

# Ontwerpen en rekenen met burgers

Een nieuw bedrijventerrein aanleggen is tegenwoordig verre van eenvoudig, zeker als er natuur in het geding is. Mondige burgers zitten er bovenop. Gemeenten en projectontwikkelaars bijten in het stof. Tegelijk zien we in gebiedsontwikkeling de trend van co-creatie. Diezelfde bewoner in een andere, meesturende rol. Kunnen bewoners zorgen voor een bedrijventerrein dat iedereen blij maakt? Taco Jansonius van de Kamer van Koophandel Midden-Nederland zag dat het in Montfoort lukte.

Tien jaar lang was er heftige discussie over het terrein van de oude steenfabriek IJsseloord in Montfoort. De Jan Snel Group, een rap groeiend MKB-bedrijf, kocht de grond rond de eeuwwisseling om hier het bedrijf uit te breiden. Omwonenden hielden dit echter bij de rechter tegen. De gemeente kreeg hoofdpijn van het omgaan met alle belangen. De verhoudingen tussen buurt en bedrijf werden er ondertussen niet beter op. Wat de vraag opwierp: kan dit niet anders? Is er niet een plan te maken waar landschap en economie elkaar juist versterken? Begin 2011 namen de Kamer van Koophandel en de gemeentelijk landschapscoördinator het initiatief om betrokken partijen deze vraag voor te leggen. Het had grote gevolgen. Niet het bedrijf of de gemeente, maar omwonenden gingen een plan voor het omstreden gebied maken. Na een jaar lag er een resultaat op tafel waar iedereen blij van werd. Buurt én bedrijf. De gemeente keek goedkeurend toe. Hoe ging dit in zijn werk?

## Onorthodoxe start

Samen met procesinnovator Dennis Nolte van de VIPbus werd begin 2011 een onorthodoxe start gemaakt. In de VIPbus, een tot hip vergadercentrum verbouwde oude SRV-wagen, werden twee niet alledaagse bijeenkomsten georganiseerd, midden op het steenfabriekterrein. Reden? Om betrokkenen uit hun stellingen te lokken. De uitkomst kreeg al snel een verrassende wending: Jan Snel Group ondersteunde het idee om de buurt een plan te laten maken voor het hele terrein, waar het bedrijf voor 100 procent eigenaar van is. Zij verbond er slechts twee randvoorwaarden aan: het plan moest voldoen aan de

economische, landschappelijke en cultuurhistorische belangen en - niet onbelangrijk - betaalbaar zijn. Omwonenden en lokale belangenorganisaties zoals de Werkgroep Behoud Lopikerwaard en de Stichting Hugo Kotestein, gingen akkoord dit plan te maken. De wethouder van Montfoort gaf partijen de ruimte er samen uit te komen. Daarbij hield hij de troef van het bestemmingsplan achter de hand. De bestemming van het terrein is nu agrarisch, zonder wijziging daarvan gaat er geen schop de grond in.

### Veilig en inspirerend proces

Als je bewoners vraagt om zaken te gaan doen met een bedrijf dat ze vanuit de historie niet vertrouwen, moet je ze een duidelijk en veilig proces aanbieden. Veilig in de zin dat ze nooit het gevoel krijgen dat ze er worden ingeluisd. Andersom wil je bereiken dat een commerciële partij en een gemeente met een gerust hart ruimte geven aan bewoners. In Montfoort is dit opgelost door een simpel proces in drie stappen af te spreken met de betrokken bewoners, bedrijf en de gemeente.

1. Formuleer gedeelde uitgangspunten.
2. Maak een conceptplan en -begroting.
3. Kom tot een definitief plan en begroting.

Na iedere stap kreeg elk van de drie partijen de gelegenheid aan te geven door te willen gaan 'naar de volgende ronde' – of niet. De bewoners checkten na iedere fase het draagvlak met een buurtbijeenkomst waar alle circa 100 omwonenden persoonlijk voor werden uitgenodigd. Dit eenvoudige procesmodel, aangedragen door de Koninklijke Nederlandse Heidemaatschappij (KNHM), samen met de KvK als onafhankelijke partij aan zet in de procesondersteuning, werkte voortreffelijk. Wat óók goed werkte was de afspraak vooraf dat het een kort proces moest zijn. Binnen een jaar moest het resultaat er liggen, anders zou het einde oefening zijn. Deze deadline werd gehaald en zette bovendien de juiste druk op het proces.

Als het proces eenmaal staat is de kunst vervolgens er een ontspannen en inspirerende reis van te maken. Wat een duidelijke trigger hierin was: de oude steenfabriek. Als de verhalen daarover



Bewonersbijeenkomst op het oude steenfabriekterrein. Op de achtergrond een bedrijfshal van de Jan Snel Group.

loskwamen zat iedereen op het puntje van zijn stoel. Het gevoel dat de twee nog resterende gebouwen, nu in slechte staat, gered zouden kunnen worden door een goed plan, gaf veel energie. Ook een gezamenlijke excursie naar herbestemde steenfabrieken in Wageningen zorgde voor veel input.

### Ontwerpen én rekenen

En dan begint het echte werk: een plan maken voor 5 hectare grond dat aan alle belangen tegemoet komt. Vanaf het begin heeft de bewonersgroep haar plannen zelf doorgerekend. En het plan gestuurd op een gezond rendement voor de ondernemer. De ondernemer kon daardoor tussentijds met veel zelfvertrouwen aangesproken worden: 'Het is misschien even slikken zoals we het voorstellen, maar het kán wel zo. En het helpt jou je klem zittende bedrijf hier op locatie te kunnen uitbreiden.'

Het gedeelte bedrijventerrein op de plankaart (uiteindelijk ruim 1 hectare) heeft een dubbel doel. Ten eerste fysieke groei van de Jan Snel Group mogelijk maken. Maar ook zorgen voor opbrengsten in het plan, hard nodig om de restauratie van de steenfabriek te betalen.

En dát was het hoofddoel van de buurtbewoners. Die opbrengsten komen uit de bestemmingsverandering: het hele terrein is nu agrarisch bestemd en zal in het nieuwe bestemmingsplan deels bedrijfsgrond worden. Industrierrein is in Montfoort een factor twintig meer waard dan boerenland, dus tel uit je winst. Andere opbrengsten komen uit nieuwe functies in de twee steenfabriekgebouwen. Aan de kostenkant zit in het definitieve plan restauratie van het industriële erfgoed à 1 miljoen euro en aanleg van 4 hectare natuur.

### De buurt aan zet

Het in alle opzichten innovatieve proces in Montfoort werd in januari 2012 afgerond, toen de ondernemer, de wethouder

én de buurt akkoord gingen met het definitieve plan. Dat de buurt werkelijk enthousiast is werd duidelijk in het jaar erna, toen het plan een plek moest krijgen in de nieuwe provinciale ruimtelijke structuurvisie. Dat bleek een lastig punt, maar na flink lobbywerk van de bewoners stemde Provinciale Staten in februari 2013 middels een amendement in met het plan. Opmerkelijk: de buurt was in deze fase de ambassadeur van het plan, dat óók een zo lang tegengehouden bedrijfsuitbreiding omvat! Het proces in Montfoort laat zien dat het kan, buurtbewoners betrekken bij een project met grote financiële belangen. Buurtbewoners versnellen het tot stand komen van een plan en zorgen, heel belangrijk, voor maatschappelijk draagvlak. En de ondernemer kan verder met waar hij goed in is: Ondernemen. ❁

### OVER DE AUTEUR

TACO JANSONIUS IS ADVISEUR BIJ KAMER VAN KOOPHANDEL MIDDEN-NEDERLAND. ZIJN PASSIE LIGT IN HET KOPPELEN VAN ECONOMIE EN NATUUR. IN DE PRAKTIJK VERTAALT ZICH DIT IN HET VERBINDEN VAN ONDERNEMERS EN BURGERS ROND GEBIEDSPROJECTEN. REAGEREN NAAR AANLEIDING VAN HET ARTIKEL? TACO.JANSONIUS@KVK.NL.

