

Het DNA van de plek <sup>2</sup>

# Hedendaagse vertaling van kleinschalige binnensteden

Rondje Kloosterveste verrast en verleidt

Tekst Bart Hogenbosch Beeld Mark van den Brink en AM

De Assense nieuwbouwwijk Kloosterveen krijgt met Kloosterveste een van de fraaiste centrumgebieden uit het Vinex-tijdperk, dat bijna achter ons ligt. Nog dit jaar kan iedereen dat met eigen ogen aanschouwen. De levendige sfeer en de doordachte functiemix zijn de belangrijkste succesfactoren voor het centrum, waarvoor de steden Delft en Siena als inspiratiebron dienden. Een rondje Kloosterveste laat nu al, terwijl het nog gonst van de bouwactiviteiten, even verrassende als aangename plekjes zien.

De kracht van het stedenbouwkundige concept van Kloosterveste schuilt in de geslaagde hedendaagse vertaling van kleinschalige historische binnensteden. Siena met haar prachtige pleinen, gebogen straatjes en kenmerkende hoogteverschillen, maar ook Delft met haar rijke en afwisselende gevelpatronen langs de

grachten: beide zijn subtiel herkenbaar in de opzet. Het plan is een gezamenlijk ontwerp van de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Assen en rphs. Doordat de architectuur eerder modern-stedelijk dan historiserend te noemen is, kan Kloosterveste bogen op een eigen identiteit. Wie nu door het centrum in aanbouw wandelt, kan al ervaren dat het rondlopende en in breedte variërende stratenpatroon de bezoeker straks zal verrassen, doordat zich steeds nieuwe zichtlijnen aandienen. Net als Siena kent Kloosterveste een groot centraal plein en zijn in de binnenring meerdere kleinere pleinen te

ontdekken. Ook door de hogere ligging van het hart van de wijk is de vergelijking met de Italiaanse stad snel gemaakt. Rondom het hart van Kloosterveste ligt de buitenring. Hier worden in een grote variatie circa 400 moderne stadswoningen en appartementen gerealiseerd. Deels gelegen aan een smalle gracht, zoals in Delft, en deels aan een singel.

#### Vaart in proces

Al in 2001 rondde de gemeente Assen het stedenbouwkundig plan van Kloosterveste af. Dat het zo lang heeft geduurd voordat de bouw in 2008 kon starten, heeft

meerdere oorzaken. De belangrijkste is wel dat de ambitieuze opzet, met een groot-schalige (gratis) parkeervoorziening onder het centrum, financieel niet rond te krijgen was. In 2007 hervonden de gemeente, ontwikkelaar BAM Vastgoed (nu AM) en de betrokken bouwbedrijven van BAM elkaar. Met een uiterste inspanning en in recordtempo werd Kloosterveste ontwikkeld conform de eerder vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Gezamenlijk werd een kwaliteitsteam gevormd, met een vertegenwoordiger vanuit welstand zodat een vlottere toetsing mogelijk werd. Ook werden waar mogelijk procedures versneld. Zo kreeg het proces vaart. Door toepassing van het 'engineer and build'-principe, waarbij ontwikkelaar en alle bouwdisciplines voortdurend gezamenlijk optrekken, werd ook de uitvoering voortvarend opgepakt. Absoluut voordeel hierbij waren de korte lijnen tussen de samenwerkende BAM-zusterbedrijven.

#### Brede zorg

Het uitbreken van de financiële crisis verlangt opnieuw inventiviteit van de ontwikkelaars. Vanwege de veranderde woningmarkt is AM een onderzoek gestart om het woningaanbod in de buitenring



Cor Staal,  
projectleider gemeente Assen

## 'Oplossingsgerichte aanpak is een geweldige teamprestatie'

'De vraag die ons steeds heeft beziggehouden is: wat zorgt voor sfeer? In het kwaliteitsteam dat we met BAM Vastgoed en nu AM vormen, hebben we goed gekeken naar de kenmerken van een oude stadskern. We wilden niet per sé historiserend zijn, maar wel door een afwisselend beeld van zowel de architectuur als de openbare ruimte de levendige charme

van steden als Siena en Delft benaderen. Ik denk dat we daarin zijn geslaagd. Aanvankelijk liet het plan kenmerken zien van onder meer Jugendstil en de Amsterdamse School. De variatie in architectuurstijlen was enorm groot. Die lijn hebben we in een rationaliseringsslag laten schieten. Kloosterveste heeft nu veel meer een eigen gezicht en dat heeft het plan

absoluut sterker gemaakt. Wat ik in de samenwerking vooral merk, is de sterke wil om de kwaliteit die we voor ogen hebben daadwerkelijk te realiseren. Omdat er niet zoveel rek in de opzet zat, was dat niet eenvoudig. De opgave was en is slimmer te ontwikkelen en meer standaard bouwtechnieken toe te passen. Die techniek is niet zichtbaar en doordat we het afwisselende gevelbeeld intact hebben gehouden, zijn we erin geslaagd het totale stedenbouwkundige concept overeind te houden. En dat ook nog eens in recordtempo. Sinds de herstart in 2007 komen we iedere twee weken bij elkaar om afstemming te zoeken en de regie strak in de hand te houden.

Daarin betrekken we ook de toekomstige gebruikers van Kloosterveste, zodat we optimaal kunnen inspelen op hun wensen. We hebben intensief gestuurd op het versnellen van procedures en toetsen waar mogelijk integraal. Die oplossingsgerichte aanpak is een geweldige teamprestatie, zeker gezien de voorgeschiedenis. Kloosterveste is geen doorsnee centrumgebied. Als bewoner van Kloosterveen kan ik me verheugen op de levendigheid die het in de toekomst gaat bieden. De veelheid aan functies en de diverse woonmilieus maken het tot een ontmoetingsplaats voor jong en oud, waar je op een zaterdagmiddag gezellig even naar toe wandelt.'

Het nieuwe hart van Kloosterveen: Kloosterveste. Stoer en compact als een oud-Hollandse binnenstad, met een vleugje Siena. De winkels die de bewoners van Kloosterveen vanuit tijdelijke accommodaties hebben bediend, vinden eind 2010 hier een echt onderkomen.

beter af te stemmen op de huidige vraag in Assen. Ook een sterkere fasering en efficiëntere bouwmethodiek verbeteren de haalbaarheid van het plan aanmerkelijk. Het woningaanbod in de binnenring bestaat uitsluitend uit appartementen, die zijn gesitueerd boven de voorzieningen en een grote diversiteit aan plattegronden kennen. Met Woonzorg Nederland is een overeenkomst gesloten voor de koop van 26 appartementen en 80 woon- en zorgeenheden. De toekomstige bewoners van de appartementen kunnen gebruik maken van een breed zorgpakket. De 80 woon- en zorgeenheden worden gehuurd en geëxploiteerd door GGZ Drenthe en in gebruik genomen door verpleeghuis De Vierackers. Het betreft psychogeriatrische verpleeghuiszorg. De bewoners krijgen de beschikking over een modern eenpersoons-appartementen met eigen sanitair. Daarnaast kan er gebruik worden gemaakt van een gezamenlijke huiskamer en een ontmoetingsruimte voor bewoners en bezoekers. Met woningcorporatie Actium is een koopovereenkomst gesloten voor 57 appartementen, die eveneens midden in het centrumgebied zijn gesitueerd. Volgens planning kunnen de eerste bewoners begin 2011 hun nieuwe huisvesting in gebruik nemen.

### Groot verlangen

Het geloof in Assen en omgeving dat Kloosterveste werkelijk iets bijzonders wordt, is groot. Met lokaal en landelijk opererende winkelketens zijn langjarige overeenkomsten gesloten. De bewoners van Kloosterveen kijken reikhalzend uit naar de opening van het centrum. Al enige jaren zijn er goedlopende,



tijdelijke vestigingen van onder meer Albert Heijn en Etos waar de 11.000 inwoners van de nieuwbouwwijk terecht kunnen voor hun dagelijkse inkopen. Het verlangen naar een volwaardig centrumgebied is echter

groot, zo blijkt uit de vele vragen over het moment van oplevering. Kloosterveste is primair bedoeld voor de bewoners van Kloosterveen, dat uiteindelijk circa 18.000 inwoners zal tellen. Daarnaast krijgt het

centrum een duidelijke bovenregionale functie. Met een zeer grote mix aan functies kan Kloosterveste met recht het kloppend hart van het nieuwe woongebied worden genoemd.

## Het perspectief

**Alle zeilen worden bijgezet om de ultieme wens van alle betrokkenen te realiseren: oplevering van Kloosterveste in november van 2010, zodat de ondernemers onmiddellijk kunnen profiteren van de verkooppiek in december. De basisschool is inmiddels geopend en ook een deel van het parkeersouterrain is in gebruik genomen. Na oplevering van de binnenring wordt gestart met de woningen en appartementen van de buitenring en de inrichting van de openbare ruimte met een haventje, veel groen en waterlopen.**

## Facts & figures

- Circa 600 woningen
- Circa 25.000 m<sup>2</sup> voorzieningen (twee supermarkten, Hema en overige retail, sportcentrum, bibliotheek, gezondheidscentrum, dagopvang, wijkcentrum met zaal die voor kerkdiensten en cultuurbestemmingen kan worden gebruikt, basisschool)
- Ondergrondse gratis parkeervoorziening voor circa 700 auto's
- Stedenbouwkundig plan van de gemeente Assen en rphs architecten
- Voor de ontwerpen van de verschillende plandelen zijn diverse architectenbureaus ingeschakeld