

Kantoordorp maakt plaats voor
duurzame woonwijk

PEN-dorp wordt circulair gesloopt

In Alkmaar voert Veras-lid C.A. de Groot de circulaire sloop uit van het PEN-dorp. Het voormalige kantoor van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf Noord-Holland maakt gefaseerd plaats voor een woonwijk. C.A. de Groot voert de circulaire sloop uit in opdracht van HBB Groep en De Geus Bouw en is daarbij hoofdaannemer van de sloop. Onderaannemers halen alles van waarde uit het gebouw. Het prefab betoncascos, de metselstenen en dakpannen worden gerecycled. Bedrijfsleider Sloop & Milieu Rob Veldt: "Circulair slopen is een continue leercurve."



Een groot kantoorpand hoeft niet altijd een anonieme doos of een glaspaleis te zijn. Het kan ook ogen als een dorp. In 1982 verrees zo'n kantoorpand aan de rand van Alkmaar: het PEN-dorp, werkplek voor meer dan vijfhonderd medewerkers van het Provinciaal Elektriciteitsbedrijf Noord-Holland. Architect Abe Bonnema en landschapsarchitect Mien Ruys zetten het PEN-dorp op als een werkomgeving met gemeenschapsgevoel en een menselijke maat - met in het hart van het pand een tuin met vijver, wandelpaden en zithoekjes.

Ontwikkelingen in de energiemarkt hebben inmiddels het lot bezegeld van het ruim veertig jaar oude PEN-dorp. De liberalisering van de energiemarkt aan het begin van de jaren negentig draaide voor het PEN-dorp in 2010 uit op leegstand. Kantoor en grond werden in 2018 verkocht aan HBB Groep en Brolan Vastgoed. Zij ontwikkelen op het terrein nu

een duurzame woonwijk: Pendorp. Samen met De Geus Bouw neemt HBB Groep ook de bouw voor haar rekening.

Sloop en behoud

Daarvoor moet het PEN-dorp wijken. Een besluit dat sommigen betreuren. Onder meer het Architectuur Informatiecentrum Alkmaar en de Historische Vereniging Alkmaar tekenden verzet aan en riepen op om het PEN-dorp niet te slopen maar duurzaam te herbestemmen. Zelfs het Regionaal Archief Alkmaar maakte zich voor het PEN-dorp breed: "Een markant stukje Alkmaarse architectuur verdwijnt [...] voor altijd van de horizon." Maar niet het hele PEN-dorp verdwijnt. De tuinen van Mien Ruys blijven behouden - als groene kern van de woonwijk die op het terrein verrijst. Daarnaast worden twee vrijstaande gebouwen van Bonnema's kantoorpand behouden, vertelt Rob Veldt van C.A. de Groot: "Er wordt gekeken of deze voormalige bedrijfs-

"We moeten in het circulaire slopen af van de mindset dat we alles zelf oogsten en toe naar samenwerken met vaste partners"

woningen straks in de woonwijk nieuwe functies kunnen krijgen. Ook de ontwikkelaar van de nieuwbouwwijk op het PEN-terrein ziet de waarde van het ontwerp van Bonnema en Ruys.”

Over een tweede leven van het resterende PEN-dorp is Rob Veldt van Veras-lid C.A. de Groot pragmatisch: “De afgelopen vijftien jaar zijn allerlei mogelijkheden tegen het licht gehouden

betonelementen en gemetselde wanden en zijn hoogwaardig afgewerkt met hout dat de jarenlange leegstand wonderwel goed doorstond. Ook oorspronkelijk door Bonnema ontworpen stoelen en krukken konden in het PEN-dorp nog worden geoogst.

Regie en partners

Voor C.A. de Groot is de circulaire sloop van het PEN-dorp een groot project, waar het bedrijf al heel lang een oogje op had. Veldt: “Wij zijn een Alkmaars bedrijf, en dit project leeft in de stad. We hebben jaren de vinger aan de pols gehouden



▲ Bedrijfsleider Sloop & Milieu Rob Veldt: “Circulair slopen is een continue leercurve.”

om het PEN-dorp te verbouwen tot woningen of er nieuwe kantoren in onder te brengen. Maar het uitgesproken ontwerp leent zich daar niet goed voor. Daarnaast ontbrak het aan geïnteresseerde huurders.” Ook de lange leegstand deed het pand geen goed, aldus Veldt: “Het gebouw verkeert in slechte technische staat, is niet goed geïsoleerd en de gebouwtechniek is achterhaald.”

Die slechte staat ten spijt verradt het PEN-dorp op sommige plekken altijd nog welke kwaliteiten het gebouw als werkplek vroeger bezat. De ruimtes hebben een fraaie structuur van prefab

en zijn uiteindelijk op het project terecht gekomen.” C.A. de Groot startte in september 2025 met het circulaire slopen van het PEN-dorp. In december van dit jaar verwacht het bedrijf klaar te zijn. De sloop van het PEN-dorp wordt gefaseerd uitgevoerd, afgestemd op de bouwplannen voor de woonwijk: “Wij scheppen letterlijk ruimte voor de nieuwbouw”, vertelt Veldt, “door op het terrein in een strategische volgorde delen van het PEN-pand te slopen.” Aan de noordkant van het terrein zijn de eerste woningen inmiddels in aanbouw.

Als hoofdaannemer voert C.A. de Groot de regie over de sloop van het PEN-dorp en werkt voor een groot deel samen met partners in onderaanneming. Voor het hout in het interieur vond C.A. de Groot een partner die inmiddels nagenoeg al dat hout heeft geoogst. Rob Veldt: “De binnenruimtes zijn afgewerkt met Amerikaans grenen latten en er staan later geplaatste scheidingswanden, een herinnering dat werken in de kantoorruimten van Bonnema niet altijd werd gewaardeerd. De binnenkozijnen zijn van grenen en deels ook geoogst. Voor ons als hoofdaannemer van de sloop betekent het werken met een externe partij dat we geen discussie hebben over de kwaliteit. Deze partner haalt het hout zelf uit het gebouw, verpakt het en ontspijkt het, en vindt zelf een afnemer.”

De doelstelling voor het hout die C.A. de Groot voorafgaand aan de circulaire sloop stelde is gehaald, stelt Veldt: “We moeten op de werkvloer wel het een en ander aan aansturing doen. Dat verschilt per partij met wie we samenwerken. Wat dat betreft is circulair slopen een continue leercurve; vind je de juiste partner om een deel van je pand circulair te slopen? We moeten in het circulaire slopen af van de mindset dat we alles zelf oogsten en op een digitale marktplaats of in een materialenhub in de verkoop zetten. We moeten toe

naar samenwerken met vaste partners die materialen goed circulair oogsten en verkopen.”

Coöperatie Insert

De hardhouten buitenkozijnen van het PEN-dorp vonden een andere weg. Via Coöperatie Insert krijgt dit hardhout een tweede leven – als grondstof voor nieuwe kozijnen en deurprofielen. Rob Veldt: “Het hardhout uit het PEN-dorp gaat naar onze Circulaire Hardhout hub in Stompetoren. Daar wordt het ontdaan van verf en kit en ontspijkerd. Daarna wordt het hardhout gelamineerd en gevingerlast en uitgele-



verd als balken onder KOMO en FSC.” Coöperatie Insert is opgericht om materiaalstromen uit de sloop, waaronder hardhout, op te schalen naar een nieuwe circulaire materiaalstroom. Twaalf circulaire sloopbedrijven verdeeld over Nederland – allen lid van Veras – oogsten en verwerken deze materialen uit slooppanden.

Beton en gemengd puin

C.A. de Groot voert zelf de laatste fase van het circulaire slooptraject van het PEN-dorp uit. Het bedrijf oogst zoveel mogelijk schoon betonpuin van het betonnen casco separaat uit het gebouw voor hergebruik in circulair beton. Het overige beton- en metselpuin wordt samen met de dakpannen gebroken tot menggranulaat, grondstof voor onder meer de wegenbouw. Daarvoor zet het bedrijf op het PEN-dorp drie tot vijf kranen in.

C.A. de Groot overwoog aanvankelijk om de metselstenen op locatie schoon te pikken voor hergebruik. Rob Veldt: “Maar dan heb je van doen met arbeidsintensief handmatig werk dat moet worden uitgevoerd onder arbo-omstandigheden die niet optimaal zijn. We hebben onderzocht of dat niet machinaal kon. In Duitsland werkt dat vaak al zo. Maar de sloopplocaties daar zijn over het algemeen groter en dan werk je met volumes aan residu-stromen waar je wat mee kunt. Hier in Nederland is de schaal van de projecten in het algemeen kleiner. En de regelgeving verschilt; als je dat materiaal hier van je bouwplaats wilt transporteren naar een afnemer krijgt het een afvalstatus en heb je een milieuvergunning nodig. Op dit project paste een machinale aanpak niet, dus gaan de bakstenen mee in het gemengd puin.”

Dat geldt ook voor de dakpannen. Veldt: “Een externe partij heeft de pannen voor ons beoordeeld en concludeerde dat

Van dorp naar duurzame woonwijk

Terwijl de circulaire sloop van het PEN-dorp nog in volle gang is, werd afgelopen januari al het startschot gegeven voor de bouw van de eerste woningen van de duurzame wijk die wordt gerealiseerd op het terrein van het PEN-dorp. De komende jaren worden hier 550 woningen gebouwd – sociale huur, middenhuur en koopwoningen. Het ontwerp van de wijk is van De Zwarte Hond en ENZO architecten. Bij het ontwerp van de wijk is samengewerkt met Buro Mien Ruys. De tuin van Ruys blijft behouden en wordt het hart van de nieuwe wijk.

Bron: Gemeente Alkmaar, De Zwarte Hond

ze einde levensduur hebben bereikt. Daarnaast speelde de veiligheid een rol; de daken waarop de dakpannen in het PEN-dorp liggen, zijn flink op hoogte.”

Beoordelingsrichtlijn

De circulaire sloop van het PEN-dorp wordt uitgevoerd volgens de BRL SVMS 007, de beoordelingsrichtlijn die Veras hanteert voor veilig en milieukundig slopen, inclusief eisen rond milieu- en arbo. Rob Veldt: “In het PEN-dorp werken we op dezelfde manier als bij de Verificatieregeling Circulair Sloopproject. Maar dan zonder de externe controle van de verificatieregeling op basis waarvan dat certificaat wel – of niet – aan je project wordt verleend. De overheid besteedt circulair aan; de Verificatieregeling is dan het bewijs dat je een project daadwerkelijk circulair hebt

gesloopt. In het PEN-dorp werken we voor een projectontwikkelaar. Daar is de verificatieregeling contractueel niet gevraagd, maar hun opdracht en onze werkwijze is wel gericht op zorgvuldig en aantoonbaar circulair slopen. De gemeente Alkmaar kijkt als externe partij wel mee. Uiteindelijk wil je naar een sloperskwaliteitscertificaat, een SVMS waarin de Verificatieregeling is opgenomen. Zodat alleen SVMS-slopers circulaire projecten mogen doen en je als opdrachtgever altijd zeker weet; dit bedrijf sloopt circulair.”

“Circulair slopen is een continue leercurve”