

Witte Wolf zet z'n territorium uit

Vereniging De Witte Wolf heeft de afgelopen maanden niet stilgezeten. Zij onderzocht een toekomst op Wolvenburg (de voormalige gevangenis), om er te wonen in koop-, huur- en sociale huurwoningen.

Behalve woningen willen de Witte Wolven ook bedrijfsruimten, kleine horeca, cultuur, veel groen en een klein hotel.

De gemeente formuleert deze maanden de randvoorwaarden voor de invulling van Wolvenburg en bekijkt een gewijzigd bestemmingsplan. Daarna kunnen geïnteresseerde partijen bij de bieding hun plannen kenbaar maken. De Witte Wolf zal beslagen ten ijs komen.

De afgelopen maanden spraken twintig Wolven, van wie de helft woonachtig in de buurt, met potentiële partners, zoals ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties. Maar ook waren er gesprekken met alle politieke partijen. Het enorme complex, 1,3 hectare grond met daarop 8.800 m² gebouw, wordt door de huidige eigenaar het Rijksvastgoedbedrijf in zijn geheel aan één partij verkocht.

Mitros doet mee

De nieuwe woonwet van 2015 maakt een coöperatie van kopers en huurders mogelijk. Woningcorporatie Mitros onderzoekt samen met de Witte Wolf, in een pilot binnen Platform31, de mogelijkheden. Platform31 is een landelijke kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio.

Sociale woningbouw is moeilijk rendabel te exploiteren, dus geen enkele particuliere investeerder steekt daar zomaar geld in. Toch heeft de De Witte Wolf er uitdrukkelijk voor gekozen om niet alleen maar te wonen met mensen die zich duurdere huisvesting kunnen permitteren. Zij wil kopen, huren en sociale woningverhuur samen exploiteren binnen één initiatief. Mitros steekt tijd en energie in het onderzoek naar woonvormen waarbij zowel koop als huur in het middensegment en sociale huurwoningen zijn betrokken. De woningcorporatie zou dan mogelijk een deel van de exploitatie van de vereniging moeten overnemen.

Wonen en werken

Voor het gewenste kleine hotel, achterin het gebouw, is er inmiddels ook een serieuze geïnteresseerde: Star Lodge Hotels. Deze succesvolle hotelketen heeft sinds 2014 een vestiging op de Biltsestraatweg.

Wilma Duitscher, bestuurslid van Vereniging De Witte Wolf: 'Wij willen ook bedrijfsruimten. Wonen en werken bij elkaar in een pand. Daarvoor zijn wij in gesprek met organisaties zoals Hooghiemstra om een gedeelte van het gebouw eventueel in exploitatie te nemen. Maar ook andere partijen zijn geïnteresseerd.'

Wij zijn bezig met het haalbaarheidsonderzoek. Een vastgoedeconoom denkt mee. Met de partijen die het bedrijfsverzamelgebouw en het hotel exploiteren willen wij samen kopen en ook verder ontwikkelen. De ene koper van het hele complex moet de onderdelen dan weer willen doorverkopen.'

De vereniging wil dertig tot veertig appartementen realiseren.

De Witte Wolven denken erover om de wasmachines, klusruimtes, logeerkamers en een fietsen-



Wilma Duitscher: Wonen aan de voorkant © Saar Rypkema

stalling met elkaar te delen. En er komt een gemeenschappelijke bibliotheek. De verbouw van het geheel moet zo energiezuinig als met een dergelijk monument mogelijk is.

Buffer

'Er is gekeken naar de meest logische invulling van het gebouw', zegt Wilma Duitscher. 'Wonen aan de voorkant, naar de Wolvenstraat gericht. De bewoning vormt in ons plan daarmee een buffer, een geluidswal naar de buurt. Daarachter komt ruimte voor kleine bedrijven en organisaties en helemaal achteraan het hotel in de cellengang van vleugel B.'

Als er een hotel komt, hoe regel je dan de aan- en afvoer van goederen en hotelgasten? Met de boot en parkeren in de Griftgarage?

Dat onderzoeken wij, de uitkomst nemen wij mee in de uiteindelijke aanbesteding. Het moet een briljant plan zijn, een verrijking voor de stad en voor de buurt. Wij moeten het verhaal aanscherpen aan de eisen die straks in het stuk van de gemeente gesteld zijn. De Witte Wolf en haar partners komen met een doortimmerd plan.' www.dewittewolf.org •