

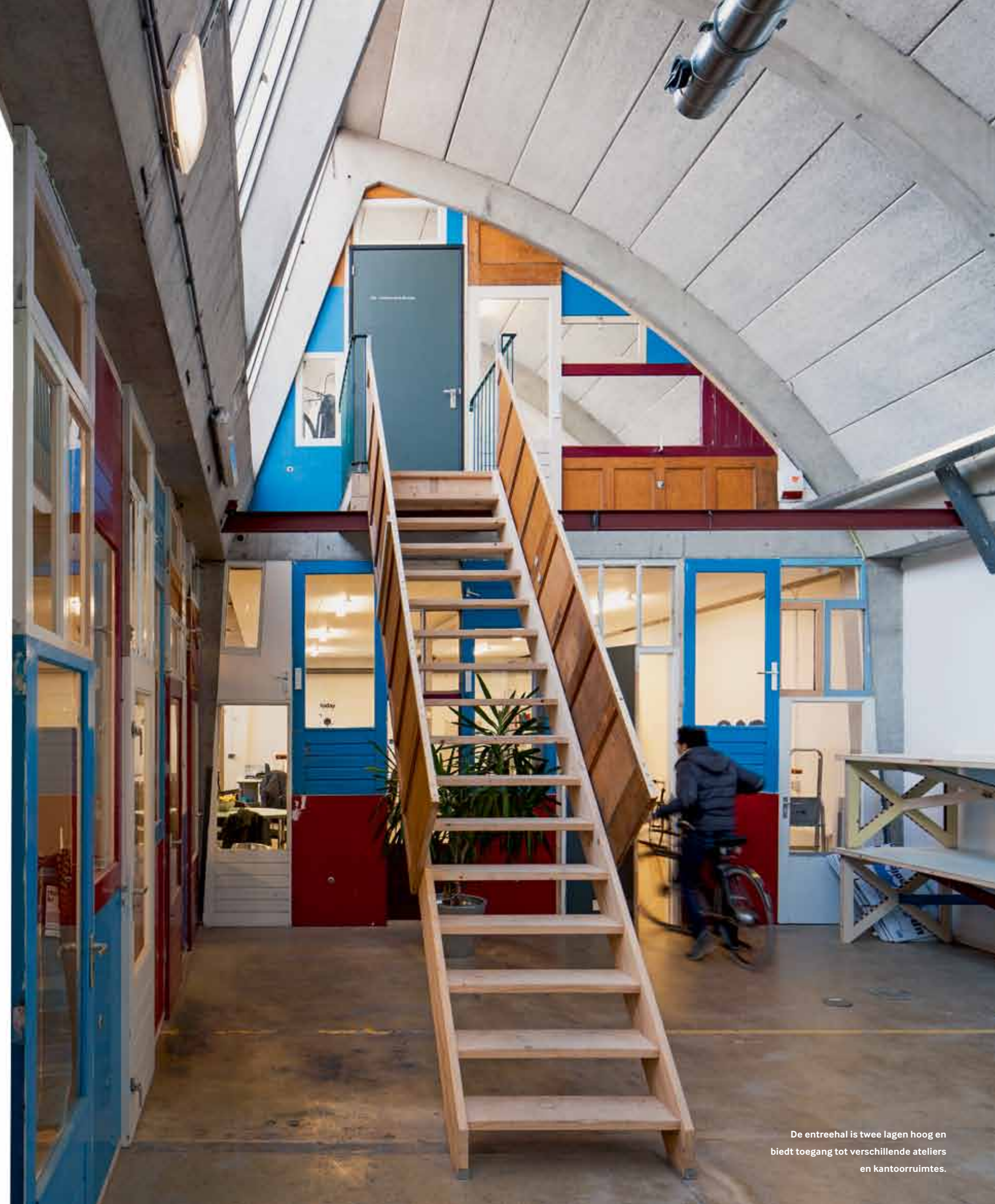
Vechtclub XL Utrecht

Stortplaats van dromen

Elke stad heeft ze tegenwoordig: tijdelijke broedplaatsen voor creatieven. Deze culturele broeinesten zijn een geliefd medicijn tegen leegstaand vastgoed en verpaupering van gebieden. Maar doordat het aantal creatieve hotspots de laatste jaren explosief is gegroeid, neemt de bijzonderheid en het onderscheidend vermogen af. Vechtclub XL in Utrecht druist echter stevig in tegen deze trend van devaluatie. In een voormalig magazijn van een farmaceutische groothandel, aanschurkend tegen het Merwedekanaal, groeit stap voor stap een creatief bedrijvencomplex. Een oprechte binding met de plek en een sterke visie op hoe een creatief verzamelgebouw meerwaarde genereert – zowel voor de huurders als voor de stad – drijft de initiatiefnemers.

Auteur Anne Seghers Fotograaf Ewout Huibers

Vechtclub XL is de opvolger van de 'gewone' Vechtclub die zich in de Utrechtse wijk Overvecht bevindt. Hier starten Boudewijn Rijff en Rikkert Paauw, beter bekend als Stortplaats van Dromen, een tijdelijk initiatief om creatieven te huisvesten. Dit complex bestaat nu zeven jaar, maar door de uitbreiding van het tegenovergelegen winkelcentrum zal het uiteindelijk worden gesloopt. Hierop voorsortierend gingen Astrid Petersen, Jet van Zwieten en Pieter Scheer – drie gemotiveerde ondernemers uit de Vechtclub – samen met Stortplaats van Dromen op zoek naar een nieuwe plek, om een verbeterde versie op te zetten: Vechtclub XL. In de eerste Vechtclub is min of meer toevallig een succesvolle formule ontstaan voor de ontwikkeling van een creatief bedrijfsverzamelcomplex. Hier is een oude distributieloods stapje voor stapje verbouwd, reagerend op de behoeften van huurders. Er is gefaseerd gebouwd met dito budgetten en er is een nauwe aansluiting gezocht met de plek en de wensen van huurders. Maar in de XL-variant gaan de initiatiefnemers een stap



De entreehal is twee lagen hoog en biedt toegang tot verschillende ateliers en kantoorruimtes.



verder. Ze vullen de stapsgewijze ontwikkeling aan met een sterke visie op hoe de culturele hotspot zou moeten werken. Ze werken doelgericht aan een bedrijfsverzamelgebouw voor een mix van creatieve disciplines die zich met hun bedrijf in verschillende levensstadia bevinden, van starter tot gevestigde orde. Verder dienen alle huurders ondernemend te zijn, moeten ze openstaan voor samenwerkingen en dienen ze hun creativiteit toegepast in te zetten – dat houdt in dat ze dus niet autonoom werken zoals veel kunstenaars doen. Door deze criteria te hanteren bij de selectie van huurders ontstaat een interessante groepsdynamiek. Hierdoor kunnen huurders onderling gemakkelijker gelegenheidssamenwerkingen aangaan en kunnen ze desgewenst grotere opdrachten aannemen.

De stapsgewijze ontwikkelingsstrategie die wordt gehanteerd, biedt zowel praktisch als conceptueel houvast. Concrete resultaten zijn snel zichtbaar en de benodigde budgetten zijn kleiner. Ook kan voortschrijdend inzicht worden geïmplementeerd gedurende het ontwikkeltraject én kan worden gereageerd op veranderende condities. Maar steeds vormen de bestaande context en de aanwezige ingrediënten het uitgangspunt. Zo hebben de initiatiefnemers bij aanvang van het project eerst het animo en het wensenpakket bij potentiële huurders geïnventariseerd, zodat ze zo goed mogelijk aan 'een ontwerp op maat' konden werken. Ook de eerste bouwkundige ingrepen zijn een duidelijke weergave van de ontwikkelingsstrategie. Door de grootte van het voormalige farmaceutische magazijn en de hoeveelheid huurders moesten er brandcompartimenten komen. Maar het gebouw was nagenoeg één grote ruimte; enkel in de westzijde van het complex stond een losse muur en tevens was hier ook al elektriciteit en centrale verwarming. Dit is toen aangegrepen als startpunt van de ontwikkeling.

Er is gefaseerd gebouwd met dito budgetten en er is een nauwe aansluiting gezocht met de plek en de wensen van huurders

aangezien hier ze hier relatief eenvoudig een eerste brandcompartiment konden realiseren.

Hoe nieuwe kansen en voortschrijdend inzicht gemakkelijk in het proces zijn in te passen, is te zien aan de samenwerking die het projectteam gaandeweg is aangegaan met het bouwbedrijf dat de herstructurering van de naastgelegen wijk Kanaleneiland verzorgt. Het projectteam mocht de gebruikte deuren van de woningen in dit herstructureringsgebied overnemen. Vanaf dat moment is er in het ontwerp van de ruimtes in Vechtclub XL gewerkt met de gebruikte deuren als wandmateriaal.

Nu de ontwikkeling een heel eind is gevorderd en in



De kantine voor huurders zal over een tijd tevens dienst doen als restaurant voor de stad.

Stortplaats van dromen Ontwerpen, bouwen en ontwikkelen

Stortplaats van dromen is niet alleen verantwoordelijk voor het ontwerp van de inrichting van Vechtclub XL, maar ook voor de conceptontwikkeling en de bouw. Een grote betrokkenheid kenmerkt de manier van werken. Dit uit zich in een onderzoekende ontwerpmethodologie met ruimte voor improvisatie en participatie van de gebruikers; een vaststaand eindbeeld waarnaartoe wordt gewerkt is dan ook niet van toepassing. Daarbij wordt waar mogelijk gewerkt met gebruikte materialen in combinatie met natuurlijke materialen. Andere projecten waar ze zich mee bezig houden zijn het ontwerpen en maken van meubels en interieurs tot herontwikkeling van een gebied.

Vechtclub XL behalve kantoorruimtes ook ateliers en werkplaatsen zijn gerealiseerd, gaat het projectteam de uitdaging aan om het project publieke betekenis te geven. Veel broedplaatsen zijn immers introverte locaties, waar enkel de incrowd profijt van heeft. De Vechtclub XL wil meer. Zo is er recentelijk een restaurant opgeleverd. Dit is in eerste instan-

Ook de manier waarop de Vechtclub XL zijn financiering regelt, is bijzonder

tie de kantine voor de huurders, maar in een later stadium zullen mensen van buitenaf er ook gebruik van maken in de vorm van restaurant, flexwerkplek en vergaderlocatie. Iets verder in de toekomst, wanneer de vergunningen rond zijn, doen de brede gangen die door de verschillende compartimenten heen lopen, dienst als winkel- en expositieruimte. De manier waarop de initiatiefnemers de financiering regelen, is tevens bijzonder en sluit goed aan bij hun visie

op hoe een creatieve broedplaats tot stand komt. Ze hebben een succesvol crowdfundingstraject opgezet om de eerste benodigde €65.000 bij elkaar te halen. Verder staan de initiatiefnemers persoonlijk garant voor een bedrijfslening waarmee de aanvullende financiering is gedekt. Deze grote mate van betrokkenheid, zowel van de crowdfunders als de initiatiefnemers, is de basis van het succes.

De kracht van Vechtclub XL is dat het een organische ontwikkeling pur sang is. De grote betrokkenheid van de initiatiefnemers en de huurders is hierbij van onmisbare waarde. Het wordt spannend of de broedplaats zijn ambities om een publieke betekenis te genereren in de toekomst waarmaakt. Want dat zal een belangrijke graadmeter zijn voor zijn bestaansrecht, zodat Vechtclub XL ook in de toekomst, voorbij de tijdelijkheid, Utrecht blijft verrijken. Maar de optelsom van de reeks kleine successen zorgt ervoor dat de Vechtclub deze toekomst positief en met opgeheven hoofd tegemoet kan kijken.



De kantoren op de verdieping bevinden zich onder de gewelven van het voormalige magazijn.



Tijdlijn Vechtclub XL
2006

Stortplaats van Dromen (Rikkert Paauw en Boudevin Rijff) starten de Vechtclub in een voormalige distributieloods in Utrecht Overvecht.

2010

De Vechtclub groeit uit zijn jas.

Eind 2010

Stortplaats van Dromen en drie ondernemers uit de Vechtclub starten met de ontwikkeling van Vechtclub XL in een voormalig magazijn van een farmaceutisch bedrijf.

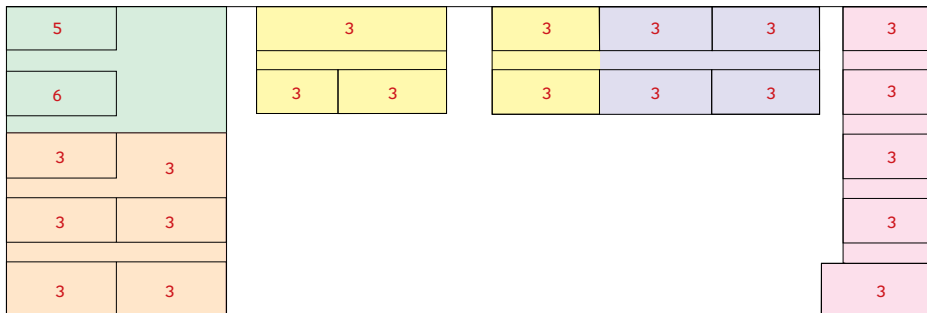
Juni-september 2011

Succesvolle Crowdfundingcampagne om €65.000 bij elkaar te krijgen; een gedeelte van de financiële middelen voor de verbouwing. In totaal zijn er 171 investeerders die hun vertrouwen in de Vechtclub XL tonen via een financiële bijdrage.

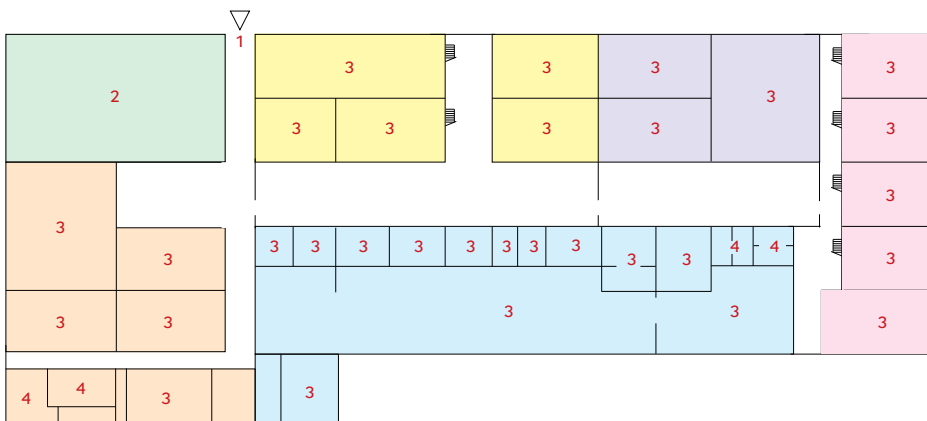
April 2012

Oplevering eerste vijftien werkruimtes (kantoorruimtes) in compartimenten E en F. Vechtclub XL start samenwerking met aannemersbedrijf dat renovatie van een aantal flats Kanaleiland doet, wat gebruikte deuren als bouwmaterialen oplevert.

Stortplaats van dromen



Eerste verdieping



Begane grond

- | | |
|----------------------|---------------|
| 1 entree | compartment b |
| 2 kantine/restaurant | compartment c |
| 3 atelier/kantoor | compartment d |
| 4 toilet | compartment e |
| 5 flexwerkplekken | compartment f |
| 6 vergaderruimte | compartment g |

Opdrachtgever Vechtclub, Utrecht
Ontwerp Stortplaats van Dromen (o.l.v. Boudewijn Rijff) Utrecht
Projectarchitecten Pieter Scheer met advies van Han van Zwieten
Interieurontwerpers Rikkert Paauw en Ifigeneia Dilaveraki
Projectteam Astrid Petersen, Jet van Zwieten en Boudewijn Rijff
Organisatie en communicatie Astrid Petersen
Adviseur constructie Vianen bouwadvies, Nuenen
Adviseur installaties Krijnen Installaties, Schiedam
Aannemer Stortplaats van Dromen, Utrecht
Bruto vloeroppervlakte 3838 m²
Netto vloeroppervlakte 3288 m²
Programma kantoren, oefenstudio's, kleine en grote werkplaatsen, flexwerkplekken, presentatieruimtes, kantine/restaurant en expositieruimte
Voorlopig ontwerp oktober/november 2011
Definitief ontwerp december 2011
Aanvang bouw januari 2012
Oplevering april t/m november 2012 (grotendeels)
Bouwsom inclusief installaties € 506.000
Bouwsom exclusief installaties € 416.000
Materialisatie wanden tweedehands deuren en ruiten met dank aan Van Wijk Vastgoedonderhoud

Juni 2012

November 2012

Mei 2013

Toekomst 2014-2015

Oplevering ateliers en werkruimtes in compartimenten c en d. Ingebruikname oefenbunker

Oplevering werkplekken (ateliers en werkruimtes) in compartiment c

Ingebruikname kantine/restaurant

Planning om publieke functies in de Vechtclub op te leveren, zoals flexwerkplekken, presentatie- en workshopruimte, restaurant c.q. bar, winkel en expositie