

**stec
groep**



Laddertoets Meerkerk IVa

Stec Groep aan gemeente Zederik

Jasper Beekmans & Evert-Jan de Kort
1 augustus 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Achtergrond en vraagstelling	3
1.2	Methodologie en locatieprofiel Meerkerk IVa.....	3
1.2.1	Locatieprofiel Meerkerk IVa.....	4
1.3	Leeswijzer	6
2	Toets op Ladder	7
2.1	Ontwikkeling Meerkerk IVa is Ladderplichtig	7
2.2	Marktregio Meerkerk IVa beperkt zich tot de gemeente Zederik en omgeving.....	7
2.3	Vraagaming: er is vraag in de marktregio van Meerkerk IVa van 3,3-5,5 hectare	9
2.4	Aanbodanalyse: aanbod in marktregio is feitelijk zeer beperkt	10
2.5	Behoeftte: confrontatie vraag & aanbod	10
2.6	Conclusie Ladder: ontwikkeling 5 hectare Meerkerk IVa passend binnen geraamde bandbreedte vraag.....	11
2.7	Meerkerk IVa is als zachte plancapaciteit opgenomen in het programma ruimte van de provincie	11
2.8	In overleg met provincie onderbouwing ook regionaal afstemmen.....	11
	Bijlage	14

1 Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

In Meerkerk wordt ondernemers ruimte geboden op het bedrijventerrein Meerkerk, gelegen naast de A27 in de gemeente Zederik. De meest recente uitbreiding van dit bedrijventerrein betreft Meerkerk IV en is momenteel nagenoeg volledig uitgegeven. Op de laatste beschikbare kavel ligt inmiddels een optie. Om ook in de toekomst aan (lokale) ondernemers ruimte te bieden, is de gemeente Zederik voornemens om het bedrijventerrein uit te breiden. Deze uitbreiding betreft Meerkerk IVa en is 5 hectare (netto) groot. Het terrein is bedoeld voor kleinschalige, reguliere bedrijvigheid.

De gemeente merkt onder (lokale) bedrijven een toenemende behoefte aan ruimte om uit te breiden. Uit een behoeftepeiling van de gemeente blijkt dat ondernemers die willen uitbreiden het liefst lokaal gevestigd willen blijven. Bedrijven geven daarbij aan ook interesse te hebben in vestiging op het beoogde Meerkerk IVa¹. Dit alleen is echter niet voldoende voor een Ladderonderbouwing.

U stelt een bestemmingsplan op voor de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Meerkerk IV. Als input voor het ontwerp bestemmingsplan is in dit onderzoek gekeken naar de marktbehoefte en Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder). In paragraaf 1.2 lichten we de (nieuwe) Ladder nog kort voor u toe.

1.2 Methodologie en locatieprofiel Meerkerk IVa

In deze paragraaf gaan we achtereenvolgens in op de achtergrond van de Ladder, het vigerende beleid, en maken een locatieprofiel van Meerkerk IVa.

Wat is de Ladder?

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is de Ladder op onderdelen gewijzigd. U brengt het bestemmingsplan voor Meerkerk IVa na die datum in procedure. We gebruiken daarom de nieuwe Laddertekst.

Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. De Ladder is verankerd in het Bro in de artikelen 1.1.1 en 3.1.6. De tekst uit het Bro luidt als volgt:

ARTIKEL 3.1.6 LID TWEE BRO

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

¹ Bron: gemeente Zederik

Beleidskader

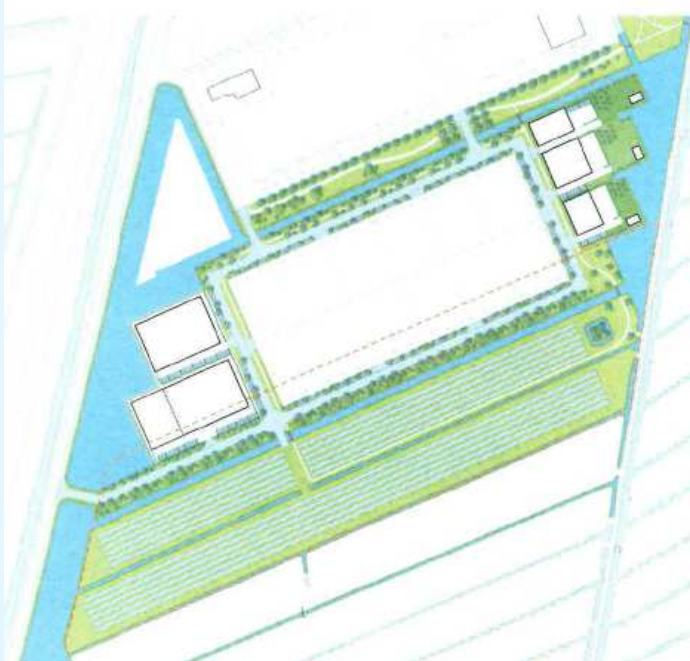
Hieronder geven we de belangrijkste beleidsdocumenten weer die van belang zijn voor Meerkkerk IVa.

Schaal	Beleidsstuk	Inhoud (voor zover van toepassing voor Meerkkerk IVa)
Rijk	Visie kwaliteiten en kansen inrichting bedrijventerreinen	Op rijksniveau speelt het routeontwerp voor de A27 een rol. Sinds 2008 is rijksweg A27 aangeduid als de Panoramaroute: een snelweg die nog veel ruimte om zich heen heeft. Deze ruimte is landschappelijk divers. Uitgangspunt van het routeontwerp is dat de panoramische vergezichten op landschappen en steden maximaal ervaren moeten kunnen worden. Het Rijk stelt dat de weg te gast is in het landschap en pleit voor versterking van het landschappelijke karakter van de weg. Stedelijke gebieden langs de route, waaronder de bedrijventerreinen, zullen zorgvuldig ingepast moeten worden.
Rijk	Ontwerp Tracébesluit A27 Houten-Hoopolder	Het Ontwerp Tracébesluit voor de verbreding van de A27 tussen Houten en knooppunt Hooipolder heeft tot en met mei 2016 ter inzage gelegen. Volgens planning is het Tracébesluit in 2018 definitief en kan in 2021 met de werkzaamheden worden begonnen. De werkzaamheden hebben mogelijk gevolgen voor de op- en afrit Noordeloos (de indeling en de rotonde worden mogelijk aangepast). De bereikbaarheid van bedrijventerrein Meerkkerk IVa zal mogelijk enige hinder ondervinden tijdens de werkzaamheden, maar die gevolgen zijn tijdelijk en waarschijnlijk niet van invloed op de planning van de planologische procedure of uitgifte van kavels. De definitieve planning van werkzaamheden aan het tracé van de A27 en de Merwedebrug is nog niet bekend.
Provincie	Visie kwaliteiten en kansen inrichting bedrijventerreinen	De provincie heeft met de Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit (2014) Meerkkerk IV aangemerkt als onderdeel van de bebouwde ruimte. De provincie streeft voor dit gebiedstype onder meer naar een compact en kwalitatief hoogwaardig gebied. Specialisatie binnen een bestaand gebied is een van de mogelijkheden om dit te bereiken. Om dit te realiseren moet de lokale functie van het terrein versterkt worden.
Provincie	Structuurvisie ruimte en mobiliteit (VRM)	De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid in de provincie Zuid-Holland. Het plan Meerkkerk IVa heeft naast de Ladder in de Rijkswetgeving te maken met de VRM en daaruit voortvloeiende Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Het plan moet eerst 'akkoord' krijgen van de provincie voordat het (eventueel) bij beroep op de Ladder kan worden getoetst op de Ladder door de Raad van State. De Ladder, zoals deze in het Bro is opgenomen, verschilt op een aantal punten van de manier waarop de Ladder door de provincie Zuid-Holland wordt gehanteerd: • Daar waar het Rijk spreekt van 'bestaand stedelijk gebied', hanteert de provincie de term 'bestaand stads- en dorpsgebied' (BSD). Dit heeft de provincie gedaan om aan te geven dat het niet alleen om steden, maar ook om dorpen gaat. Dat is conform de bedoeling van het Bro. De definitie van BSD in de verordening luidt: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, evenals de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bouwrijp gemaakt terrein wordt beschouwd als BSD omdat er een onomkeerbare ruimtelijke ontwikkeling heeft plaatsgevonden. • Voor bereikbaarheid gelden vanuit de provinciale ladder aanvullende criteria. Naast gebruik maken van multimodale locaties, moeten locaties passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit (VRM), en locaties moeten zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare (de zogenaamde '3 hectare kaart').
Regio Alblasserwaard/Vijfheerlanden	Bedrijventerreinen strategie Alblasserwaard/Vijfheerlanden 2015	De regio Alblasserwaard/Vijfheerlanden heeft in de Structuurvisie 2030 ruimtelijk concentratiebeleid vastgesteld voor de verstedelijking. Voor bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat grootschalige ontwikkelingen worden gebundeld met de infrastructuurassen in de regio, zijnde A15, de A27 en de Merwede en Lekzone. Meerkkerk IVa is een ontwikkeling die volgens de bedrijventerreinenstrategie de komende jaren gerealiseerd moet worden.

1.2.1 Locatieprofiel Meerkkerk IVa

In onderstaande tabel geven we een beschrijving van het bedrijventerrein Meerkkerk IVa op diverse kenmerken en aspecten. Het doel is om een beeld te geven van de locatieontwikkeling, het profiel en de

reikwijdte van de ontwikkeling.

Kenmerk	Omschrijving
Ligging	Het plan is om bedrijventerrein Meerkerk IVa ten zuiden van het bestaande terrein Meerkerk IV te ontwikkelen. De geplande locatie van Meerkerk IVa wordt ten oosten en zuiden omgeven door weiland, en ligt ten westen parallel aan de A27.
Bereikbaarheid (auto & OV)	Aangezien Meerkerk IVa direct grenst aan het bestaande bedrijventerrein Meerkerk (IV) en er bovendien (ten zuiden van het terrein) een groenstrook komt te liggen is het de bedoeling om de ontsluiting op de bestaande infrastructuur te laten aansluiten. De ontsluiting van Meerkerk (IV) is momenteel als volgt geregeld: - De ontsluiting van het terrein gebeurt via de Energieweg naar de A27. De A27 ligt op circa 1,8 km en 3 autominuten afstand van het terrein. Het terrein is ten noorden ontsloten via de Ambachtstraat en Burgemeester Sloblaan en mond uit in de kern Meerkerk. - Bushalte Blommendaal ligt op 1,7 km (21 min lopen) en bushalte Meerkerk P+R op 1,8 km (22 min lopen) van het terrein. Vanaf deze bushaltes zijn er verbindingen naar o.a. Utrecht, Dordrecht en Gorinchem.
Doelgroepen	- Meerkerk IVa is bedoeld als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Meerkerk (IV) en richt zich ook voornamelijk op dezelfde doelgroep, namelijk gemengde bedrijvigheid. - Dit betekent dat het terrein zich richt op (lokale) reguliere doelgroepen, zoals productie, bouw en handel.
Omvang, structuur en type kavels	Door Spacevalue is een ontwikkelvisie gemaakt met een eerste indicatieve ruimtelijke verbeelding en een proefverkaveling. Onderstaande figuur toont de proefverkaveling. Totaal is circa 5 ha netto uitgeefbaar. Er is gekozen voor een rechthoekige verkaveling zodat een optimale verkaveling mogelijk is. Dit draagt bij aan een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik. Daarnaast wordt veel aandacht besteed aan de groene inpassing van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied wordt mogelijk een zonnepark gerealiseerd. Uitgangspunt is dat de kavels in het midden van het plangebied in eenheden van circa 2.700 m² worden verkaveld. De efficiënte verkaveling staat grotere kavels toe, maar in principe is de maximale kavelgrootte circa 1 hectare. 
Uitstraling	Meerkerk IVa wordt aansluitend op de groene zone van Meerkerk IV ontwikkeld. Daarnaast zijn er plannen om aan de zuidzijde van het terrein een 'eigen' groenzone te creëren. Het is de bedoeling om de bedrijvigheid tussen deze groene zones te laten plaatsvinden. Dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het terrein omdat er zo een beeld ontstaat van bedrijvigheid in 'groene kavels'.

Gezien het profiel zoals hierboven is beschreven kenschetsen we Meerkerk IVa als een kleinschalig bedrijventerrein met een sterk lokaal profiel, bedoeld voor reguliere bedrijvigheid (productie, bouw, handel, et cetera) uit de directe omgeving van de gemeente Zederik (zie voor definitie van de marktregio paragraaf 2.2). De belangrijkste redenen hiervoor zijn de omvang van de kavels, de verkavelingsopzet, de omvang van het terrein, de toegestane milieucategorieën en overige planregels.

Figuur 1: Meerkerk I-III (rood), Meerkerk IV met laatste uit te geven kavel(s) (paars) en Meerkerk IVa (blauw).



Bron: Google 2016; bewerking Stec Groep.

Figuur 2: Ligging bedrijventerrein Meerkerk en luchtfoto



Bron: Openstreetmap.org, Google Maps; bewerking Stec Groep.

1.3 Leeswijzer

Hierna leest u in hoofdstuk 2 onze bevindingen over marktbehoefte en de Ladder. Voor de leesbaarheid van deze rapportage zijn uitgebreide analyses opgenomen in de bijlage.

2 Toets op Ladder

2.1 Ontwikkeling Meerkerk IVa is Ladderplichtig

Een bestemmingsplan voor Meerkerk IVa maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling (volgens artikel 3.1.6 Bro) mogelijk en is dus Ladderplichtig. Om die reden moet de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de relevante marktregio worden onderbouwd en worden beschreven waarom deze ontwikkeling niet in bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

2.2 Marktregio Meerkerk IVa beperkt zich tot de gemeente Zederik en omgeving

Cruciaal bij Ladderonderbouwingen is de veronderstelde marktregio (c.q. reikwijdte). Op basis van de beschikbare informatie schatten we in dat de marktregio van bedrijventerrein Meerkerk IVa zich beperkt tot de gemeente Zederik en omgeving. Wij baseren ons op onderstaande bevindingen en argumentatie.

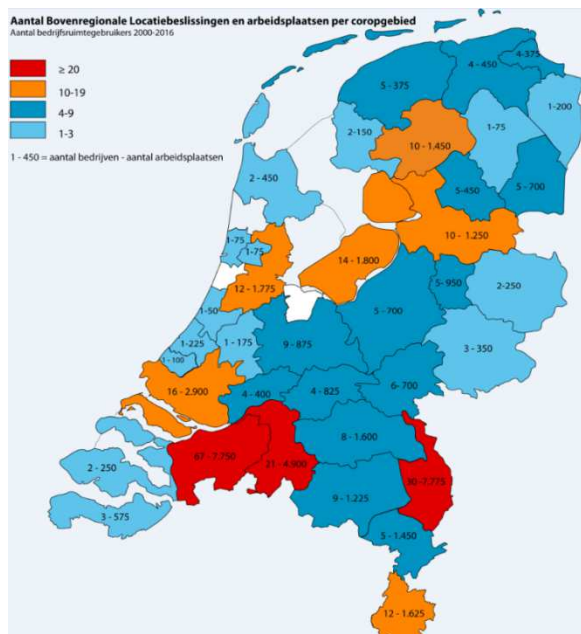
Sinds 2000 houdt Stec Groep een Database Bovenregionale Locatiebeslissingen Nederland (DLN) bij. De database monitort alle (aangekondigde) strategische locatiebeslissingen in Nederland met een omvang van tenminste 50 arbeidsplaatsen en over een afstand van tenminste 25 kilometer. Tussen 2000 en 2016 hebben 'slechts' 4 bedrijven met in totaal 400 arbeidsplaatsen zich gevestigd in de COROP Zuidoost-Zuid-Holland (zie figuur 3). Ter vergelijking: de nabij gelegen COROPgebieden West-Noord-Brabant en Midden-Noord-Brabant hebben de afgelopen 15 jaar veel meer grotere bedrijven aangetrokken. Kortom, de COROP regio Zuidoost-Zuid-Holland is een interne markt waar bedrijventerreinen zich (voornamelijk) richten op bedrijven uit de eigen COROP.

Dit blijkt ook uit onderzoek naar de bedrijfsverhuizingen². Daaruit blijkt dat ca. 94% van de verhuisbewegingen van bedrijven plaatsvindt binnen de eigen COROP-regio. Dit is in lijn met het onderzoek van het CBS, dat constateert dat de meerderheid van de verhuizingen plaatsvindt binnen de eigen gemeente en slechts een derde van de verhuizende bedrijven over de gemeentegrens verhuist³. Zij laten in een onderzoek zien dat de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven in de COROP Zuidoost-Zuid-Holland minder dan 7 kilometer bedraagt (zie figuur 4).

² Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid (Pellenbarg et al., 2007)

³ Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente (CBS, 2013). Beschikbaar via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

Figuur 3: Aantal bovenregionale locatiebeslissingen per COROPgebied



Bron: 'Database Locatiebeslissing Nederland' (Stec Groep, 2017)

Figuur 4: Gemiddelde verhuisafstand bedrijven per COROP



Bron: 'Bedrijven verhuizen vooral binnen de eigen gemeente' (CBS, 2013).

Verhuisbewegingen bedrijventerrein Meerkerk zijn voornamelijk lokaal

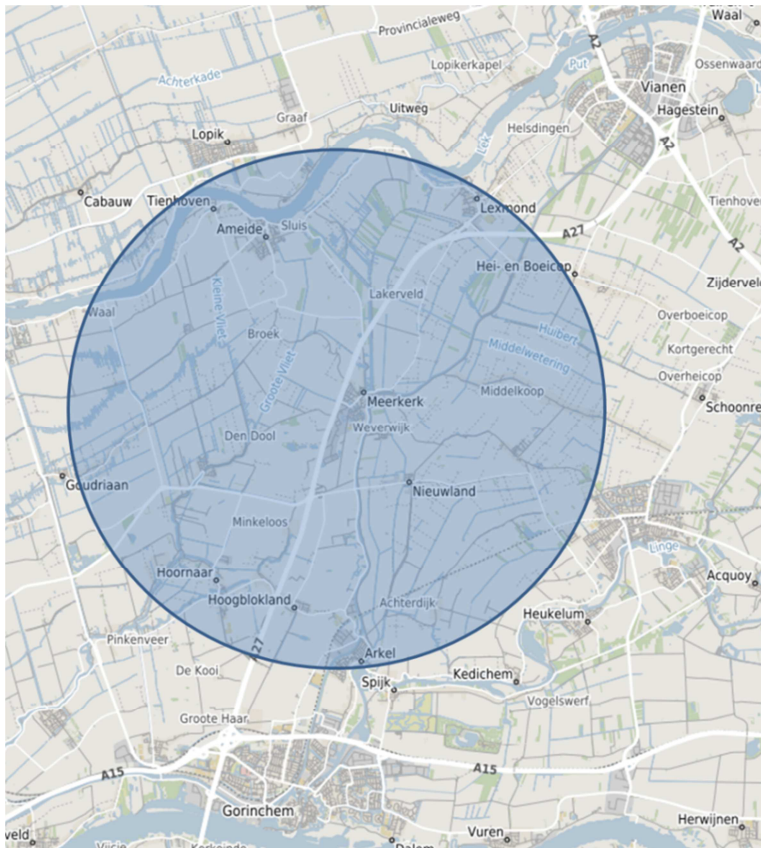
Gemiddeld verhuizen bedrijven in de regio dus over kleine afstand (maximaal 7 kilometer). Wanneer we kijken naar de historische verhuisbewegingen van bedrijven op bedrijventerreinen Meerkerk wordt dit beeld bevestigd. Ten eerste valt op dat relatief weinig verhuizingen plaatsvinden. Bedrijven die verhuizen doen dat voornamelijk lokaal. Dat geldt voor zowel de inkomende als de uitgaande verhuizingen. Bij de inkomende verhuizingen komt 100% van de bedrijven uit de COROP-regio en bij de uitgaande verhuizingen verhuist ook ruim 70% naar locaties binnen de COROP-regio. Zie ook tabel 1.

Tabel 1: Verhuisbewegingen bedrijventerrein Meerkerk 2011-nu

	Regio	Aantal bedrijven
Inkomende verhuizingen	Binnen de COROP	3
	Buiten de COROP	-
Uitgaande verhuizingen	Binnen de COROP	8
	Buiten de COROP	3
Eindtotaal		14

Op basis van bovenstaande concluderen we dat de marktregio van bedrijventerrein Meerkerk IVa lokaal is. We hanteren de gemiddelde verhuisafstand voor bedrijven binnen deze COROP van circa 7 kilometer. Het gaat grofweg om de gemeente Zederik en kleine delen van de gemeenten Giessenlanden en Leerdam. Zie ook figuur 5.

Figuur 5: Marktregio Meerkerk IVa.



2.3 Vraagraming: er is vraag in de marktregio van Meerkerk IVa van 3,3-5,5 hectare

In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste conclusies uit de vraaganalyse. Een uitgebreide toelichting leest u in de bijlage van deze rapportage.

Er is 89-98 hectare vraag naar bedrijventerreinen in Zuid-Holland-Zuid t/m 2026

Uit de behoefteraming⁴ concluderen we dat de totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio Zuid-Holland-Zuid ca. 89-98 hectare bedraagt. Het gaat hier om de vraag naar bedrijventerreinen in alle segmenten.

De marktregio van bedrijventerrein Meerkerk IVa heeft een aandeel van 1,7-3,9 hectare van deze vraag

We hebben met behulp van verschillende parameters een inschatting gemaakt van de vraag voor de marktregio van Meerkerk IVa binnen de regio Zuid-Holland-Zuid. Dat hebben we gedaan op basis van de historische uitgifte, het aandeel in werkgelegenheid (op bedrijventerreinen) en het aandeel in de totale oppervlakte van bedrijventerreinen. Daaruit blijkt dat het aandeel van de marktregio, voor deze analyse afgebakend als het aandeel van de gemeente Zederik, tussen 1,8% en 4,2% is van de totale vraag in Zuid-Holland-Zuid. De uitbreidingsvraag voor Meerkerk IVa in de periode t/m 2026 komt daarmee neer op een bandbreedte van 1,7-3,9 hectare. Omdat in de marktregio alleen kleinschalige, modern-gemengde bedrijventerreinen gelegen zijn, gaan we er vanuit dat de vraag zich beperkt tot dit segment.

⁴ Stec Groep raamde in 2016 opdracht van de provincie Zuid-Holland de vraag naar bedrijventerreinen in de provincie. Wij baseren ons bij het bereken van de uitbreidingsvraag (per regio) van bedrijventerreinen op de cijfers uit onze behoefteraming. De berekening is te vinden in de bijlage.

Lage leegstand op bestaande bedrijventerreinen in marktgeregio Meerkerk IVa en beperkte mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik door herstructurering zorgen voor een additionele vraag van 1,6 hectare

In een vastgoedmarkt is een leegstand van ca. 5% gewenst om investerings- en verhuisdynamiek te waarborgen. Die leegstand is nodig omdat bedrijven dan 'schuifruimte' hebben om van en naar te verhuizen. Vraag naar bedrijfsruimte zal zich altijd deels bewegen binnen bestaand vastgoed en zich niet altijd direct vertalen naar nieuwe bedrijfskavels. In de marktgeregio van Meerkerk IVa ligt de leegstand met 1,20% ruim onder het frictieniveau (zie bijlage voor berekening van dit percentage). De benodigde schuifruimte in bestaand bedrijfstvastgoed ontbreekt grotendeels. Dit betekent dat de mogelijkheden om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in een eventuele ruimtebehoefte zeer beperkt zijn. Het is daarom ook logisch te veronderstellen dat een ruimtebehoefte van bedrijven zich relatief snel zal vertalen in nieuw uit te geven bedrijfskavels. In bestaand vastgoed is immers weinig ruimte beschikbaar. Daarnaast is de herstructurering van bedrijventerrein Meerkerk I-III net afgerond. De herstructurering was gericht op de openbare ruimte (o.a. riolering, extra parkeerplaatsen, aanpassingen wegprofielen). Op dit terrein zijn de mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik zeer beperkt. Restkavels of strategische reserves zijn niet aanwezig en private kavels zijn intensief bebouwd. De kavels die zijn vrijgekomen door herstructurering van KI-station Lexmond (bedrijventerrein de Bull) zijn volledig in eigendom van een ontwikkelaar. Op basis van het huidige leegstandspercentage berekenden we een additionele uitbreidingsvraag van 1,6 hectare in de marktgeregio Meerkerk IVa⁵.

Totale ruimtevraag in de marktgeregio bedraagt circa 3,3-5,5 hectare

De totale ruimtevraag in de marktgeregio voor Meerkerk IVa is dus circa 3,3-5,5 hectare. En bestaat uit een uitbreidingsvraag van circa 1,7-3,9 hectare en een additionele vraag die voortkomt uit een laag leegstandspercentage en beperkte mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik door herstructurering op bestaande terreinen van 1,6 hectare.

2.4 Aanbodanalyse: aanbod in marktgeregio is feitelijk zeer beperkt

In het regionaal bedrijventerreinprogramma regio Alblasserwaard-Vijfherenlanden is een aanbod van 2,4 hectare in de marktgeregio opgenomen. Het gaat om bedrijventerreinen Meerkerk IV (0,3 hectare⁶), Kortenhoeven (0,3 hectare) en Kortenhoeven-Oost (1,8 hectare). De verwachting is dat de laatste kavels in Meerkerk IV op korte termijn uitgegeven worden. Het aanbod op Kortenhoeven betreft een particuliere restkavel. We laten dit aanbod daarom buiten beschouwing. De grond op Kortenhoeven-Oost is niet direct uitgeefbaar, in particuliere handen, het aanbod verschilt kwalitatief sterk van het beoogde aanbod op Meerkerk IVa (milieucategorie, ligging ten opzichte van A27, deels bestemd voor bedrijfswoningen en verkeer) en ligt op behoorlijke afstand van Meerkerk IVa. Het is daarom logisch dat Kortenhoeven-Oost zich sterk richt op lokale bedrijven uit Lexmond. Om deze redenen vinden we dat dit terrein buiten beschouwing kan worden gelaten in de aanbodanalyse⁷. We concluderen dat het aanbod in de marktgeregio feitelijk beperkt is tot een laatste kavel op het bestaande bedrijventerrein Meerkerk IV van 1.700 m².

2.5 Behoefte: confrontatie vraag & aanbod

In deze paragraaf confronteren we de vraag met het aanbod in de marktgeregio van Meerkerk IVa. Op basis hiervan kunnen we motiveren of de geplande ontwikkeling op bedrijventerrein Meerkerk IVa voorziet in de regionale behoefte en of deze leidt tot een ruimtelijk effect op andere plekken in de marktgeregio.

Behoefte in marktgeregio Meerkerk IVa is niet op te vangen in de bestaande harde plancapaciteit

We concluderen dat de vraag van circa 3,3-5,5 hectare niet is op te vangen in de bestaande harde plancapaciteit. Er is weliswaar aanbod van ca. 2,4 ha, echter dit aanbod is grotendeels kwalitatief ongeschikt als alternatief voor Meerkerk IVa of het bestaat uit enkele verspreid gelegen restkavels

⁵ Zie de bijlage voor de uitgebreide berekening van de additionele ruimtevraag.

⁶ Inmiddels is hiervan de helft 1.700 m² verkocht, op de laatste 1.700 m² is een optie, peildatum juli 2017)

⁷ In de bijlage lichten we uitgebreid de kwalitatieve aspecten van Kortenhoeven-Oost toe en waarom dit geen alternatief is voor Meerkerk IVa.

Behoefte is niet op te vangen in bestaand stedelijk gebied

De leegstand in de marktregio Meerkerk IVa ligt erg laag en is bovendien kwalitatief ongeschikt als alternatief voor Meerkerk IVa. Binnen het bestaande vastgoed ontbreken dan ook uitbreidingsplekken om te voorzien in de regionale behoefte. Ook zijn er nauwelijks mogelijkheden voor intensiever ruimtegebruik door herstructurering.

2.6 Conclusie Ladder: ontwikkeling 5 hectare Meerkerk IVa passend binnen geraamde bandbreedte vraag

In de marktregio van Meerkerk IVa is er sprake van een vraag van ca. 3,3-5,5 hectare. Bovendien zijn er binnen bestaand stedelijk gebied geen geschikte alternatieven om in de regionale behoefte te voorzien. Dit betekent dat de ontwikkeling van Meerkerk IVa binnen het huidige profiel niet zal leiden tot een ruimtelijk effect of onaanvaardbare leegstand elders in de marktregio. Met een beoogd aanbod van circa 5 hectare passen de plannen voor Meerkerk IVa binnen de in een bandbreedte geraamde ruimtebehoefte. Een scenario waarin de vraag aan de onderkant van de bandbreedte uitvalt is mogelijk, maar als we naar de historische uitgifte kijken zien we dat de uitgifte op Meerkerk IV de afgelopen jaren zeer voorspoedig is gegaan. Daarnaast is op dit moment nauwelijks meer aanbod. Een extra vraag als gevolg van een 'inhaalslag' de komende jaren is daarom niet onrealistisch. Het realiseren van een vraag aan de bovenkant van de bandbreedte is daarmee zeker geen onrealistisch scenario. We taxeren daarom dat de uitbreiding van Meerkerk IVa passend is binnen de Ladder.

2.7 Meerkerk IVa is als zachte plancapaciteit opgenomen in het programma ruimte van de provincie

Meerkerk IVa (in het programma ruimte wordt gesproken over Meerkerk uitbreiding) is met 5 hectare opgenomen in het provinciale programma ruimte. Zachte locaties wil de provincie reserveren voor de planperiode 2021-2030. We constateren dat de planperiode voor Meerkerk IVa hierop wat vooruit loopt. Echter, gezien het feitelijke gebrek aan aanbod op het bestaande bedrijventerrein Meerkerk en de recente uitgifte van kavels op Meerkerk IV lijkt het niet onlogisch om de zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.

2.8 In overleg met provincie onderbouwing ook regionaal afstemmen

We concluderen dat de plannen voor het aanbod op Meerkerk IVa kwantitatief passen binnen de geraamde bandbreedte van de vraag. Een Ladderonderbouwing vinden we daarom kansrijk. Regionale afstemming is altijd een belangrijke randvoorwaarde bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. We adviseren daarom om ook met de provincie in overleg te treden om de status van Meerkerk IVa van 'zachte' naar 'harde' plancapaciteit te veranderen. Gelet op de huidige aanbodanalyse en de geraamde vraag naar kleinschalige, reguliere bedrijvigheid lijkt het niet onrealistisch om de planperiode voor Meerkerk IVa naar voren te halen ten opzichte van waar in het programma ruimte rekening mee wordt gehouden (2021-2030).

LOCATIES IN DE OMGEVING VAN DE MARKTREGIO

De marktregio voor Meerkerk IVa is lokaal en kleinschalig. We definieerden de marktregio als een gebied met een straal van circa zeven kilometer. Twee bedrijventerreinen liggen net buiten de vastgestelde marktregio. Schelluinen-West (hard bestemmingsplan circa 4,4 hectare direct uitgeefbaar⁸) en Groote Haar (alleen vastgesteld bestemmingsplan en dus nog geen uitgeefbare kavels). De terreinen zijn buiten de marktregio gelegen en hoeven daarom formeel niet te worden meegenomen in de vraag-aanbodconfrontatie. Meerkerk IVa richt zich op kleinschalige, reguliere bedrijvigheid. Deze vraag is sterk lokaal gebonden en Schelluinen-West en Groote Haar liggen voor veel bedrijven buiten de gemiddelde afstand waarover in deze coropregio door bedrijven verhuisd wordt. We benoemen beide ontwikkelingen kort omdat ze op de achtergrond in de regio wel een rol spelen en redelijk dichtbij de marktregio van Meerkerk IVa gelegen zijn.

Schelluinen-West ligt het verst buiten de marktregio voor Meerkerk IV. Het terrein is gelegen aan de A15 en is nadrukkelijk bedoeld voor uitplaatsing van bedrijven (vervangingsvraag) in transport en distributie uit de regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. Uitgangspunt is ook dat locaties die achterblijven door vertrek van bedrijven naar Schelluinen-West uit de markt worden genomen door transformatie. Het profiel van het terrein is dus sterk gericht op logistiek en transport en het betreft merendeels grotere kavels. Kwalitatief verschilt het aanbod op Schelluinen-West dus sterk van het aanbod dat op Meerkerk IVa zal worden gerealiseerd.

Voor **Groote Haar** is nog geen onherroepelijk bestemmingsplan. Feitelijk is dus ook geen sprake van harde plancapaciteit. Omdat Groote Haar in procedure wel voorloopt op een eventueel bestemmingsplan voor Meerkerk IVa kan het op enig moment zo zijn dat er aanbod aan de rand van de marktregio voor Meerkerk IVa ontstaat. Echter, uit het vastgestelde bestemmingsplan Groote Haar is duidelijk op te maken dat het terrein zich richt op (grootschalige) logistiek en zwaardere milieucategorieën op het kruispunt van A15/A27.

In het bestemmingsplan wordt maar ca. 10 hectare voor grootschalige kavels (minimumoppervlakte van één hectare) mogelijk gemaakt. Planologisch wordt dus een groot deel van het terrein geschikt gemaakt voor kleinschalige kavels voor reguliere bedrijvigheid. Desondanks blijkt uit andere kwaliteitseisen in het bestemmingsplan dat Groote Haar nadrukkelijk bedoeld is voor grootschalige, zwaardere bedrijvigheid:

- Het noordelijk deel van het plangebied (circa 20 hectare) is bestemd voor bedrijven tot een maximale milieucategorie 5.1 en 5.2. Er geldt een maximum bouwhoogte van 25 meter en deels 15 meter.
- Voor de middenzone is de maximum toegestane milieucategorie 4.1 en 4.2. De maximale bouwhoogte is hier 25 meter.

Alleen het meest zuidelijk deel van het plangebied is bestemd voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.2 en een bouwhoogte van deels 12 en deels 8 meter.

We vinden het om deze reden niet realistisch dat Groote Haar voor lokale ondernemers uit Meerkerk een interessante propositie biedt. Van de andere kant zal Groote Haar in het noordelijke en middengebied ook geen lokale ondernemers met kleine kavels willen huisvesten.

Tot slot is de uitgifte van kavels op Groote Haar erg afhankelijk van het realiseren van een ontsluitingsweg. Voor de ontsluiting van Groote Haar loopt een bestemmingsplanprocedure om een directe aansluiting te realiseren op de A27, circa twee kilometer ten noorden van het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan voor Groote Haar stelt: *“het bedrijventerrein wordt nadrukkelijk niet aangetakt op bestaande ontsluiting. Alle verkeer naar het bedrijventerrein bereikt het bedrijventerrein aan de noordwestkant”*. De nieuwe ontsluiting is daarmee nodig om kavels uit te kunnen geven.

⁸ Peildatum 1-1-2017. Bron: Provincie Zuid Holland.

Rijkswaterstaat werkt ondertussen aan het ontwerptractébesluit voor de verbreding van de A27 tussen Houten en knooppunt Hooipolder. Het realiseren van de nieuwe aansluiting op de A27 is in tijd afhankelijk van de werkzaamheden die RWS zal uitvoeren. Volgens de planning van RWS kan in 2021 worden begonnen met de realisatie. Omdat het realiseren van de nieuwe aansluiting hoogst onzeker is voordat de A27 verbreed zal zijn is het niet realistisch te veronderstellen dat Groote Haar voor 2021 ontsloten zal zijn. Daarbij komt dat nu nog niet bekend is op welk deel van het tracé de werkzaamheden aan de A27 zullen starten. Uitgifte van kavels op Groote Haar voor 2021 (in het meest gunstige geval voor Groote Haar) is daarom niet realistisch. Uit jurisprudentie⁹ blijkt dat ontsluiting een aspect is dat mag meewegen in het bepalen van de regionale behoefte.

⁹ Zie uitspraak 201504107/3/R2 inzake Florapark Asten.

Bijlage

Actuele behoefte

In 2016 heeft Stec Groep de behoefte-raming voor bedrijventerreinen in de provincie Zuid-Holland opgesteld. In de raming is alleen de uitbreidingsvraag berekend. Er is dus geen rekening gehouden met de vervangingsvraag. We lichten beide componenten kort toe:

- **Uitbreidingsvraag** is de vraag naar bedrijventerreinen als gevolg van capaciteitsgebrek in de huidige, uitgegeven voorraad bedrijventerreinen; deze (extra) ruimtebehoefte ontstaat door werkgelegenheidsgroei (uitbreiding/inkrimping van activiteiten van bestaande bedrijven, oprichting/opheffing van bedrijven en vestiging/vertrek van bedrijven in/uit de provincie). Werkgelegenheidsgroei was in het verleden een van de drijvende krachten achter de snelle groei van het areaal bedrijventerreinen. In de meest actuele prognoses voor de lange termijn loopt de groei van de werkgelegenheid, ook in de provincie Utrecht, terug.
- **Vervangingsvraag** is vraag die ontstaat doordat bedrijfspanden, om verschillende redenen anders dan capaciteitsgebrek, niet meer voldoen. Deze vraag wordt bepaald door technische slijtage (het pand is onbruikbaar en/of de levensduur loopt af), maar ook door normatieve slijtage; dit houdt in dat het pand niet meer aan de (kwaliteits)eisen van de gebruiker voldoet. Dit type locaties/panden wordt dan bijvoorbeeld getransformeerd of herontwikkeld.

Voor de periode t/m 2035 is de uitbreidingsvraag in de regio Zuid-Holland-Zuid geraamd. Deze is voor drie periode weergegeven (zie tabel 2). Goed om te noemen is dat de indicaties van uitbreidingsvraag per periode gebaseerd zijn op lineaire groei. In de praktijk zal de vraag zich in deze perioden echter over de conjunctuurgolven bewegen: sommige jaren meer dan verwacht, sommige jaren minder. Aangezien de planperiode van bedrijventerreinen Meerkerk IVa 10 jaar bedraagt, kijken we naar de uitbreidingsvraag in Zuid-Holland-Zuid voor de periode 2017-2026. *De verwachte uitbreidingsvraag voor Zuid-Holland-Zuid in de periode 2017-2026 bedraagt zo gezien 89-98 ha¹⁰.*

Tabel 2: Uitbreidingsvraag Zuid-Holland-Zuid

Periode	Uitbreidingsvraag Zuid-Holland-Zuid (in hectare)
2016 t/m 2025	89 - 98
2026 t/m 2030	45 - 49
2031 t/m 2035	30 - 72

Om wat te kunnen zeggen over de ruimtebehoefte in de gemeente Zederik kijken we welk gedeelte van de totale uitbreidingsvraag in de regio Zuid-Holland-Zuid beredeneerd aan de gemeente Zederik valt toe te rekenen. Dit kunnen we (indicatief) berekenen op basis van een gemiddelde van vier verdeelsleutels¹¹, te weten:

- **Uitgifte per subregio in de periode 2007 t/m 2016.** Deze geeft een beeld van de historische uitgiftedynamiek op korte termijn. Regio's die in de veranderende wereld in de afgelopen jaren bovengemiddeld in trek blijken, krijgen hiermee een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **Totale werkgelegenheid per subregio in 2015.** Deze geeft een beeld van de economische positie van verschillende regio's over de gehele regio genomen. Daarmee krijgen regio's met een hogere economische dynamiek een grotere koek van de vraag toebedeeld. Er is voor gekozen om deze verdeelsleutel mee te nemen omdat de link tussen bedrijvigheid op bedrijventerreinen en niet-

¹⁰ De uitbreidingsvraag in de periode 2016-2025 is verhoudingsgewijs even groot als die in de periode 2026-2030. Pas na 2030 vakt de uitbreidingsvraag in Zuid-Holland-Zuid af. Vandaar dat de verwachte uitbreidingsvraag voor Zuid-Holland-Zuid in de periode 2017-2026 overeenkomt met de cijfers uit de behoefte-raming voor de periode 2016-2025.

¹¹ We gebruiken bij alle data de meest recente, beschikbare cijfers. We schatten in dat de werkgelegenheidscijfers uit 2016 niet veel verschillen met die uit 2015. De cijfers uit tabel 3 geven dan ook een adequaat beeld van het aandeel van de gemeente Zederik (in de regio) per parameter.

bedrijventerreinen, zoals kantorenpark, binnenstad of andere informele locatie, steeds groter wordt. De grenzen tussen werklocaties vervagen; bedrijventerreinen zijn immers ook steeds minder monofunctioneel.

- **Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per subregio in 2015.** Deze geeft een beeld van de economische positie van verschillende regio's op bedrijventerreinen, het focusgebied van deze behoefteeraming. Daarmee krijgen regio's met een hogere economische dynamiek op bedrijventerreinen een grotere koek van de vraag toebedeeld.
- **Totaal areaal bestaande bedrijventerreinen op 1 januari 2017.** De uitbreidingsvraag in de regio komt in de regel voor >75% van bestaande bedrijven, die, blijkt uit onderzoek van CBS, vaak over kortere afstand verhuizen (lees: binnen de regio)¹². Deze verdeelsleutel geeft een beeld van de economische positie verschillende regio's op bedrijventerreinen, waarbij niet werkgelegenheid, maar de oppervlakte bepalend is. Daarmee wordt via deze verdeelsleutel een ruimtelijke component toegevoegd.

Er is gekozen om bij de indicatieve verdeling te rekenen met een bandbreedte die zich bevindt tussen de uitersten van de vier verdeelsleutels. Omdat het rekenen met verdeelsleutels altijd geënt is op historische data en niet op een gereed toekomstbeeld van de vestigingsdynamiek van het bedrijfsleven in de regio voor de komende jaren, wordt expliciet gesproken over een indicatieve verdeling. De bandbreedte geeft aan dat er variatie kan zitten in de uiteindelijke uitkomst.

Tabel 3: Aandeel gemeente Zederik per parameter

Indicator	Zuid-Holland-Zuid	Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	Aandeel Alblasserwaard-Vijfheerenlanden	Gemeente Zederik	Aandeel Zederik
Uitgifte op bedrijventerreinen per subregio in de periode 2007-2016	141,9	45,6	32,1%	6,0	4,2%
Totale werkgelegenheid ¹³ in subregio in 2015	203.380	46.009	22,6%	4.442	2,2%
Werkgelegenheid op bedrijventerreinen per subregio in 2015)	81.658	15.044	18,4%	1.482	1,8%
Totaal areaal bestaande bedrijventerreinen op 1 januari 2017	2116	546,1	25,8%	47,0	2,2%

De verdeelsleutel met het laagste aandeel van Zederik in het totaal van de subregio bedraagt 1,8% (werkgelegenheid op bedrijventerreinen). Het hoogste aandeel is 4,2% (uitgifte bedrijventerrein tussen 2007-2016). Beide verdeelsleutels zijn in de tabel hierboven in vet weergegeven.

Uit de behoefteeraming van bedrijventerreinen in Zuid-Holland weten we dat de vraag in de regio Zuid-Holland-Zuid t/m 2026 circa 89-98 hectare bedraagt. Met de bandbreedte waarbinnen de verschillende verdeelsleutels liggen kunnen we de bandbreedte van het aandeel van Zederik binnen de vraag benaderen. In tabel 4 is de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor regio Zuid-Holland-Zuid, de subregio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en de gemeente Zederik (in bandbreedte) weergegeven.

Tabel 4: Uitbreidingsvraag bedrijventerreinen per regio

	Zuid-Holland-Zuid (in ha)	Alblasserwaard-Vijfheerenlanden (in hectare)	Gemeente Zederik onderkant bandbreedte (in hectare)	Gemeente Zederik bovenkant bandbreedte (in hectare)
Totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen t/m 2026	89-98 ha	22,0-24,2	1,6-1,8 = circa 1,7	3,7-4,1 = circa 3,9

Er is ca. 1,7-3,9 hectare uitbreidingsvraag van bedrijventerreinen in marktregio Meerkerk IVa t/ 2026. Op basis van de bandbreedte in de genoemde indicatoren gaan we in de marktregio van Meerkerk IVa uit

¹² CBS (2013). Bedrijven verhuizen vooral binnen eigen gemeente.

¹³ Er zijn geen recentere werkgelegenheidscijfers beschikbaar voor de regio Zuid-Holland-Zuid.

van een uitbreidingsvraag tussen de 1,7 en 3,9 hectare in de planperiode t/m 2026. In de aanbodanalyse zullen we verder inzoomen op de andere bedrijventerreinen in de marktregio van Meerkerk IVa.

Er is sprake van een lage leegstand op de bedrijventerreinen in de marktregio Meerkerk IVa

Op de bedrijventerreinen is een leegstand van ca. 5% gewenst om de investerings- en verhuisdynamiek in de regio te behouden. Deze gewenste leegstand wordt frictieleegstand¹⁴ genoemd. In tabel 5 hebben we de leegstand in bedrijfsruimte op elk bedrijventerrein in de marktregio van Meerkerk IVa weergegeven. We laten dedicated kantoorruimte buiten beschouwing in deze analyse omdat Meerkerk IVa wordt ontwikkeld voor bedrijfsruimte. Wat opvalt uit deze cijfers is dat er op de meeste terreinen nauwelijks sprake is van leegstand¹⁵.

Tabel 5: leegstand op bedrijventerreinen in marktregio Meerkerk IVa

Gemeente	Terrein	Netto oppervlakte terrein (in hectare) Peildatum: 1 januari 2017	Voorraad vastgoed op basis van een FSI ¹⁶ van 0,5 (in hectare)	Leegstand bedrijfsruimte (in m ²) Peildatum: juni 2017	Leegstand als percentage van de voorraad vastgoed
Zederik	Aan de Zodeslagen	6,7	3,35	0	0
	De Bull	2,5	1,25	112	0,90
	Kortenhoeven	1,7	0,85	0	0
	Kortenhoeven-Oost	1,8	0,9	0	0
	Kerkweg	3,2	1,6	0	0
	Meerkerk	23,9	11,95	3.598	3,01
	Meerkerk IV	5,6	2,3	0	0
	Nieuwland	4,0	2,0	1.045	5,22
Giessenlanden	Arkel	20,2	10,1	315	0,31
	Bazeldijk	3,5	1,75	0	0
	Middenweg/ De Vort	3,8	1,9	0	0
	Noordzijde	1,7	0,85	0	0
	Stationsweg	7,0	3,5	0	0
Totaal		85,6	42,3	5.070	1,20%

Lage leegstand zorgt voor additionele vraag naar bedrijventerreinen van ca. 1,6 hectare in marktregio Meerkerk IVa

De gemiddelde leegstand op de bedrijventerreinen in marktregio Meerkerk IVa ligt met 1,20% ruim onder de gewenste frictieleegstand van 5%. Gezien de lage leegstandscijfers in de marktregio van Meerkerk IVa achten we het realistisch dat er (bovenop de uitbreidingsvraag) nog een additionele vraag is voor schuifruimte voor bedrijven. Voor de hele marktregio van bedrijventerrein Meerkerk IVa gaat het om een additionele vraag naar bedrijventerreinenlocatie van ca. 1,6 ha¹⁷.

Aanbodanalyse: concurrerend aanbod van bedrijventerreinen in marktregio Meerkerk IVa nihil

¹⁴ Frictieleegstand: Leegstand na vertrek huurder als op korte termijn geen aansluitende verhuur plaatsvindt, tot maximaal 1 jaar na expiratie overeenkomst. Een frictieleegstand van ca. 5% is nodig voor het goed functioneren van een vastgoedmarkt.

¹⁵ We kijken alleen naar de geregistreerde leegstand op de bedrijventerreinen. Verborgene leegstand doordat ruimtes wel leegstaan maar niet worden aangeboden via openbare vastgoedkanalen en vastgoedwebsites zijn niet meegenomen in de analyse.

¹⁶ FSI staat voor 'Floor Space Index'. Hiermee wordt de voorraad vastgoed t.o.v. de netto plancapaciteit bedoeld. Kortom, het deel van de bedrijfskavel wat bebouwd is. Op regulier-gemengde bedrijventerreinen is een Floor Space Index van ca. 0,5 gemiddeld.

¹⁷ We berekenen deze additionele vraag als volgt: de huidige leegstand op de bedrijventerreinen in de marktregio van Meerkerk IVa is 3,80% lager dan de gewenste frictieleegstand. Dit betekent dat het aanbod vastgoed ook 3,80 % lager is dan gewenst. Door 3,80% te nemen van de totale voorraad vastgoed van ca. 42,3 hectare kan de verwachte additionele vraag berekend worden. De additionele vraag op basis van de (ontbrekende) leegstand is zo gezien ca. 1,6 hectare. **Let op:** de verwachte additionele vraag op basis van de leegstand is minder betrouwbaar dan de verwachte uitbreidingsvraag omdat er in de loop der jaren veranderingen in de leegstandscijfers kunnen voordoen.

Tabel 6 geeft voor alle bedrijventerreinen in de marktregio van Meerkerk IVa de hoeveelheid hard uitgifbaar aanbod weer. We zien dat er op slechts drie terreinen in de marktregio aanbod is; naast de 0,2 hectare aanbod op Meerkerk IVa worden er alleen op Kortenhoeven (een restkavel in particuliere handen) en Kortenhoeven-Oost nog hectares aangeboden. Beide terreinen zijn gelegen bij de kern Lexmond in het noorden van de gemeente Zederik. We laten de particuliere restkavel op Kortenhoeven buiten beschouwing. Het aanbod op Kortenhoeven-Oost bedraagt circa 80% van het aanbod in de marktregio.

Tabel 6: Hard uitgifbaar aanbod op bedrijventerreinen in marktregio Meerkerk IVa

Gemeente	Terrein	Hard uitgifbaar aanbod (in hectare) Peildatum: 1 juni 2017
Zederik	Aan de Zodeslagen	0,0
	De Bull	0,0
	Kortenhoeven	0,3
	Kortenhoeven-Oost	1,8
	Kerkweg	0,0
	Meerkerk	0,0
	Meerkerk IV	0,2 ¹⁸
	Nieuwland	0,0
Giessenlanden	Arkel	0,0
	Bazeldijk	0,0
	Middenweg/ De Vort	0,0
	Noordzijde	0,0
	Stationsweg	0,0
Totaal		2,3

Bron: FundainBusiness, 2017; Infodesk Provincie Zuid Holland, 2017; Bewerking: Stec Groep, 2017

Voor bedrijventerrein Kortenhoeven-Oost geldt:

- Het terrein is volledig in private handen, en volgens bedrijventerreinendatabase IBIS niet-terstond uitgifbaar. De laatste vijf jaar heeft hier ook geen uitgifte plaatsgevonden.
- Het terrein is bestemd voor bedrijven tot maximaal milieucategorie 2 en deels bestemd voor bedrijfswoningen. Daarbij komt dat circa een derde van het oppervlak is bestemd voor de functie 'verkeer'.
- Het terrein ligt niet aan de A27 corridor en heeft geen zichtlocaties.
- Gelegen aan de rand van de marktregio: ca. 6-7 kilometer van Meerkerk.

Kortenhoeven-Oost is dus niet direct uitgifbaar, in particuliere handen, het aanbod verschilt kwalitatief sterk van het beoogde aanbod op Meerkerk IVa (milieucategorie, ligging ten opzichte van A27, deels bestemd voor bedrijfswoningen en verkeer) en op behoorlijke afstand van Meerkerk. Het is daarom logisch dat Kortenhoeven-Oost zich sterk richt op lokale bedrijven uit Lexmond. Om deze redenen vinden we dat dit terrein buiten beschouwing kan worden gelaten in de aanbodanalyse. Dit betekent dat er feitelijk geen hard aanbod is in de marktregio van Meerkerk IVa.

Alleen op Meerkerk IV is recentelijk grond uitgegeven in marktregio Meerkerk IVa

In tabel 7 is de uitgifte van de laatste jaren op bedrijventerrein Meerkerk IV opgenomen. Behalve Kortenhoeven en Kortenhoeven-Oost waren er geen terreinen met uitgifbare hectares in de marktregio. Ondanks de crisis is de uitgifte in 2014 en 2015 goed doorgelopen. In totaal is in de periode 2014-2016 3,5 hectare uitgegeven in Meerkerk.

¹⁸ Per 1-1-2017 bedroeg het aanbod nog 0,34 hectare. Een kavel van 1.700 m² is inmiddels uitgegeven. Voor de laatste kavel van 1.700m² bestaat ook interesse. De gemeente verwacht dat de geïnteresseerde partij binnenkort een optie zal nemen. Daarmee zou de laatste kavel op Meerkerk IV verkocht zijn.

Om de uitgifte op Meerkerk in perspectief te kunnen plaatsen hebben we ook gekeken naar de uitgifte op bedrijventerreinen in gemeenten die (voor een deel) buiten de marktregio vallen van Meerkerk IVa. In tabel 8 hebben we de uitgiftecijfers van de laatste drie jaar per gemeente in de regio Alblasserwaard/Vijfheerenlanden uiteengezet. Het valt direct op dat in omliggende gemeenten een stuk minder grond is uitgegeven op bedrijventerreinen. Alleen op de terreinen Schelluinen-West (11.500 m²), Gorichem-Oost II (1.400 m²), Blauwe Zoom (13.000 m²) en Papland (3.000 m²) is er grond uitgegeven.

Op basis van de gegevens uit de tabellen 7 en 8 kan er geconcludeerd worden dat de uitgifte op bedrijventerreinen Meerkerk IV duidt op veel vraag vanuit de markt voor deze locatie.

Tabel 7: Historische uitgifte op bedrijventerreinen in marktregio Meerkerk IVa

Gemeente	Terrein	Uitgifte 2014 (in hectare)	Uitgifte 2015 (in hectare)	Uitgifte 2016 (in hectare)	Totale uitgifte 2014-2016 (in hectare)
Zederik	Meerkerk IV	1,4	0,6	1,5	3,5
Totaal		1,4	0,6	1,5	3,5

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2016; IBIS, 2017.

Tabel 8: Historische uitgifte op gemeenteniveau in regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

Gemeente	Uitgifte 2014 (in hectare)	Uitgifte 2015 (in ha)	Uitgifte 2016 (in ha)	Totale uitgifte 2014-2016 (in ha)
Zederik	1,4	0,6	1,5	3,5
Giessenlanden	1,5	0,0	0,4	1,9
Gorinchem	0,2	0,3	0,3	0,8
Hardinxveld- Giessendam	0,1	0,0	0,8	0,9
Molenwaard	0,1	0,3	0,4	0,8
Totaal	3,3	1,2	3,4	7,9

Bron: Provincie Zuid-Holland, 2016; IBIS, 2017.