

‘Circulariteit is voor ons niets nieuws, zo werken we al jaren’

20-09-2018 12:01

Bij een herontwikkeling begint het daadwerkelijke bouwtraject met de sloopwerkzaamheden. Dat maakt dat marktleider Beelen Sloopwerken vaak als eerste op de bouwplaats aan de slag gaat. Wat komt er allemaal kijken bij de sloop? VJ sprak met Kees van Es (algemeen directeur van Beelen Sloopwerken) over de sloop van de Bijlmerbajes om plaats te maken voor een van de meest spraakmakende ontwikkelingen van het moment: het Bajes Kwartier.

In het Bajes Kwartier komen 1.350 woningen, zowel koop als huur. Eén toren wordt getransformeerd tot een verticaal stadspark met diverse andere publieke functies.

“Van de zes torens worden er vijf volledig gesloopt”, vertelt Van Es. “De zesde wordt getransformeerd naar een groene toren. Voor die toren moeten we het gebouw leegslopen. Eigenlijk is dat de hoogste vorm van hergebruik, het bestaande casco opnieuw gebruiken.”

Cruciale rol

Het Rijksvastgoedbedrijf koos vorig jaar ontwikkelcombinatie Bajes Kwartier B.V. - bestaande uit AM, AT Capital en Cairn - als koper van het terrein. Deze combinatie won de uitvraag waarin duurzaamheid en circulariteit belangrijke voorwaarden waren. Juist op dit vlak speelt Beelen een cruciale rol in de herontwikkeling: de ambitie is uitgesproken om 98% van al het sloopafval her te gebruiken.

Artist impression van het volledige Bajes Kwartier.

“We hebben vanaf het begin meegedacht met het architectenbureau en de ontwikkelaars hoe we het sloopmateriaal kunnen hergebruiken”, legt Van Es uit. “Een grote wens is om dat zoveel mogelijk binnen het eigen terrein toe te passen. We onderzoeken nu hoe we het beton zo goed mogelijk kunnen hergebruiken in de nieuwbouw. Ook wordt er creatief omgegaan met de overige vrijkomende materialen. Zo krijgen de oude bajesdeuren bijvoorbeeld een nieuw leven als trap- of brugleuning.”

Andere projecten

Alles wat er aan sloopmateriaal overblijft, gaat naar andere projecten. “Hoe dichterbij, hoe beter natuurlijk. Uiteindelijk gaat het erom dat er zoveel mogelijk hergebruikt wordt en met een zo laag mogelijke CO2-uitstoot, dus dat kan ook prima bij het pand van de burelen. Er wordt in de omgeving van het terrein immers veel gebouwd. Zoals het er nu uit ziet is het enige wat echt gestort gaat worden het asbest.”

Sloopwerkzaamheden

Recent is Beelen gestart met de sloopwerkzaamheden. “Allereerst wordt het asbest uit de eerste twee torens gesaneerd. Daarna halen we alle niet-steenachtige materialen eruit: onder andere het vloerzeil, de inbouwkastjes en de dakbedekking. Dan komt er een kraan met een lange sloopgiek en daarmee knippen we zo’n gebouw stramien voor stramien naar beneden, waarbij je de stabiliteitskernen als laatste pakt. Vaak zijn dat de liftschachten en de trappenhuizen. Bij de zesde toren gaan de gevels eraf en wordt het kaal gesloopt tot op het casco. In dat casco worden nog een aantal aanpassingen doorgevoerd om het geschikt te maken voor de nieuwe functies.”

Logistieke planning

Met de sloop van hoge torens is Beelen zeker niet onbekend; de uitdaging zit hem hier vooral in de logistieke planning. “We hebben te maken met activiteiten van derden die op het terrein plaatsvinden”, legt hij uit. “Sommige torens zijn nog tijdelijk in gebruik. Daarom is het proces opgeknipt in verschillende fasen, waarbij

we om al deze externe factoren heen kunnen werken.”

Artist impression van 'de groene toren': het verticale stadspark in het Bajes Kwartier.

Om überhaupt met de sloop te kunnen beginnen, moeten de torens ontkoppeld worden van water en stroom. Volgens Van Es kost het afsluiten van een grootverbruiksaansluiting tegenwoordig soms maar liefst zes tot negen maanden. Als je die vergeet, loop je enorme vertraging op. “Daarnaast heb je ook de vergunningenprocedure in het voortraject, waaronder veiligheidsplannen, flora en fauna-onderzoek en een geluids- en trillingsprognose. Die hebben wij verzorgd voor de opdrachtgever en die zijn ook al door de gemeente goedgekeurd. Dat is erg prettig aan dit project, dat we er al vanaf het begin bij aangehaakt zijn en onze kennis en kunde meteen hebben kunnen inbrengen.”

Duurzaamheidsambitie

Even verderop, vlakbij station Holendrecht, sloopt Beelen een groot kantoorcomplex van 45.000 m² om plaats te maken voor 1.600 woningen. Hoewel de duurzaamheidsambitie bij het Bajes Kwartier heel anders ligt dan bij het project bij Holendrecht, betekent dat niet dat er bij andere projecten van Beelen een lager percentage van het sloopmateriaal hergebruikt wordt. “Hergebruik wordt steeds vaker meegenomen in plannen en nadrukkelijk benoemd. Wij zorgen ervoor dat die ambities gehaald worden. Ons bedrijfsgemiddelde ligt op 99,45%, maar we houden bij de Bijlmerbajes een slag om de arm omdat hier ook asbest in de gebouwen zit. Het uiteindelijke percentage kan dus hoger uitvallen dan 98%, als het aandeel asbest meevalt.”

Circulariteit

Ontwikkelaars die voor circulariteit gaan, kunnen bij Beelen terecht. Van Es: “Circulariteit zit bij ons van oudsher zo ingebed in al onze bedrijfsprocessen dat het ‘niets nieuws’ meer is. Daarnaast hebben we het voordeel dat we voldoende omvang hebben. Een project meer of minder kunnen wij altijd aan. We hebben gemiddeld 50 tot 60 lopende sloopprojecten, dus als er een aantal daarvan vertraging oplopen, dan kunnen we die mensen en machines elders inzetten. Als een gebouw daarentegen juist snel gesloopt moet worden, dan kunnen wij ook heel makkelijk opschalen.”

Een ander bijkomend voordeel is dat Beelen de hele keten in eigen beheer heeft: de asbestsanering, de sloopwerkzaamheden en de afvalrecycling. Daarom hoeft het sloopbedrijf zelden claims in te dienen bij opdrachtgevers als een project buiten eigen toedoen vertraging oploopt. Vaak vliegen de claims bij verträgenen namelijk over en weer. “Een belangrijke toegevoegde waarde voor onze opdrachtgevers als we vroegtijdig worden betrokken, is dat we een lumpsumprijs kunnen geven waarin alle risico’s al ingecalculeerd zijn. Door onze kennis en ervaring en door vroegtijdig onderzoek te doen, kunnen we deze namelijk elimineren. Dat scheelt in de prijs”, zegt hij tot slot.

Beeldmateriaal: Bajes Kwartier B.V. (AM, AT Capital en Cairn).

Ramon Holle