



HISTORISCH BOERDERIJCOMPLEX
DELFTWEG 254 ROTTERDAM





2,2 HECTARE AAN DE DELFTSE SCHIE

Langs de Delftse Schie, precies tussen Rotterdam en Delft, ligt Boerderij Driebergen. Een historisch boerderijcomplex op 21.750 m² eigen grond met een groot woonhuis, grote vrijstaande koestal, varkensstal, wagenschuur, hooiberg, boomgaard, weiland, sloten en verschillende kleinere bijgebouwen. De boerderij is gebouwd op een 12e-eeuwse kreekrug uit zware klei, die als een terp verhoogd ligt in het omringende landschap. De huidige hoofdopzet ontstond grotendeels rond 1889, toen hier een voor die tijd zeer omvangrijk melkveebedrijf werd ingericht. Alleen de vier hoofdgebouwen beslaan samen circa 700 m² bebouwd grondoppervlak, naast zolders, souterrain en overige bebouwing. Maar Driebergen gaat niet alleen over omvang. Het erf is nog opgebouwd volgens de logica van het vroegere boerenbedrijf. Vanaf de Delftweg voert de oprijlaan het groen in, daarna verschijnen woonhuis, hooiberg, stallen en schuren en daarachter opent het terrein zich naar boomgaard, weiland en water.

Wonen, werken, vee, opslag en zuivelproductie kregen hier ieder hun eigen plek. Die simpele structuur is nog steeds aanwezig en geeft Driebergen veel meer mogelijkheden dan een gewone woonboerderij. Driebergen heeft geen rijks- of gemeentelijke monumentstatus, maar is in het bestemmingsplan wel gemarkeerd als een "uitzonderlijk gaaf historisch boerderijcomplex incl. erf in een open landschap" binnen de Schiezone (uit: Cultuurhistorische Verkenning en Waardestelling Schiezone-Noord, bureau Flexus AWC, Rotterdam, 2019). Dit is een van de weinige boerderijen aan de Schie waar de opzet van een melkveehouderij nog zo compleet bewaard is gebleven. Behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarde en details zal waarschijnlijk bijdragen aan de mogelijkheden bij herbestemmen, splitsen, herbouwen of slopen. De cultuurhistorische waarde zit vooral in het nog intact zijnde geheel van gebouwen, erf, landschap en waterstructuur.

SITUATIE



OVERZICHT





GESCHIEDENIS

Op deze plek wordt al eeuwen gewoond en geboerd. De Schieveense Polder werd vanaf de middeleeuwen ontgonnen. Op de kaart van Nicolaas Cruquius uit 1701-1712 staat hier al bebouwing en ook op een kaart uit 1780 komt de boerderij voor. Rond 1889 werd het bestaande bedrijf vrijwel volledig vernieuwd en ontstond de hoofdopzet die nu nog geheel aanwezig is.

Driebergen behoort tot de traditie van de Delflandse zuivelboerderijen, maar heeft een regionale bijzonderheid: de grote koestal staat los van het woonhuis en de melkbewerking. Dat type komt vaker voor langs de Schie en wijkt af van de bekendere boerderijvorm waarbij wonen en veestalling onder één dak zijn samengebracht.

Het boerenbedrijf was opvallend rationeel georganiseerd. Melken, kaas maken, karnen, koelen, voeren, mestafvoer en (hooi)opslag waren ruimtelijk op elkaar afgestemd. Zelfs het water hoorde bij het productieproces. Dit stroomt nog steeds vanuit de Schie via een stelsel van leidingen, putten en koelbaden ("melkpetten") onder en rond het erf. Hiermee werd de melk in melkbussen koel gehouden. Het water spoelt uit op een slotenstelsel waarmee de kreekrug waarop de boerderij staat vochtig en draagkrachtig wordt gehouden. Delen van de historische waterstructuur zijn nog aanwezig en functioneren nog.







WONEN

Het hoofdhuis heeft circa 285 m² bebouwd grondoppervlak, met aan de noordzijde een gedeeltelijk souterrain (melkkelder) en een grote zolder. Aan de voorzijde ligt het oorspronkelijke woongedeelte met een middengang tussen woonkamer en slaapkamer aan weerszijden. Een van die kamers is de koepelkamer, genoemd naar de driezijdige uitbouw aan de erfzijde van waaruit vroeger het bedrijf kon worden overzien. Daartegenover ligt de voormalige keuken met schouw, bakoven en waterstookkuip. Op zolder tegen de schoorsteen van de oven ligt de rookkast waar vlees en vis gerookt werd.

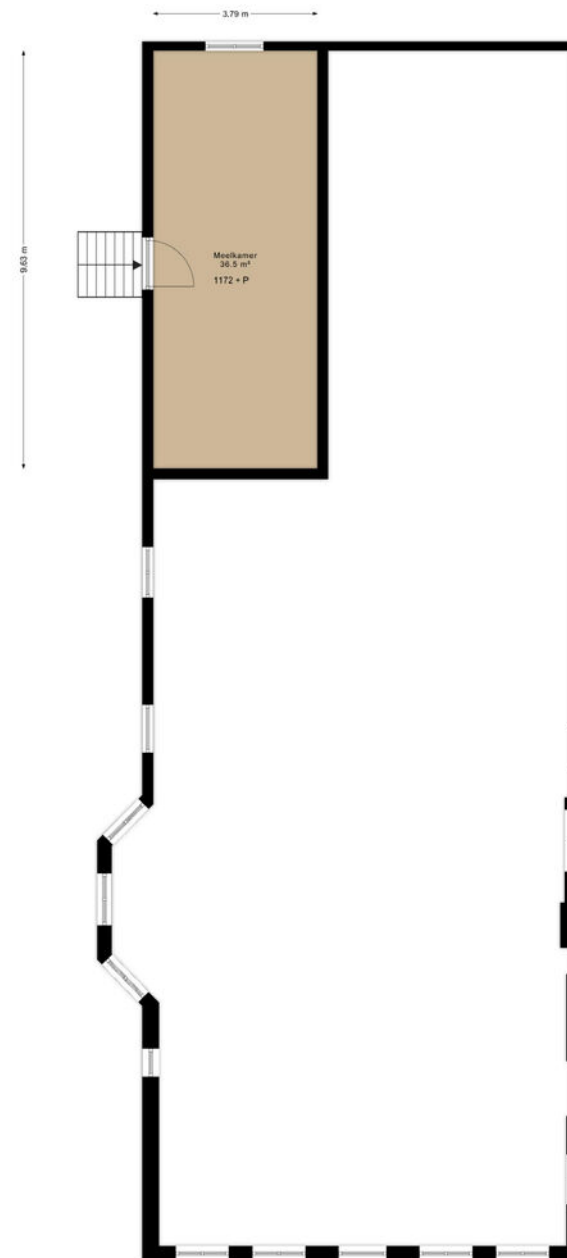
Verder naar achteren zijn de voorzieningen voor het proces van melkbewerking nog vrijwel geheel aanwezig.

Hier bevindt zich de “boenhoek” met granito vloer en spoelbak langs de brandmuur. Hier werden de melkbussen gereinigd. In het achterdeel zijn de karnkamer, stremselkamer, kaasmakerij en melkkelder nog goeddeels intact. In die kelder staan nog de gemetselde koelbakken, de zogenoemde petten, waarin melkbussen met koud Schiewater werden gekoeld. Ook vaste kaaskasten en een gemetseld bassin daarvoor zijn nog aanwezig. Ook liggen daar de paardenstal en een opkamer waar veevoer en gereedschap werd bewaard en waar knechten pauzeerden en hun initialen achterlieten.

Dat maakt het woonhuis bijzonder interessant voor een volgende fase. De historische kamers aan de voorzijde kunnen hun eigen schaal behouden, terwijl het voormalige bedrijfs gedeelte ruimte geeft voor een royale woonkeuken, grote leefruimte, bibliotheek, atelier of gastenverblijf.



1. HOOFDHUIS - BEGANE GROND & MEELKAMER





1. HOOFDHUIS - EERSTE VERDIEPING







TUIN EN ERF

Het perceel op de kleirug bestaat uit erf, voortuin, oude boomgaard, weiland, sloten en watergangen. Vanaf de Delftweg voert de oprijlaan naar het bebouwde gedeelte. Rond het woonhuis liggen tuin en groen, achter de bedrijfsgebouwen opent het terrein zich richting boomgaard en weiland.

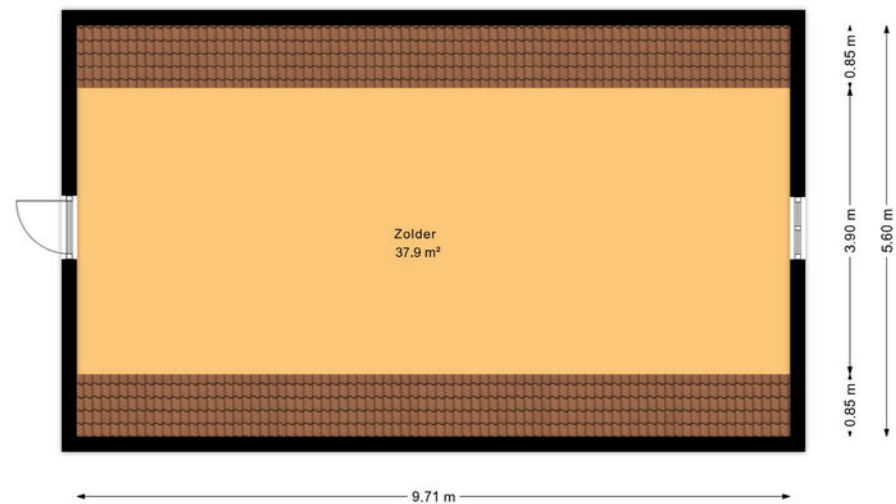
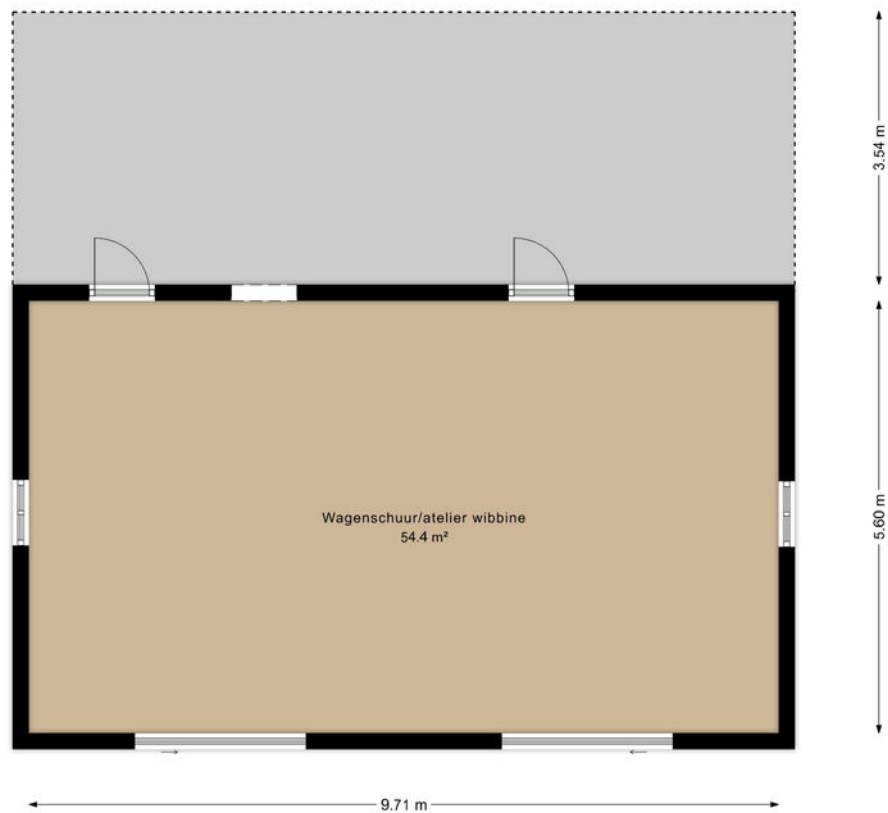
Woonhuis (1), koestal (2), varkensstal (3), hooiberg (4), secreet en wagenschuur liggen gegroepeerd rondom de middenstraat die gekruist wordt door een dwarsstraat die vroeger naar de omringende weilanden liep, die toen nog bij het gebouw hoorden. Deze zijn geheel bestraat met de duizenden oorspronkelijke klinkers. Daaromheen liggen een melkschuur, kas, grassilo en gruppogten van het vroegere boerenbedrijf.

De boomgaard met appel-, peren-, pruimen- en walnotenbomen vormt een rustiger deel van het terrein, waarachter zich het weiland opent. Erf en weiland liggen ingebed tussen uitgestrekte, door Natuurmonumenten biologisch beheerde polders van Midden-Delfland ten noorden en de lommerrijke Begraafplaats Hofwijk ten zuiden met indrukwekkende boompartijen. Vanaf de landgoederen verderop aan de Schie is een wandelroute uitgezet die door deze begraafplaats en achter het weiland langs loopt.

Hier ligt veel van de dagelijkse kwaliteit van Driebergen. Je kunt in het hoofdhuis wonen, aan de andere kant van het erf werken, gasten of familie een eigen gebouw geven en de boomgaard en het weiland gewoon onderdeel laten zijn van het dagelijks gebruik. Parkeren kan ruim op eigen terrein. Een strook weiland ten zuiden van de voortuin behoort ook bij het geheel.

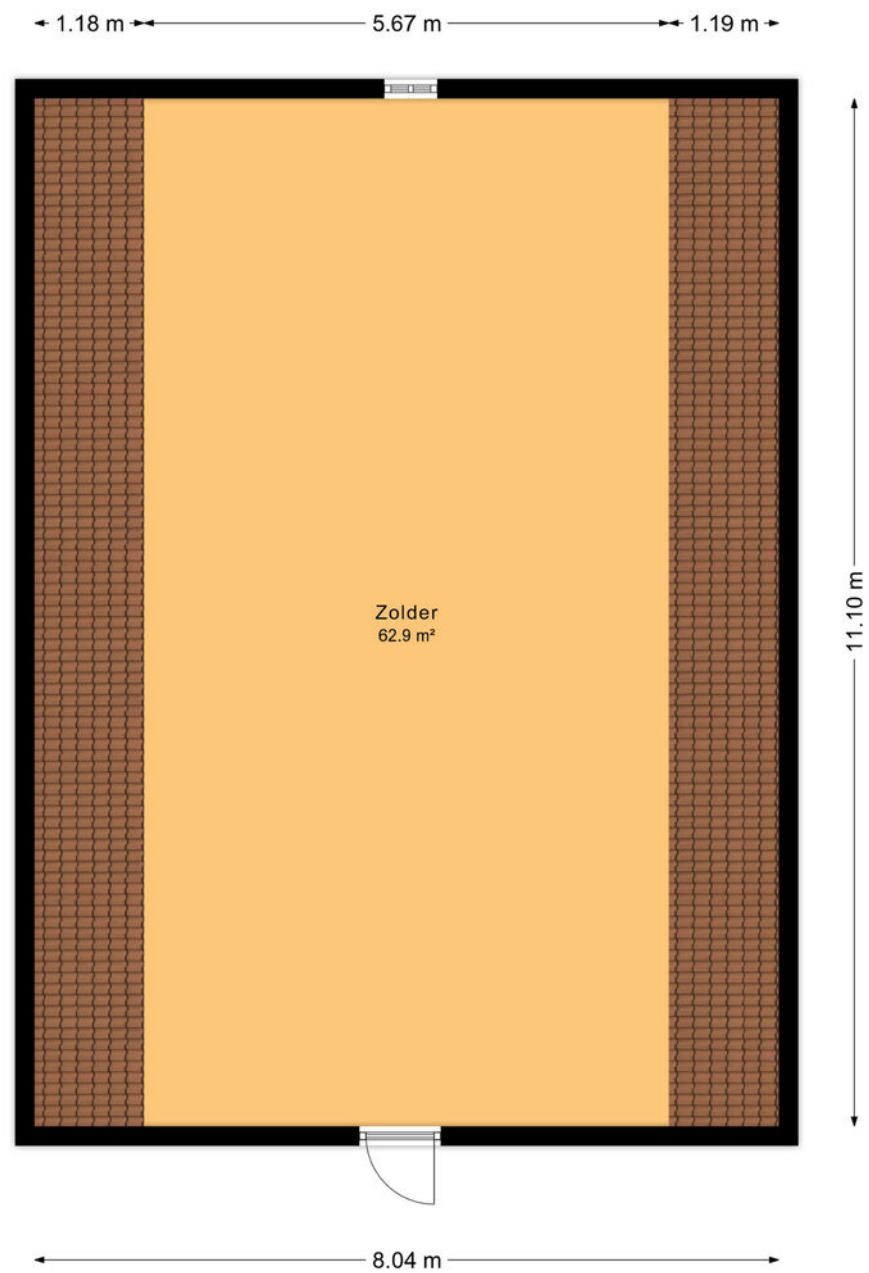
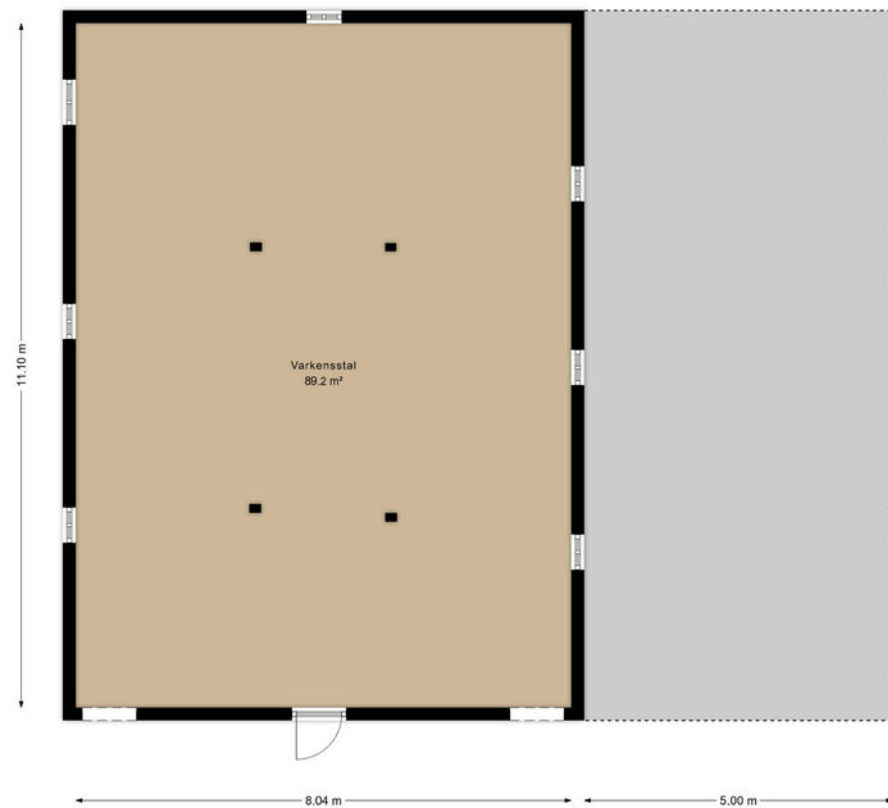


2. WAGENSCHUUR



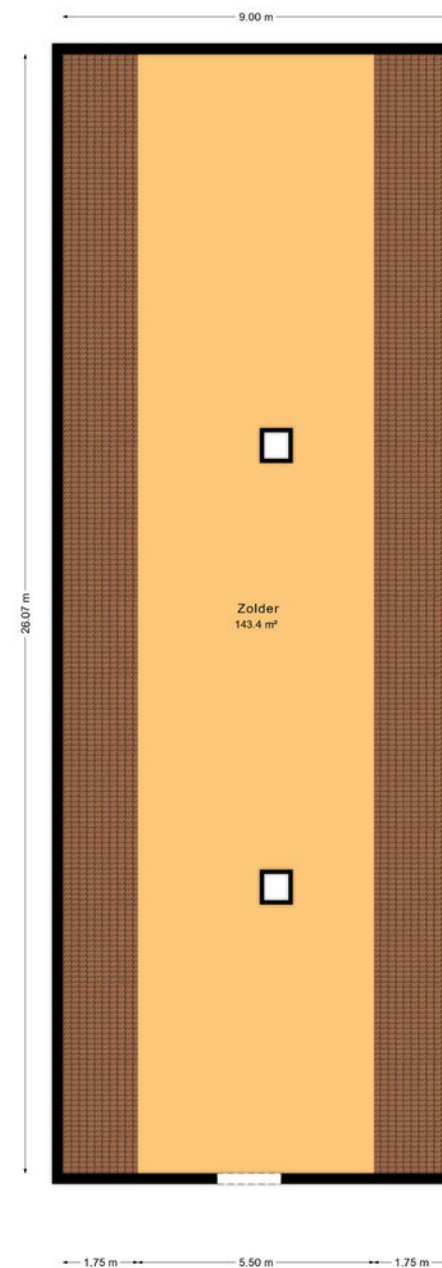
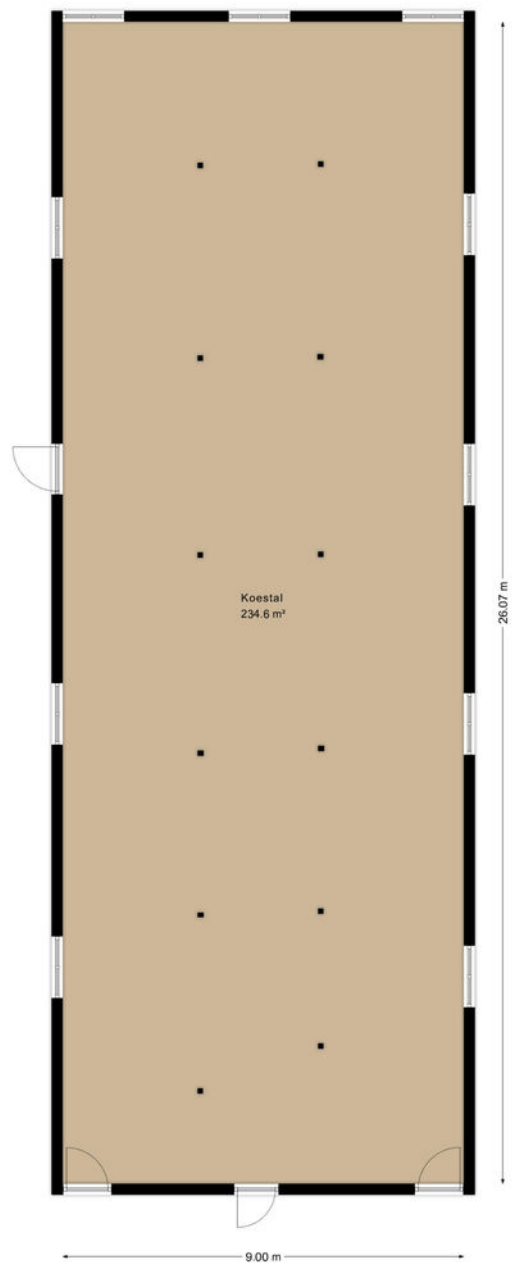


3. VARKENSSTAL





4. KOEIENSTAL







BESTEMMING/ MOGELIJKHEDEN

Het gehele hoofdhuis heeft een woonbestemming, dus ook het staldeel aan de achterzijde. Voor splitsing, extra woningen, wonen of andere functies in de bijgebouwen, en voor sloop of nieuwbouw is verdere planologische beoordeling nodig.

Ruimtelijk zijn verschillende richtingen onderzocht: één groot woonerf, een woongemeenschap, meergeneratiewonen, wonen en werken en varianten tot maximaal zes woon- of gebruikseenheden. Ook een meer maatschappelijke functie is hier denkbaar, zoals zorg of kinderdagverblijf of cultuur. Deze varianten zijn geen planologische rechten, maar laten wel zien hoeveel ruimte het bestaande ensemble biedt.

Voor een architect, kunstenaar, ondernemer, verzamelaar of familie die wonen en werken wil combineren, is vooral de hoeveelheid afzonderlijke gebouwen interessant. Atelier, kantoor, werkplaats, gastenverblijf, collectie en opslag kunnen een eigen plek krijgen zonder alles binnen het woonhuis te hoeven organiseren. Dat sluit ook aan op het gebruik van Driebergen in de afgelopen jaren, waarbij delen van het erf en de bijgebouwen zijn ingezet voor onder meer fotoshoots, filmopnamen, kleinschalig verblijf, culturele evenementen, bijeenkomsten, huwelijken en andere vormen van ontvangst. Daarmee is al zichtbaar geworden dat de verschillende gebouwen en buitenruimten naast wonen ook ruimte bieden aan tijdelijk, cultureel en representatief gebruik, steeds binnen de geldende planologische en vergunningstechnische kaders.



BOUWKUNDIGE STAAT EN VERDUURZAMING

Driebergen vraagt om een serieuze restauratie-, onderhouds- en moderniseringsopgave. Het hoofdhuis vraagt aandacht voor onder meer gevels, kozijnen, daken, goten, interieur, sanitair en installaties. Het geheel is gebouwd als een eenvoudig gedetailleerd bouwpakket uit baksteen, eenvoudige houten spanten afgedekt met Tuile-du-Nord dakpannen. De eenvoudige bouwkundige opzet zonder veel afwerking maakt dat alle details goed zichtbaar en bereikbaar zijn. De sporenkap en de goten van de varkensstal zijn recent restauratief hersteld en geïsoleerd.

De koestal verkeert in zeer slechte bouwkundige staat. Restauratie van het bestaande gebouw of vervangende nieuwbouw kan worden onderzocht, maar sloop geeft niet automatisch het recht om hetzelfde volume terug te bouwen. Of, waar en in welk volume nieuwbouw mogelijk is, zal vooraf planologisch met de gemeente moeten worden vastgesteld. Om de eenheid in uitstraling van het ensemble te behouden kan daarnaast worden onderzocht of delen van de bestaande gevels langs de middenstraat behouden kunnen blijven en bij vervanging van de eenvoudige kapconstructie aan de binnenzijde kunnen worden gestut met daaraan verbonden schoren. Steensoort, steenverband, patina en glooiingen in de gevelwand kunnen daarmee mogelijk behouden blijven, waarbij de oorspronkelijke kruispannen kunnen worden herlegd.

De boerderij heeft energielabel F. Verduurzaming hangt hier logisch samen met restauratie en nieuw gebruik. Isolatie, beglazing, ventilatie, verwarming en installaties kunnen per gebouw worden afgestemd op het comfortniveau van de gewenste functie van het gebouwdeel. Alle gebouwen zijn voorzien van gemetselde funderingsstroken en zijn niet onderheid. De fundering is verder niet onderzocht. Op diverse plekken zijn zettingen zichtbaar. In verband met werkzaamheden rondom het huis zijn metingen verricht; rapportages zijn beschikbaar.

Aan de waterhuishouding en de randen van het terrein is de afgelopen jaren onderhoud uitgevoerd. Langs de Schie zijn natuuroevers aangelegd en ook sloten en watergangen rond erf en weiland zijn aangepakt. Voor zover bekend zijn geen ernstige bodemverontreinigingen aangetoond en is visueel geen asbest vastgesteld. Er is echter geen volledig actueel bodemonderzoek of asbestinventarisatie van het gehele complex beschikbaar; bij ingrijpende renovatie, sloop of herontwikkeling kan aanvullend onderzoek nodig zijn.





LIGGING

De Delftweg volgt de Delftse Schie tussen Rotterdam en Delft door een historische zone van boerderijen, buitenplaatsen, landgoederen en polderlandschap. Driebergen ligt ten noorden van Overschie op een kreekrug, iets hoger dan het omliggende land. Dat verklaart mede waarom hier al zo lang wordt gewoond en geboerd.

De bereikbaarheid is voor een buitenlocatie van ruim twee hectare bijzonder praktisch. Rotterdam en Delft liggen dichtbij, de A13 sluit aan op de A20 en A4 en Den Haag, Leiden, Utrecht, Amsterdam en Schiphol zijn goed bereikbaar.

Rotterdam The Hague Airport ligt op vijf autominuten van de boerderij. De A13 ligt op korte afstand ten oosten van Driebergen, maar is door de ligging van het erf en de overwegend westelijke wind nauwelijks te ervaren.

Zo ligt Driebergen midden in de Randstad, terwijl op het eigen erf boomgaard, weiland, water en historische agrarische bebouwing nog volledig het beeld en de sfeer bepalen.

KADASTRALE KAART



LIGGING





TOT SLOT

Boerderij Driebergen gaat uiteindelijk over een ensemble dat nog als geheel aanwezig is. Niet alleen een woonhuis met wat schuren ernaast, maar een plek waar gebouwen, water, boomgaard, weiland en geschiedenis rechtstreeks met elkaar samenhangen.

Daar ligt ook de toekomst. Eén familie kan hier royaal wonen, verschillende generaties kunnen het erf delen, wonen en werken kunnen over meerdere gebouwen worden verdeeld en restauratie kan stap voor stap plaatsvinden. De opgave is aanzienlijk, maar dat geldt ook voor de schaal en de mogelijkheden.

Voor onderdelen van restauratie, herbestemming en verduurzaming kunnen mogelijk subsidies of fondsen beschikbaar zijn, waaronder regelingen voor historische boerderijen en herbestemming. Die kunnen bijdragen aan specifieke onderdelen van het traject, maar nemen de substantiële investeringsopgave niet weg. Een toekomstige eigenaar zal daarom altijd rekening moeten houden met een aanzienlijk eigen budget voor herstel, modernisering en verdere ontwikkeling.

Meer weten over de geschiedenis, bouwkundige staat of mogelijkheden van Boerderij Driebergen? Neem gerust contact op met redres. Sinds 2003 zijn wij gespecialiseerd in architectuur, erfgoed en bijzonder vastgoed in Nederland. De eigenaren zijn respectievelijk architect en evenementenorganisator en kunnen desgewenst informatie en ondersteuning bieden vanuit hun gedetailleerde kennis van deze plek.



GEGEVENS

Adres	Delftweg 254
Plaats	Rotterdam
Vraagprijs	zie redres.nl
Bouwjaar	1898
Woonoppervlakte	306 m ²
Inhoud	2270 m ³
Perceel oppervlakte	21750 m ²
Aantal kamers	6
Aantal badkamers	1

© 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.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



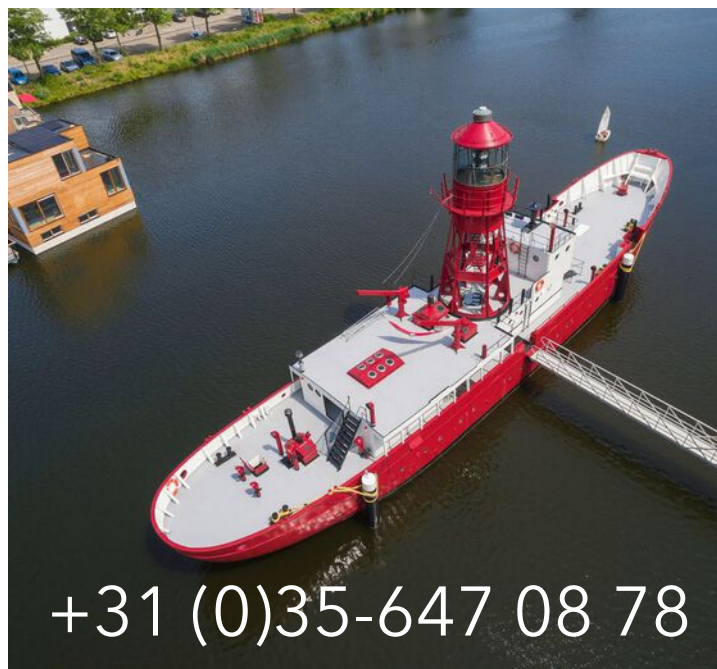
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



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