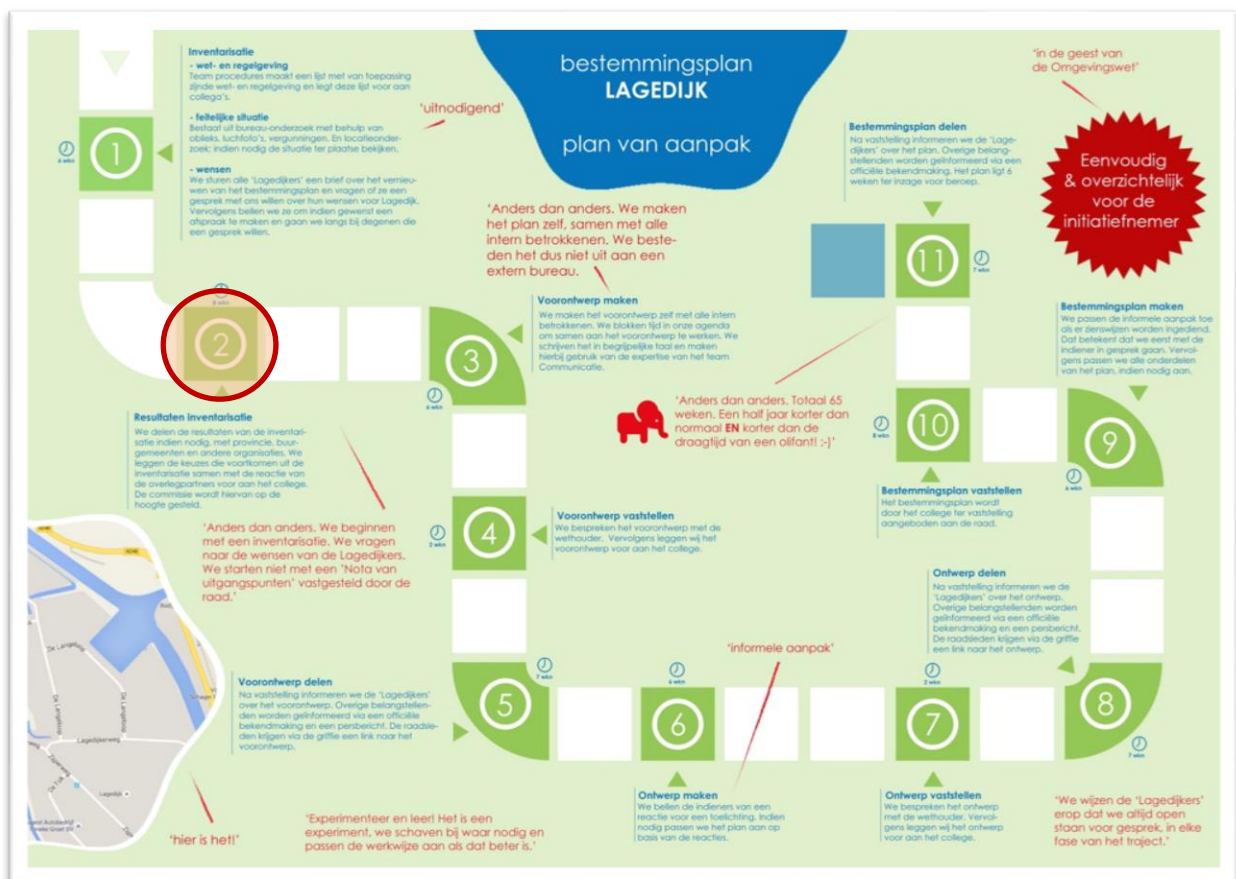


Stand van Zaken

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk

Aanpak 'Anders dan Anders



29 augustus 2017

Agnes de Boer namens Kernteam

Foto-impressie terugkoppelavond ondernemers, eigenaren en bewoners Lagedijk 11 juli 2017



Inhoudsopgave

1. Wat hebben we gedaan
2. Wat heeft het opgeleverd voor het bestemmingsplan
3. Wat heeft het nog meer opgeleverd
4. Wat gaan we doen



1. Wat hebben we gedaan

Na vaststelling van de projectopdracht door het college en op basis van het plan van aanpak zijn we aan de gang gegaan met het experiment Bestemmingsplan Bedrijventerrein Lagedijk 'anders dan anders'. Uitgangspunten waren o.a. dat we flexibel om zouden gaan met het proces en dat we ervan konden leren gelet op de invoering van de nieuwe Omgevingswet. En we zijn niet begonnen met schrijven, maar met luisteren.

Ook voor de gemeentelijke organisatie is de aanpak nieuw. Intern zijn de werkzaamheden op 28 februari begonnen met een zogenaamde startbijeenkomst waarvoor alle betrokken medewerkers, de wethouder RO en de burgemeester waren uitgenodigd. De avond ervoor heeft de projectleider een presentatie gehouden voor de raadscommissie.

De werkzaamheden worden ambtelijk aangestuurd door een kernteam waarin vertegenwoordigd medewerkers vanuit procedures, economische zaken, participatie, communicatie en openbaar gebied. Het uitvoerende projectteam is wisselend van samenstelling afhankelijk van de fase en de bijbehorende werkzaamheden.

Als eerste (stap 1 uit het plan van aanpak op de voorkant van dit boekje) is er een inventarisatie gemaakt van alle eigenaren en ondernemers op het bedrijventerrein Lagedijk.

Alle eigenaren en ondernemers en de bewoners rondom het bedrijventerrein hebben van ons een brief ontvangen en een kaart met de Loesje-uitspraak: 'Waarom moeilijk doen als het samen kan?'. Met een antwoordkaart konden de mensen aangeven of ze met ons in gesprek wilden gaan over hun ideeën en wensen over het bedrijventerrein en hun plannen voor de toekomst.

Ondertussen is ambtelijk geïnventariseerd wat er allemaal bekend is over de betreffende bedrijven en percelen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld naast adresgegevens om de bedrijfs- en milieucategorie, bouwhoogte, aanwezige vergunningen en uitgevoerde controles. Deze gegevens zijn – voor zover openbaar en aan een kaart te koppelen - inzichtelijk gemaakt op een kaart die toegankelijk is via de gemeentelijke website: www.schagen.nl/lagedijk/

Met 63 ondernemers, eigenaren en omwonenden (3) zijn in tweetallen gesprekken gevoerd. Over het algemeen waren de mensen enthousiast over de aanpak en het feit dat ze met de gemeente in gesprek konden gaan over het bedrijventerrein. Het bleek wel belangrijk om de verwachtingen te managen. Veel ondernemers dachten bijvoorbeeld dat de gemeente van plan was het bedrijventerrein te gaan herinrichten in plaats van dat het om het bestemmingsplan ging. Ook gingen de gesprekken vaak over het openbaar gebied en andere zaken die niet direct in een bestemmingsplan geregeld worden. Deze zogenaamde 'bijvangst' is meegenomen in het traject.

De resultaten van de 63 gesprekken zijn verwerkt in een inventarisatielijst. Aan de hand van deze inventarisatie zijn stellingen gemaakt. Deze stellingen vormden de input voor een plenaire terugkoppeling aan ondernemers, eigenaren en omwonenden op 11 juli jl. Tijdens deze terugkoppeling is kort ingegaan op de belangrijkste resultaten, daarnaast is met de stellingen vooral gediscussieerd over wonen, detailhandel, industrie en recreatie op het terrein. In deze stand van zaken-notitie zijn de resultaten van de discussies opgenomen. In de notitie zelf staan de 'objectieve' conclusies verwoord, dus zonder oordeel en advies. In de bijlage zijn de scores 'eens' en 'oneens' per stelling opgenomen en de tijdens de discussies naar voren gebrachte opmerkingen voor of tegen de betreffende stelling.

Met het uitbrengen van dit boekje zijn we aangeland bij stap 2 uit het plan van aanpak bestemmingsplan Lagedijk (zie voorzijde van dit boekje).

2. Wat heeft het opgeleverd voor het bestemmingsplan

Gesprekken met 60 ondernemers en 3 bewoners hebben een veelheid aan ideeën, wensen en (in een enkel geval) plannen opgeleverd.

De medewerkers hebben zich tijdens zowel de gesprekken als de terugkoppeling luisterend en zonder oordeel opgesteld. De ondernemers, eigenaren en bewoners konden daardoor meer vrijelijk hun ideeën opperen. Bij die ideeën werd veelal naar de gemeente gekeken om de ideeën uit te voeren en er werden weinig initiatieven naar voren gebracht die de mensen of bedrijven zelf wilden ontplooiën. Een enkele keer werd letterlijk de vraag gesteld: 'Wanneer gaan jullie beginnen?' of 'Brengrt de gemeente nu ook een zak met geld mee?' We willen juist graag samen met de ondernemers komen tot een aanpak van het terrein.

Globaal zijn veel opmerkingen opgehaald over het al dan niet het verruimen van de detailhandelsfunctie op het terrein; wonen op het bedrijventerrein; de rol en functie van recreatie op het bedrijventerrein; het samengaan van zware industrie en andere bedrijven; beheer en onderhoud van het openbaar gebied; parkmanagement-achtige zaken zoals bewegwijzering en veiligheid. In de 'woordwolken' wonen, detailhandel, recreatie en openbaar gebied (de laatste is opgenomen in paragraaf 3.a.) is een opsomming gegeven van de meest genoemde opmerkingen.

De rode draad die door veel opmerkingen en wensen heen liep, was de zorg over de leegstand en de verloederling op het bedrijventerrein.



handig om bij bedrijf te wonen
 geeft gevoel van veiligheid
 geeft beperkingen voor bedrijf
 goed voor levendigheid
 meer woningen toelaten
 wonen en werken
Wonen
 veiligheid
 bedrijfswonen op locatie
 kleedt het mooi aan
 veroorzaakt overlast
 toezicht op eigen terrein
 woonwerklocaties startende ondernemers
 appartementencomplex met showroom starters

haven meer recreatie minder zware bedrijven
 haven aantrekkelijker maken
 recreatieve omgeving goed voor bedrijven
 beperken camperplaatsen
 onhandig voor de vrachtwagens
 ligt boten, verhogen haven=sterke punt
 levendigheid sociale controle
 meer watergerelateerde bedrijven
 trekt bezoekers aantrekkelijk
 watersportcluster restaurant jachtwerk
Recreatie
 haven
 betere uitstraling
 entree meer richten op recreatie
 camperplaatsen duurder maken
 bedrijf met botenlift of winteropslag
 meer recreatie/horeca rond haven
 ruimere gebruiksmogelijkheden
 betere aankleding voor recreanten

Op 11 juli zijn de resultaten teruggekoppeld aan de ondernemers, eigenaren en bewoners aan de hand van stellingen. Deze terugkoppeling heeft de volgende conclusies opgeleverd. In de bijlage is per stelling opgenomen hoeveel deelnemers 'voor' of 'tegen' de stelling waren en zijn alle bijbehorende argumenten opgenomen.

DETAILHANDEL

Stelling 1: Leegstand op Lagedijk kan alleen voorkomen worden door detailhandel toe te staan.

Conclusies
1. Tweederde van de aanwezigen vindt dat meer detailhandel leidt tot minder leegstand op bedrijventerrein Lagedijk.
2. Naast detailhandel kunnen ook andere activiteiten (bijv. horeca en recreatie) hiertoe bijdragen.
3. Ruimere bestemming leidt tot minder leegstand op Lagedijk.
4. Let op relatie met Centrum en bedrijventerrein Witte Paal. Maak de detailhandel op Lagedijk specifieker.
5. Parkeren is een aandachtspunt (sommigen vinden parkeren op Lagedijk geen probleem).
6. Zonering / categoriseren gewenst?

Stelling 2: Detailhandel op Lagedijk zorgt voor voldoende bezoekers bij andere bedrijven.

Conclusies
1. Nagenoeg alle aanwezigen vinden dat detailhandel op Lagedijk tot meer bezoekers bij andere bedrijven leidt.
2. Ruimere bestemmingen bieden meer mogelijkheden.

Stelling 3: Detailhandel en zware industrie passen prima samen op Lagedijk.

Conclusies
1. De meningen over deze stelling zijn verdeeld (over het samengaan van detailhandel en zware industrie).
2. Terrein is groot genoeg om zonering aan te brengen.
3. Aandachtspunten: vervoersstromen, veiligheid en milieueisen.

INDUSTRIE

Stelling 4: Bedrijventerrein Lagedijk is alleen bedoeld voor zware industriële bedrijven.

Conclusies

1. Er moet wel ruimte voor zijn, maar niet overal op Lagedijk.
2. Vraagt om aanpassing infrastructuur; ook nu al.
3. Niet het hele terrein is geschikt voor dit soort bedrijvigheid.
4. Goede randvoorwaarden zijn nodig om zware industrie te kunnen vestigen.

Stelling 5: Zware industrie mag alleen in de noord-oost-hoek van Lagedijk.

Conclusies

1. De noordoosthoek van het bedrijventerrein is een geschikte locatie voor zware industrie.
2. Bereikbaarheid en infrastructuur vormen knelpunten; wordt onderschreven in huidig bestemmingsplan. M.n. voor woonbebouwing Schagerbrug.
3. Een brug tussen dit gebied en de rotonde in de N248 is als oplossing genoemd.

Stelling 6: Lagedijk heeft een duidelijke signatuur / thema / karakter.

Conclusies

1. De meerderheid is van mening dat bedrijventerrein Lagedijk geen duidelijke eigen identiteit kent.
2. Niet iedereen vindt dit erg.
3. Nadeel: bedrijven versterken elkaar niet.
4. Nadeel: bedrijven en bezoekers kunnen hinder hebben van elkaar.
5. Nadeel: minder aantrekkelijk/wervend (bijv. caravanboulevard Heerhugowaard).
6. Signatuur te bereiken door splitsen/zoneren.

W O N E N

Stelling 7: Wonen is de enige manier om veiligheid op Lagedijk te waarborgen.

Conclusies

1. De aanwezigen zijn verdeeld over de stelling dat wonen de enige manier is om de veiligheid op Lagedijk te waarborgen.
2. Er zijn andere manieren om veiligheid te waarborgen.

Stelling 8: Overal op Lagedijk moeten woningen mogelijk zijn.

Conclusies

1. Niet overal woningen toestaan, alleen op bepaalde plekken die niet conflicteren met bedrijvigheid.

Stelling 9: Tijdelijke woonfunctie op leegstaande panden moet mogen.

Conclusies

1. De aanwezigen zijn verdeeld over het toestaan van een tijdelijke woonfunctie op leegstaande panden op bedrijventerrein Lagedijk.
2. Als dit al wordt toegestaan, dan alleen als aan randvoorwaarden wordt voldaan.

RECREATIE

Stelling 10: Recreatie, sport, vrijetijdsbesteding en welzijn mogen overal op Lagedijk plaatsvinden.

Conclusies

1. De meningen zijn verdeeld over het toestaan van sport, recreatie en welzijn op het hele bedrijventerrein.
2. De aanwezigen constateren een spanningsveld tussen levendigheid/reuring in relatie tot veiligheid.
3. Er bestaat ook een spanningsveld verblijfsrecreatie (campers bij haven) versus 24 uren bedrijvigheid.
4. Sommige ondernemers pleiten voor meer regie door de gemeente, anderen juist voor meer vrijheid voor de ondernemers.
5. Park, aantrekkelijke verblijfsomgeving wordt enkele malen genoemd.

Stelling 11: Horeca past prima op Lagedijk.

Conclusies

1. De meerderheid is voor horeca op Lagedijk. Bestemmingsplan moet meer mogelijkheden bieden voor horeca.
2. Horeca toestaan onder voorwaarden (locatie; parkeren).
3. De entree van het bedrijventerrein moet aantrekkelijker en verdient meer uitstraling.

Stelling 12: Een bezoekerstrekker in de sport voorkomt nog meer leegstand op Lagedijk.

Conclusies

1. De meerderheid is het eens met de stelling dat door een bezoekerstrekker in de sport leegstand kan worden voorkomen. Dit zou kunnen conflicteren met het verkeer. Meer mogelijkheden in levendigheid en minder leegstand.

3. Wat heeft het nog meer opgeleverd

Naast input voor het bestemmingsplan hebben de gesprekken en discussies twee duidelijke groepen opmerkingen opgeleverd. De eerste betreft opmerkingen over de uitstraling, beheer en onderhoud van het openbaar gebied en de tweede groep opmerkingen betreft ideeën en maatregelen die onder te brengen zijn onder de noemer parkmanagementachtige zaken.

Deze zogenaamde bijvangst is een positief neveneffect van het intensieve participatietraject.

a. Inrichting, beheer en onderhoud openbaar gebied



Over het openbaar gebied zijn verschillende opmerkingen gemaakt die in een lijst zijn verwerkt. Enkele veelgemaakte opmerkingen zijn:

- De uitstraling van het entreegebied moet verbeterd worden.
- De ovonde kan veiliger.
- De kruising Langeloop – Zijperweg – Lagedijkerweg kan veiliger.
- Er moeten meer parkeerplaatsen komen (de situatie bij Rataplan werd meerdere malen benoemd).
- Er is behoefte aan veilige routes voor langzaam verkeer met oversteekplaatsen.
- Vrachtwagens moeten naar de Zijperweg worden gestuurd en niet naar de Lagedijkerweg.
- Het beheer en onderhoud van het groen is onvoldoende.
- Op een aantal plekken is onvoldoende verlichting.
- Het verkeer rijdt te hard: snelheidsbeperkende maatregelen zijn gewenst.
- Sommige ondernemers willen meer bomen (beter aanzien) anderen juist minder (beter zicht)

De afdeling Openbaar Gebied onderzoekt alle opmerkingen en geeft advies over wat er met de opmerkingen gedaan kan worden. Sommige maatregelen kunnen bijvoorbeeld meegenomen worden bij regulier onderhoud, andere zullen nader onderzocht moeten worden. Mogelijk dat sommige maatregelen, bijvoorbeeld op het gebied van groenbeheer onderdeel kunnen worden van een participatietraject. In september vindt terugkoppeling plaats naar de ondernemers over wat er met de opmerkingen wordt gedaan.

b. Parkmanagement-achtige zaken

De meeste ondernemers en eigenaren maken zich zorgen over de verloedering en leegstand op bedrijventerrein Lagedijk. In veel gesprekken en in de discussies werd vooral naar de gemeente gekeken om dit op te pakken. De gemeente zou bijvoorbeeld leegstaande panden (zoals Rijndijk en de entree, locatie Blokker) moeten opkopen en herontwikkelen, de bestemming moeten verruimen of juist de milieucategorie verlagen, meer parkeerplaatsen moeten aanleggen en het groen beter moeten onderhouden. Daarnaast werd er aandacht gevraagd voor bijvoorbeeld bewegwijzering naar bedrijven, het verbeteren van de veiligheid op het terrein en een betere uitstraling van de panden.

Enkele eigenaren hebben wel aangegeven ideeën te hebben over het opkopen, herbestemmen, slopen en nieuwbouwen van panden. Parallel aan het bestemmingsplantraject kan hier met die bedrijven verder over worden gesproken.

Slechts in weinig gevallen gaven de bedrijven aan dat zijzelf of de ondernemersvereniging hier een rol in konden spelen. Als er problemen zijn wat betreft parkeren of andere vormen van overlast, gaven weinig bedrijven aan dat ze daarover in gesprek waren gegaan met hun burens en ook werd er niet samengewerkt om zaken voor elkaar te krijgen. Uit gesprekken met de Ondernemers Federatie Schagen (OFS) en de Industrie- en Bedrijvengroep Schagen (IBS) komt naar voren dat de organisatiegraad op bedrijventerrein Lagedijk laag is. Tijdens de plenaire avond op 11 juli hebben de verenigingen een oproep gedaan om lid te worden.

Samen met IBS en OFS zouden we toe moeten naar een hogere organisatiegraad op Lagedijk zodat zaken dan gezamenlijk opgepakt kunnen worden. In ieder geval zijn er mogelijkheden wat betreft:

- Bewegwijzering (is bij uitstrek een maatregel voor de bedrijven zelf).
- Idem beveiliging van het terrein.
- Participatietraject aanleg / onderhoud in samenwerking met gemeente / OG.
- Benutten provinciale subsidie (HIRB) voor uitstraling panden.
- Benutten ondernemersfonds voor algemene terreinverbetering.
- Samen meedenken over herinrichting wegen/openbare ruimte indien aan de orde.
- Gesprekspartner van de gemeente.
- Gezamenlijke werk-leermogelijkheden.
- Gezamenlijke duurzaamheidsinitiatieven.
- Et cetera.

IBS en OFS willen deze handschoenen wel samen met de gemeente oppakken. Het is echter een traject dat weliswaar geïnspireerd is door de vernieuwende aanpak van het bestemmingsplan, maar apart daarvan verder moet worden opgepakt.

4. Wat gaan we doen

In het kader van het bestemmingsplan

Met dit boekje delen we de resultaten met ondernemers/eigenaren/omwonenden en met de raadsleden. Deze actie hoort nog bij stap 2 uit het plan van aanpak op de voorzijde (aug.).

We onderzoeken hoe de conclusies zich verhouden tot wetgeving, beleidskaders en de wensen en ideeën van de gemeente: integrale brainstorm met medewerkers van alle relevante disciplines (sept.).

Het college maakt keuzes maken en bepaalt de richting voor bestemmingsplan op basis van de resultaten uit de interne en integrale brainstorm (okt.).

Schrijfproces (stap 3 uit het plan van aanpak: het maken van het voorontwerp):

- Deskundige tips / cursus voor gebruiker gericht schrijven.
- Startbijeenkomst voor alle betrokken medewerkers.
- Twee medewerkers procedures schrijven concept toelichting en regels.
- Meeleesgroep van ondernemers/eigenaren/omwonenden let op leesbaarheid, duidelijkheid en concreetheid.
- Betrekken handhaving, bouwzaken en juridische zaken.
- Voorontwerp bespreken in plenaire bijeenkomst met ondernemers/eigenaren/omwonenden (raadsleden welkom).
- Besluitvorming college over voorontwerp.
- Informeren raadsleden.

Ondertussen: overleg met de officiële overlegpartners (zoals provincie, hoogheemraadschap, natuur- en milieuorganisaties en omliggende gemeenten) over inhoud en vooral proces (de vernieuwende aanpak: wat betekent dat voor hen en hoe kunnen ze meedoen).

Openbaar gebied en 'beheer bedrijventerrein':

- ⇒ Terugkoppelen mogelijkheden aanpak Openbaar Gebied (september).
- ⇒ Overleg met IBS en OFS over vergroten organisatiegraad op het terrein, verbeteren samenwerking gemeente-ondernemers en aanpak parkmanagement-achtige zaken.
- ⇒ Aandacht voor individuele wensen en plannen van ondernemers en eigenaren.

Bijlage: genoemde argumenten per stelling, terugkoppelavond 11 juli 2017

Stelling 1: Leegstand op Lagedijk kan alleen voorkomen worden door detailhandel toe te staan.

	Voor de discussie		Na de discussie ¹	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	18	12	18	6

Argumenten voor	Argumenten tegen
Zonering terrein, aan begin detailhandel	Niet alleen door detailhandel, ook door 4x toevoegen andere activiteiten (bijv. horeca)
Iets ruimere bestemming (bouwmarkten) 2x	Combinatie met recreatie
Wat doen andere gemeenten (concurrentie)?	Niet zoals in Frankrijk met alles weg in dorpen
Witte Paal vol => andere gemeenten	Sloop kan ook
Ruimte geven voor parkeren in nieuwe deel	Detailhandel trekt geen publiek
Leegstand door detailhandel opvullen	Niet detailhandel is de redding, maar duidelijkheid over de bestemmingen
Gefaseerd; bewaken wat je nu hebt	Niet geschikt, parkeren slecht
Lagedijk aansluiten op Centrum (locatie Blokker aantrekkelijk maken, Park)	Parkeren op eigen terrein
Bij leegstand meer mogelijkheden voor verhuur	Opslag, verhuur
Karakter voor het terrein	Aantrekkelijk maken door subsidie
Detailhandel op recreatief vlak	Concurrentie binnenstad
Andere vorm detailhandel dan in centrum 2x	Vrije tijd
Markthal, vooral langs het water	
Publiekstrekker, bijv. sportcentrum	
Twee maten: wel detailhandel op Witte Paal (tuincentrum)	
Aandacht voor parkeergelegenheid	
Meer reuring, horeca, levendigheid 3x	
Kleinschalig bij de haven	
Grootschalig (min. 1.000 m) bij de autoboulevard, te groot voor de binnenstad	
Speciaalzaken; pick-up-puntwinkels	
Kleine ondernemers	
Mega-supermarkt	
Parkeren hier goed te doen	

¹ Deelnemers aan de discussiegroepen konden vóór en na de discussie hun mening geven. Onder andere door tijdgebrek heeft niet in alle gevallen iedereen na afloop nog zijn of haar mening gegeven.

Stelling 2: Detailhandel op Lagedijk zorgt voor voldoende bezoekers bij andere bedrijven.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	18	2	19	1

Argumenten voor	Argumenten tegen
Internetwinkels en showrooms	
Bouwmarkt - Borent versterkt elkaar	
Funshoppen in de stad	
In een bouwmarkt kun je al veel kopen	
Trekt bezoekers	
Beweging!	2x
Betere uitstraling per pand	
Minder leegstand	
Minder verpaupering	

Stelling 3: Detailhandel en zware industrie passen prima samen op Lagedijk

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	16	15	14	3

Argumenten voor	Argumenten tegen
Geen last van 'binnen in winkel'	Vervoersstromen zware industrie/ detailhandel
Terrein is groot genoeg	Veiligheidsaspect 3x
Niet door elkaar heen	Milieueisen zitten elkaar in de weg 2x
Categoriseren	Zware industrie voelt zich thuis bij zone 5, in dat gebied gaat het niet samen
Dit beslissen ondernemers zelf	Gebrek aan parkeerplekken
Zoneren	
In de lichte zones, niet in zone cat. 5	

Stelling 4: Bedrijventerrein Lagedijk is alleen bedoeld voor zware industriële bedrijven.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	7	26	3	5

Argumenten voor	Argumenten tegen
Bestaande rechten respecteren	Geen 2e hoogovens
Zo is het ooit bedoeld	Meer met haven doen (recreatie, water gerelateerd)
Zware industrie 24/7; geen belemmering groei door wonen/recreatie	Zoals nu gaat is prima
Mits haven gerelateerd 2x	Niet alleen zware industrie
Mits goede milieumaatregelen	Is ruimte voor beide
Regionale voorziening	Is bedrijventerrein geen industrieterrein
Hele terrein wordt belast door zwaar verkeer	Goede zone-indeling; betere infrastructuur en ontsluiting nodig
Levert werkgelegenheid op	Infrastructuur ongeschikt
Tweedeling op terrein	Geen ruimte voor dergelijke bedrijven
Nostalgische uitstraling	Afzetmarkt is te ver weg 2x
Mix van activiteiten is gevaarlijk	Verwacht minder industrie 2x
Gunstig vestigingsklimaat scheppen	Bereikbaarheid richting snelwegennet is matig
	Zwaar verkeer belast gehele terrein
	Overgangszone heeft overlast van zwaar verkeer
	Waterdiepte ontoereikend
	Teruggeven aan de natuur
	Verplaatsen geeft een tekort

Stelling 5: Zware industrie mag alleen in de noord-oost-hoek van Lagedijk.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	17	12	11	5

Argumenten voor		Argumenten tegen	
Clusteren, niet uitbreiden	2x	Tegen, maar als het moet NO-hoek	
Grotere afstand tot woonbebouwing om zoveel mogelijk overlast te voorkomen	2x	Op locatie Rijndijk moet vergelijkbare activiteit mogelijk blijven	
Randvoorwaarde: overlast veroorzaken binnen hetgeen is toegestaan		Ontsluiting is onvoldoende	
Zoveel mogelijk aan de buitenrand		Kavels zijn te klein voor zware bedrijven	
Regionale locatie voor zware industrie		Reguleert zichzelf	
Er is uitbreidingsruimte		Geen aantrekkelijk vestigingsklimaat	
Minder beperking voor bedrijfsvoering		Zit te ver van de A-wegen	
Voor nieuwe industrie kans op nieuw gedeelte		Beperkter beschermingsregime mogelijk (minder recht op woningen e.d.)	
Bereikbaarheid via water		Geeft geluidsbelasting	
Voorzieningen (kades) aanwezig		Is al negatieve groei	
"Last" bij elkaar		Je kunt verhuizen als bedrijf	
		Waardevermindering van vastgoed	
		Is gevaarlijk door verkeer	

Stelling 6: Lagedijk heeft een duidelijke signatuur / thema / karakter.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal		21		

Argumenten voor	Argumenten tegen
Stimuleer wat opkomt	Mix van activiteiten
Kansen voor identiteit (haven, recreatie)	Het is een rotzooi 2x
Duurzame ontwikkeling stimuleren	Alles mag en kan
Aan te passen doorzoning	Duidelijk afgebakende zoning, zonder dat dit ten koste gaat van bestaande
Inbreiding mogelijk	Het gemeenschappelijke zoeken
Oorspronkelijke opzet autoboulevard	Kans is geweest
Splitsen verbetert beleving	Geen landelijke bekendheid (trekker)

Stelling 7: Wonen is de enige manier om veiligheid op Lagedijk te waarborgen.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	17	16	12	6

Argumenten voor	Argumenten tegen
Inperken van industrie	Wonen conflicteert met bedrijfsverkeer 2x
Sociale veiligheid 6x	Wonen is niet de enige manier om veiligheid te waarborgen 2x
Alleen voor bedrijfswoningen	Cameratoezicht en beveiligingsbedrijf zijn oplossingen voor sociale veiligheid 2x
Geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen	Onderhuur
	Mogelijke toename criminaliteit

Stelling 8: Overal op Lagedijk moeten woningen mogelijk zijn.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	9	22	4	12

Argumenten voor	Argumenten tegen
Vergroot sociale controle	Wel in de buurt van de haven en achterin niet
Ruimte voor iedereen	Langs het fietspad
Alleen huurwoningen	Noordelijke ontsluitingsweg levert mogelijkheden op voor wonen
Niet klagen over het woongenot	Geluidsoverlast voor wonen
	Wonen conflicteert met (zware) industrie / niet bij zware industrie 6x
	Verkeersonveiligheid
	Wonen koppelen aan water en combineren met recreatie
	Alleen daar waar een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden

Stelling 9: Tijdelijke woonfunctie op leegstaande panden moet mogen.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	19	20	4	4

Argumenten voor		Argumenten tegen	
Niet langer als één tot twee jaar	3x	Trekt lagere sociale klasse aan	
Sociale veiligheid		Onveiligheid	
Eigen zakelijk belang		Eerst kantoorruimten geschikt maken als woonruimte	
Legalisatie van illegaal wonen		Verzekeringstechnisch is dit een probleem	
Alleen bij calamiteiten	2x	Eén jaar is te kort	
Als aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan		Is economisch niet haalbaar	2x
Antikraak		Panden zijn niet geschikt	
Voorkomt leegstand		Ongewenste precedentwerking	
		Lastig i.v.m. huurbescherming	

Stelling 10: Recreatie, sport, vrijetijdsbesteding en welzijn mogen overal op Lagedijk plaatsvinden.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	22	21	22	21

Argumenten voor		Argumenten tegen	
Levendigheid	2x	Sociale veiligheid (bijv. groen Halerpark)	
Ontspanning is nodig		Industrie conflicteert met recreatie en sport (verkeersveiligheid en milieu) (verkeersaspecten vormen randvoorwaarde)	
Park aantrekkelijk/gezelliger		Liever zoneren	
Trekt mensen		24-uurs bedrijvigheid	
Goed in te passen/kan bij ieder bedrijf: weinig ruimte nodig voor bijvoorbeeld trimpad		Gaat ten koste van mogelijkheid zware industrie	
Leuk park, trekt meer bezoekers, aantrekkelijk voor ommetje ook voor ondernemers			
Meer speelmogelijkheden kinderen nodig			
Vaste routes voor zwaar verkeer of scheiden via groen mogelijk + tijden ('s avonds)			
Geef vrijheid aan ondernemers om zich te vestigen waar zij willen			
Evenementen => bepaalde tijden mogelijk			
Nu al aantal plekken die in potentie zonering/recreatie hebben (haven, groen Halerpark)			
Wandelen op de Lus?	2x		
Is nu te rustig, veel leegstand, nu niet aantrekkelijk genoeg			
Kans om haven te gebruiken (beeldbepalend); uitdaging voor vereniging + watersport			
Activiteiten alleen in weekend en avond			
Regierol voor de gemeente (grondaankoop) (onder andere Rijndijk)	2x		
Voorkomen van verloedering, leegstand			
Er is vraag naar en draagvlak voor recreatie			
Sport kan mits zonering			
Niets doen kost geld (OZB)			
Vrijheid, blijheid, ruimte voor iedereen	2x		
Welkome aanvulling, vriendelijk aanzicht			
Andere locaties voor welzijn zijn kostbaar			

Stelling 11: Horeca past prima op Lagedijk.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	33	10	33	10

Argumenten voor	Argumenten tegen
Trekt mensen	Parkeren en overlast 2x
Te ver nu voor bezoekers haven	Horeca rendabel?
Horeca voor personeel	Horeca hoort in de stad
Ondergeschikte horeca is wenselijk	Werken en alcohol gaan niet samen
Als recreatie komt is horeca nodig	Trekt narigheid aan
Haven wordt aantrekkelijk door horeca (toeristen)	Niet overal 2x
Horeca is geen concurrentie voor het centrum	Alleen toestaan bij de havens
Ja, maar wel passend	Industrie en horeca gaan niet samen vanwege geluid
Goede plek voor nachtclub	Concurrentie voor tankstation

Stelling 12: Een bezoekerstrekker in de sport voorkomt nog meer leegstand op Lagedijk.

	Voor de discussie		Na de discussie	
	Eens	Oneens	Eens	Oneens
Totaal	24	3	24	3

Argumenten voor	Argumenten tegen
Zaandam, voorbeeld Samen Fit	Kan conflicteren met verkeer
Goed voor sociale veiligheid	
Goed te combineren	
Theatermogelijkheden?	
Meer bezoekers zijn aantrekkelijker	
Met een iets ruimere bestemming voorkom je leegstand	
Meer levendigheid	