

# De Nijl Architecten

## Stad

De Nijl Architecten werkt samen met anderen aan de duurzame verbetering en vernieuwing van de bestaande stad. Sociaal en betrokken. Dat doen we door strategieën voor verandering te verbinden met concrete projecten: architectuur van de stad.

## Vitaliteit

De Nijl Architecten houdt van de stad met al zijn verschillende plekken en gebuiken. Voor de vitaliteit van de stad is het nodig gebouwen, locaties of gebieden op te knappen, aan te passen of te vernieuwen. Vaak helpt een slimme strategie, een wervend vergezicht of een uitgekende ingreep om nieuw leven te brengen in een bestaande situatie. Dat kunnen we goed. Zowel op strategisch niveau als in de praktische uitvoering. Van ontwikkeling en ontwerp tot oplevering.

## Continuïteit

De Nijl Architecten werkt vanuit de kracht van het bestaande. We kijken goed naar de aanwezige ruimtelijke en sociale kwaliteiten, maar spelen natuurlijk ook in op de wensen en behoeften van deze tijd. Daarbij leggen we altijd een link met het grotere verband. Met onze projecten maken we herkenbare plekken, goed verbonden met hun omgeving. Onze gebouwen zijn licht en open, stevig in de traditie verankerd. Duurzaam.

## Verbinden

De Nijl Architecten zet zich in om samen met anderen een goed project te maken. We combineren architectuur, stedenbouw en stadsstudies. We hebben ruime ervaring met uiteenlopende planprocessen en bewonersparticipatie. Financieel en maatschappelijk draagvlak is een vanzelfsprekend onderdeel van onze projecten, evenals een goede technische en administratieve uitwerking. Zo kunnen we een verbindende rol spelen in de complexe wereld van bouw en ontwikkeling in de bestaande stad. Dat klinkt door in ons brede dienstenpakket: nieuwbouw, renovatie en hergebruik, stedenbouwkundige plannen, strategie en (super)visie.

## Stadsbouwgroepen

We benutten onze ervaring in Stadsbouwgroepen. Met Stadsbouwgroepen spelen we in op de toenemende vraag naar een andere cultuur van wonen en ontwikkelen. Steeds meer mensen kiezen bewust voor de stad en willen met gelijkgestemden zelf hun (werk- en) woonomgeving vormgeven. Coöperatief, betrokken bij de buurt. Geïnspireerd door Berlijnse voorbeelden treden we op als intermediair. We brengen groepen particulieren samen om kleinschalige woonprojecten te realiseren. Kwaliteit en betrokkenheid zijn sleutelwoorden.

# Stads- bouwgroep Minidorp in de stad

Samen werken aan de stad

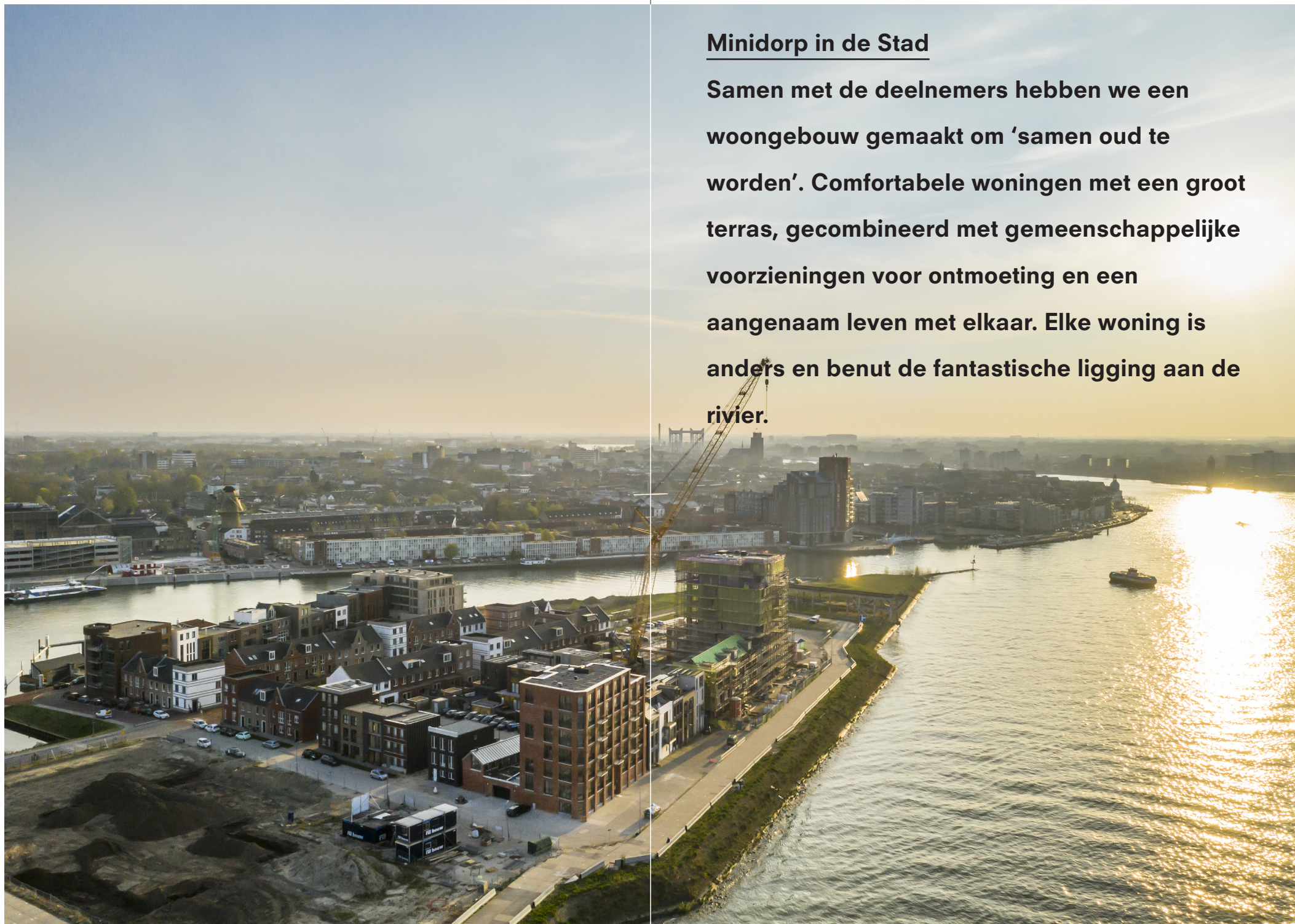
De Nijl Architecten Samen werken aan de stad  
Sint Jobsweg 30S / 3024 EJ Rotterdam  
+31 10 282 99 30 / mail@denijl.nl / www.denijl.nl



## Stadsbouwgroepen

**Met Stadsbouwgroepen\* spelen we in op de toenemende vraag naar een andere cultuur van wonen en ontwikkelen. Steeds meer mensen kiezen bewust voor de stad en willen met gelijkgestemden zelf hun (werk- en) woonomgeving vormgeven. Coöperatief, betrokken bij de buurt. Geïnspireerd door Berlijnse voorbeelden treden we op als intermediair. We brengen groepen particulieren samen om kleinschalige woonprojecten te realiseren. Kwaliteit en betrokkenheid zijn sleutelwoorden.**

**\* Stadsbouwgroepen is een initiatief van de architecten Jeroen Geurst, Joost Kühne en Endry van Velzen.**



## Minidorp in de Stad

Samen met de deelnemers hebben we een woongebouw gemaakt om 'samen oud te worden'. Comfortabele woningen met een groot terras, gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen voor ontmoeting en een aangenaam leven met elkaar. Elke woning is anders en benut de fantastische ligging aan de rivier.

# Proces

Vertrek

TUSSENSTOPS NON STOP

Aankomst



## Initiatief

## Ontwerp

## Contracten

## Bouw



### Initiatief

Medio 2014 zijn we benaderd door de initiatiefnemers. Samen met hen zijn we op zoek gegaan naar een locatie voor het project. Eerst in Rotterdam, later in Dordrecht. Deze gemeente bood graag ruimte aan dit initiatief. Vanaf najaar 2016 hebben we gesproken over de grondvererving. In deze periode is het project in hoofdlijnen opgezet: brede woningen langs de rivier met gemeenschappelijke voorzieningen op de eerste lagen. Ook de organisatie van het project is uitgewerkt: stichting, financieel kader, taakverdeling, planning. De werving en groepsbijeenkomsten werden door de initiatiefnemers gedaan. De projectleiding lag bij ons.



### Contracten

In najaar 2018 hebben de deelnemers hun financiering definitief geregeld, op basis van de grondovereenkomst, een individuele aanneemovereenkomst en een afrekening van de vereniging voor de bijkomende kosten. Nadat op één dag alle aktes bij de notaris waren gepasseerd, kreeg de aannemer definitief opdracht. December 2018 was een feestelijk moment met alle deelnemers en professionals. Wethouder Sleeking sloeg de eerste paal.



### Ontwerp

Vanaf voorjaar 2017 is het ontwerp (technisch) uitgewerkt in een planteam met adviseurs en het bestuur van de stichting. Met elke deelnemer hebben we meerdere ontwerpgesprekken gevoerd over de individuele woning. In groepsbijeenkomsten zijn gemeenschappelijke thema's besproken en besloten. Najaar 2017 is op basis van het voorontwerp een selectie voor een bouwteampartner gehouden. Het ontwerptraject is voorjaar 2018 afgesloten met een plandocument voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en de prijs- en contractvorming.



### Bouw

In anderhalf jaar is het project gebouwd. Tijdens de bouw hebben we verschillende werfbezoeken voor de deelnemers georganiseerd. Voorjaar 2020 zijn de woningen opgeleverd. Door het karakter van de bouwgroep waren de deelnemers bij oplevering al 'goede buren'.



Drietel neemt initiatief voor project



Minidorp (opnieuw) in het AD



Maquette



Viering eerste paal



Bezoek aan de bouw



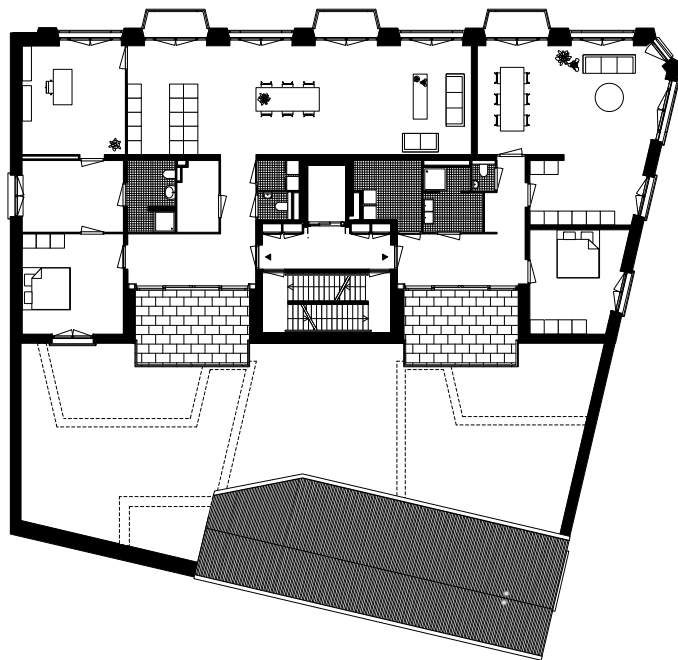
Hoogste punt



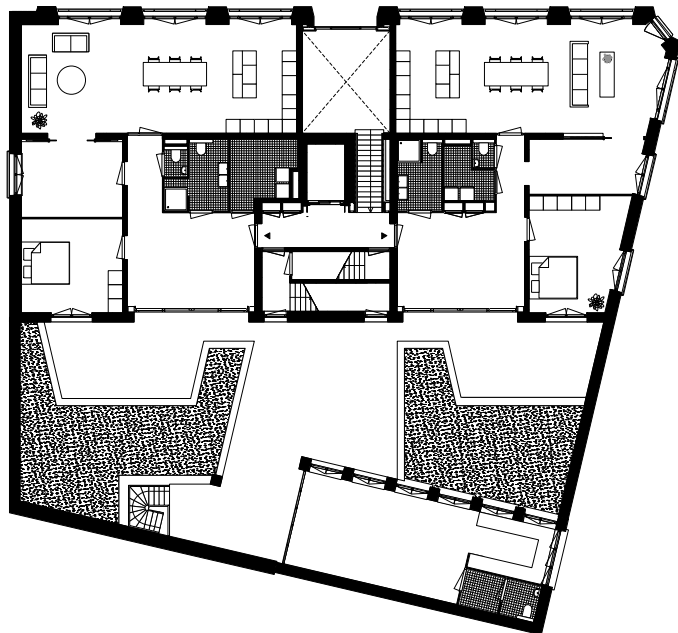
Bewoners luiden het nieuwe jaar in op gezamenlijk dakterras

## Locatie

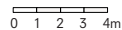
Het project ligt op Stadswerven. De prachtige ligging aan de drukbevaren rivier was verreweg de belangrijkste kwaliteit van de locatie. De scherpe hoek is verzacht door het gebouw af te schuinen. Ook hebben we aansluiting met de lagere stadshuizen zorgvuldig uitgewerkt door de situering van het lagere bouwdeel met de gemeenschapsruimte.



tweede verdieping



eerste verdieping



## Samen wonen

De onderste lagen zijn benut voor gemeenschappelijke voorzieningen. De begane grond biedt plaats aan de parkeergarage, bergingen, het atelier, de logeerunit en een hoge entreehal. Op de garage ligt de daktuin en de gemeenschapsruimte met keuken. De twee appartementen aan de daktuin hebben een grote lichte woonhal gekregen, met uitloop naar een privé-terras aan de daktuin.





vijfde verdieping



vierde verdieping



derde verdieping

## Karakter

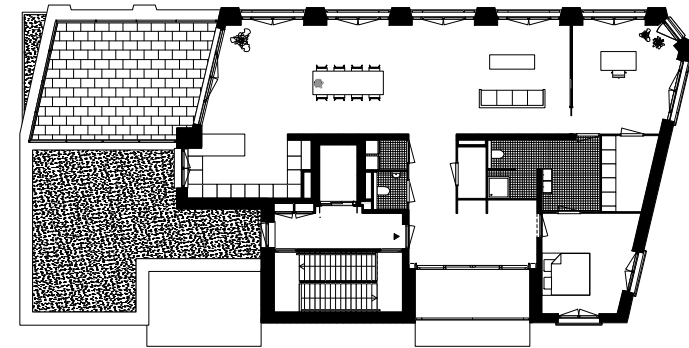
De ontsluitingskern is aan de zuidkant gelegd, zodat we de lange gevel aan de noordkant volledig voor woonfuncties konden benutten. De halfinpendige 'buitenkamers' liggen pal naast de kern. Je komt elke woning binnen in een lichte hal langs het buitenkamer. Een korte brede gang schakelt dit terras aan de woonkamer. Uitzicht, binnenkomst met daglicht en buitenkamer geven de appartementen karakter.





## Maatwerk

Alle appartementen kijken uit over de rivier. Binnen een regelmatige structuur zijn verschillende woninggroottes gemaakt. Op het dak een groot appartement met een dakterras. Elke plattegrond is aangepast aan individuele wensen.



zesde verdieping



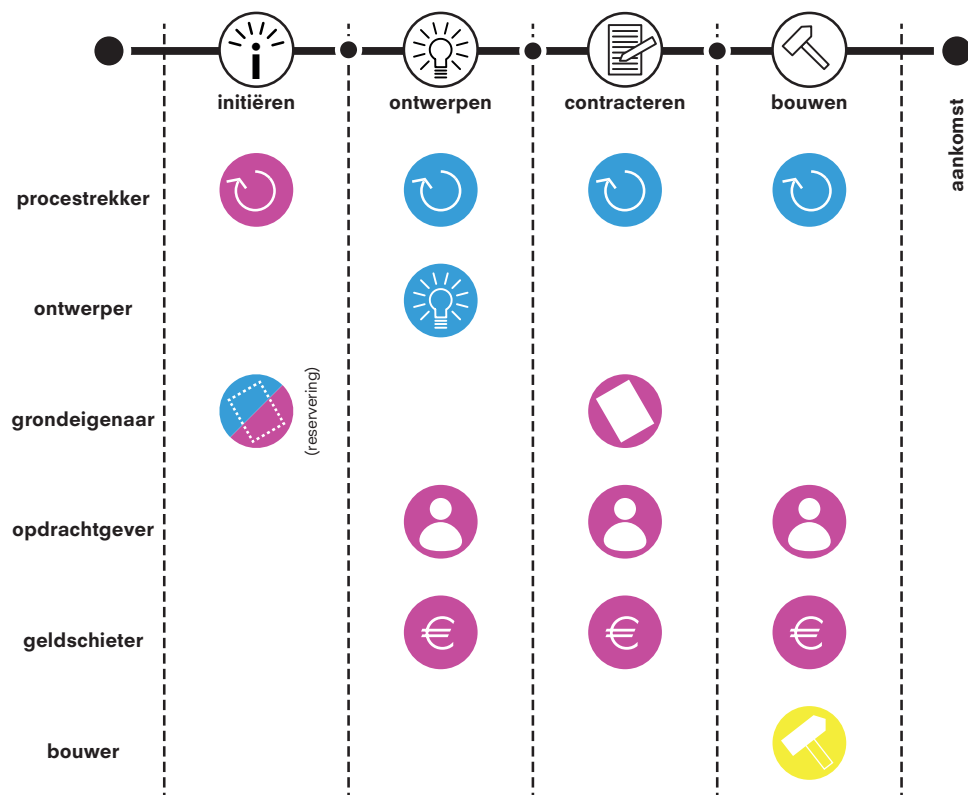
'De vrijdagmiddagborrel vindt op gepaste afstand plaats en af en toe gaan mensen bij elkaar op de koffie. De chemie is absoluut voelbaar'.

Bewoner appartement

Uit: Algemeen Dagblad, 10 oktober 2020



## Proces Stadsbouwgroep Minidorp in de stad



- bouwgroep
- architect
- aannemer

## Naar een andere bouwcultuur

Het bijzondere woonprogramma van 'Minidorp' werd niet voorzien binnen het reguliere planaanbod. Ook de compromisloze keuze voor breed wonen langs de rivier levert niet de meest economische planopzet op. Toch zijn het juist deze aspecten die dit gebouw karakter geven en zorgen voor diversiteit op Stadswerven. De stad heeft daar baat bij. Dat pleit voor een bewuste politiek om naast de 'normale' ontwikkelpraktijk ruimte te bieden aan kleinschalige projecten met grote betrokkenheid van bewoners en architecten.



## Interesse ?

**Graag nodigen we je uit om mee te doen. Heb je interesse in onze aanpak, wil je graag met anderen een bouwgroep vormen óf heb je een locatie in te brengen? Laat het ons weten met een mail of via het aanmeldingsformulier op onze website.**

**Je kunt onze bouwgroepen ook volgen op onze website, linkedin of instagram.**

**[www.denijl.nl](http://www.denijl.nl)**

**[stadsbouwgroepen@denijl.nl](mailto:stadsbouwgroepen@denijl.nl)**

**linkedin De Nijl Architecten**

**instagram De Nijl Architecten**

**Stadsbouwgroep Minidorp in de Stad**

Opdrachtgever: Stichting Minidorp in de stad

Aannemer: RIZ bouw