

# De Nijl Architecten

## Samen werken aan de stad

We houden van de stad, de plekken waar mensen wonen en samenkomen, haar geschiedenis en verhalen. We zien dat veel maatschappelijke opgaves inwerken op de stad en om actie vragen. We denken dat we die opgaves moeten benutten om de stad beter te maken, voor iedereen. We vinden dat we dat met respect voor de context moeten doen, vanuit samenhang en publieke waarden. We geloven dat we zo met elkaar een duurzame, sociale stad kunnen maken. Dat doen we al lange tijd.

We werken aan de bestaande stad, in Nederland en Vlaanderen. Gebieden en gebouwen moeten worden opgeknapt, aangepast of vernieuwd om de stad vitaal te houden. We verdiepen ons in het verhaal van de plek: de ontwikkelingsgeschiedenis, de betekenis voor bewoners en gebruikers, de technische en financiële logica. Ook kijken we naar de wensen en behoeften van deze tijd. We brengen het verhaal van de plek verder met slimme strategieën, wervende perspectieven, uitgekende ontwerpen en realisatiekracht. Dat doen we met een goed oog voor het proces, participatief, met alle betrokkenen.

Onze focus ligt op wijkvernieuwing, volkshuisvesting en nieuwe ontwikkelvormen. We begrijpen de belangen van de verschillende partijen: bewoners, groepen particulieren, woningcorporaties, (gebieds)ontwikkelaars, bouwbedrijven, gemeentes. We spelen graag een rol bij het verbinden van deze partijen in goede projecten. Daartoe leveren we de volgende diensten.

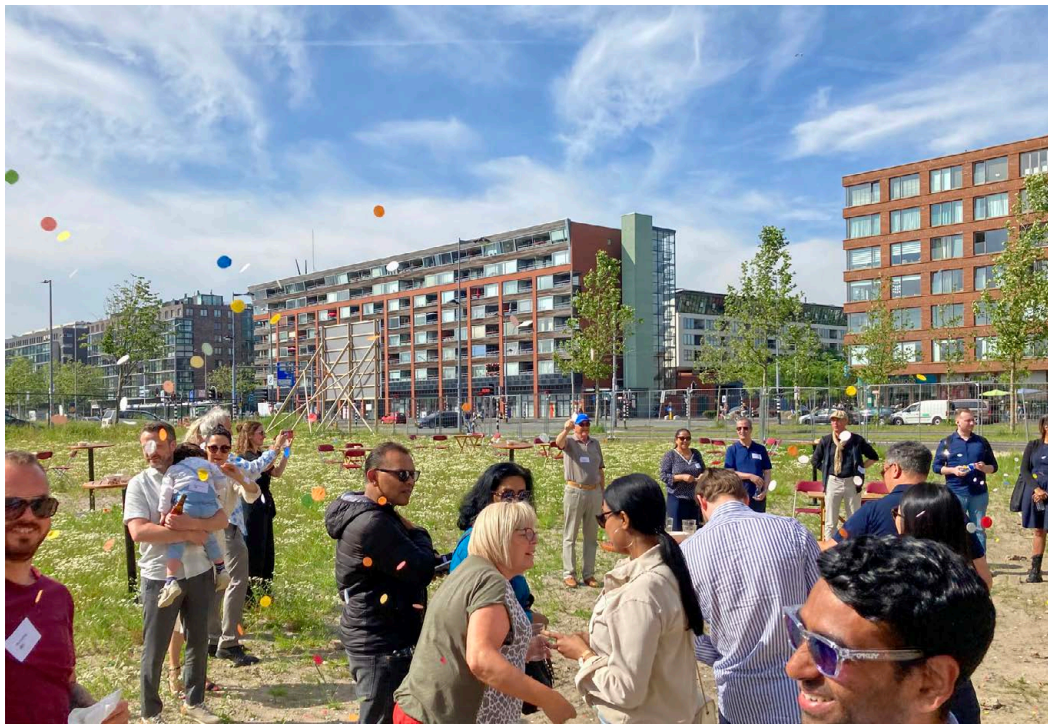
- Advies over proces en strategie van stedelijke vernieuwing.
- Haalbaarheidsstudies voor binnenstedelijke locaties.
- Stedenbouwkundig ontwerp.
- Architectonisch ontwerp, uitwerking in BIM, uitvoering.
- Organisatie van bouwgroepen en wooncoöperaties.

# Stads- bouwgroep Overhoeks

Samen werken aan de stad

De Nijl Architecten Samen werken aan de stad  
Sint Jobsweg 305 / 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.**



## Overhoeks

**Overhoeks is het vierde en laatste project van Overmaas. Overhoeks bestaat uit 47 appartementen\* en een commerciële ruimte aan de Paul Krugerstraat en 8 gezinshuizen langs de Laan op Zuid en de Hilledijk. Overhoeks staat voor royaal wonen, met als referentie de grote stadshuizen die rond 1900 in Rotterdam zijn gebouwd. Onze huizen zijn ruim 7 m breed en hebben veel indelingsmogelijkheden. Gebruiksplekken kunnen zowel achter als naast elkaar worden gelegd. De huizen zijn vergelijkbaar met de huizen die we in deelplan Overmaat hebben gerealiseerd.**

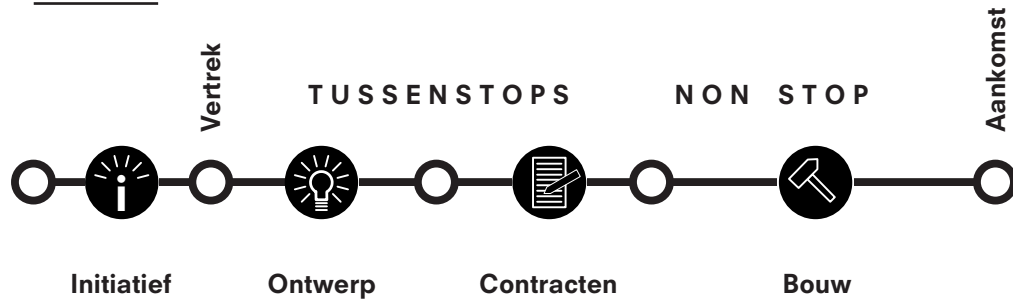
\* De appartementen zijn ontworpen door Jager Janssen architecten en Bureau Massa



Met de  
expertise van de  
architectenbureaus  
die betrokken zijn  
bij het project heb  
ik nu een helemaal  
naar eigen smaak  
ingerichte woning.

Bewoner Stadsbouwgroep  
Overhoeks

# Proces



## Initiatief

Tussen 2019 en 2020 is het project op hoofdlijnen opgezet (appartementen, gezinshuizen, garage, daktuin). Aangezien Overhoeks het laatste project is van Overmaas stond de grondprijs vast. Daarnaast is een plan van aanpak gemaakt voor de organisatie van het project: vereniging, financieel kader, planning, werving. In november 2020 is de werving voor de bouwgroep van start gegaan. Twee maanden later werd bij 50% deelnemers de vereniging opgericht.



## Contracten

Vanaf medio 2021 tot eind 2021 hebben alle deelnemers hun financiering definitief geregeld, op basis van de grondovereenkomst, een individuele aanneemovereenkomst en afrekening van de vereniging voor de bijkomende kosten. Eind 2021 werden alle aktes gepasseerd bij de notaris en kreeg de aannemer definitief opdracht. Eind 2021 werd de eerste paal geslagen. Het was een feestelijk moment, waarbij de deelnemers door corona digitaal aanwezig waren.



## Ontwerp

Vanaf eind 2020 tot medio 2021 is het ontwerp (technisch) uitgewerkt in een planteam met adviseurs. Met elke deelnemer hebben we meerdere ontwerpgesprekken gevoerd over de individuele woning. In de algemene ledenvergaderingen zijn gemeenschappelijke thema's besproken en besloten. Deze vonden door corona soms digitaal plaats. Het ontwerptraject is afgesloten met een plandocument voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en de prijs- en contractvorming met de aannemer.



## Bouw

In ruim twee jaar is het project gebouwd en werd de daktuin aangelegd. Tijdens de bouw hebben zijn verschillende bouwplaatsbezoeken voor de deelnemers georganiseerd. In maart 2024 zijn zowel de appartementen als de gezinshuizen opgeleverd. Door het karakter van de bouwgroep waren de deelnemers bij oplevering al 'goede buren'.



Algemene ledenvergadering



Ontwerpgesprekken deelnemers



Bestuur ondertekent contracten



Locatiebezoek



(Digitale) start bouw



Bouwbezoek Overmaat



Start heien



De eerste steen



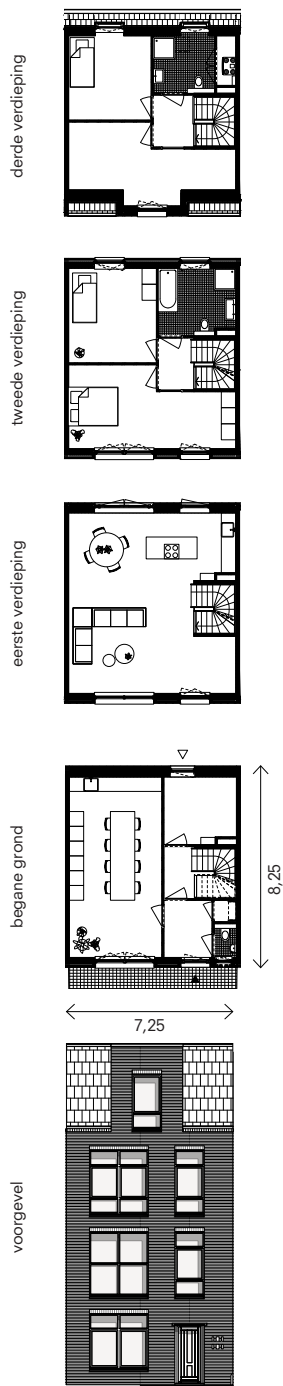
Bouwbezoek Overhoeks



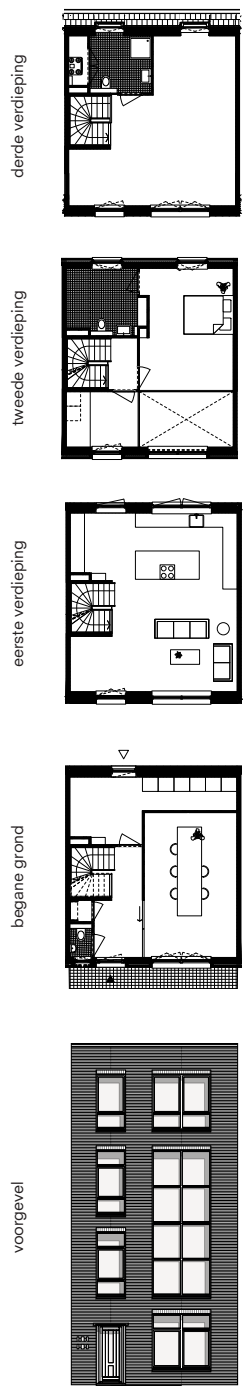
Viering hoogste punt



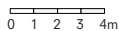
Feestelijke oplevering Overhoeks



Laanhuis 02



Laanhuis 03



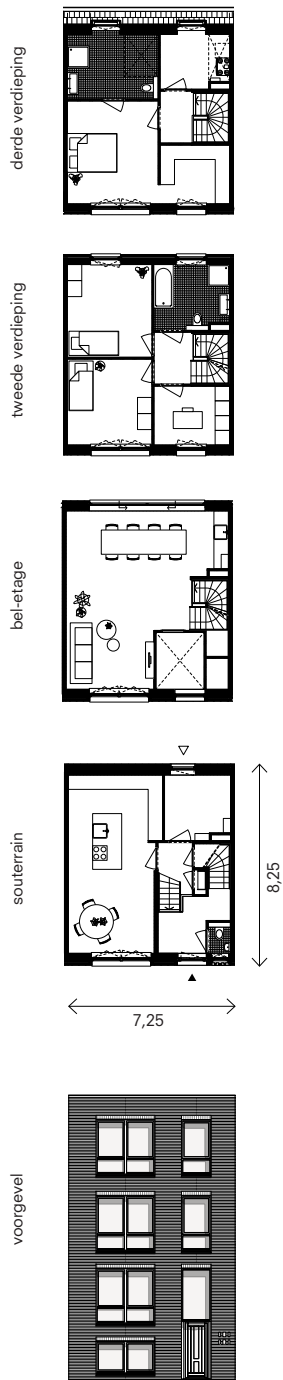
## Laanhuizen

De 4 klassieke stadshuizen kijken uit over de Laan op Zuid. De onderste twee lagen hebben extra verdiepingshoogte en veel indelingsmogelijkheden voor keuken, woonkamer, studio, soms verbonden door een vide. De dakverdieping kon worden vergroot met een bredere dakkapel. Elk huis heeft een eigen stoepje. Het woonoppervlak is ca. 200 m<sup>2</sup>, met een privé terras van ca. 25 m<sup>2</sup> en toegang tot de daktuin.

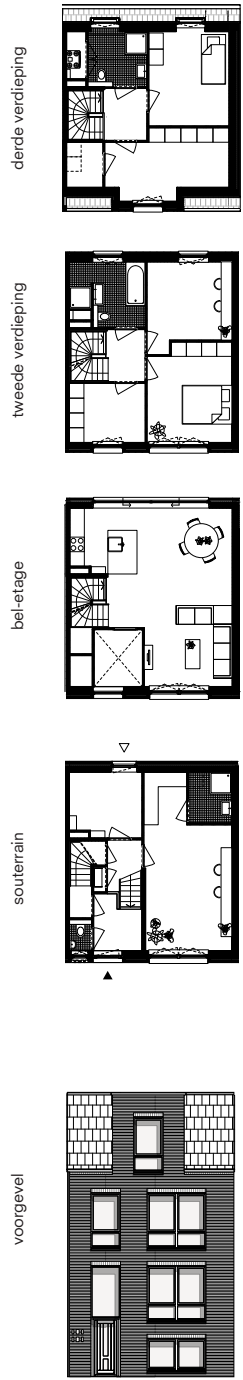


**'Ik heb het voorrecht gehad om mijn burens al in een vroeg stadium te leren kennen, wat heeft bijgedragen aan een positieve en hechte gemeenschap.'**

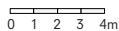
Bewoner Stadsbouwgroep Overhoeks



Dijkhuis 07



Dijkhuis 08



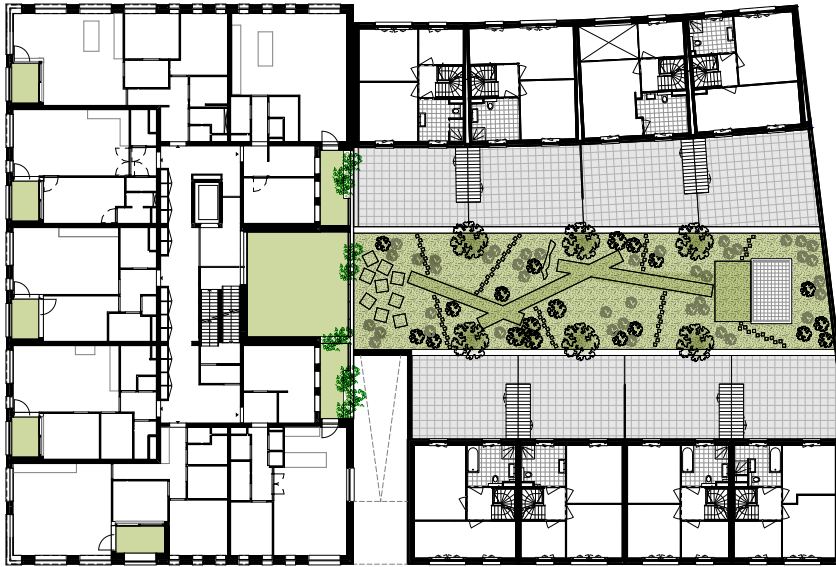
## Dijkhuizen

Het dijkhuis ligt aan de Hilledijk. Privacy is gewaarborgd door het niveauverschil tussen entree en woonverdiepingen, hét kenmerk van een traditionele dijkwoning. De hoge entreehal vangt het niveauverschil op met een split-level. Je gaat een trapje af naar een souterrain voor woonkeuken, werkkamer of studio. En een trapje op naar de bel-etage. De bovenste twee lagen zijn voor kamers. Het woonoppervlak is ca. 200 m<sup>2</sup>, met een privé terras van ca. 25 m<sup>2</sup> en toegang tot de daktuin.



## Parkeergarage met daktuin

Het niveauverschil van de Hilledijk ligt ongeveer 1,40 m hoger dan het niveau van de Laan op Zuid. Tussen de woningen en onder het appartementengebouw ligt een overdekte, gemeenschappelijke parkeergarage, voor elke woning één plaats. Op het dek erboven liggen de privé terrassen en de daktuin, een ontmoetingsplek voor bewoners.



Blokplattegrond tweede verdieping

Appartementen met gemeenschappelijke terras, gezinshuizen met zicht op de tuin



Doorsnede gezinshuizen

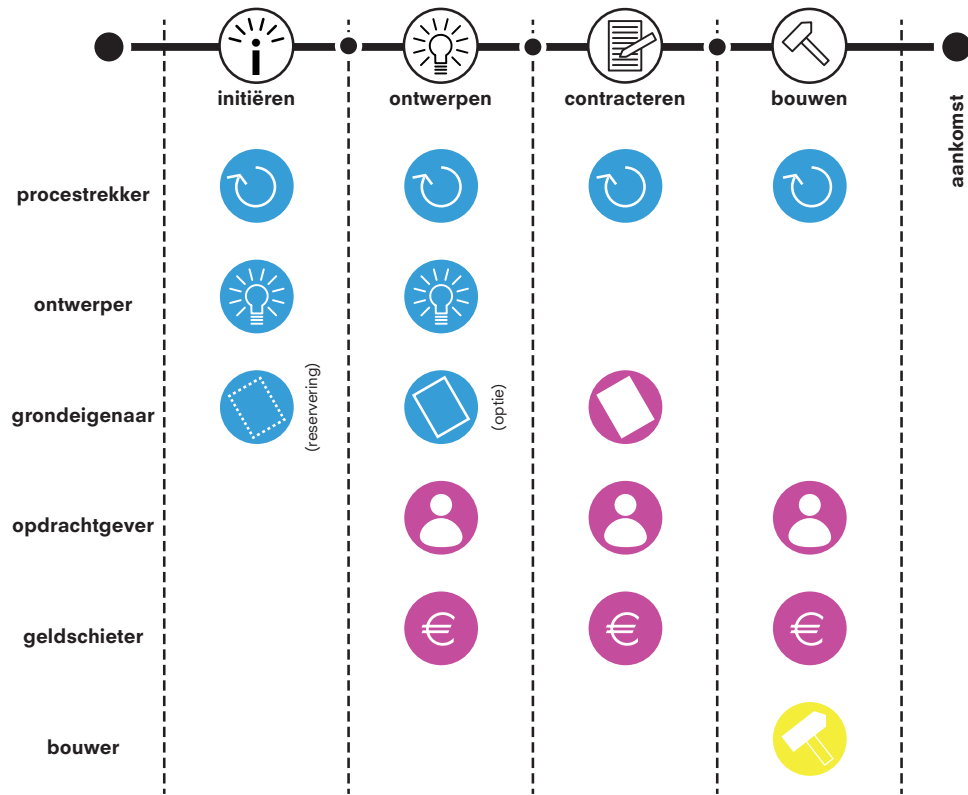
Dijkhuis / Parkeergarage met daktuin / Laanhuis

Oostgevel appartementengebouw

Appartementen met gemeenschappelijke terrassen



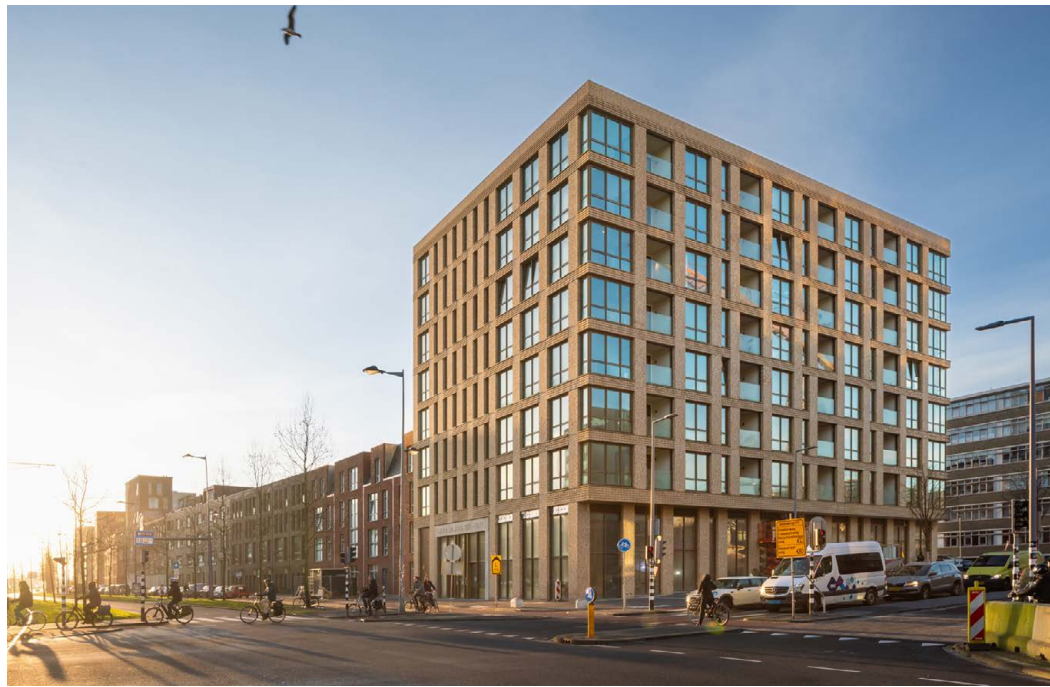
## Proces Stadsbouwgroep Overhoeks



- bouwgroep
- architect
- aannemer

## Naar een andere bouwcultuur

Dit project staat voor een andere bouwcultuur. Onze bijzondere woningtypen met een compromisloze keuze voor breed wonen werden niet voorzien binnen het reguliere planaanbod. Toch zijn het juist deze aspecten die de woningen karakter geven en zorgen voor diversiteit in het aanbod. De stad heeft daar baat bij. Dit 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.stadsbouwgroepen.nl](http://www.stadsbouwgroepen.nl)**

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

**[linkedin De Nijl Architecten](#)**

**[instagram De Nijl Architecten](#)**



### **Stadsbouwgroep Overhoeks**

Opdrachtgever: Vereniging van Opdrachtgevers Overhoeks

Aannemer: Bouw- en Aannemersbedrijf Gebroeders Verschoor