



VOORMALIGE NOTARISWONING
BENEDENRIJWEG 559, ROTTERDAM

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design





De luxe van ruimte is gewoon te koop

In Oud-IJsselmonde, aan de Benedenrijweg 559, staat deze markante voormalige notariswoning uit 1902, in een van de oude dorpskernen binnen Rotterdam. Aan de overzijde van de Maas ligt Kralingen hemelsbreed opvallend dichtbij, terwijl deze kant van het water een heel andere maat heeft behouden. De dijk, oudere bebouwing, het groen, de jachthaven en de oude dorpsstructuur geven de omgeving een schaal die je op enkele kilometers van het Rotterdamse centrum niet direct verwacht.

En de luxe van enorm veel ruimte is hier gewoon te koop. Circa 275 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, verschillende woon- en werkkamers, een ruime kelder, een inpandige garage, een lange eigen oprit en een besloten tuin met zwembad vormen samen een woonprogramma dat binnen Rotterdam niet alledaags is.

Daarbij zijn de meters niet ontstaan door een reeks aanbouwen of latere uitbreidingen. De omvang hoort bij het oorspronkelijke gebouw en wordt verklaard door de functie waarvoor het in 1902 werd neergezet.

Hier werkte een notaris. Cliënten werden ontvangen in een eigen wachtkamer, er waren afzonderlijke kantoorvertrekken en zelfs de oude kluis is nog aanwezig. Sinds 1969 woont dezelfde familie in het huis. Zij waren de eerste bewoners zonder notariële praktijk en maakten van het kantoor een familiehuis zonder de oorspronkelijke structuur volledig te veranderen. Daardoor zijn de twee levens van het gebouw nog steeds herkenbaar: representatieve kamers voor ontvangst en daarnaast een reeks ruimtes voor werk, dagelijks wonen en gezin.





Meer dan een halve eeuw bewoning heeft ondertussen laten zien wat hier goed werkt. Kinderen groeiden er op, boven werd gewerkt, in de voorkamers vonden diners en feestjes plaats en het dagelijkse leven verschoof geleidelijk naar de zonnige tuinzijde. Daar liggen terras, groen en zwembad direct bij het huis. De bewoners noemen juist de tuin, de vogels en de vleermuizen op zomeravonden wanneer zij vertellen wat ze na hun vertrek gaan missen.

Voor een volgende gebruikperiode hoeft Benedenrijweg 559 niet groter te worden. De meters zijn er al. Daarom is door een architect een alternatieve indeling uitgewerkt die laat zien hoe het huis met gerichte ingrepen kan aansluiten op het wonen van nu. Een royale woonkeuken aan de tuin, een afzonderlijke eetkamer, meerdere woon- en werkplekken en boven vijf slaapkamers met twee badkamers en een kledkamer passen binnen het bestaande volume. Het ontwerp is bedoeld als inspiratie: niets hoeft precies zo te worden uitgevoerd, maar de tekeningen maken zichtbaar hoeveel speelruimte er al in het huis aanwezig is.

Dat maakt Benedenrijweg 559 interessant voor een kinderrijk of samengesteld gezin, maar evengoed voor meerdere generaties onder één dak of een ondernemer die serieus vanuit huis wil werken. Voor dat laatste is ook de bestemming relevant: binnen de bestemming Wonen mag onder voorwaarden maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

Benedenrijweg 559 nodigt daarmee vooral uit om opnieuw naar de bestaande ruimte te kijken. De vraag is hier niet hoe er nog meters aan het huis kunnen worden toegevoegd, maar hoe de bestaande 275 m², vijf slaapkamers, garage, tuin en zwembad het beste kunnen worden ingezet voor het leven dat er straks wordt geleid.



Geschiedenis

De huidige bewoners kwamen hier in 1969 terecht met een heel praktische woonvraag. Een van hun zoons zou afhankelijk worden van een rolstoel en daarom zochten zij een huis met veel ruimte op de begane grond. Tegelijk wilden zij buiten de drukte wonen zonder Rotterdam op grote afstand te zetten. De vrijstaande ligging en de gedeeltelijk omheinde tuin rondom gaven uiteindelijk de doorslag.

Het huis verkeerde destijds in een behoorlijk verwaarloosde toestand. Centrale verwarming ontbrak, vooral boven was veel schilderwerk nodig en het dak werd gerestaureerd. Er was geen groot verbouwingsconcept en evenmin het budget om alles in één keer aan te pakken. Het uitgangspunt was veel eenvoudiger: van het voormalige notariskantoor een goed huis voor het gezin maken.

De veranderingen ontstonden vervolgens vanuit het dagelijkse gebruik. De deur tussen de voormalige wachtkamer en het kantoor van de notaris werd verwijderd, rond 1980 kwam er boven een dubbele badkamer en er werd een zwembad gerealiseerd. De zware kluisdeur verdween en de overgebleven brandvrije ruimte kreeg een nieuwe functie als veilige kast voor familiefoto's en kostbaarheden.

Juist doordat niet iedere generatie opnieuw de hele plattegrond naar haar hand heeft gezet, is de oorspronkelijke organisatie van het notariskantoor voor een huis dat ruim 120 jaar oud is nog goed te begrijpen. De geschiedenis is aanwezig, terwijl de bestaande maat voldoende vrijheid biedt om het gebruik opnieuw te organiseren.



Architectuur

De architect van Benedenrijweg 559 is vooralsnog onbekend. Het huis dateert uit 1902 en behoort tot de bebouwing die aan het begin van de twintigste eeuw in en rond het oude IJsselmonde tot stand kwam. Ook de directe omgeving kreeg in deze periode haar huidige karakter, met onder meer de bebouwing langs de Dierenstraat en de aangrenzende percelen. Het vrijstaande bakstenen volume, de hoge vensters, de forse kap en de dakkapellen geven het gebouw een duidelijke bouwtijd mee.

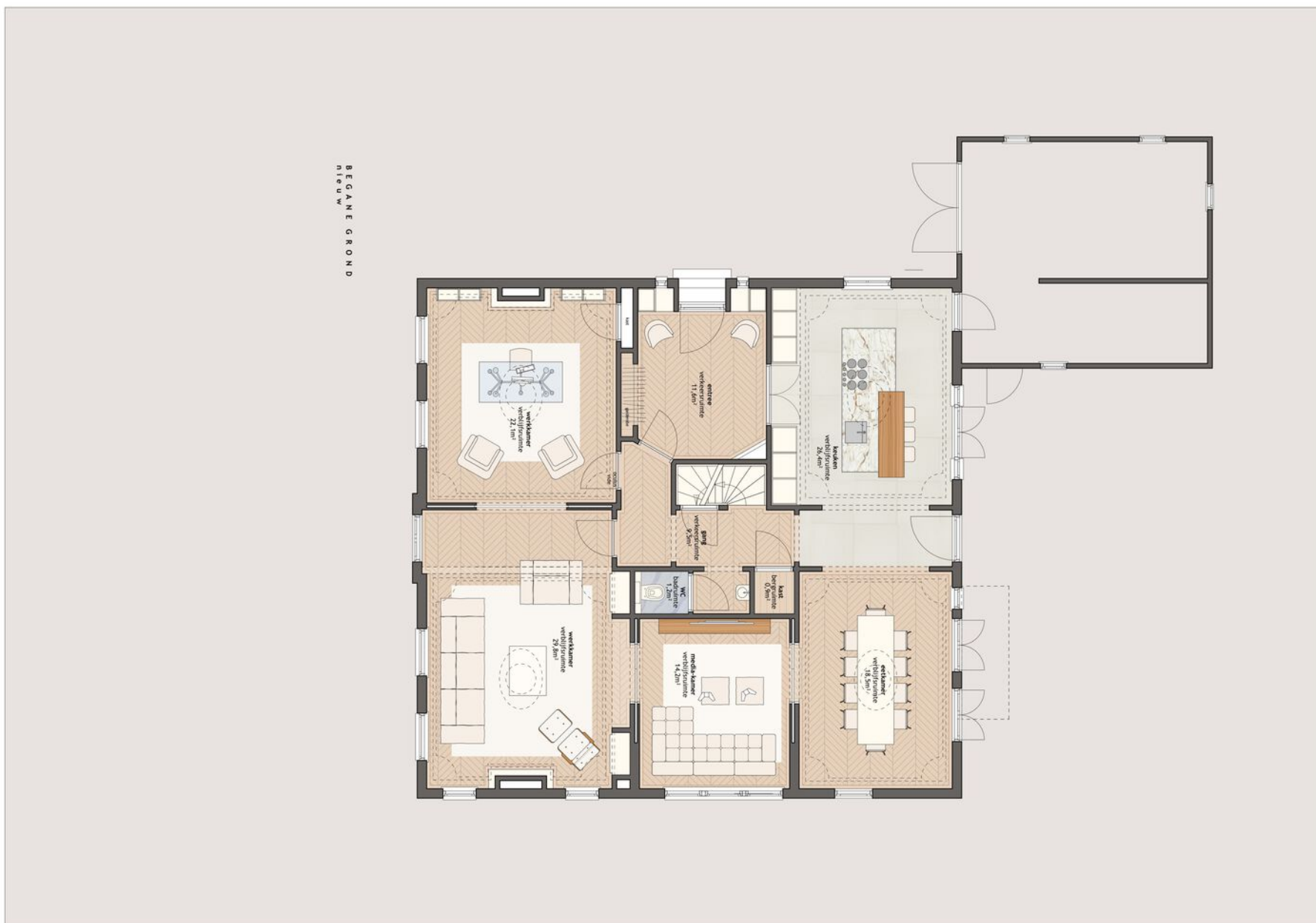
Aan de voorzijde liggen twee grote kamers met hoge plafonds, ornamenten, parket en glas-in-lood schuifdeuren. In een van de kamers bevindt zich een open haard. In de entree zijn eveneens glas-in-lood en een gebrandschilderde voorstelling van het huis aanwezig. In de kelder liggen nog rode plavuizen uit de oorspronkelijke bouwperiode.

Verder naar achteren liggen de voormalige kantoorvertrekken. De huidige bibliotheek was het kantoor van de notaris, de aangrenzende tuinkamer de wachtkamer en de oude kluis is nog als kast aanwezig. Ook de ingang aan de zijde van de Dierenstraat herinnert aan de periode waarin cliënten hier kwamen.

Voor al de organisatie van het huis is interessant. De plattegrond is gemaakt voor verschillende functies die naast elkaar moesten kunnen bestaan: ontvangen, werken, wachten en wonen. Voor hedendaags gebruik zijn niet alle oude verbindingen meer logisch, maar juist de hoeveelheid zelfstandige kamers blijkt waardevol. Daardoor kan het huis verschillende dagelijkse activiteiten opnemen zonder alles in één grote open ruimte samen te brengen.



PLATTEGROND BEGANE GROND





De tour

De huidige entree bevindt zich aan de linkerkant van het huis. Vanuit de vestibule komt men in de centrale gang die vrijwel alle ruimtes op de begane grond ontsluit. De lengte van deze route herinnert nog duidelijk aan de vroegere kantoororganisatie.

Aan de voorzijde liggen twee forse kamers naast elkaar. Glas-in-lood schuifdeuren maken het mogelijk ze afzonderlijk of samen te gebruiken. De huidige eetkamer beschikt over een vaste kast, terwijl de aangrenzende zitkamer onder meer een open haard en bergruimte heeft. De hoge plafonds en afmetingen maken duidelijk dat deze ruimtes vanaf het begin waren bedoeld om mensen te ontvangen.





Woonruimtes

Verder naar achteren liggen de voormalige notariskamer en wachtkamer. Vanuit de tuinkamer openen deuren naar terras en achtertuin. De oude kluis is hier nog herkenbaar als kast. Dit deel van het huis laat goed zien hoe vanzelfsprekend de oorspronkelijke werkruimten later onderdeel van het wonen zijn geworden.





De keuken

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en sluit aan op bijkeuken en wasruimte. Vanuit dit gedeelte zijn zowel tuin als garage bereikbaar. Verder bevinden zich op de begane grond het toilet, de trap naar de verdieping en de toegang tot de kelder.

De bestaande indeling biedt veel kamers, maar gebruikt ook een flink deel van de begane grond voor gangen en verbindingen. Dat is verklaarbaar vanuit de vroegere kantoorfunctie. Voor een huishouden van nu ligt juist daar de kans om met gerichte ingrepen een andere woonlogica te maken.









Alternatieve indeling

Voor Benedenrijweg 559 is door een architect een alternatieve indeling uitgewerkt voor begane grond en verdieping. De tekeningen vormen geen voorschrift voor een verbouwing, maar laten zien hoe de bestaande ruimtes op een eigentijdse manier met elkaar kunnen worden verbonden.

Op de begane grond verhuist in het ontwerp het dagelijkse zwaartepunt naar de tuinzijde. Daar ontstaat een royale woonkeuken van circa 26 m² met een groot kook- en werkeiland, naast een eetkamer van circa 18,5 m². Koken, eten, terras en tuin komen daarmee direct bij elkaar te liggen.

Wat vervolgens opvalt, is hoeveel ruimte daarnaast nog beschikbaar blijft. In hetzelfde ontwerp zijn zelfstandige woon- en werkruimten van bijna 30 en 22 m² opgenomen en een mediakamer van circa 14 m². Een groot huishouden hoeft daarmee niet alle activiteiten in één woonkamer te organiseren. Thuiswerken, muziek, huiswerk, televisie, lezen, spelen en ontvangst kunnen daadwerkelijk naast elkaar plaatsvinden.

Voor een gezin met veel kinderen kan dat het verschil betekenen tussen simpelweg veel vierkante meters en een huis dat dagelijks prettig functioneert. Bij een samengesteld gezin ontstaat ruimte voor verschillende leeftijden en ritmes. Voor meerdere generaties kunnen delen van het huis meer zelfstandigheid krijgen en een ondernemer kan werkruimte inpassen zonder dat het gezinsleven volledig wordt doorkruist.

Het ontwerp gaat vooral uit van gerichte wijzigingen in de bestaande structuur. Constructieve haalbaarheid, installaties en eventuele vergunningen moeten vóór uitvoering uiteraard verder worden onderzocht. De belangrijkste boodschap van de tekeningen is eenvoudiger: de ruimte hoeft hier niet eerst te worden gemaakt, maar kan opnieuw worden georganiseerd.

16



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vijf slaapkamers. Drie kamers liggen aan de voorzijde en ontvangen daglicht via de aanwezige dakkapellen. Aan de tuinzijde liggen twee grotere slaapkamers, waarvan één toegang heeft tot een balkon.

Het sanitair werd rond 1980 aangepast en bestaat momenteel uit verschillende gekoppelde bad- en toiletruimten. De huidige situatie functioneert, maar sluit niet overal meer aan op hoe een groot huishouden het sanitair vandaag waarschijnlijk zou organiseren.

Ook de verdieping is daarom in het ontwerp meegenomen. De vijf slaapkamers blijven behouden, met oppervlakten tussen circa 9 en 20 m². Daarnaast is ruimte voorzien voor een kleedkamer van bijna 15 m² en twee zelfstandige badkamers van circa 9,6 en 4,7 m².

Daarmee wordt zichtbaar dat een comfortabel programma voor een groot of samengesteld gezin binnen de bestaande buitenschil past. De verbouwing draait hier vooral om routing, sanitair en comfort, niet om het toevoegen van nieuwe vierkante meters.





Mogelijkheden

Ook de verdieping is daarom in het ontwerp meegenomen. De vijf slaapkamers blijven behouden, met oppervlakten tussen circa 9 en 20 m². Daarnaast is ruimte voorzien voor een kleedkamer van bijna 15 m² en twee zelfstandige badkamers van circa 9,6 en 4,7 m².

Daarmee wordt zichtbaar dat een comfortabel programma voor een groot of samengesteld gezin binnen de bestaande buitenschil past. De verbouwing draait hier vooral om routing, sanitair en comfort, niet om het toevoegen van nieuwe vierkante meters.







Tuin en zwembad

Het eigendom omvat vier aaneengesloten kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 685 m². De woning staat vrij en heeft tuin rondom. Aan de voorzijde zorgen groen en afstand tot de straat voor beschutting; langs het huis loopt de oprit richting garage en achtertuin.

Aan de achterzijde liggen terras, tuin en zwembad direct bij de woonruimten. Hier ervaar je de vrijheid van het vrijstaande huis, met veel groen, vogels en op zomeravonden vleermuizen boven de tuin. Het zwembad maakt al tientallen jaren deel uit van het gezinsleven en versterkt de relatie tussen het huis en deze besloten buitenruimte.





Overige ruimtes

ZOLDER

Boven de slaapverdieping ligt een forse zolder onder de kap. De ruimte is momenteel via een vliztrap bereikbaar en wordt als berging gebruikt.

De omvang maakt nieuwsgierig naar verdere mogelijkheden. Intensiever gebruik vraagt echter eerst onderzoek naar constructie, vrije hoogte, daglicht, vaste bereikbaarheid en brandveiligheid. De zolder kan daarom vooralsnog het beste worden gezien als een grote praktische reserve binnen het huis, met mogelijk verdere ontwikkelingsruimte als bouwkundige en vergunningstechnische voorwaarden dat toelaten.

KELDER

Onder een deel van de woning bevindt zich een kelder van circa 4,57 bij 3,17 meter. De ruimte is vanuit de begane grond bereikbaar en heeft nog de oorspronkelijke rode plavuizen. Voor voorraad, wijn en huishoudelijke opslag is dit precies het soort nevenruimte dat bij een groot huis prettig blijkt.

GARAGE EN EIGEN OPRIJ

Aan de achterzijde bevindt zich de inpandige garage van circa 30 m². Deze is bereikbaar vanuit de bijkeuken en via de eigen oprit en heeft daarnaast een verbinding met de tuin.

Bij een groter huishouden wordt zo'n garage al snel meer dan een plek voor één auto. Fietsen, kindwagens, sportspullen, gereedschap, tuinmateriaal en opslag kunnen hier terecht zonder dat de woonruimten ermee worden belast. Voor een ondernemer of zelfstandige kan de ruimte, afhankelijk van de aard van het gebruik, eveneens een praktische aanvulling zijn.

De lange eigen oprit biedt ruimte om meerdere auto's op het eigen erf te parkeren. Binnen Rotterdam is dat voor een huis dat juist goed kan functioneren voor grotere huishoudens en werken aan huis een dagelijks voordeel.







Oud-IJsselmonde

IJsselmonde heeft een geschiedenis die veel verder teruggaat dan de stadsuitbreidingen van Rotterdam-Zuid. De naam Iselmune komt al in 1072 in historische bronnen voor. Eeuwenlang bestonden Oost- en West-IJsselmonde als afzonderlijke ambachten; in 1811 ontstond de gemeente IJsselmonde. Pas in 1941 werd deze gemeente door Rotterdam geannexeerd.

Dat verklaart waarom Oud-IJsselmonde nog steeds anders aanvoelt dan veel omliggende wijken. Het dorp bestond al voordat Rotterdam-Zuid er in zijn huidige omvang was. De historische kern, dijken, oudere bebouwing en kerk herinneren aan die zelfstandige oorsprong. Na de Tweede Wereldoorlog werden rondom het oude dorp nieuwe woonwijken gebouwd en in 1965 veranderde ook de bereikbaarheid sterk door de komst van de Van Brienenoordbrug.

De huidige bewoners herinneren zich nog een Oud-IJsselmonde waarin de Bovenstraat winkels had en veel families al generaties in het dorp woonden. Die wereld is veranderd, maar de schaal van de oude kern is niet verdwenen. Benedenrijweg 559 hoort bij die oudere structuur. Het bouwjaar 1902 is daarmee onderdeel van een periode waarin IJsselmonde nog als zelfstandig dorp functioneerde, bijna veertig jaar voordat het formeel onderdeel van Rotterdam werd.

Ligging, bereikbaarheid & mogelijkheden

LOCATIE, VOORZIENINGEN EN BEREIKBAARHEID

Op de kaart valt onmiddellijk iets op: Kralingen ligt dichtbij. Er zit alleen een behoorlijk stuk Maas tussen. Openbaar vervoer bevindt zich op circa tien minuten afstand, met verbindingen richting de stad en station Kralingse Zoom. Per auto of fiets zijn de stad en de noordzijde van Rotterdam via de brugverbindingen bereikbaar.

De directe omgeving heeft tegelijkertijd een heel ander karakter dan de noordzijde van de rivier. De Benedenrijweg is een eenrichtingsstraat en de omgeving heeft een rustig karakter. Achter de dijk ligt de jachthaven, het oude dorp is dichtbij en in de wijk is veel groen aanwezig. Voor dagelijkse voorzieningen is winkelcentrum Keizerswaard het centrale winkelgebied van IJsselmonde. Ook scholen en kinderopvang bevinden zich in de omgeving.

De ligging moet daarom niet worden teruggebracht tot de bekende tegenstelling tussen Noord en Zuid. Benedenrijweg 559 combineert een oud dijkdorp, een vrijstaand huis met eigen terrein en de nabijheid van Rotterdam. Wie normaal in Kralingen, Hillegersberg of Rotterdam-Noord zoekt, maakt hier een andere vergelijking: veel meer huis, eigen grond, garage, parkeren op eigen terrein en een zwembad, terwijl de stad dichtbij blijft.

BESTEMMING EN WERKEN AAN HUIS

Voor de gronden geldt de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan met daarbij behorende voorzieningen zoals inpandige bergingen, garage, aanbouwen, bijgebouwen en tuin.

Voor zelfstandigen en ondernemers biedt het huis door zijn omvang en oorspronkelijke kantoorstructuur duidelijke aanknopingspunten voor werken aan huis. Onder voorwaarden mag maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Dat kan interessant zijn voor bijvoorbeeld een architect, ontwerper, adviseur, accountant, therapeut of andere zelfstandige. De hoeveelheid zelfstandige kamers en de mogelijkheid om bezoekers te ontvangen ondersteunen dat gebruik ruimtelijk.

De combinatie van veel kamers, meerdere verblijfsruimten en vijf slaapkamers maakt het huis daarnaast interessant voor andere woonvormen. Meerdere generaties onder één dak, mantelzorg, begeleid wonen of een kleinschalige woonvorm voor jongeren of volwassenen die ondersteuning nodig hebben zijn ruimtelijk voorstelbaar. Ook een gezinsvervangende woonvorm kan vanwege de omvang van het huis interessant zijn om nader te onderzoeken. Voor dergelijke intensievere of maatschappelijke gebruiksvormen moet vooraf worden vastgesteld of zij passen binnen het omgevingsplan en aan de geldende eisen voor onder meer vergunningen, brandveiligheid, zorgfunctie, parkeren en bouwkundige aanpassingen kunnen voldoen.

Bouwkundige staat, verduurzaming en woonmogelijkheden

BOUWKUNDIGE STAAT

Voor geïnteresseerden is alvast een bouwkundige keuring uitgevoerd. De algemene bouwkundige staat wordt daarin beoordeeld als redelijk: er is plaatselijk zichtbare veroudering, maar het huis functioneert bouwkundig als geheel. Dat past bij een woning uit 1902 die door de jaren heen is onderhouden en op onderdelen aandacht en modernisering vraagt.

Het rapport benoemt onder meer onderhoud aan dak, gevels en buitenkozijnen en adviseert om ook de installaties in de komende jaren mee te nemen. De volledige bouwkundige rapportage, inclusief aandachtspunten en kostenindicaties, is beschikbaar voor geïnteresseerden. De woning is gefundeerd op een betonnen funderingsplaat. Voor zover bekend zijn er geen aanwijzingen voor funderingsproblemen. De fundering is meegenomen in de bouwkundige keuring; de volledige rapportage is voor geïnteresseerden beschikbaar.

ENERGIELABEL EN VERDUURZAMING

De woning heeft energielabel F. De verwarming vindt plaats via een HR-107 gasketel, voor warm water is een indirect gestookte boiler aanwezig en de ventilatie gebeurt op natuurlijke wijze via ramen en roosters. Zonnepanelen en een zonneboiler zijn niet aanwezig.

Het energielabel en de bouwkundige keuring geven samen een helder beeld van de huidige situatie en van de onderdelen waar verbetering mogelijk is. Daarbij gaat het onder meer om gevel-, dak- en vloerisolatie, verbetering van het glas, aanpassing van installaties en eventueel zonnepanelen.

Bij een huis uit 1902 ligt een stapsgewijze aanpak voor de hand. Eerst goed kijken naar de bouwkundige opbouw en daarna bepalen welke maatregelen technisch en bouwfysisch passend zijn. Wie de woning opnieuw wil indelen, kan de verduurzaming direct meenemen in dezelfde verbouwing. Keuken, sanitair, leidingen, installaties en isolatiemaatregelen kunnen dan in samenhang worden aangepakt, zodat comfort, energiegebruik en indeling tegelijkertijd verbeteren.

WONEN OP VERSCHILLENDE MANIEREN

Een groot gezin is misschien de meest vanzelfsprekende gebruiker van Benedenrijweg 559. Vijf slaapkamers zijn al aanwezig en beneden blijven verschillende kamers beschikbaar voor dagelijks verblijf, werk, kinderen, muziek, gasten of een bibliotheek. De door een architect uitgewerkte alternatieve indeling laat zien hoe daar een royale woonkeuken, aparte eetkamer en twee badkamers aan kunnen worden toegevoegd zonder het huis uit te breiden.

Voor een samengesteld gezin zit de kwaliteit vooral in de mogelijkheid om gezamenlijke en meer zelfstandige plekken naast elkaar te organiseren. Verschillende leeftijden, schoolritmes en thuiswerkschema's hoeven niet allemaal door dezelfde woonkamer te worden opgelost. De omvang maakt een ander dagelijks gebruik mogelijk dan in een traditioneel gezinswoonhuis.

Bij meerdere generaties onder één dak geldt iets vergelijkbaars. Ouders, volwassen kinderen of andere familieleden kunnen ieder een eigen zit- of werkruimte gebruiken terwijl keuken, tuin en andere hoofdruimten gezamenlijk blijven. Voor een volledig zelfstandige tweede woning moet worden onderzocht wat bouwkundig en planologisch mogelijk is.

Voor een ondernemer past werken aan huis bijna vanzelf in de oorspronkelijke structuur. De notaris deed het in 1902 al. Ruim een eeuw later zijn de voormalige kantoorvertrekken nog steeds bruikbaar als werk- of ontvangstruimte en biedt ook de bestemming daarvoor binnen duidelijke voorwaarden ruimte.

De alternatieve indeling is in al deze gevallen bedoeld als inspiratie. Het huidige huis hoeft niet volledig te worden verbouwd voordat er prettig kan worden gewoond. De tekeningen laten vooral zien hoe verschillende woonvragen binnen dezelfde bestaande 275 m² kunnen worden opgelost.



Ruimte om voor te kiezen

10 REDENEN OM HIER TE WONEN

1. Circa 275 m² woonoppervlakte binnen één vrijstaand huis uit 1902, aangevuld met circa 70 m² overige inpandige ruimte.
2. Vijf slaapkamers zijn al aanwezig binnen het bestaande volume.
3. De oorsprong als notariskantoor heeft meerdere zelfstandige kamers opgeleverd die goed bruikbaar zijn voor een groot of samengesteld gezin.
4. Door een architect is een alternatieve indeling voor begane grond en verdieping uitgewerkt, met onder meer een woonkeuken van circa 26 m² aan de tuinzijde.
5. Binnen dezelfde bestaande buitenschil zijn vijf slaapkamers, twee badkamers en een kleedkamer mogelijk.
6. Een aan huis gebonden beroep of bedrijf is binnen de geldende voorwaarden toegestaan tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak.
7. De inpandige garage van circa 30 m² is verbonden met huis, tuin en eigen oprit.
8. Achter de woning ligt een besloten tuin met terras en zwembad, al tientallen jaren onderdeel van het gezinsleven.
9. Meerdere auto's kunnen op eigen terrein worden geparkeerd.
10. Oud-IJsselmonde heeft de schaal en geschiedenis van een oud dorp, terwijl Kralingen en het centrum van Rotterdam aan de andere kant van de Maas dichtbij blijven.



Ruimte, karakter & mogelijkheden

KORTOM

Benedenrijweg 559 begon in 1902 als notariskantoor en werd in 1969 het huis van een gezin dat er vervolgens meer dan een halve eeuw bleef wonen. Dat lange gebruik heeft misschien wel het beste bewijs geleverd voor de kwaliteit van de oorspronkelijke maat. De kantoorstructuur bood voldoende ruimte voor kinderen, werken, gasten, diners en een aangepaste gezinssituatie zonder dat het gebouw telkens groter hoefde te worden.

Nu staat er circa 275 m² woonoppervlakte met vijf slaapkamers, verschillende grote kamers, circa 70 m² aanvullende inpandige ruimte, een garage, eigen oprit en een tuin met zwembad. Voor een kinderrijk of samengesteld gezin kan dat heel anders worden gebruikt dan voor meerdere generaties of een ondernemer, maar in alle gevallen is het belangrijkste uitgangspunt hetzelfde: de ruimte is er al.

De door een architect uitgewerkte alternatieve indeling maakt zichtbaar hoe het huis naar het wonen van nu kan worden gebracht. De tuinzijde kan het dagelijkse hart worden, boven kunnen vijf slaapkamers met twee badkamers worden georganiseerd en elders blijven voldoende kamers over voor werk, kinderen, gasten of afzonderlijk verblijf. Het is een mogelijke richting, geen verplicht eindbeeld.

Daar horen ook aandachtspunten bij. De woning vraagt op onderdelen modernisering en verduurzaming en heeft energielabel F. De bouwkundige keuring brengt de technische staat en verwachte onderhoudspunten al duidelijk in beeld, zodat geïnteresseerden vooraf weten waar zij aan toe zijn.

De ligging voegt daar iets bijzonders aan toe. Oud-IJsselmonde heeft nog altijd de maat van een oud dorp aan de Maas, met de jachthaven achter de dijk en Kralingen aan de overkant. Daardoor combineert Benedenrijweg 559 veel huis en buitenruimte met de nabijheid van Rotterdam.

De luxe van ruimte is aan de Benedenrijweg gewoon te koop.

redres • de bouwkunstmakelaar

WAAROM REDRES

Benedenrijweg 559 past bij redres omdat de kwaliteit van het huis pas goed zichtbaar wordt wanneer ontwerp, gebruik en geschiedenis samen worden bekeken. De oorspronkelijke functie verklaart de ongebruikelijke plattegrond, meer dan een halve eeuw gezinsleven laat zien hoe flexibel die structuur is gebleken en de alternatieve indeling maakt zichtbaar hoe de bestaande ruimte opnieuw kan worden georganiseerd.

Als bouwkunstmakelaar kijken wij daarom eerst naar wat er werkelijk staat. Een voormalige wachtkamer is interessant vanwege haar geschiedenis, maar uiteindelijk vooral omdat zij vandaag een goede woon-, werk- of ontvangstkamer kan zijn. Hetzelfde geldt voor de notarisvertrekken, de garage, de grote verdieping en de kap.

Bij Benedenrijweg 559 gaat het daarom om iets concreets: begrijpen hoeveel huis er al staat en vervolgens bepalen hoe dat huis het beste kan aansluiten op het leven dat er straks wordt geleid.

INTERESSE & BEZICHTIGING

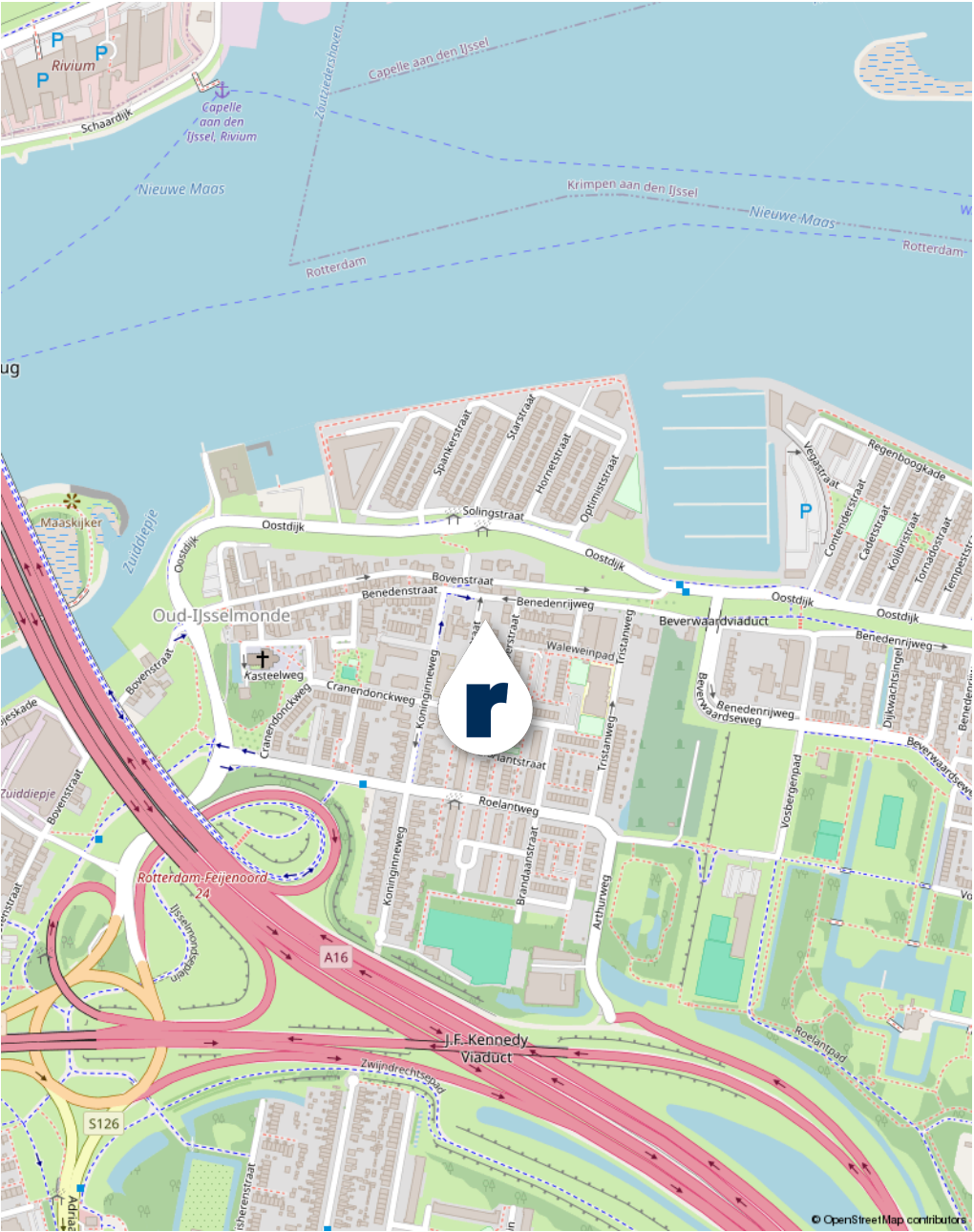
Voor wie zich aangesproken voelt door de mogelijkheden en het karakter van dit gebouw, is een nadere kennismaking vanzelfsprekend mogelijk. redres geeft graag inzicht in historie, huidige staat en toekomstscenario's. Een bezichtiging kan in overleg worden gepland.



KADASTRALE KAART



LOCATIE



GEGEVENS

Adres	Benedenrijweg 559
Plaats	Rotterdam
Vraagprijs	zie www.redres.nl
Bouwjaar	1902
Woonoppervlakte	275 m ²
Inhoud	1323 m ³
Perceel oppervlakte	648 m ²
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	5
Aantal badkamers	1
Garage	Inpandige garage ca. 30 m ²
Parkeren	Meerdere auto's op eigen terrein
Energielabel	F
Bestemming volgens omgevingsplan	Woonbestemming
Bouwkundigonderzoek	Aanwezig

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.





SCAN DE QR-CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



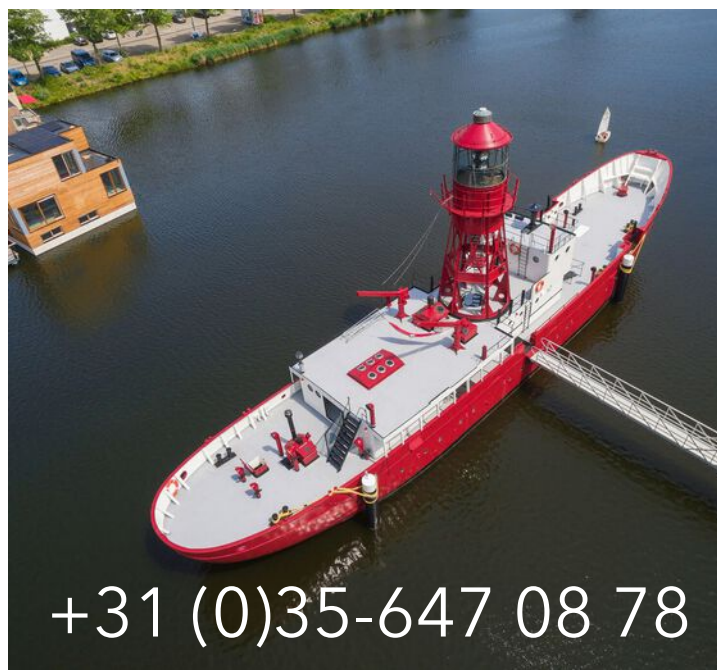
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres • de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design