

NOORDSINGEL LOFTS

ROTTERDAM



3 APPARTEMENTEN
3 STADSWONINGEN
ESPRESSO/WIJNBAR

NOORDSINGEL LOFTS

ROTTERDAM



NOORDSINGEL

De locatie is ligt aan de rand van het Oude Noorden in Rotterdam. In 2013 is de Noordsingel aangewezen als beschermd stadsgezicht. De Noordsingel is 1 van de singels uit het waterproject van W.N. Rose.

Met het waterproject van Rose wilde de stad gaan voorzien in schoon oppervlaktewater. Het oppervlaktewater had destijds in Rotterdam 3 functies:

- afvoer van regenwater en huishoudelijk afvalwater
- stortplaats van afval
- bron van drinkwater

Heden ten dage is de Noordsingel vooral een riante groene ruimte die dwars door Noordheen loopt. Chique herenhuizen omzoomen de Noordsingel.



GESCHIEDENIS

Noordingel 39, het pand op de hoek van de Noordsingel en de Tollenstraat heeft is na een periode van verwaarlozing en een brand in 2010 gesloopt. De eigenaar van het pand heeft in eerste instantie een plan gemaakt dat echter geen doorgang kende in verband met de funderingsproblemen bij de omliggende panden.

In 2012 heeft artisan architects, uit pure verbazing en irritatie dat op een dergelijk prominente plek niets gebeurt, een voorstel gemaakt. Dit is in samenwerking met New Industry doorontwikkeld en geïntroduceerd bij de grondeigenaar, Westpoint Investments. Deze zagen kansen in het plan en vervolgens is de ontwikkeling doorgezet met 3 partijen.

Gedurende het proces deed de mogelijkheid zich voor de school op Tollensstraat 95 bij het project te betrekken. Dit pand, beeldbepalend volgens de cultuurhistorische verkenning, was echter in zeer slechte staat en kan slechts vervangen worden door nieuwbouw.



NOORDSINGEL LOFTS

Het ontwerp voor de Noordsingel Lofts is ontstaan uit verbazing over het onbenut laten van een prachtige plek op de hoek van de Noordsingel en de Tollenstraat in het Oude Noorden. De plek, onderdeel van het beschermde stadsgezicht van de Noordsingel is zowel vlak bij het centrum van Rotterdam als wezenlijk onderdeel van de stadswijk het Oude Noorden. Uitgangspunt was een vrijgekomen hoek van een bouw-blok.

Artisan architects (gevestigd vlakbij de lokatie) vroeg zich af hoe je zou willen wonen op een dergelijke prominente lokatie. Het resultaat, 3 appartementen, 3 stadswoningen en een horeca ruimte, is gebaseerd op de bestaande bebouwing welke enkele jaren geleden gesloopt is. Het ontwerp is een hedendaagse interpretatie van de oorspronkelijke bebouwing. De massa is nagenoeg gelijk. Het inmiddels gesloopte pand, laat 19e eeuws, had op de hoek een verbijzondering bij wijze van een torentje. Dit element is in het ontwerp terug gekomen als markering van het (bestaande) bouwblok. De massa van het ontwerp is op de begane grond uitgevoerd in natuursteen en de verdiepingen zijn uitgevoerd in geornamenteerd stucwerk. De woningen die ter vervanging zijn van de oude school zijn uitgevoerd in hedendaags metselwerk.

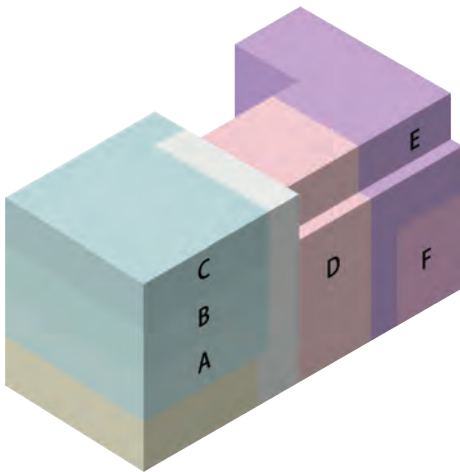
De opzet van de appartementen is modern. Met 1 woning per verdieping, welke ontsloten is met een lift, zijn dit luxe appartementen. De verkeersruimte is tot een minimum beperkt en de vertrekken zo groot mogelijk gemaakt. De woonkamer en keuken bevinden zich aan de zijde van de Noordsingel. Hiermee benutten de woningen optimaal het riante uitzicht op de groene singel. Met een vrije hoogte van ca. 3 meter wordt het Loft-gevoel versterkt. Elk appartement heeft een grote buitenruimte in de vorm van een balkon of dakterras.

De stadswoningen hebben allen een entree deur aan de Tollensstraat. Een woning van 4 lagen en een boven/benedenwoning bieden ruimte aan jonge stadsgezinnen.

De begane grond op de hoek biedt ruimte aan aan een espresso/wijnbar. Dit is een nieuwe hotspot in het Oude Noorden

De appartementen en woningen zijn mede door de expertise van de aannemer gerealiseerd als ware het individuele woningen. Alle basisplattegronden zijn in overleg met de kopers aan hun wensen aangepast. Elke woning heeft een andere afwerkingsniveau, geheel naar keuze van de kopers.

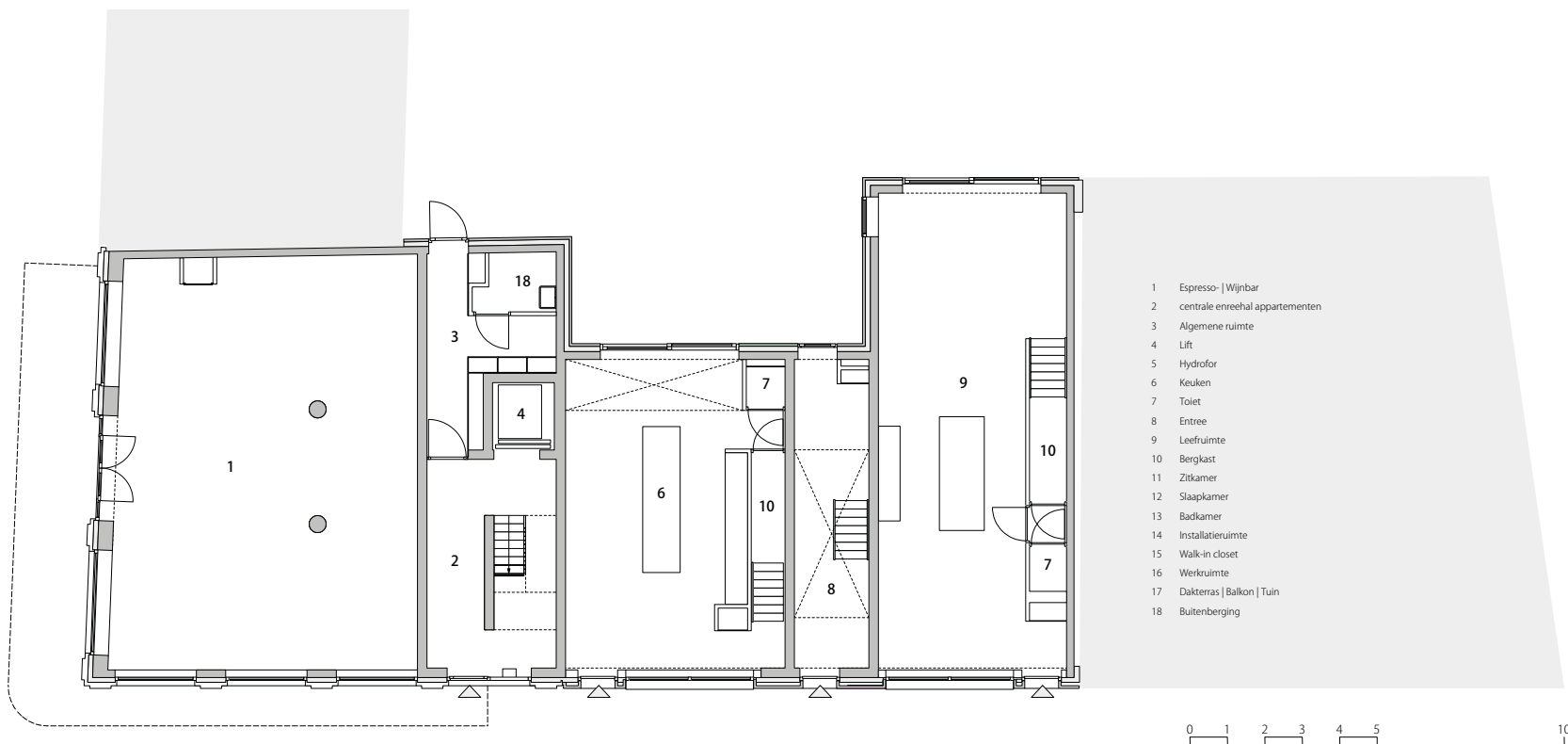
De hofzijde van de woningen heeft een totaal ander ontwerp. Hier is gekozen voor om de constructieve gevel in het zicht te laten. De gevel is geconstrueerd in geïsoleerde holle wanden welke onbehandeld kunnen blijven. Dit beton is een referentie aan de achtergevels in Rotterdamse bouwblokken uit de vroeg 20e eeuw welke (deels) afgewerkt worden in een grijze raaplaag om de gevels waterdicht te maken.



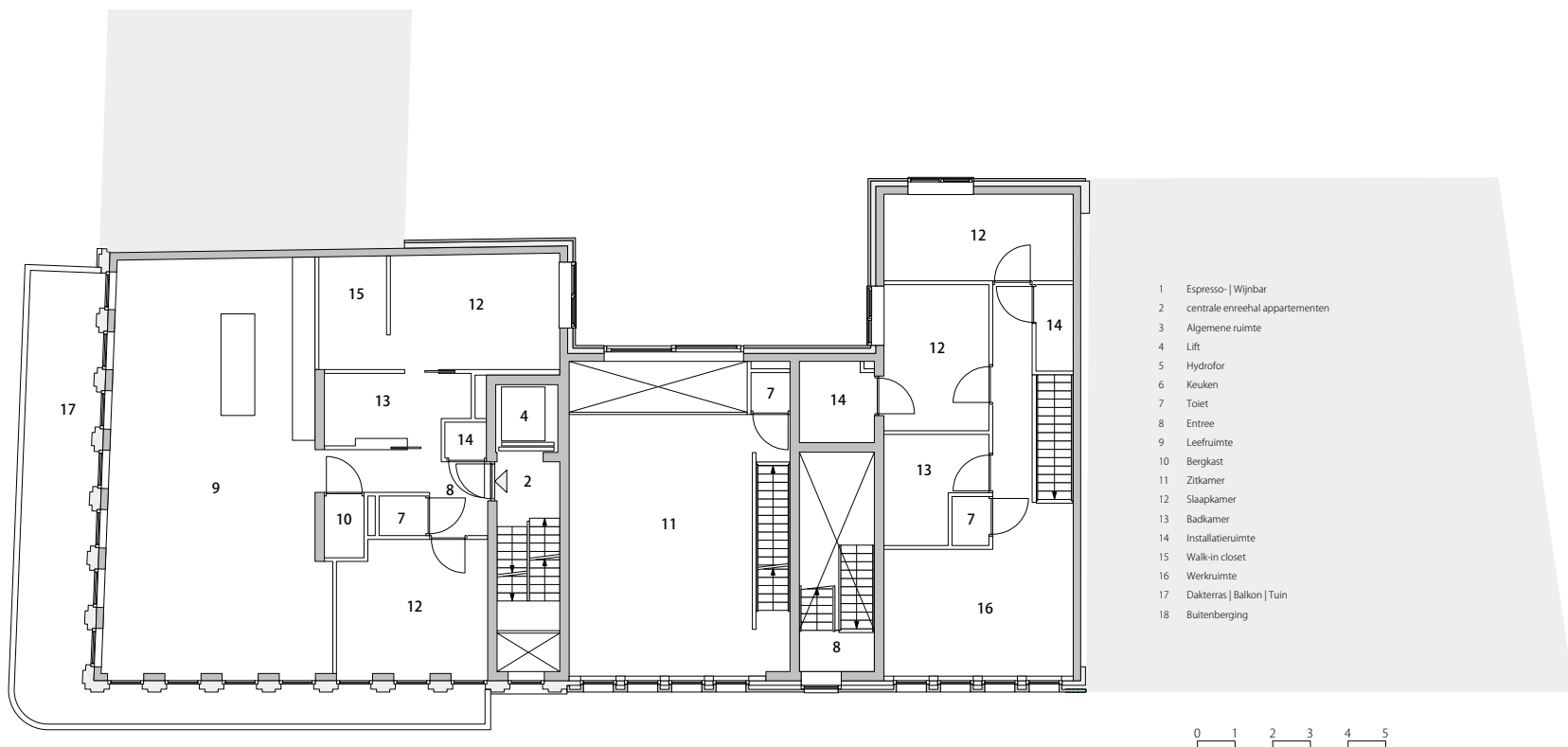


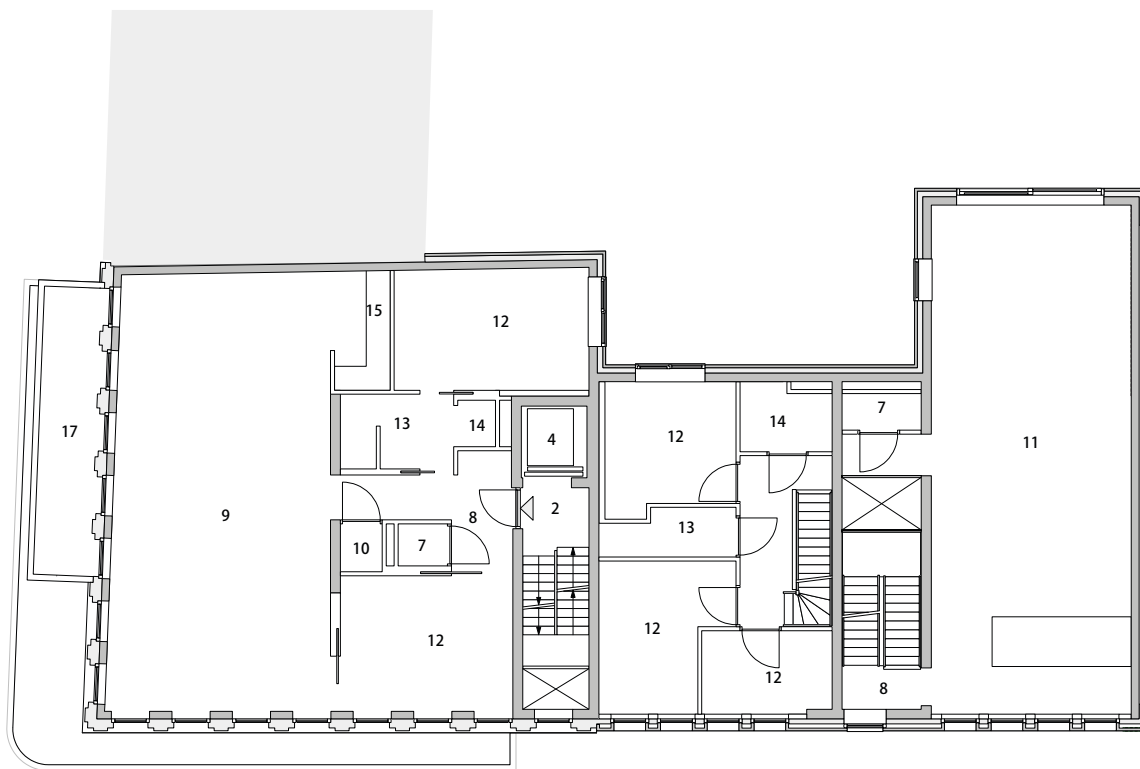
SITUATIE



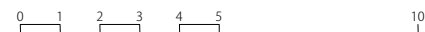


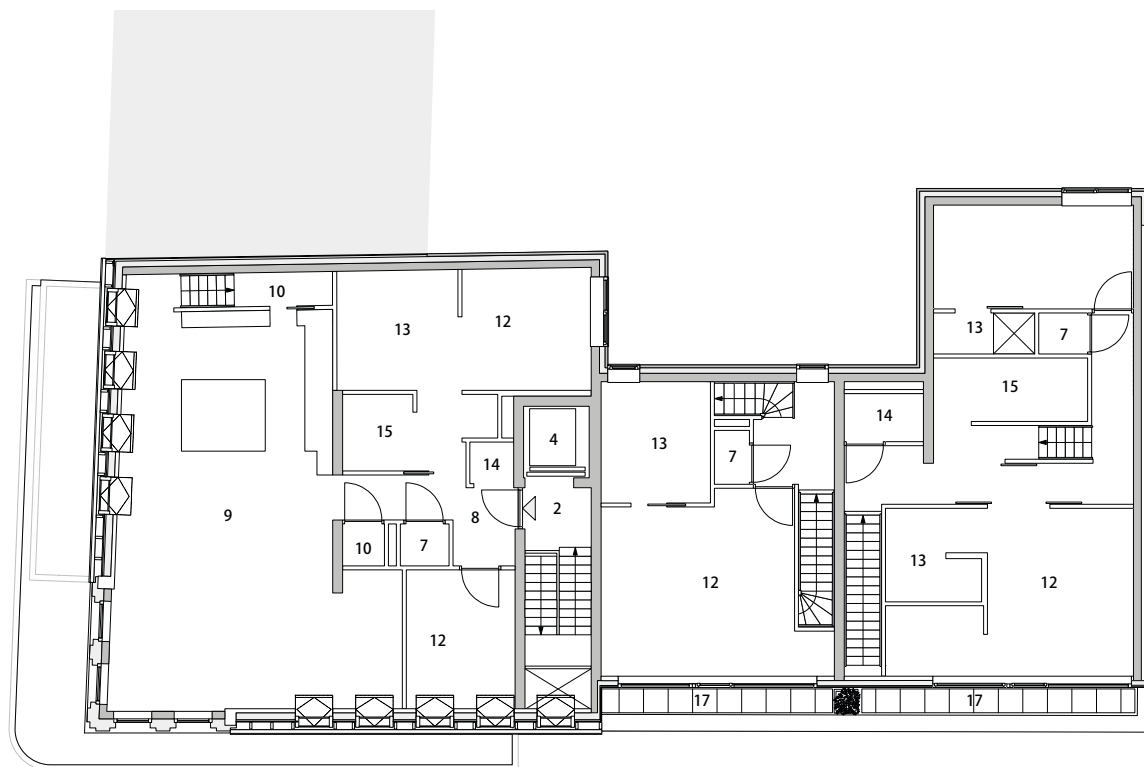
PLATTEGRONDEN



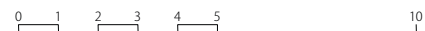


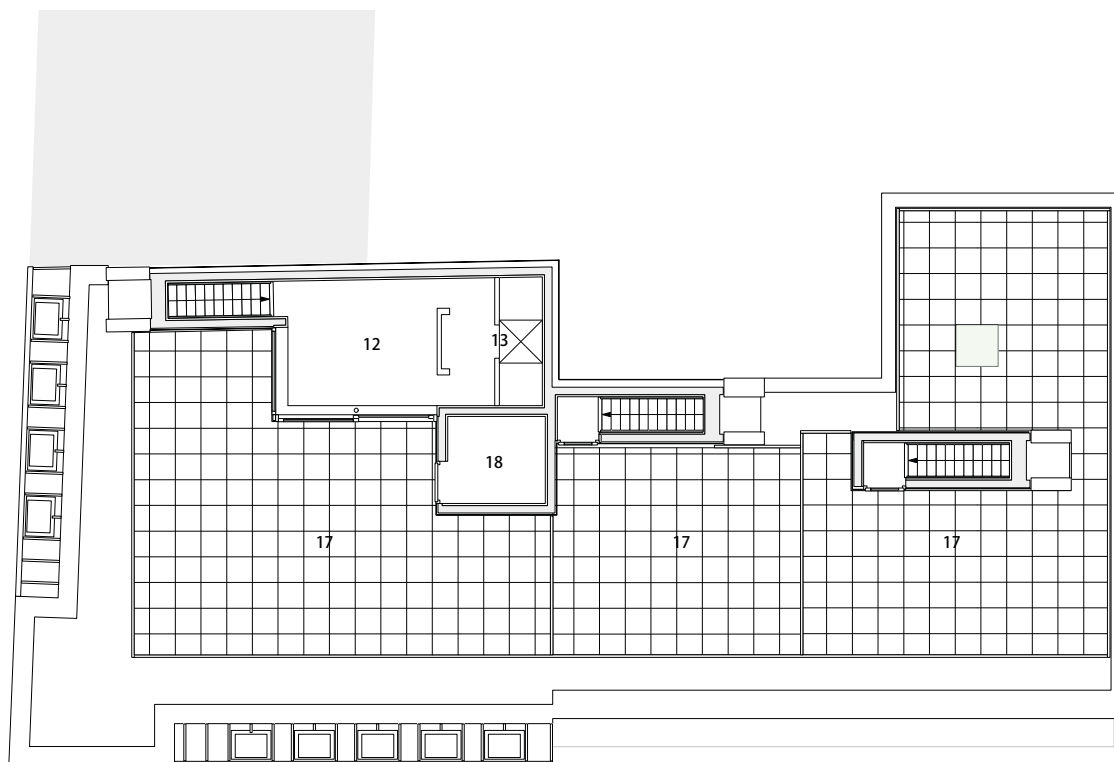
- 1 Espresso- | Wijnbar
- 2 centrale enreehal appartementen
- 3 Algemene ruimte
- 4 Lift
- 5 Hydrofor
- 6 Keuken
- 7 Toilet
- 8 Entree
- 9 Leefruimte
- 10 Bergkast
- 11 Zitkamer
- 12 Slaapkamer
- 13 Badkamer
- 14 Installatieruimte
- 15 Walk-in closet
- 16 Werkruimte
- 17 Dakterras | Balkon | Tuin
- 18 Buitenberging



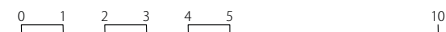


- 1 Espresso | Wijnbar
- 2 centrale enreehal appartementen
- 3 Algemene ruimte
- 4 Lift
- 5 Hydrofor
- 6 Keuken
- 7 Toilet
- 8 Entree
- 9 Leefruimte
- 10 Bergkast
- 11 Zitkamer
- 12 Slaapkamer
- 13 Badkamer
- 14 Installatieruimte
- 15 Walk-in closet
- 16 Werkruiimte
- 17 Dakterras | Balkon | Tuin
- 18 Buitenberging





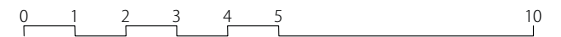
- 1 Espresso | Wijnbar
- 2 centrale entreehal appartementen
- 3 Algemene ruimte
- 4 Lift
- 5 Hydrofor
- 6 Keuken
- 7 Toilet
- 8 Entree
- 9 Leefruimte
- 10 Bergkast
- 11 Zitkamer
- 12 Slaapkamer
- 13 Badkamer
- 14 Installatieruimte
- 15 Walk-in closet
- 16 Werkruimte
- 17 Dakterras | Balkon | Tuin
- 18 Buitenberging



DAK & GEVELAANZICHT TOLLENSSTRAAT

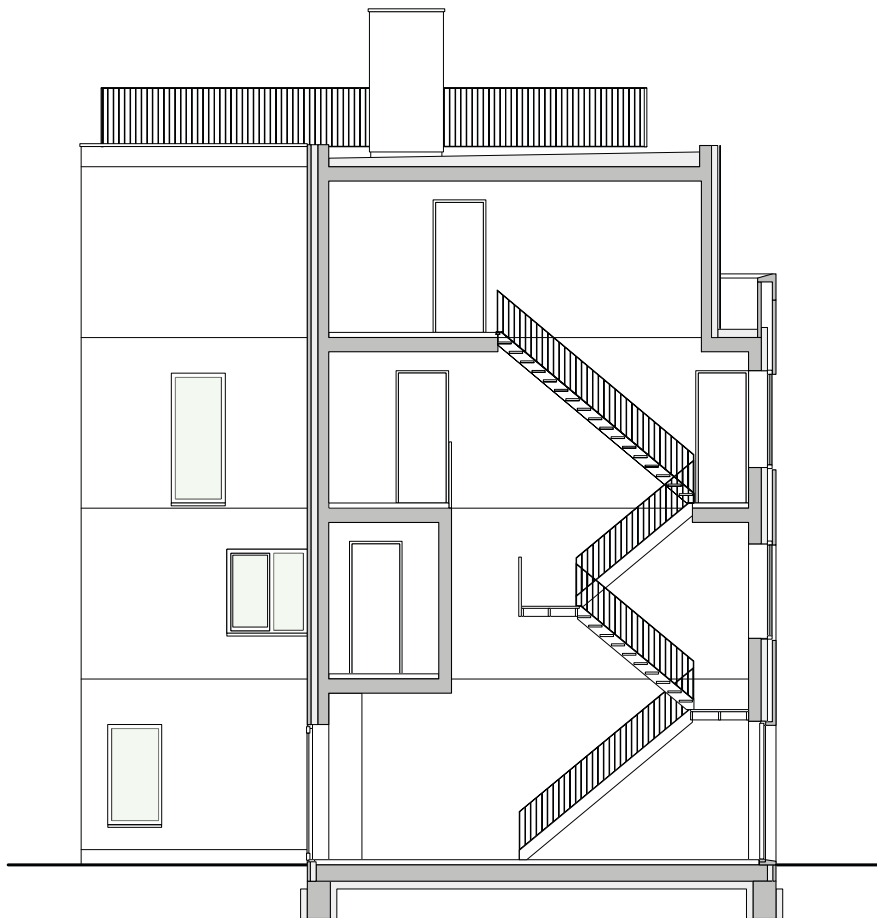


0 1 2 3 4 5 10

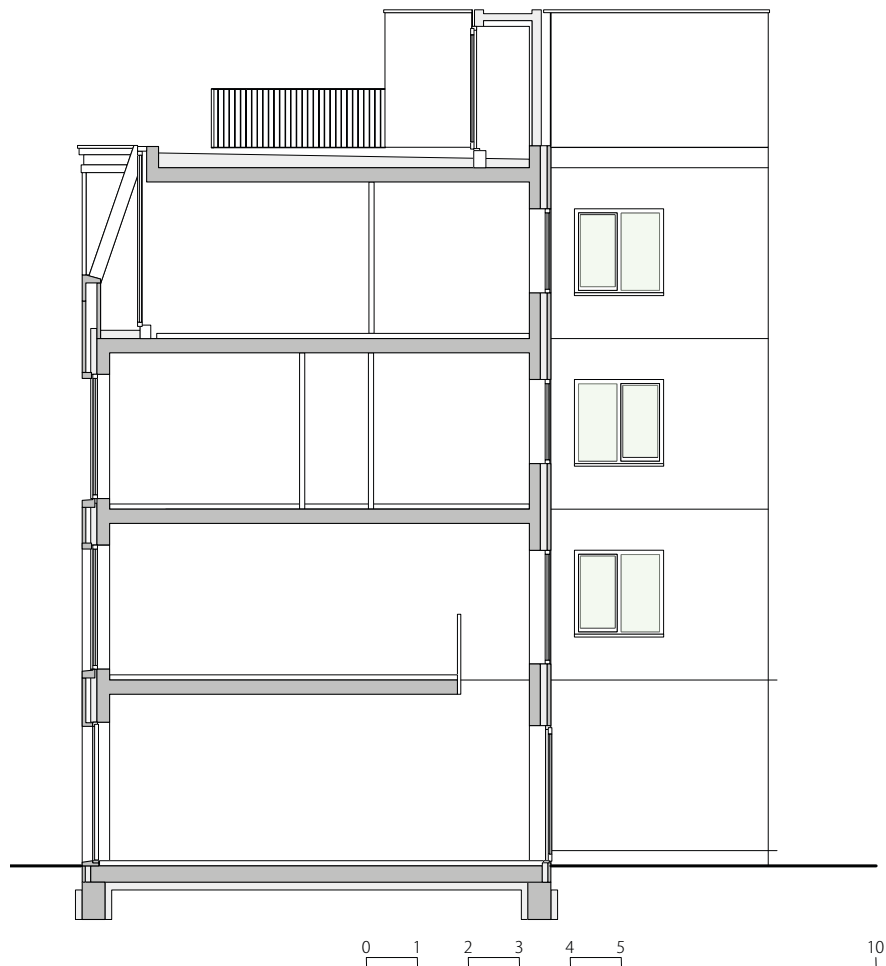


GEVELAANZICHT NOORDSINGEL & HOFZIJDE





DOORSNEDES































project

Noordsingel Lofts

locatie

Noordsingel/Tollensstraat, Rotterdam

jaar

2012-2016 (ontwerp)

2017-2018 (bouw)

architect

Ard Buijsen

status

gerealiseerd

opdrachtgever

Noordsingel Lofts b.v.

programma

3 appartementen, 3 stadswoningen en een horecagelegenheid

adviseur constructies

IMd, Rotterdam

adviseur bouwfysica/bouwbesluit

Bartosz, Hendrik-Ido-Ambacht

aannemer

Mattone villabouw, Capelle a.d. IJssel

fotografie

Ossip van Duivenbode, Rotterdam

COLOFON

artisan architects
contactpersoon: Ard Buijsen
Bergselaan 149
3037 BH Rotterdam
t +31107370110
info@artisanarchitects.eu
www.artisanarchitects.eu

Op alle aan u verstrekte gegevens is het recht van copyright vastgelegd. Niets van deze gegevens mag worden verveelvoudigd, of openbaar gemaakt in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of anderszins, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van **artisan** architects.

