

# Redres Herontwikkeling

## ‘Passie voor oude gebouwen’

Redres Herontwikkeling is een recent gestarte herontwikkelaar die zich richt op het vinden van een nieuwe bestemming voor industrieel erfgoed, oude gebouwen en complexen die in onbruik zijn geraakt of hun oorspronkelijke functie hebben verloren. Jan-Willem Andriessen, oprichter van Redres wil met een databank vraag en aanbod op dat gebied bij elkaar brengen - opdat vastgoedobjecten met een historie een tweede leven kunnen krijgen.



Andriessen heeft een duidelijke missie: ‘Nu de Vinex-locaties ingevuld beginnen te raken zijn projectontwikkelaars in het hele land op zoek naar nieuwe locaties om te bouwen. De ontwikkelingsopgave verschuift de komende jaren van de uitleggebieden naar de binnenstedelijke inbreidingslocaties. Daar ontkomen we niet aan. Gemeenten streven naar de verbetering van oude industriële locaties in de stad. De eerste impuls van projectontwikkelaars is dan om alle bestaande bebouwing te slopen om met een schone lei te kunnen ontwikkelen. Projectontwikkelaars willen nieuw volume realiseren en zijn nu eenmaal niet geëquipeerd om gebouwen te behouden of volume te realiseren binnen een bestaande context. Maar in die binnenstedelijke inbreidingslocaties staan vaak interessante monumentale gebouwen met enorm veel uitstraling. Sloop is een te makkelijke optie en bovendien zonde.’

‘Juist de karakteristieke, architectonische stijlelementen van deze monumenten kunnen deze locaties extra sfeer geven. Sloop is tegenwoordig ook duur, en dat terwijl de herbouw-waarde van het bestaande pand - in veel gevallen - onbetaalbaar is door de ouderwetse metselverbanden en de vaak prachtige detailleringen. Sterker nog: tegenwoordig zijn er vaak niet eens meer vaklieden te vinden die de ambachtelijke bouwwijze uit het verleden nog beheersen. Dus waarom proberen we niet

eerst een krachtige herbestemming te vinden voor een mooi oud gebouw? Zo behoudt een plek zijn identiteit en blijft een pand met verleden behouden.’

Er is weinig waar Andriessen geen nieuwe bestemming voor weet te bedenken: ‘Neem van die oude, bakstenen fabrieks-schoorstenen. Ik vind die dingen prachtig. Sloop kost evenveel als restaureren; waarom zouden we niet kijken of we zo’n ding kunnen behouden? Desnoods wordt er een GSM-mast op gezet om het rendabel te maken. Zo’n schoorsteen geeft karakter en identiteit aan een plek. Het is ook een soort monument, dat men kan zien van, hee, hier is in het verleden bedrijvigheid geweest. Door gebouwen uit verschillende periodes te laten bestaan, blijft de tempokarakteristiek van een stad behouden - dat je aan de bebouwing kan aflezen hoe een stad zich heeft gevormd.’

### Vraag en aanbod

Redres is nu druk bezig met het opzetten van een databank, waarmee vraag en aanbod op de markt van bestaand industrieel erfgoed bij elkaar kunnen worden gebracht. En via [www.redres.nl](http://www.redres.nl) melden zich voortdurend belangstellenden. ‘Bijna dagelijks word ik benaderd door particulieren of bijvoorbeeld IT-bedrijfsjes die op zoek zijn naar een aparte vestigingslocatie,’ vertelt

Andriessen. ‘Er is absoluut een vraag naar gebouwen met een eigen karakter. En wat het aanbod betreft: met het proces van ontkerkelijking dat gaande is in Nederland komen er jaarlijks 70 kerkgebouwen leeg te staan. Dat is dus een enorm potentieel aan gebouwen die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Maar er moet nog veel aan acquisitie worden gedaan.’

‘Nu ben ik misschien nog een roepende in de woestijn, maar ik weet zeker dat herbestemming en transformatie van industrieel erfgoed en bestaande gebouwen de komende jaren meer aandacht gaat krijgen. Nu blijft de gemeente nog te vaak zitten met een bestaand pand, terwijl projectontwikkelaars de grond eromheen wegcappen. Door het erfgoed al vanaf het begin in de bouwplannen te integreren biedt het kansen voor de nieuw te ontwikkelen wijk en blijft het oude gebouw behouden. Daarom moet er veel meer gedaan worden aan integrale gebiedsontwikkeling.’

Redres doet momenteel een aantal projecten voor BOEi, de Nationale Maatschappij tot Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed. In Dongen heeft Redres in opdracht van BOEi een voormalige leerlooierij tot 8 appartementen herontwikkeld. En een zeepziederij in Etten-Leur wordt herontwikkeld tot opleidingscentrum en kantoren voor

*Jan-Willem Andriessen is de oprichter van Redres Heront-wikkeling. Bij AM Wonen deed hij ervaring op als projectontwikkelaar. Tijdens zijn studie kreeg Andriessen belangstelling voor oude gebouwen en industrieel erfgoed met ‘Redres(s) to impress’ als motto zet hij zich nu in voor behoud van oude panden door er een nieuwe bestemming voor te zoeken. Re-dres--se-ren (ov.wv.): weer in orde brengen: herstellen.*

een jeugdzorginstelling. Maar dat is nog maar het begin. ‘Er gebeurde tot nu toe bijna niets op het gebied van herontwikkeling. Projectontwikkelaars zijn niet geïnteresseerd in oude gebouwen en zien het alleen als bedreiging. Er zijn maar weinig kapers op de kust,’ aldus Andriessen.

‘Ik wil met Redres dé erfgoedintermediair van Nederland worden, door constant op zoek te zijn naar nieuwe oude gebouwen en potentiële gebruikers. Maar ook door betrokken partijen te adviseren. Dat kunnen gemeenten zijn, maar ook bouw-eigenaren, woningbouwcorporaties of projectontwikkelaars. Een bouwbesluit of het bestemmingsplan kunnen bijvoorbeeld problemen veroorzaken en de specialistische kennis die Redres in huis heeft kan daarin een belangrijke rol spelen.’