



'EÉN VISIE TREKT MEER DAN TIEN PAARDEN'

Bas van de Griendt is een expert op het gebied van gebiedsontwikkeling en duurzaamheidsvraagstukken. Voor NON•STOP laat hij zijn licht schijnen over de gebiedsvisie Spaanse Polder 2035, en over de hamvraag: hoe krijg je ondernemers hierin mee? We verpakken zijn inzichten in zes inspirerende boodschappen.

Hij is wars van jargon en clichés, maar gebruikt ze niettemin veelvuldig: ‘Je ontkomt er niet aan. En clichés zijn er niet voor niets hè – er zit vaak een interessante kern van waarheid in.’ Bas van de Griendt is ruim dertig jaar actief als adviseur in de wereld van vastgoed- en gebiedsontwikkeling. Met name op het gebied van milieu- en duurzaamheidsvraagstukken. Sinds drie jaar opereert hij vanuit zijn eigen bedrijf Stratego Advies. Bij zijn werk als adviseur is zijn insteek vaak: hoe krijg je de betrokkenen mee in de ontwikkeling van een gebied? Daarbij draait het volgens Van de Griendt uiteindelijk allemaal om ‘het bieden van handelingsperspectief’. Oftewel: Hoe zorg je ervoor dat de betrokkenen zich herkennen in de visie en daarin een haakje zien om hun eigen doen en laten op aan te laten sluiten?

DUURZAAMHEID? MAAK HET CONCREET!

‘Ik lees een flinke duurzaamheidsambitie in de gebiedsvisie van de Spaanse Polder. Maar wat versta je precies onder duurzaamheid? Het is zo’n containerbegrip waar verschillende sectoren hun eigen invulling aan geven: energiezuinig, klimaatneutraal, circulair, maatschappelijk verantwoord... noem maar op. De oer-definitie van ‘duurzaam’ gaat over het kunnen voorzien in de behoefte van vandaag zonder dat de behoefte van volgende generaties in gevaar komt. Hoe kunnen we duurzaam voorzien in onze behoefte aan bijvoorbeeld mobiliteit, energie, grondstoffen en arbeidskrachten? Sustainable Development Goals (SDG’s) helpen om het gesprek daarover te voeren. SDG’s zijn 17 duurzame ontwikkelingsdoelen die de Verenigde Naties in 2015 hebben vastgesteld. Ze worden wereldwijd gebruikt om duurzame ontwikkeling te stimuleren. Ook op lokaal niveau. Ze gaan niet alleen over CO₂-reductie, energieneutraal bouwen en hergebruik van grondstoffen, maar ook over tal van sociaal-economische en maatschappelijke doelstellingen zoals inclusieve werkgelegenheid, veilige steden en goede vervoersmogelijkheden. SDG’s vormen een

concreet raamwerk om algemene ambities te vertalen naar een concreet handelingsperspectief voor ondernemers en vastgoedeigenaren. De Spaanse Polder heeft bijvoorbeeld een grote potentie om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te plaatsen, of om periodieke droogte en wateroverlast in Rotterdam op te vangen.’

DRAAGVLAK IS NIET GENOEG, ZORG DAT ONDERNEMERS DE VISIE GAAN UITDRAGEN

‘Bij gebiedsontwikkeling gaat het om een langdurig proces waarbij allerlei partijen betrokken zijn – soms tegen wil en dank. Partijen die allemaal hun eigen belangen en perspectief hebben. Dat is in de Spaanse Polder niet anders. Niemand zal de inhoud van de visie betwisten, maar behalve dat er draagvlak is voor een visie, moet deze ook uitgedragen worden. Dat kan alleen als ondernemers de visie verinnerlijken. Daarvoor hebben ze een haakje nodig om actief hun steentje bij te dragen. Dat is wat ik perspectief van handelen noem. Een visie kan weerstand oproepen als je niet weet waar jij zelf, als ondernemer past in het plaatje.’

FYSIEKE DOELSTELLINGEN ZIJN GEEN DOEL OP ZICH

‘Ik was betrokken bij het opstellen van de duurzaamheidsvisie voor het project Merwedekanaalzone in Utrecht. Dat moet een aantrekkelijk en duurzaam gebied worden voor wonen, werken en recreatie. Er worden termen gebruikt als inspirerende openbare ruimte, creatieve bedrijvigheid, goede routes, energieneutraal en klimaatbestendig leven. Het is een integrale visie – ja, óók weer zo’n woord. Mijn punt is dat dat integrale voelbaar moet zijn. Dat heeft te maken met de samenhang van dingen. Hoe gaat de Spaanse Polder studenten en medewerkers aantrekken als het er niet veilig en aantrekkelijk is? Als het vervoer onder de maat is? Hoe kan het gebied tot leven komen wanneer de openbare ruimte geen plek biedt aan mensen om elkaar te ontmoeten? Cameratoezicht, vervoer,



WIE IS BAS VAN DE GRIENDT

Bas van de Griendt (1966) werkt bijna 30 jaar op het snijvlak van enerzijds milieu en duurzaamheid en anderzijds vastgoed en gebiedsontwikkeling. Van 2005 tot 2017 was hij verantwoordelijk voor de MVO- en duurzaamheidsagenda van Bouwfonds Property Development (BPD). Drie jaar geleden startte hij zijn eigen bedrijf Stratego Advies. Van de Griendt is van huis uit fysisch geograaf en promoveerde in de planologie en de economie. Milieu en duurzaamheid zijn onderwerpen waarover hij regelmatig publiceert. Hij doceert bij verschillende beroepsopleidingen voor de vastgoedmarkt.

voorzieningen zijn geen doel op zich, maar noodzakelijke voorwaarden voor sociale doelstellingen: leefbaarheid, ontmoeting, een inspirerende werkomgeving. Sociale doelstellingen werken verbindend, ze hebben emotionele waarde, ze zijn onze drijfveren.'

EÉN VISIE TREKT MEER DAN TIEN PAARDEN

'Als ik naar de visie van de Spaanse Polder kijk dan valt daar technisch-inhoudelijk niks op aan te merken. Alle huidige trends zitten erin. Maar ik vraag me wel af: hoe zijn die zes speerpunten met elkaar verbonden? Ken je de uitdrukking: één visie trekt meer dan tien paarden? Dat geldt alleen voor een visie met een duidelijke focus, en dit zijn zes losse ambities naast elkaar. Is er misschien een speerpunt dat als paraplu kan dienen voor de rest? Wil de Spaanse Polder straks vooral een dynamische banenmarkt voor de circulaire economie zijn? Een prestigieus vestigingsklimaat bieden voor internationale bedrijven, of het groenste bedrijventerrein ter wereld zijn? Het is ook van belang om daarbij naar de status quo te kijken. De bestaande gebouwen, de infrastructuur en de activiteiten in het gebied begrenzen de maakbaarheid van het gebied.'

BENUT HET VERHAAL

'Waarom is de Van Nelle-fabriek zo'n aansprekend project? Dat zit hem, behalve in de schoonheid van het gebouw, vooral in het verhaal. Verhalen appelleren aan onze emoties – we lopen er warm voor. Zit er een verhaal in de Spaanse Polder? Tja, het is een desolaat en troosteloos gebied, waar de meeste mensen nog niet dood gevonden willen worden. Tegelijkertijd ligt er een uniek verhaal voor het oprapen. Kijk naar het vakmanschap van de maakindustrie, de Rotterdamse werkmentaliteit, de ligging aan de havenbekkens ... Ook het verleden moet een plek krijgen in dat verhaal: de opgedoekte wietplantages, de criminaliteit, de louche bedrijven. Het zijn de 'vijanden' waarmee je af wilt rekenen. Dat rauwe verleden kan een rijke voedingsbodem worden, zoals dat vaker gebeurt in Rotterdam,

op Katendrecht bijvoorbeeld, of bij het gebied rondom de Keileweg. Bovendien: een gemeenschappelijke 'vijand' schept een sterke onderlinge band.'

FORMEER EEN STERKE KOPGROEP

Goed, dan heb je een visie waarin alle belangrijke thema's terugkomen en een heilig jaar: 2035 in dit geval. Als we de ambities mogen geloven is de Spaanse Polder dan de best renderende en groenste bedrijven-campus met categorie 5 activiteiten ter wereld. Prachtig – en dan? Als ik zoiets lees, dan moet ik denken aan de film *Alles is Liefde*. Daarin vraagt Prins Valentijn aan hoofdpersoon Carice van Houten: „Zal ik je naar huis brengen?“, waarop zij zegt: „Ik sta eigenlijk op de ware te wachten.“, waarop hij dan weer antwoordt: „Wie niet hè. De vraag is, wat doen we in de tussentijd?“ Dát is de vraag: wat doen we in de tussentijd? Want het einddoel is tot op zekere hoogte een idee-fixe, een droom waarin je kunt geloven, maar hoe ga je er morgen mee aan de slag? En dan kom ik weer terug op het perspectief van handelen. De crux is: kun je deze visie omzetten in praktische tools? Dit soort trajecten valt of staat met een sterke kopgroep van daadkrachtige private partijen en vertegenwoordigers van de overheid. Een groep mensen die langdurig de schouders eronder zet, het collectieve doel voor ogen houdt en anderen meekrijgt. Hier geldt het credo: 'verbeter de wereld, doe het samen'. De rol van de overheid is enerzijds het bewaken van de potentie van een gebied en, anderzijds, ruimte geven aan de ontwikkelkracht van ondernemers en vastgoedeigenaren.'

