie en producten

De fasen zijn in zekere zin te relateren aan de Topwerklocaties van de regio Twente. Het proces vindt weliswaar plaats binnen bedrijven, maar als het gaat om typen bedrijven en in welke fase van volwassenheid ze zitten, dan zijn er voor de (hightech) maakindustrie relaties te leggen met de werklocaties.

Zo is de propositie van Kennispark Twente in Enschede sterk gericht op het accommoderen van spin-offs vanuit de universiteit of andere (grotere) bedrijven. Dit past goed bij de fase van *Research* en *Development*.

Technology Base en High Tech Systems Park profileren zich meer op bedrijven die al wat verder zijn in hun ontwikkeling (scale-ups) en werken aan de doorontwikkeling van innovaties en proefproductie. Dat sluit wat aan op *Development* en *Demonstration*.

Het XL Businesspark is complementair aan de andere drie Topwerklocaties, omdat alleen hier grootschalige ruimte beschikbaar komt voor (hoogwaardige) maakbedrijven, die door opschaling van processen naar ruimte zoeken. Samen vormen de locaties een breed palet aan vestigingsruimte.



3 Marktstructuren

Een van de doelen van het onderzoek is om meer inzicht te geven in de marktstructuur van de gewenste doelgroepen, te weten grootschalige (vanaf 20.000 m²) bedrijven binnen de maakindustrie (high tech) en de logistiek. In dit hoofdstuk is aan de hand van een aantal vragen een verdieping aangebracht op de marktstructuren.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

- A Wat zijn deelsegmenten binnen de hoofddoelgroepen?**
- B Welke typen economische activiteiten zijn te onderscheiden?**
- C Hoe is een onderscheid te maken in intensiteit van technologie**
- D Wat zijn de meest sturende vestigingsplaatsfactoren?**
- E Om hoeveel en welke typen arbeidsplaatsen gaat het?**

A Wat zijn de deelsegmenten binnen de hoofddoelgroepen?

Maakindustrie

De maakindustrie verwerkt materialen tot nieuwe fysieke producten, die verkocht worden aan andere bedrijven (B2B) of aan consumenten (B2C). Binnen de maakindustrie zijn verschillende deelsegmenten te onderscheiden op basis van de grote verscheidenheid aan soorten afgewerkte producten. De onderstaande tabel (in rood) illustreert dat er diverse deelsegmenten te onderscheiden zijn. Hierbinnen vallen bedrijven die zich bezighouden met de vervaardiging, samenstelling, assemblage, montage en verpakking van producten.

 Maakindustrie
Elektronica
Kunststofverwerking
Machinebouw
Metaalproducten
Voedingsmiddelen
Textiel
Transportmiddelen



High Tech (sleuteltechnologieën)

Automotive / Luchtvaart	Halfgeleidermachines
Printtechnologie	Elektronica
High Tech Materialen	Ruimtevaart
Fotonica	Lichttechnologie
Smart Industry	Meetapparatuur
Gezondheidstech	System Engineering
Veiligheidstech	Nanotechnologie



Bron: Diversen (o.a. Topsectorenbeleid)

High tech

Bedrijven die als high tech worden aangemerkt bieden producten en diensten aan die zijn gebaseerd op geavanceerde technologieën, zoals micro-elektronica, IT, fotonica, biotechnologie of nanotechnologie. High tech verwijst daarmee naar het technologieniveau, producten en services die complexe en innovatieve wetenschap en engineering gebruiken om hun ontwerp en productie te ondersteunen. High tech bedrijven zijn over het algemeen ambitieus en investeren substantieel in onderzoek en ontwikkeling om producten voortdurend te verbeteren en om nieuwe oplossingen op de markt te brengen. Ze hebben vaak een sterke focus op digitalisering en automatisering.

Logistiek

De logistieke sector omvat alle activiteiten die betrokken zijn bij de planning, uitvoering en controle van goederen en informatie vanaf de leverancier, naar de distributeur tot aan de klant. De sector bestaat uit verschillende deelsegmenten. Doorgaans wordt een onderscheid gemaakt tussen transport, opslag en distributie. Binnen de drie hoofdsegmenten zijn verschillende typen bedrijven actief, waaronder transportbedrijven, logistiek dienstverleners, retailers, terminal operators, expediteurs, verpakkingsbedrijven en (online) groothandels.

Er zijn vele soorten en maten van distributiecentra te onderscheiden, waarbij ook het verzorgingsgebied van het distributiecentrum kan verschillen. In onderstaande figuur zijn de hoofdcategorieën van de logistiek weergegeven.

 Logistiek		
Type logistieke activiteit	Typen distributiecentra	Verzorgingsgebied
Transport	Industrie-ondersteunend	(Boven)regionaal
Distributie →	Stedelijke bevoorrading	Nederland / Benelux
Opslag	Knooppuntfunctie	(West-)Europa

Bron: BCI

Op de volgende pagina is een verdieping aangebracht op verschillende productsegmenten (bijv. high tech, fashion of medical tech). Het laat de dominante distributiestructuur zien van de verschillende segmenten. Bij distributie van high tech is te zien 60% van de distributievevestigingen een Europese verzorgingsgebied heeft en 40% een regionaal verzorgingsgebied.



Voorbeelden van distributiecentra

Crossdock: inkomende goederen worden direct uitgeladen, gesorteerd en opnieuw geladen op vrachtwagens voor verdere distributie.

Opslagmagazijn: goederen worden opgeslagen voordat ze worden gedistribueerd. Verschillende soorten: gekoelde magazijnen, droge magazijnen en geautomatiseerde magazijnen.

E-fulfilment: gericht op distributie van online bestellingen. Zijn veelal geautomatiseerd om de snelheid van de orderafhandeling te vergroten.

Omni-channel: gericht op de coördinatie van goederenstromen voor zowel fysieke winkels als online verkoopkanalen

Retail: gericht op de distributie van goederen naar retailers, zoals supermarkten en warenhuizen.

Dominante distributiestructuur van logistieke segmenten bij internationale bedrijven

Beoogd serviceniveau	2 tot 3 dagen	Volgende dag	Dezelfde dag
Verzorgingsgebied van één vestiging	Volledige regio	~500 km	~250 km
Benodigd aantal vestigingen	1-2	8-12	35-40



Dominante distributiestructuur per segment:		Europese distributiestructuur	Regionale distributiestructuur	Snelle leveringsstructuur
Medical Tech		90%	10%	
Pharma			60%	40%
Fashion & Lifestyle (omnichannel)		80%	20%	
Food & Beverage			20%	80%
E-commerce (multibrand)			35%	65%
High Tech		60%	40%	
Chemicals		90%	10%	
Spare parts		75%	25%	

Bron: BCI

B Welke typen economische functies zijn te onderscheiden?

Het proces van de economische activiteiten die een bedrijf onderneemt om waarde toe te voegen aan zijn producten of diensten vormt de waardeketen van het bedrijf. Door te kijken naar deze waardeketen is het mogelijk om te identificeren welke primaire en ondersteunende activiteiten waarde creëren voor klanten. In de tabel (gebaseerde op Porter) is weergegeven uit welke onderdelen de waardeketen is opgebouwd en hoe de primaire en ondersteunende activiteiten aan elkaar gelinkt zijn.

Waardeketen maakbedrijf	
Primaire activiteiten	
Inkomende logistiek	Het ontvangen en opslaan van grondstoffen en materialen die nodig zijn voor de productie
Productie	Het fabriceren van het product of de producten
Uitgaande logistiek	Het verplaatsen van het afgewerkte product naar de klant of opslagruimte
Marketing en verkoop	Het promoten en verkopen van het product
Service	Het bieden van after-sales service om de klanttevredenheid te verbeteren
Ondersteunende activiteiten	
Organisatiestructuur	Administratie, financiën en management
Technologieontwikkeling	Onderzoek, testen en ontwikkeling
Ondersteuning	HR-management, training, coaching
Inkoop	Relatiebeheer leveranciers, onderhandelingen over prijzen en outsourcingafspraken

Waardeketen logistiek bedrijf	
Primaire activiteiten	
Inkomende logistiek	Het ontvangen en opslaan van goederen voor transport op een later moment
Opslag / VAL	Tijdelijk opslaan en/of assembleren, verpakken, repareren van goederen voor vervoer
Transport	Het verplaatsen van goederen van het ene naar het andere punt (incl. orderpicking, labelen)
Uitgaande logistiek	Het leveren van de goederen aan de klant
Service	Klantenservice om aan behoeften van klant te voldoen en de klanttevredenheid te verbeteren
Ondersteunende activiteiten	
Organisatiestructuur	Administratie, financiën en management
Technologieontwikkeling	Ontwikkeling van in- en externe supply chain oplossingen, zoals IT, technische verbeteringen
Ondersteuning	HR-management, training, coaching
Inkoop	Relatiebeheer leveranciers, onderhandelingen over prijzen en outsourcingafspraken

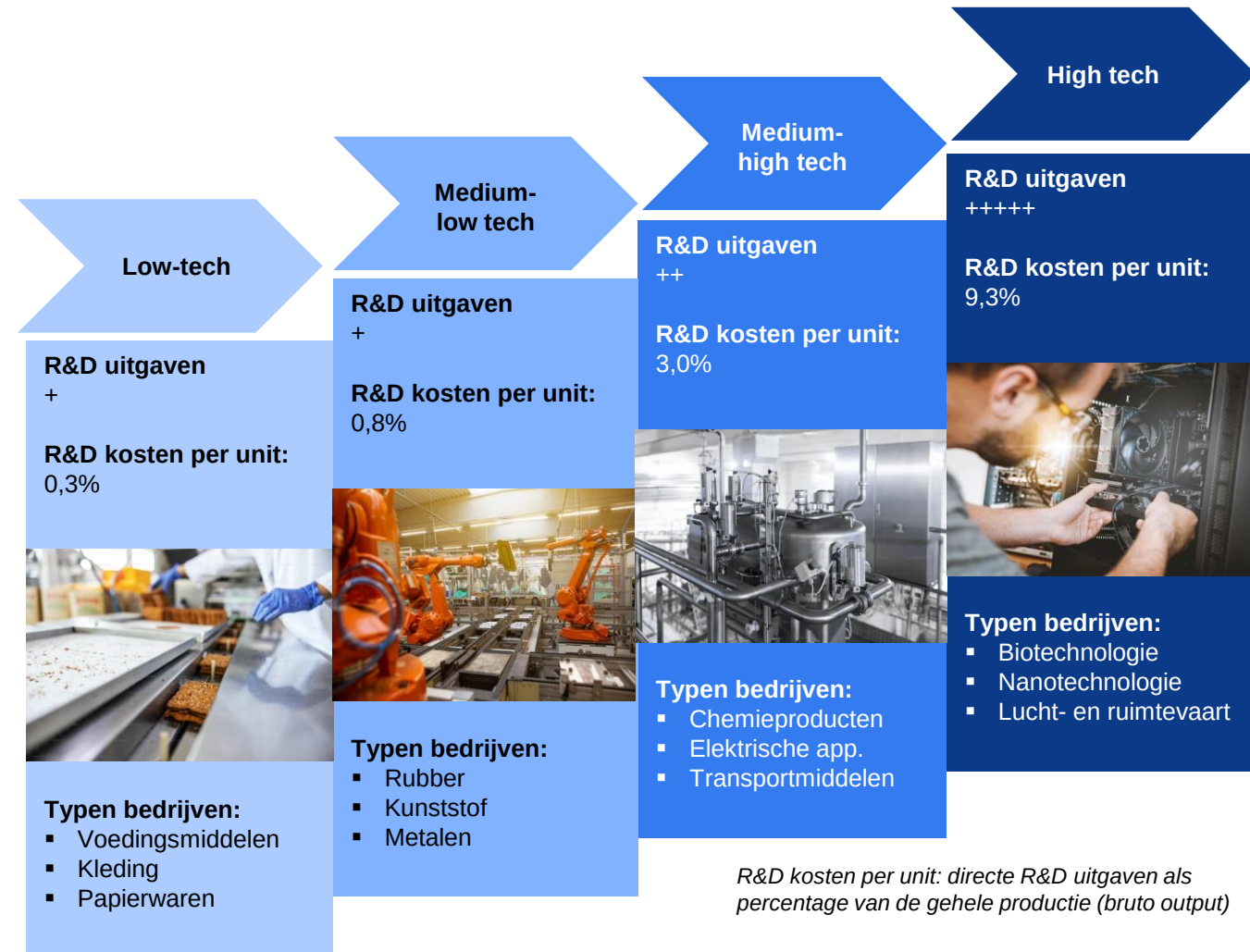
C Hoe is een onderscheid te maken in intensiteit van technologie?

Binnen de maakindustrie is een onderscheid tussen maken tussen verschillen typen bedrijven op basis van het belang van de uitgaven voor onderzoek en ontwikkeling (R&D) en de toegevoegde waarde van verschillende soorten industrieën.

De belangrijkste verschillen tussen lowtech, medium tech en high tech hebben te maken met complexiteit, kostprijs, tijdschema voor ontwikkeling en niveau van automatisering.

Low-tech verwijst naar technologieën die relatief eenvoudig zijn, zoals handmatige apparaten en traditionele productiemethoden. Medium tech verwijst naar technologieën die enigszins geavanceerd zijn en bijvoorbeeld computerondersteuning vereisen, maar niet noodzakelijkerwijs zeer geavanceerd zijn. High tech verwijst naar technologieën die zeer geavanceerd en complex zijn, inclusief technologieën zoals nanotechnologie, kunstmatige intelligentie en biotechnologie.

Bedrijven kunnen worden beschouwd als high tech als ze betrokken zijn bij het ontwerp, de ontwikkeling, de productie of de implementatie van geavanceerde technologieën. Ook de mate van investeringen in onderzoek en ontwikkeling, en de mate waarin ze afhankelijk zijn van technologie in hun bedrijfsactiviteiten, kunnen factoren zijn die bepalen of een bedrijf high tech is.



Bron: Statistical classification of economic activities in the European Community (NACE)

D Wat zijn de meest sturende vestigingsplaatsfactoren?

Vestigingsplaatskeuze wordt gedaan voor alle bedrijfsfuncties waarvoor een fysieke locatie nodig is. Dit geldt ook voor productielocaties en distributiecentra. Voor ieder vestigingstype is een andere combinatie van locatiefactoren van belang. Er kunnen uiteenlopende redenen zijn voor een locatiekeuze, zoals kostenreductie, groei van de business, het vinden van aantrekkelijke regionale arbeidsmarkten, overnames of fusies of geopolitieke ontwikkelingen

Het opzetten van nieuwe activiteiten in nieuwe gebouwen / locaties gaat gepaard met significante investeringen en interne veranderingen. De investeringen worden bovendien gedaan voor een langere periode en dus zal de keuze voor de juiste, optimale locatie ook een positief effect moeten hebben op de lange termijn.

In de tabel (rechts) in voor vier typen van bedrijfsvestigingen weergegeven wat het relatieve belang is van een aantal sturende vestigingsplaatsfactoren. Het gaat om een indicatie op basis van een gemiddeld bedrijf. Vanzelfsprekend worden er voor elk individueel bedrijf andere afwegingen gemaakt.

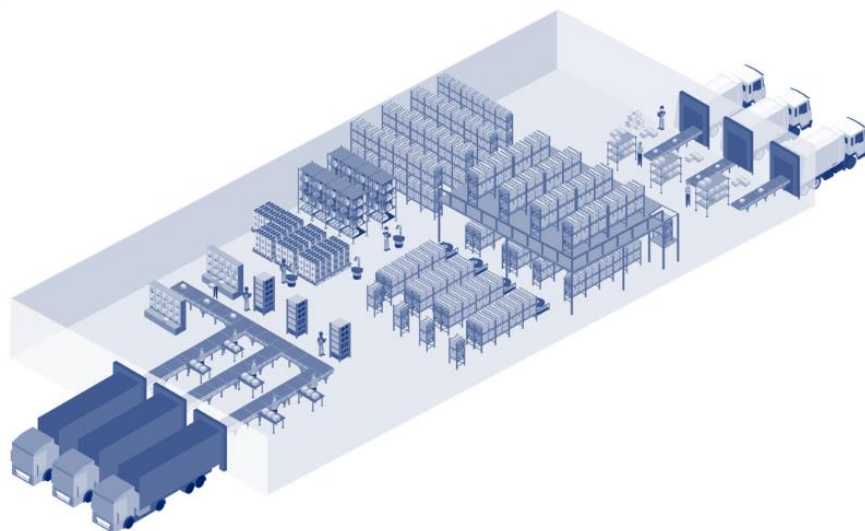
	Verwerkende maakindustrie (low/medium tech)	Hoogwaardige maakindustrie (high tech)	Gespecialiseerde groothandel (technical parts)	Europees distributiecentrum (EDC)
				
Kwaliteitsfactoren				
Ligging t.o.v. regionale markt	++	+	++	+
Ligging t.o.v.. Europese markt	+	++	+	+++
Multimodale bereikbaarheid	++	0	+	+++
Gespecialiseerd personeel	++	+++	+	+
Lokale toeleveranciers	+++	+++	++	+
Kennisinstellingen	+	+++	0	0
Woon-en leefklimaat	+	++	+	+
Kostenfactoren				
Grondprijs	+	+	++	++
Arbeidskosten	++	+	++	+++
Transportkosten	++	+	++	+++

E Om hoeveel en welke typen arbeidsplaatsen gaat het?

Aantal arbeidsplaatsen

Het aantal arbeidsplaatsen bij grootschalige bedrijfsvestigingen varieert sterk. Dit is afhankelijk van het totale vloeroppervlak en van de typen activiteiten.

In de figuur (rechts) in voor vier typen van bedrijfsvestigingen weergegeven wat het gemiddeld aantal arbeidsplaatsen is per 10.000 m² aan bruto vloeroppervlak. Het gaat om een indicatie op basis van een gemiddeld bedrijf. In de praktijk zijn uitschieters naar boven of naar beneden mogelijk. Zo kan de mate van automatisering van de activiteiten een grote impact hebben op het aantal arbeidsplaatsen.



IN BEWERKING

**Hoogwaardige
maakindustrie
(high tech)**

Gemiddeld aantal arbeidsplaatsen
Per 10.000 m² bvo



**Verwerkende
maakindustrie
(low/medium tech)**

Gemiddeld aantal arbeidsplaatsen
Per 10.000 m² bvo



**Gespecialiseerde
groothandel
(technical parts)**

Gemiddeld aantal arbeidsplaatsen
Per 10.000 m² bvo



**Europees
distributiecentrum
(EDC)**

Gemiddeld aantal arbeidsplaatsen
Per 10.000 m² bvo



Opleidingsniveau

Op basis van de standaardindeling van het CBS zijn veelvoorkomende functietitels (voor personeel bij bedrijven) gekoppeld aan opleidingsniveaus.

Opleidingsniveaus (CBS)	
Laagopgeleid	Basisonderwijs VMBO MBO-1 (Assistentenopleiding)
Middelbaar opgeleid	HAVO/VWO MBO-2 (Basisberoepsopleiding) MBO-3 (Vakopleiding) MBO-4 (Middenkader- en Specialistenopleiding)
Hoogopgeleid	HBO WO

De analyse is uitgevoerd met behulp van arbeidsmarkt- en vacaturegegevens en inzichten van BC praktijkexperts. Op de volgende pagina's zijn voor een productievestiging en een logistieke vestiging de opleidingsniveaus gekoppeld aan de veelvoorkomende functietitels.

Veelvoorkomende functietitels bij een productievestiging

Production Worker

- Productiemedewerker

Supervisor

- Teamleider Productie

Administration

- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Management

- Management Assistent
- Manager

Machine Operator

- Operator
- Mechanische Operator
- Chemische Operator
- Proces Operator
- Senior Operator

Industrial Engineer

- Werktuigbouwkundige
- Manufacturing Engineer
- Industrial Automation Engineer
- Mechanical Engineer

Veelvoorkomende functietitels bij een logistieke vestiging

Material Handling

- Logistiek Medewerker
- Orderpicker

Administration

- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Supervisor

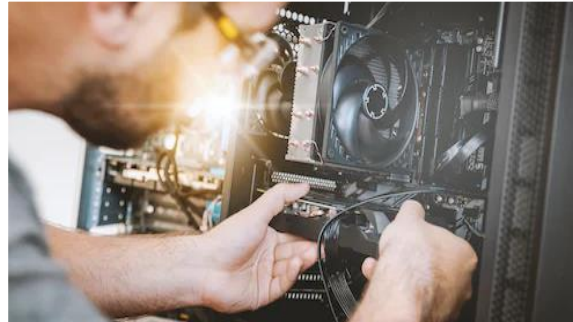
- Supervisor;
- Teamleider Logistiek

Management

- Management Assistent
- Manager

Productievestiging

- Op basis van vacatures en de Nationale Beroepengids zijn de functietitels en opleidingsniveaus in kaart gebracht.
- Per functie zijn er meerdere opleidingsniveaus mogelijk.
- Hoe hoger de functie, hoe hoger het opleidingsniveau.



Veelvoorkomende functietitels bij een productievestiging

Production Worker

- Productiemedewerker

Supervisor

- Teamleider Productie

Administration

- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Management

- Management Assistent
- Manager

Machine Operator

- Operator
- Mechanische Operator
- Chemische Operator
- Proces Operator
- Senior Operator

Industrial Engineer

- Werktuigbouwkundige
- Manufacturing Engineer
- Industrial Automation Engineer
- Mechanical Engineer

	Laagopgeleid			Middelbaar opgeleid				Hoogopgeleid	
	Basisonderwijs	VMBO	MBO-1*	HAVO/VWO	MBO-2*	MBO-3*	MBO-4*	HBO	WO
Production Worker									
Machine Operator									
Administrator									
Supervisor									
Industrial Engineer									
Management									

*MBO-1 is Assistentenopleiding, MBO-2 is Basisberoepsopleiding, MBO-3 is Vakopleiding, MBO-4 is Middenkader- en Specialistenopleiding.

Logistieke vestiging

- Op basis van vacatures en de Nationale Beroepengids zijn de functietitels en opleidingsniveaus in kaart gebracht.
- Per functie zijn er meerdere opleidingsniveaus mogelijk.
- Hoe hoger de functie, hoe hoger het opleidingsniveau.



Veelvoorkomende functietitels bij een logistieke vestiging

Material Handling

- Logistiek Medewerker
- Orderpicker

Administration

- Administratieve Medewerker
- Hoofd Administratie

Supervisor

- Supervisor;
- Teamleider Logistiek

Management

- Management Assistent
- Manager

	Laagopgeleid			Middelbaar opgeleid				Hoogopgeleid	
	Basisonderwijs	VMBO	MBO-1*	HAVO/VWO	MBO-2*	MBO-3*	MBO-4*	HBO	WO
Material Handling									
Administrator									
Supervisor									
Management									

*MBO-1 is Assistentenopleiding, MBO-2 is Basisberoepsopleiding, MBO-3 is Vakopleiding, MBO-4 is Middenkader- en Specialistenopleiding.

Banenverdeling naar opleidingsniveau

In de figuren is het aandeel werkenden naar opleidingsniveau weergegeven voor (maak)industrie en logistiek

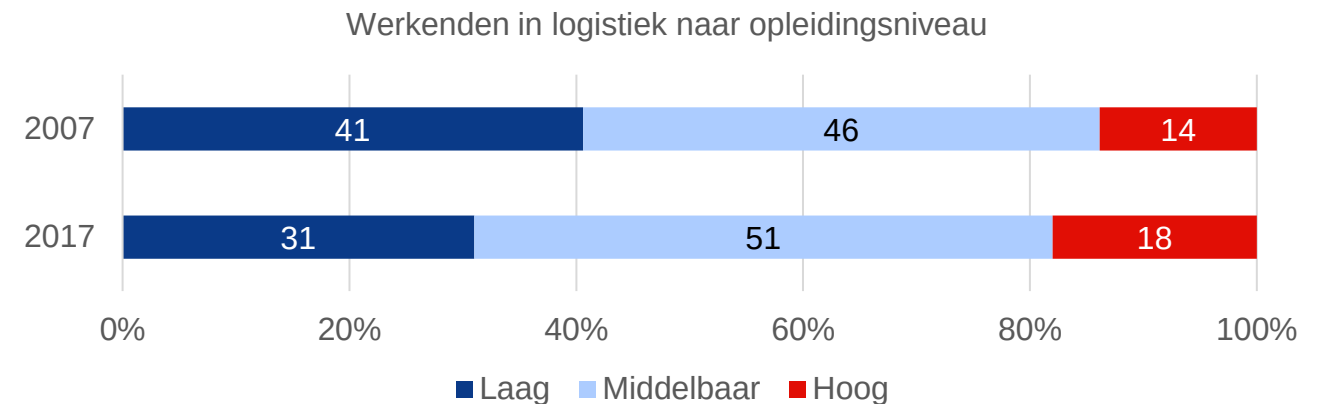
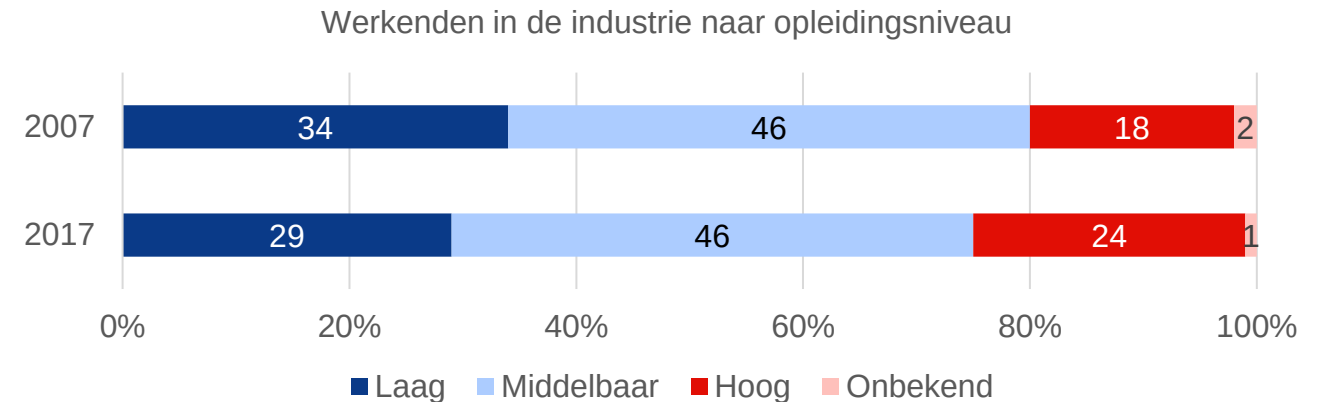
Het landelijke beeld op tijd is als volgt:

- Groot en constant aandeel middelbaar
- Toenemend aandeel hoog
- Afnemend aandeel laag

BCI constateert op basis van praktijkcases (bedrijfsprofielen) voor distributie een groter aandeel laagopgeleiden

- Ca. 70% laagopgeleid
- Ca. 20% middelbaar opgeleid
- Ca. 10% hoogopgeleid

Regionaal sterk aanwezige sectoren als maakindustrie en high tech vragen om additionele vaardigheden



4 Marktktenmerken

Om tot conclusies te komen over het marktperspectief van XL Businesspark 2 is niet alleen de marktstructuur (hoofdstuk 3) relevant. Er is ook gekeken naar de marktktenmerken van de economie in Almelo en de regio Twente.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

- A Welk typen maakindustrie en logistiek zijn op dit moment in de regio gevestigd?**
- B Wat was de recente vestigingsdynamiek op XL Businesspark en de regio?**
- C Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen in maakindustrie en logistiek?**



A Welk typen maakindustrie en logistiek zijn op dit moment in de regio gevestigd?

Omvang in banen en vestigingen

Almelo huisvest ruim 6.600 bedrijven, samen goed voor ruim 45.400 banen (BIRO, 2022). In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt welk deel van de vestigingen en banen door maakindustrie en logistiek worden vertegenwoordigd.

Vestigingen en banen maakindustrie / logistiek in perspectief

	Vestigingen Absoluut	Vestigingen Relatief	Banen Absoluut	Banen Relatief
Maakindustrie	247	4%	8.012	18%
Logistiek	404	6%	3.485	8%
Overig	6.019	90%	33.936	74%
Totaal	6.670	100%	45.433	100%

Bron: BIRO, 2022

De maakindustrie en logistiek zijn samen verantwoordelijk voor 10% van de vestigingen in Almelo. Tegelijkertijd zijn de sectoren met een aandeel van 25% van het aantal banen verantwoordelijk voor een behoorlijk aandeel van de werkgelegenheid in Almelo.

Afbakening sectoren

Sector	SBI-codes
Maakindustrie	203, 205, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 38
Logistiek	46 (excl. 461, 4623, 4651), 4920, 4941, 50401 – 50403, 5121, 52101 – 52109, 52242, 52291, 52292

Verdeling industrieën naar technologieniveau

Aan de hand van BIRO-gegevens is voor vestigingen met meer dan 25 werkplekken nagegaan in welke categorie de bedrijven vallen.

In totaal zijn er 64 bedrijven die vallen onder low-tech, medium-low tech, medium-high tech of high tech. Uit onderstaande tabel wordt duidelijk hoe de verdeling is over de vier categorieën. Samen zijn ze verantwoordelijk voor ruim 8.000 banen. Dat is ongeveer 27% van het totaal aantal banen in vestigingen met meer dan 25 werkplekken in Almelo.

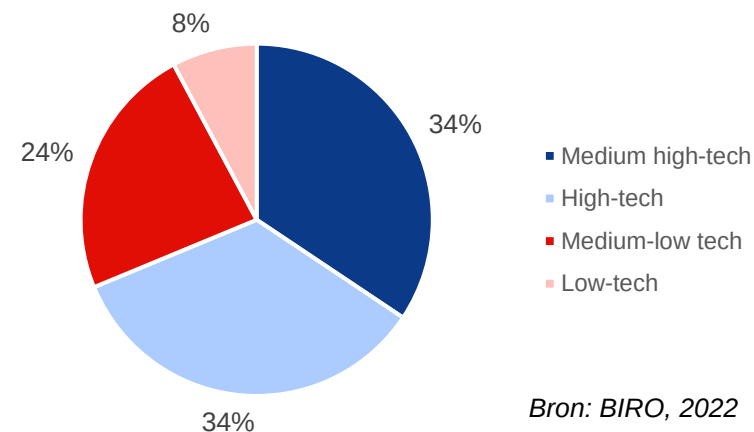
De taartdiagrammen voor vestigingen (boven) en banen (onder) maken duidelijk dat medium high tech de meeste vestigingen (34%) kent en daarmee ook de meeste banen huisvest (39%). Waar high tech evenveel vestigingen kent als medium high tech (beiden 22 vestigingen) is het aandeel banen voor high tech (16%) juist het kleinst van de vier categorieën.

Vestigingen en banen naar categorie voor bedrijven met >25 WP

Categorie	Vestigingen	Banen
Low-tech	5	1.564
Medium-low tech	15	2.065
Medium-high tech	22	3.152
High tech	22	1.262
Totaal	64	8.043

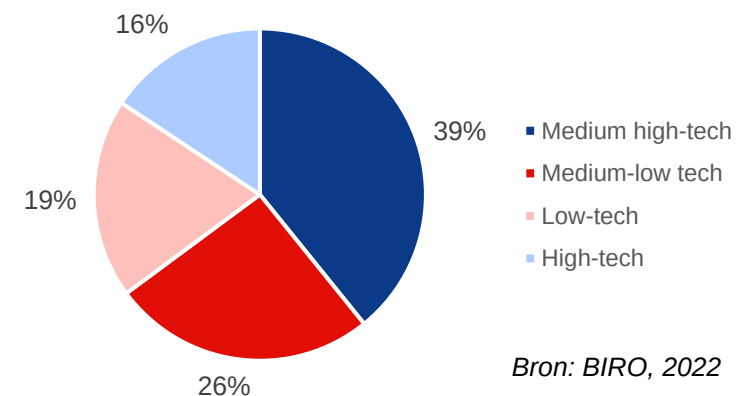
Bron: BIRO, 2022

Vestigingen naar categorie



Bron: BIRO, 2022

Banen naar categorie



Bron: BIRO, 2022

Voorbeelden van bedrijven

In onderstaande tabel zijn voor alle vier de typen industrieën voorbeeldbedrijven opgenomen, zowel in Almelo als in Twente. Alle categorieën hebben eigen kenmerken en zijn alle vier op hun eigen manier van belang. Zo staat low-tech niet gelijk aan laagwaardig. Low-tech bedrijven gaan juist gepaard met belangrijke (onderliggende) technieken, ook al doet de naam dit misschien niet vermoeden.

	Low-tech	Medium-low tech	Medium-high tech	High tech
				
Almelo				
	Zwanenberg Food Group Bolletje ForFarmers Madison DS Smith Packaging Almelo	Novapac CIREX Dijkstra Plastics Dumocom Van Merksteijn	Herikon Technische Kunststoffen Hitec Power Protection VDL Urenco Sismatec	Benchmark Electronics Malvern Panalytical ZT Netherlands SFC Energy A1 Electronics Netherlands
Twente				
	Viro Norma	Wavin Nedap	Thales Pentair Demcon	Sensata Trumpf

De indeling is gebaseerd op SBI-codering en dat betekent dat bedrijven op basis van de activiteit in het systeem zijn ingedeeld. De praktijk kan hier vanaf wijken.

B Wat was de recente vestigingsdynamiek op XL Businesspark en de regio?

Ontwikkeling en vestigingen XL Businesspark Fase 1

De eerste fase van het XL Businesspark is nagenoeg volledig uitgegeven. Inclusief kavels waarover al gesprekken lopen met partijen dan wel een ontwikkelovereenkomst (soort optie) is overeengekomen, resteerde er december 2021 nog circa 4 hectare.

In totaal heeft XL Businesspark fase 1 een omvang van ongeveer 125 hectare. De al gevestigde en nog te vestigen bedrijven zijn samen goed voor zo'n 2.800 FTE (optelsom van structurele en flexibele FTE).

Van de kavels heeft het merendeel een logistieke bestemming (meer dan 20). Voor circa 10 kavels geldt een industriële bestemming. Rechts een selectie van bedrijven die zijn gevestigd op XL Businesspark fase 1, zoals VDL, Madison en Timberland.

MADISON

VIVOCHEM

Timberland

Gebr. Heinhuis

B

vtech

Bleckmann

CTT
INTERNATIONAL TRANSPORT

VDL

BOLK

ROTTINK
ZIJ GEPYLENFABRIEK BV

EMERGO

HEYLEN
WAREHOUSES

KEESSMIT
TUINMEUBELN

HUUS.NL

cannondale

e van wijk
groep

Otrium

Bron: <https://www.portoftwente.com/xl-businesspark/gevestigd>

C Wat zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen in maakindustrie en logistiek?



Maakindustrie

Wat speelt er?

- 'Servitization': meer dienstverlening door maakbedrijven aan klanten, met onder meer toenemende digitalisering, automatisering en robotisering
- Ontstaan van smart industry, waardoor innovatie centraal komt te staan in het bedrijfsproces, er behoefte is aan grotere flexibiliteit in het productieproces en er toenemend gezamenlijk belang is bij clustering en samenwerking



Wat betekent dat voor werklocaties?

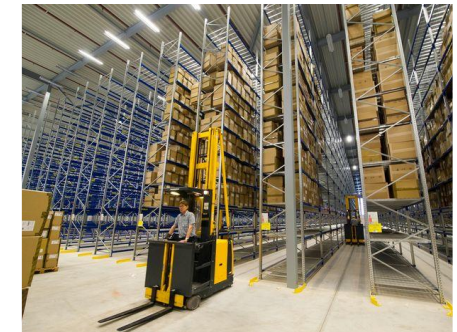
- Kwaliteit en dienstverlening komt centraal te staan, waarbij er niet lange (uniforme) voorraden worden aangehouden. Hierom worden steeds meer activiteiten gebundeld op één werklocatie, wat zorgt voor extra ruimtevraag
- Door smart industry kan met minder arbeidskrachten meer toegevoegde waarde gerealiseerd worden, wat leidt tot een grotere ruimtevraag bij een gelijk aantal werknemers



Logistiek

Wat speelt er?

- 'Value added logistics': steeds meer wordt er toegevoegde waarde gecreëerd in logistieke vestigingen, zoals het verpakken, ompakken, labelen en assembleren van goederen
- Door modal shift verschuiving van unimodaal- naar multimodaal transport
- Met smart logistics kan bereikbaarheid en doorstroming van de logistiek worden vergroot. Door verkeers- en logistieke data te combineren kunnen bedrijven kosten beheersen en service aan klanten verbeteren



Wat betekent dat voor werklocaties?

- Value added logistics vraagt om meer ruimte op werklocaties en in warehouses, om toegevoegde waarde te kunnen creëren
- Voor modal shift moeten werklocaties zoveel mogelijk multimodaal ontsloten zijn. Dit betekent nabijheid van onder meer spoor- en binnenvaartterminals
- Smart logistics leidt tot meer vraag naar grotere logistieke terreinen. Verschillende logistieke partijen kunnen een logistiek terrein gebruiken t.b.v. gezamenlijke platooning/ bundeling van stromen. Ook is er meer ruimte nodig voor webwinkels en daaraan gebonden logistiek

5 Marktverwachtingen

Om tot conclusies te komen over het marktperspectief van XL Businesspark 2 zijn naast de marktstructuur (hoofdstuk 3) en marktkenmerken van de economie in Almelo en de regio Twente (hoofdstuk 4), de marktverwachtingen van belang.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

- A Welke vraag naar ruimte voor maakindustrie en logistiek wordt verwacht?
- B Wat is de huidige marktbelangstelling voor XL Businesspark 2?
- C Wat is het marktperspectief voor XL Businesspark 2?



A Welke vraag naar ruimte voor maakindustrie en logistiek wordt verwacht?

Uit onderzoek van STEC (2023) blijkt dat er tussen 2023 en 2030 in totaal 162 tot 282 hectare vraag wordt verwacht in de regio Twente.

Uitbreidingsvraag in netto hectare (regio Twente)

Periode	EIB Laag	EIB Hoog
2023 - 2030	162	282
2031 - 2040	59	161
2023 - 2040	221	443

In scenario laag volgens het EIB is er vraag naar 33 hectare HTSM en 94 hectare logistiek en groothandel (tabel rechtsboven) tot 2031. In het scenario EIB hoog loopt dit op tot respectievelijk 40 en 138 hectare.

De grootschalige vraag naar logistiek en maakindustrie is ook terug te zien in de vraag naar werkmilieus (tabel rechtsonder). Een vraag van 36 tot 67 geldt voor grootschalige productie, terwijl de vraag naar grootschalige distributie oploopt van 70 tot 105 hectare.

Uitbreidingsvraag per sector in hectare (regio Twente)

Sector	EIB Laag		EIB Hoog	
	2023-2031	2031-2041	2023-2031	2031-2041
Landbouw	0	0	1	0
Afval, energie en water	2	2	9	7
Industrie - Kleding & textiel	3	0	11	7
Industrie - VGM	3	3	3	3
Industrie - Chemie	8	1	14	6
Industrie - HTSM	33	9	40	17
Industrie - Overige maak- en procesindustrie	7	13	28	12
Bouw, handel en reparatie	17	18	27	31
Logistiek en groothandel	94	58	138	72
Consumentendiensten	5	1	9	5
Dienstverlening & ICT	4	2	0	2
Overheid, zorg en onderwijs	5	6	3	4
Totaal	162	59	282	161
Per jaar	20,3	5,9	35,2	16,1

Uitbreidingsvraag naar werkmilieus in netto hectare (regio Twente)

Werkmilieu	EIB Laag	EIB Hoog	EIB Laag	EIB Hoog
	2023-2030	2023-2030	2023-2040	2023-2040
Campus / innovatiedistrict	5	10	4	14
Gemengd stedelijk	1	13	-1	24
Regulier	51	87	72	139
Grootschalige productie	36	67	39	104
Grootschalige distributie	70	105	108	162
Totaal	162	282	221	443

Bron: Stec Groep, 2023

B Wat is de huidige marktbelangstelling voor XL Businesspark 2?

Belangstelling naar grootteklassen

In totaal hebben 52 partijen (één onbekende partij) belangstelling voor XL Businesspark 2 kenbaar gemaakt. Gezamenlijk doen zij een beroep op ruim 61 hectare.

Uit de figuren rechts en onderstaande tabel wordt duidelijk dat er in absolute zin vooral vraag is naar kavels <0,5 hectare. Deze 22 aanvragen beslaan daarentegen slechts 10% van de totale omvang.

De categorie 1 tot 2 hectare vraagt relatief gezien de meeste omvang (ruim 26 hectare), vertegenwoordigd door 14 partijen.

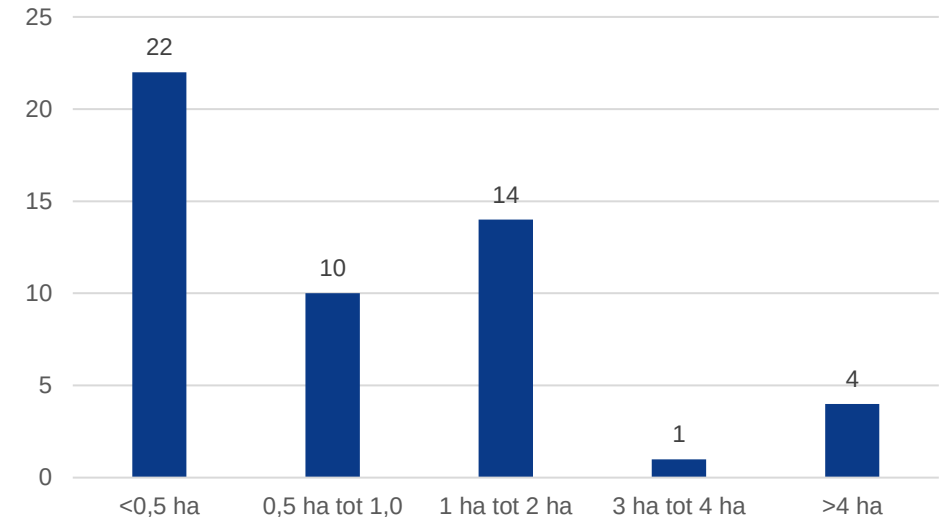
Totaaloverzicht

Grootteklasse	Aantal	Omvang (m2)	Omvang (ha)
<0,5 ha	22	59.800	6
0,5 ha tot 1,0 ha	10	84.000	8
1 ha tot 2 ha	14	260.000	26
3 ha tot 4 ha	1	30.000	3
>4 ha	4	180.000	18
Totaal	51	613.800	61

Bron: Gemeente Almelo, 2023

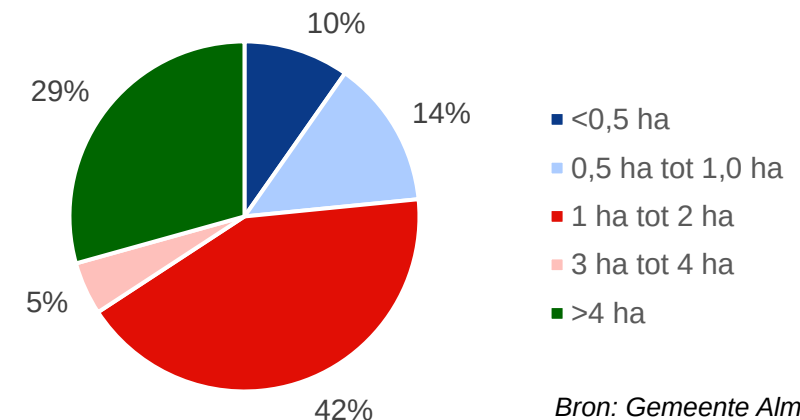
N.B. Van één is de gewenste omvang onbekend en zodoende achterwege gelaten

Grootteklassen – aantal (absoluut)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Grootteklassen – omvang (relatief)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Belangstelling naar herkomst

Uit de figuren rechts en onderstaande tabel wordt duidelijk dat er vooral vraag is vanuit Almelo zelf (26 partijen), op de voet gevolgd door vragen vanuit elders (22).

De vraag uit Almelo is gezamenlijk verantwoordelijk voor 56% van de gevraagde omvang (343.300 m²).

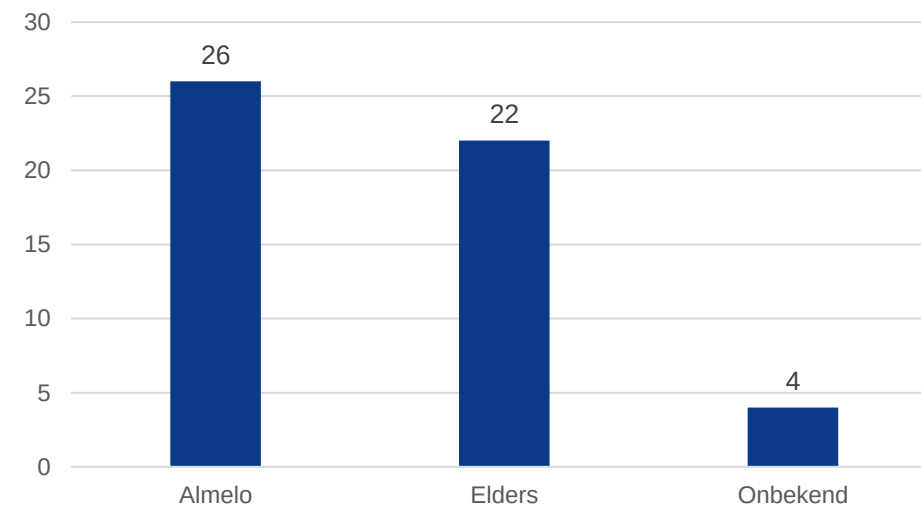
De vraag van buiten Almelo (22 partijen) is met 214.500 m² goed voor 35% van de belangstelling.

Totaaloverzicht

	Aantal	Omvang (m ²)	Omvang (ha)
Almelo	26	343.300	34
Elders	22	214.500	21
Onbekend	4	56.000	6
Totaal	52	613.800	61

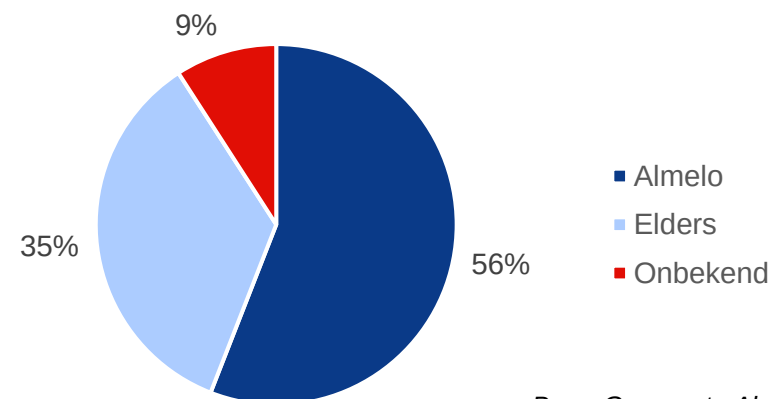
Bron: Gemeente Almelo, 2023

Herkomst – aantal (absoluut)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Herkomst – omvang (relatief)



Bron: Gemeente Almelo, 2023

Belangstelling naar sector

Uit de figuren rechts en onderstaande tabel wordt duidelijk dat er vraag is van 8 logistieke partijen (18% van de omvang) en 17 maakindustriële bedrijven (35% van de omvang).

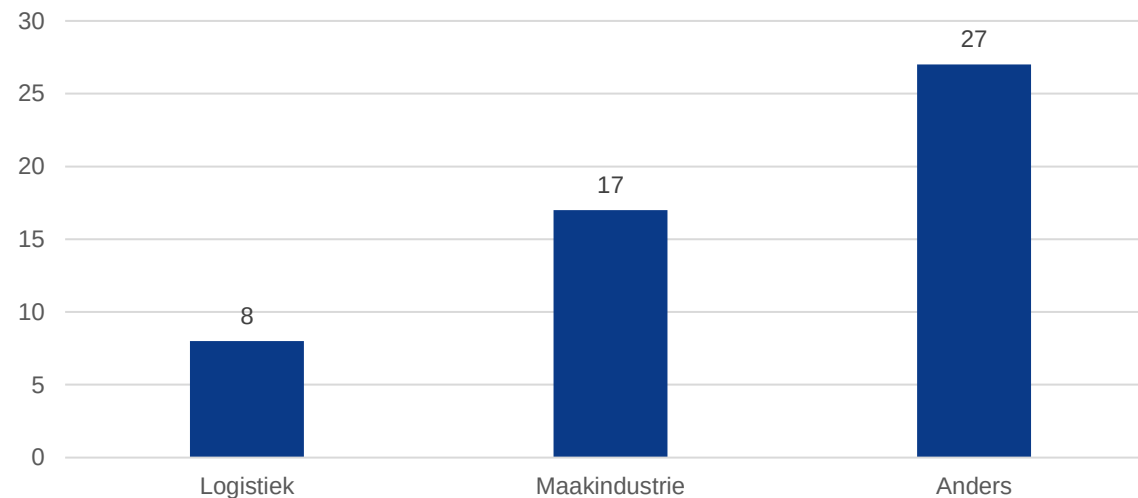
De categorie 'Anders' beslaat 27 partijen, met een omvang van bijna 29 hectare. Dit gaat bijvoorbeeld om opslag (garageboxen) of een nog onbekende vastgoedontwikkeling.

Totaaloverzicht

	Aantal	Omvang (m2)	Omvang (ha)
Logistiek	8	108.000	11
Maakindustrie	17	218.000	22
Anders	27	287.800	29
Totaal	52	613.800	61

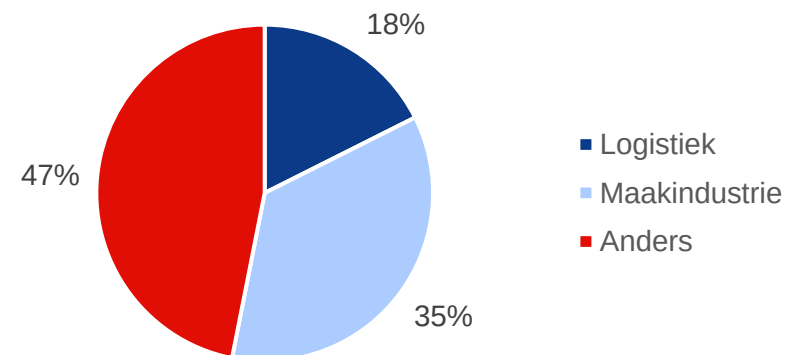
Bron: Gemeente Almelo, 2023

Sector – aantal (absoluut) – *IN BEWERKING*



Bron: Gemeente Almelo, 2023

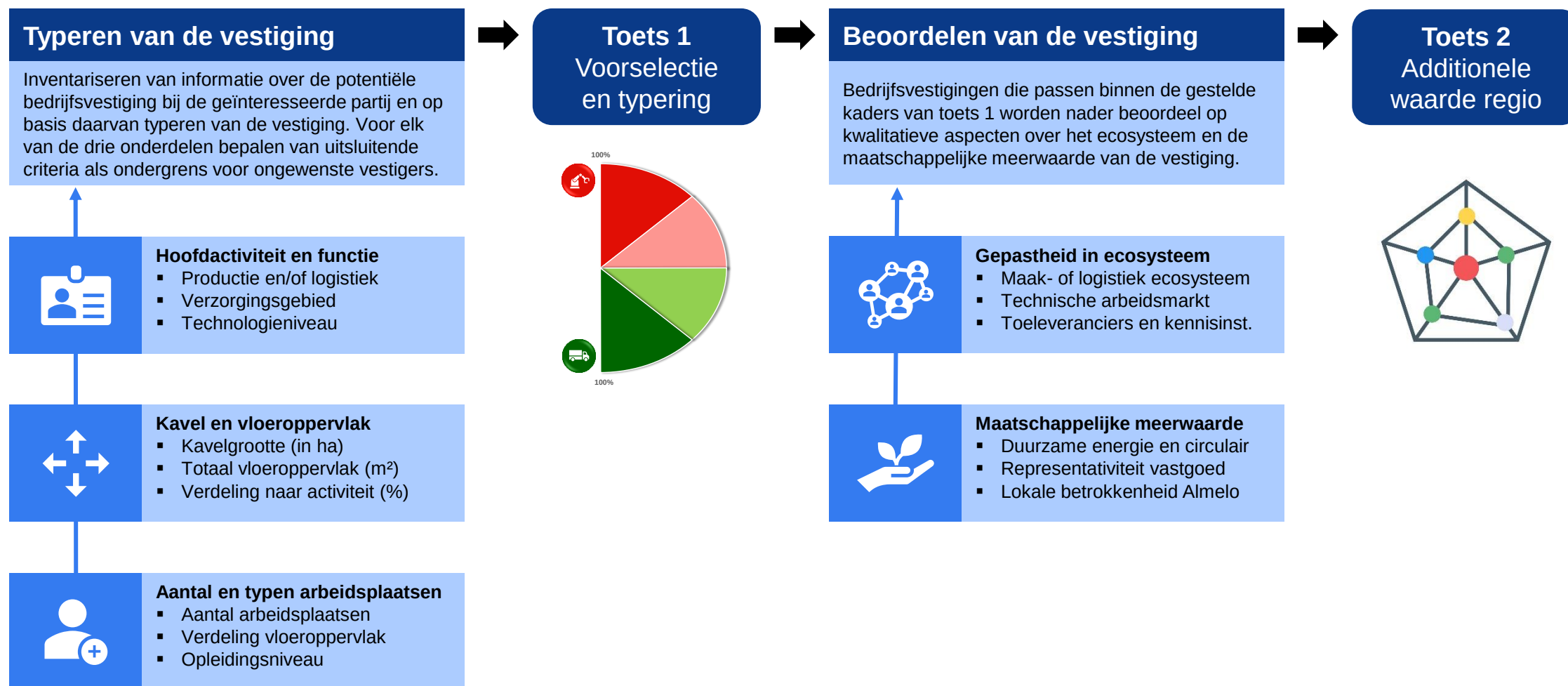
Sector – omvang (relatief)

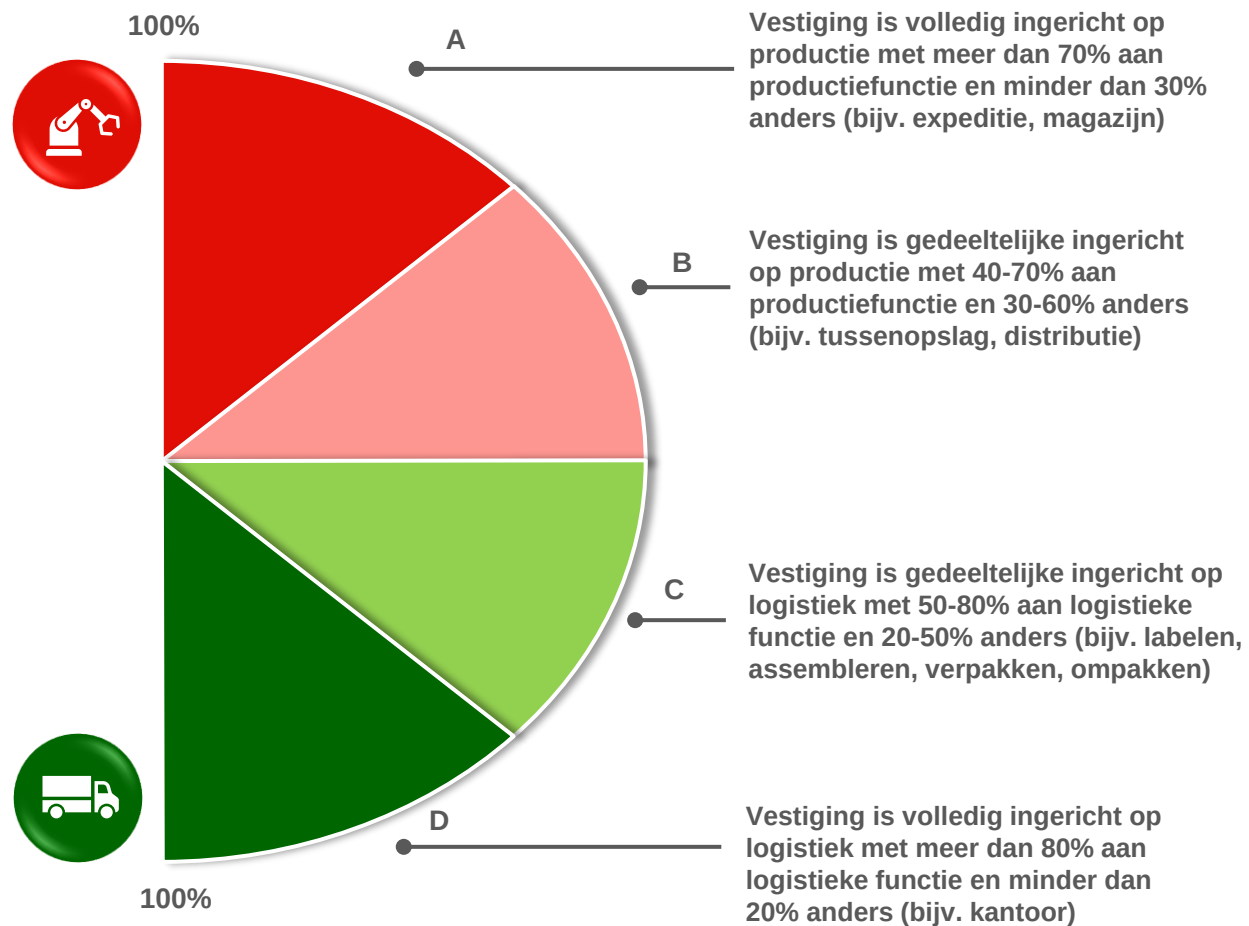


Bron: Gemeente Almelo, 2023

6 Classificatie Framework

Classificatie Framework







Bijlagen

Bijlage 1 Uitsplitsing technologieën o.b.v. NACE Rev. 2 3-digit level

Uitsplitsing technologieën o.b.v. NACE Rev. 2 3-digit level	
High-Tech ▪ Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten ▪ Vervaardiging van computer-, elektronische en optische producten ▪ Vervaardiging van lucht- en ruimtevaartuigen en van toestellen in verband daarmee	Medium-High-Tech ▪ Vervaardiging van chemische producten ▪ Vervaardiging van wapens en munitie ▪ Vervaardiging van elektrische apparatuur ▪ Vervaardiging van machines en apparaten ▪ Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers ▪ Vervaardiging van andere transportmiddelen m.u.v. bouw schepen en vervaardiging van lucht- en ruimtevaartuigen en van toestellen in verband daarmee ▪ Vervaardiging van medische en tandheelkundige instrumenten en benodigdheden
Medium-Low-Tech ▪ Reproductie van opgenomen media ▪ Vervaardiging van cokes en geraffineerde aardolieproducten ▪ Vervaardiging van producten van rubber of kunststof ▪ Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten ▪ Vervaardiging van metalen in primaire vorm ▪ Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten, met uitzondering van de vervaardiging van wapens en munitie ▪ Bouw van schepen ▪ Reparatie en installatie van machines en apparaten	Low-Tech ▪ Vervaardiging van voedingsmiddelen ▪ Vervaardiging van dranken ▪ Vervaardiging van tabaksproducten ▪ Vervaardiging van textiel ▪ Vervaardiging van kleding ▪ Vervaardiging van leer en van producten van leer ▪ Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk ▪ Vervaardiging van papier en papierwaren ▪ Drukkerijen en reproductie opgenomen media, m.u.v. reproductie opgenomen media ▪ Vervaardiging van meubelen ▪ Andere verwerkende industrie met uitzondering van de vervaardiging van medische en tandheelkundige instrumenten en benodigdheden



Naar een profilering voor XL Businesspark 2

Opgesteld op verzoek van:
Gemeente Almelo

Buck Consultants International
Nijmegen, mei 2023