

The background image shows a large, multi-story brick building with a modern glass extension. In the foreground, there is a large sculpture of a white wolf lying down, wearing a dark red scarf. The scene is set outdoors with green grass and a large tree on the right side. The sky is blue with some clouds.

# Bewonersvereniging De Witte Wolf

## Jaarverslag 2020

Maart 2021

[www.dewittewolf.org](http://www.dewittewolf.org)

# Voorwoord

In 2020 was het eindelijk zo ver: het jaar van de tender. Tegelijkertijd werd het ook het jaar van Covid-19, zonder dat we daar in het begin een idee van hadden. Beeldschermen domineerden zowel de consortium- als bestuurs-vergaderingen en ook de Algemene LedenVergaderingen (ALV). Het menselijke contact was zeer beperkt en dat in het jaar waar het erom spande. Gelukkig bleek onze secretaris Hans-Paul, naast zijn voortreffelijk secretarisschap, een meester te zijn in het digitaal vergaderen. Helaas heeft hij zijn functie eind 2020 na het aflopen van zijn bestuurstermijn neergelegd. We danken Hans-Paul zeer voor zijn grote inzet.

In maart 2020 publiceerde het Rijksvastgoedbedrijf het Biedboek voor de tenderprocedure van de stadsgevangenis. Dit stuk is tot op de letter gelezen en geïnterpreteerd door alle consortiumpartners. Vele maanden is er hard gewerkt aan de visie die in oktober 2020 ingeleverd werd. Belangrijk waren de keuzes van de architect, de aannemer en de landschapsarchitect die meedachten over de invulling en vooral de grenzen van de visie. Zowel in het verdienmodel als in het vormgeven van de nieuwe plek. Dat heeft ons een plaats bij de vijf mededingers voor het winnende plan opgeleverd. Dus is ook 2021 wederom het jaar van de tender en het jaar van de waarheid. Want 21 juni wordt bekend of het consortium De Witte Wolf met haar plan en bieding de gevangenis kan kopen!

Binnen de Vereniging heeft een aantal werkgroepen een pauze ingelast, deels vanwege Covid-19 deels omdat vooral de consortiumgroep aan zet was. De ALV is zowel gebruikt om de plannen terug te koppelen als ideeën op te halen.

De werkgroep Kennismaking heeft een grote hoeveelheid belangstellenden mogen verwelkomen, rondleiden en interviewen. Zij hebben een professioneel kennismakingstraject en mentorschap in gang gezet om zo de betrokkenheid bij de vereniging hoog te houden in een tijd gedomineerd door vooral digitaal contact via het beeldscherm – en dat is goed gelukt.

Natuurlijk was de verbinding met de buurt ook dit jaar belangrijk. We organiseerden september 2020 een goed bezochte informatieavond voor de buurt. Hopelijk wordt 2021 een jaar waarin we elkaar weer in levende lijve kunnen ontmoeten en waarin wij kunnen proosten op een goede afloop. Dan breekt er een nieuwe fase aan voor onze vereniging.

Wilma Duitscher, voorzitter vereniging De Witte Wolf

# De vereniging

De Vereniging De Witte Wolf (DWW) telt met ingang van 2021 twintig leden. We hebben ervoor gekozen om als vereniging organisch te groeien dan wel het ledenaantal op peil te houden en dat is gelukt. Van alle leden vragen wij, naast een bescheiden contributie, een actieve bijdrage al dan niet binnen een werkgroep.

In 2020 vonden vijf ledenvergaderingen plaats (waarvan vier via zoom). Het bestuur vergaderde vijf maal voorafgaand aan elke ledenvergadering en is ook vijf maal bij elkaar gekomen voor een extra vergadering. Naast voorzitter, secretaris, penningmeester en twee vaste leden participeren vertegenwoordigers van de werkgroepen in het bestuur.

In november vond de herverkiezing plaats van het DWW bestuur t.g.v. het aflopen van hun bestuurstermijn. De secretaris trad af en die functie is door twee DWW-leden herbezet. De bezetting van het voorzitterschap, het penningmeesterschap en de twee officiële bestuurszetels blijven gehandhaafd.

## *Algemene ledenvergadering*

In 2020 is de ALV van begin oktober benut voor de uitwerking van onze waarden. Met behulp van stellingen onder begeleiding van een extern deskundige keken we naar welke voorzieningen we willen delen en wat we willen uitstralen naar buiten. Een duidelijk uitgangspunt is vastgelegd: kopers en huurders vormen samen een woongemeenschap met een maatschappelijk gezicht. De uitkomsten van deze ALV leverden input voor het visieplan dat eind oktober door de consortiumgroep werd ingeleverd. In december hebben we in drie groepen de impact van het plan in detail doorgenomen voor de thema's gemeenschappelijke ruimte en voorziening, woningen en de buitenruimte/gemeenschappelijk groen. Ook de uitkomst hiervan wordt meegenomen in de plannen.

Een kantoorruimte in de gevangenis aan het Wolvenplein is vanaf begin 2020 het honk voor zowel de vereniging DWW als het consortium. We namen maatregelen die de lichtinval en akoestiek verbeterden, richtten het wat anders in en zijn trots op onze eigen plek in het hart van de gevangenis. Het consortium heeft deze plek dit jaar kunnen gebruiken voor besprekingen van de invulling van het visieplan met architect, aannemer en landschapsarchitect. Helaas kon de ruimte vanwege de beperkingen door Covid-19 nauwelijks voor grotere bijeenkomsten zoals de ALV worden benut.

# Ons consortium en het tenderproces

De consortiumgroep bestaat, naast de vereniging De Witte Wolf, uit de volgende partners:

- Gebiedsontwikkelaar AM voor de bieding op de tender en het totaalconcept;
- Woningcorporatie Mitros voor de sociale- en middenhuur-woningen;
- Star Lodge Hotels voor een breed en kleinschalig gevangenis hotel;
- De Stadstuin voor het bedrijvenverzamelgebouw.

In 2020 vergaderde de consortiumgroep (bijna) elke dinsdagmiddag samen met architect, aannemer, landschapsarchitect en het Utrechts Monumentenfonds.

Op 17 maart 2020 publiceerde het Rijksvastgoedbedrijf het 'Biedboek Verkoop bij Openbare Inschrijving', een richtlijn van drieëntwintig pagina's - met een grote hoeveelheid bijlagen - voor de bieding op de stadsgevangenis.

Op de geplande kijkdagen waren ongeveer tachtig partijen aanwezig. Een overweldigend aantal belangstellenden wat ons nieuwsgierig maakte naar concurrenten en hun ideeën over de plek.

Op vrijdag 23 oktober 2020 dienden we het visieplan van ons consortium voor de eerste 'technische' ronde van beoordeling door de selectiecommissie bestaande uit zeven Rijksvastgoedleden en twee gemeentemedewerkers. Die technische ronde hebben we glansrijk doorstaan.

Op 26 november volgde een presentatie van onze visie aan deze commissie door ontwikkelaar AM, architectenbureau Bierman Henket en natuurlijk DWW. Tenslotte kwam op 14 december jl. het bericht dat onze visie door is naar de volgende biedingsronde, waarin maximaal vijf partijen meedingen door de selectiecommissie gekozen. Ons voorstel is dus één van die vijf!

## ***Vooruitblik***

In 2021 zijn belangrijke data:

- 11-02-2021 Indiening van het definitieve visieplan.
- 12-04-2021 Bieding in € aan het Rijksvastgoedbedrijf.
- 21-06-2021 Gunning aan de hoogste bieder
- 2021 tot 2025 Planning van de ontwikkeling & bouw.

# Verdere activiteiten van de vereniging

## Werkgroep Kennismaking

In 2020 is de werkgroep Kennismaking structureel uitgebreid, waardoor met een nieuwe taakverdeling gewerkt kon worden. Zo is het archief opgeschoond en de rapportage aan het bestuur vernieuwd, waardoor er maandelijks een actueel overzicht van mogelijk nieuwe leden is. Daarnaast voert de werkgroep de volgende taken uit:

1. We enthousiasmeren nieuwe aanmelders door het verstrekken van informatie. Dit bestaat uit een uitgebreid individueel gesprek, waarin ook de wensen van het potentiële lid worden gepeild. Per mail volgt er informatie over het project. Daarna komt een uitnodiging voor de wandeling die maandelijks door het gebouwencomplex georganiseerd wordt. Zo mogelijk bezoeken we samen met aanmelders de maandelijkse buurtborrel, georganiseerd door Stadsdorp Wolvenburg (het buurtnetwerk).
2. We zorgen voor een vlotte en accurate afhandeling van nieuwe aanmeldingen.
3. We koppelen nieuwe leden aan werk- of taakgroepen en 'oudere' leden (mentorschap) voor verdere verdieping en participatie.
4. We denken na over laagdrempelige sociale interacties binnen de vereniging.

De ontvangst en introductie van nieuwe aanmelders is volgens plan verlopen, maar Covid-19 beperkte de buurtborrel.

In totaal zijn er zestien belangstellenden gesproken, waarvan veertien samen met iemand van de werkgroep de locatie verkenden en – als aspirant-lid – een ALV bijwoonden. Er volgden drie afmeldingen, omdat men elders verder wilde of niet wilde gaan voor de gezamenlijke activiteiten. In 2020 zijn er totaal elf aspirant-leden geworven, waarvan er vier vanaf januari 2021 daadwerkelijk lid van de vereniging zijn geworden met de lusten en de lasten die daar bij horen.

Een voorstel voor een informele sociale activiteit is uitgewerkt en kreeg de naam TREF maar is nog niet tot uitvoering gekomen vanwege Covid-19. Er is een begin gemaakt met het koppelen van nieuwe aan oude leden (mentorschap); dit wordt voortgezet, zodat alle nieuwe leden een 'mentor' krijgen en duidelijk is aan welke activiteiten zij gekoppeld zijn.

Van alle belangstellenden hebben we gehoord dat de noodzakelijke 'lange adem' als belemmering wordt ervaren voor een meer structurele participatie. Er is wel enthousiasme om de DWW activiteiten als vriend te ondersteunen.

## Werkgroep ‘Duurzame Technologie’

De werkgroep ‘Duurzame Technologie’ is dit jaar niet bij elkaar gekomen, maar er zijn wel belangrijke stappen op dit gebied gezet. Zo geeft het ingediende visieplan in hoofdlijnen aan hoe het consortium met duurzaamheid wil omgaan. In dit plan wordt het brede begrip duurzaamheid ingevuld met moderne technieken voor energie, klimaat en mobiliteit:

- Duurzame vormen van vervoer krijgen voorrang boven milieuvriendelijk vervoer. Het complex wordt voornamelijk bereikbaar per fiets, lopend en varend. Autoverkeer wordt vermeden. Er komen slechts enkele parkeerplekken voor tijdelijk parkeren van auto's en ruim 320 plekken voor fietsen. Autodelen wordt het nieuwe bezitten. Deelauto's worden geparkeerd in de Griftgarage.
- Uitgangspunt is natuur-inclusief bouwen en zo mogelijk een regenwaterkringloop. De geplande vergroening van het terrein en inrichting van de hoven en singelstructuur bevorderen de biodiversiteit. Een bijzondere moerasvegetatie buiten de muur draagt bij aan het verbeteren van de waterkwaliteit.
- Er wordt gewerkt met duurzame materialen; zo is er de ambitie om de nieuwe woongebouwen hoofdzakelijk in hout uit te voeren. Hout is immers het meest duurzame materiaal, hernieuwbaar en CO<sub>2</sub> neutraal.
- Bovendien worden materialen die tijdens de verbouwing van het bestaande complex beschikbaar komen waar mogelijk hergebruikt, zodat het toevoegen van nieuwe materialen tot een minimum wordt beperkt.
- Ook worden noodzakelijke toevoegingen gedaan aan de gebouwen voor een duurzame energievoorziening. Door matzwarte zonnepanelen (op de kerk, op vleugel B en – zo mogelijk – op de andere cellenvleugels) kan de opwekking van energie op een vanzelfsprekende wijze worden ingepast in de gebouwen, en kunnen alle bedrijfsruimtes, woningen en het grand café hiervan meeprofiteren.

## Werkgroep ‘Lobby’

Na de successen in 2019 kwam de lobbygroep in het jaar 2020 in rustiger vaarwater. Deze werkgroep houdt de verschillende plannen van de gemeente in de gaten en onderhoudt contact met de gesprekspartners.

## Werkgroep ‘Natuur’

Deze werkgroep had voor 2020 een tweetal excursies gepland om ideeën op te doen voor het gemeenschappelijk groen en de inrichting ervan. Door Covid-19 vonden deze excursies helaas geen doorgang. Verder heeft deze werkgroep twee maal de schetsontwerpen van de landschapsarchitect besproken en van uitgebreid commentaar voorzien. Dit is als input meegegeven aan de consortiumgroep, die uit drie leden van de Vereniging bestaat.

# Losse taken

In de vereniging werken we ook met losse, tijdelijke klussen. Zo is er dit jaar een mooi smoelenboek van de DWW leden uitgedacht en uitgevoerd. De leden stellen zich digitaal aan elkaar voor middels dit boek met een foto, contactgegevens en beknopte maar inspirerende persoonlijke informatie zodat je elkaar toch een beetje leert kennen. Nu is er een vaste DWW-beheerder voor dit boek en is het boek toegankelijk voor leden via de Drive.

In het voorjaar 2020 heeft een groep van drie mensen de kantoorruimte heringericht.

In december zijn alle leden en consortiumpartners verrast met een klein kerstpakket.

# Verbinding met de buurt

In september vond er een buurtbijeenkomst plaats voor bewoners uit de omgeving van de gevangenis. Naast DWW leden en vertegenwoordigers van alle consortium-partners waren ca. vijftientig buurtbewoners aanwezig. De bijeenkomst vond zowel digitaal als fysiek plaats. In de kapel van de gevangenis was de “fysieke” bijeenkomst.

Allereerst hebben alle consortiumpartners zich aan de buurt gepresenteerd. Ook architect, landschapsarchitect en aannemer hebben zich voorgesteld. Vervolgens zijn drie thema's besproken: 'gemeenschappelijk groen in de buurt', 'parkeren/deelmobiliteit' en 'een gezamenlijke huiskamer/multifunctionele ruimte'. Na korte presentaties per thema konden alle aanwezigen via de methodiek “mentimeter” suggesties doen. Tevens is gepeild in hoeverre omwonenden zich in wilden zetten om samen met toekomstige bewoners van de gevangenis het beheer te doen van gemeenschappelijk groen en moestuinen en zijn ideeën opgehaald voor de invulling van een gemeenschappelijke ruimte. Al met al was het een zeer geslaagde avond.

# Vrienden van De Witte Wolf

Om ons te steunen hebben een aantal mensen zich in de loop der jaren aangemeld als vriend van DWW. We werven niet actief, maar aan het einde van 2020 had de vereniging vierentwintig spontaan aangemelde vrienden. We voelen ons hierdoor gesteunden danken hen daarvoor hartelijk.

# Tot slot

De Witte Wolf is een burgerinitiatief dat niet alleen in eigen kring en de buurt aansluiting vindt. We werken samen met andere netwerken/organisaties zoals de Utrechtse Ruimtemakers, Cooplink (landelijke vereniging van wooncoöperaties), de coalitie van bewonersinitiatieven wonen in Utrecht. Verder volgen we de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en het programma van Platform31 rond wooncoöperaties. En zo mogelijk wisselen we ideeën uit met andere wooninitiatieven. Want je moet een lange adem hebben als burgerinitiatief en elke keer weer inspiratie, energie en kennis halen en brengen. Gelukkig zijn er ook verschillende professionals die ons op vrijwillige basis steunen en ons initiatief een winnende tender wensen. Wij zijn dankbaar voor dit netwerk en hopen dat zij na 21 juni kunnen genieten van het feit dat een bewonersinitiatief de tender heeft gewonnen.

Wij kijken uit naar deze dag en mochten we niet winnen dan zijn we zeker van waarde geweest. We hebben immers geprobeerd een gelijk speelveld te creëren. En er onder andere voor gezorgd dat er gewoond kan worden op het Wolvenplein, dat er meer natuur komt en dat de gevangenis als monument een levende toekomst krijgt.





# Bijlage: ons oorspronkelijke manifest

## **Wonen op bolwerk Wolvenburg**

Bolwerk Wolvenburg heeft een lange en rijke historie van militaire vesting, zijdeteelt, lakmoesfabriek en sierteeltkwekerij. In 1856 is het de karakteristieke strafgevangenis Wolvenburg geworden, waar in juni 2014 de laatste gevangenen zijn uitgezwaaid. De komende jaren is de gevangenis in gebruik als expositieruimte, horeca, woon- en werkplek tot een definitieve bestemming is gevonden.

## **Wie zijn wij**

Wij zijn betrokken, initiatiefrijke Utrechters, uit de buurt en daarbuiten. Wij hebben ons verenigd in bewonersvereniging De Witte Wolf. Wolvenburg is interessant voor grote bouwers en ontwikkelaars; lucratieve vierkante meters in de binnenstad komen niet vaak vrij. Maar wij willen juist met particulieren en wat kleinschaliger partijen dit terrein herbestemmen. Met liefde voor wat er is naar wat het kan worden. Daarom zijn we actief in gesprek met serieuze potentiële partners.

Partners die wij vinden passen bij herontwikkeling van bestaande gebouwen. Hergebruik is helemaal van deze tijd. Het vraagt een andere manier van ontwikkelen en biedt nieuwe financieringsmogelijkheden. Die zijn we aan het uitwerken.

## **Wonen, werken, groen, en cultuur**

De architectuur van de gevangenis en de historie van het Wolvenplein inspireert ons om vanuit dit industriële erfgoed een bijzondere buurt te laten ontstaan. Een buurt die de kansen benut die het monument en de omgeving bieden in een combinatie van wonen, werken, groen en cultuur.

Zo willen we binnen en buiten bijzondere plekken scheppen waar zowel bewoners als stadsgenoten elkaar kunnen ontmoeten. Het bolwerk en het gevangenisgebouw in zijn kenmerkende kruisvorm, de poortwoningen, het cellencomplex en de kapel, ze lenen zich in min of meerdere mate voor ontwikkeling tot woningen, werk- of culturele ruimten. En we kunnen ruimte creëren voor passende nieuwbouw als we delen van de niet-monumentale gebouwen afbreken.

We willen meer groen in de binnenstad door een gemeenschappelijke stadstuin of een kleine boomgaard en een mooi wandelpad langs het water. We gaan een buurt creëren waarin verscheidenheid welkom is. We kiezen voor zowel kopen als huren. We delen met elkaar en de buurt een fietsenstalling, logeerkamers en een ruimte voor het beoefenen van hobby's en het houden van bijeenkomsten. We willen er voor elkaar zijn als dat nodig is.

## **Ontwikkelen**

De definitieve invulling van dit mooie terrein laat nog even op zich wachten. Wij vinden het belangrijk om vorm te geven aan een bestemming die lang meegaat en een waardevolle toevoeging is aan onze prachtige stad. Een duurzame wijk ontwikkelen waar Utrechters trots op mogen zijn, daar maken wij ons hard voor. We nodigen nadrukkelijk potentiële bewoners en andere partijen uit met ons in gesprek te gaan over de herbestedingsmogelijkheden van Wolvenburg.

september2015

# De Witte Wolf

Maart 2021

Wilt u ons steunen, lid worden, met ons samenwerken of op een andere manier contact? Kijk op de website voor de mogelijkheden.

Of stuur een mail naar [secretaris@dewittewolf.org](mailto:secretaris@dewittewolf.org) en we nemen contact op.

Vereniging De Witte Wolf  
p/a Wolvenplein 27  
3512 CK Utrecht

Meer over onze plannen en activiteiten vindt u op:

[www.dewittewolf.org](http://www.dewittewolf.org)