



ICONISCHE WATERTOREN WATERTORENERF 1 LEERDAM



1500 AARDEBOODEN DOOR HET 1925
GEMEENTERESTUUR VAN LEERDAM





OM TE WONEN, TE WERKEN EN TE BLIJVEN DROMEN

Wonen op niveau - letterlijk én figuurlijk. Deze voormalige watertoren aan de rand van Leerdam is geen standaard huis, maar een architectonisch baken met uitzicht op de toekomst. Een sculptuur van beton en licht, ingericht als woon- en werkruimte met een verhaal. Voor wie zoekt naar vrijheid, ritme en betekenis. Dit is geen woning voor iedereen - en dat is precies de bedoeling. De voormalige watertoren van Leerdam is een landmark, geen standaard onderkomen. Niet bedoeld om af te vinken, maar om te bewonen. Hier ontstaan plannen op grote hoogte, in een wereld van licht, stilte en ritme. Wie de toren betreedt, voelt direct de kracht van de ruimte: het rauwe beton, de metershoge pui, het uitzicht over daken en dijken. Niet ontworpen voor gemak, maar voor betekenis. Geen museumstuk, maar een plek om te leven, te werken en te blijven ontwikkelen. Hier woont men niet tussen muren, maar in een verhaal van bouwkunst, herbestemming en karakter. Een leefomgeving voor mensen die zoeken naar vorm, vrijheid en visie.

Gebouwd in 1929 door Visser & Smit, ontworpen door directeur Arie Visser, met advies van H.P. Berlage - de architect van onder andere de Beurs van Berlage (Amsterdam) en het Gemeentemuseum (Den Haag). De toren was het sluitstuk van een bouwkundige generatie: strak, functioneel, modern. Slank van vorm, met een tienhoekige plattegrond, een betonnen kern en een uitkijktorentje als bekroning. Tot 1989 was de toren in gebruik als watervoorziening. In de jaren dertig deed de eerste verdieping dienst als raadzaal. De entree werd voorzien van een glasmosaïek van Andries Copier, als verwijzing naar de glashistorie van Leerdam. Sloop werd in 2012 voorkomen dankzij inzet van betrokkenen. In 2019 kocht ontwerper Michiel van der Kley de toren en zette een herbestemmingsproces in gang dat leidde tot landelijke waardering.



GESCHIEDENIS

Gebouwd in 1929 door Visser & Smit, ontworpen door directeur Arie Visser, met advies van H.P. Berlage - de architect van onder andere de Beurs van Berlage (Amsterdam) en het Gemeentemuseum (Den Haag). De toren was het sluitstuk van een bouwkundige generatie: strak, functioneel, modern. Slank van vorm, met een tienhoekige plattegrond, een betonnen kern en een uitkijktorentje als bekroning.

Tot 1989 was de toren in gebruik als watervoorziening. In de jaren dertig deed de eerste verdieping dienst als raadzaal. De entree werd voorzien van een glasmosaïek van Andries Copier, als verwijzing naar de glashistorie van Leerdam.

Sloop werd in 2012 voorkomen dankzij inzet van betrokkenen. In 2019 kocht ontwerper Michiel van der Kley de toren en zette een herbestemmingsproces in gang dat leidde tot landelijke waardering.



HERBESTEMMING

Van der Kley - bekend van zijn meubelontwerpen het 3D-geprinte EGG-paviljoen en de 3D geprinte brug in Nijmegen - zag geen project, maar een kans. Zijn aanpak was intuïtief en gelaagd. Hij bracht een 19,5 meter hoge glazen pui aan, plaatste een nieuwe trap, voegde een insteekverdieping toe en liet een concertvleugel naar binnen hijsen voordat het glas geplaatst werd. De ingrepen zijn ingetogen, precies en omkeerbaar. Oude betonsporen, bekistingsafdrukken en leidingen bleven zichtbaar.

Op de begane grond kwam een ontvangst- en werkruimte. De voormalige raadzaal werd kantoor. De tweede verdieping werd woonlaag met open keuken, zithoek, badkamer en slaapkamer op een entresol. Daarboven: atelier. De twee bovenste verdiepingen baden in daglicht en wachten op invulling. In 2024 bekroonde de Nederlandse Watertoren Stichting deze herbestemming met de jaarlijkse Watertorenprijs vanwege de respectvolle omgang met structuur en de open, flexibele ontwikkelvisie.



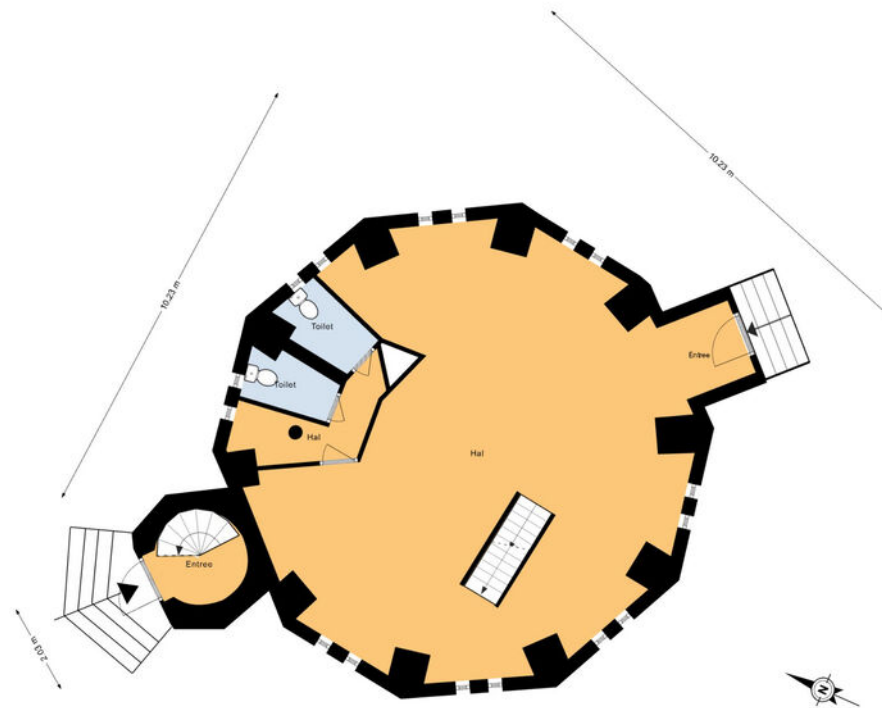
BEGANE GROND

Via een rustig, doodlopend straatje aan de rand van Leerdam bereik je het Watertorenerf. De toegang is besloten, met parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de voet van de toren ligt een grasveld met jonge bomen, een zitkuil en ruimte voor een eventueel bijgebouw (atelier of gedeelde werkruimte, geen bewoning). De toren zelf ontvouwt zich in acht niveaus, elk met een eigen karakter.

Op de begane grond bevindt zich de entree met garderobe, technische voorzieningen en een werkruimte. De betonnen constructie is hier goed zichtbaar en vormt een ruwe, maar heldere basis. Via een stalen trap gaat de route omhoog.



PLATTEGROND BEGANE GROND

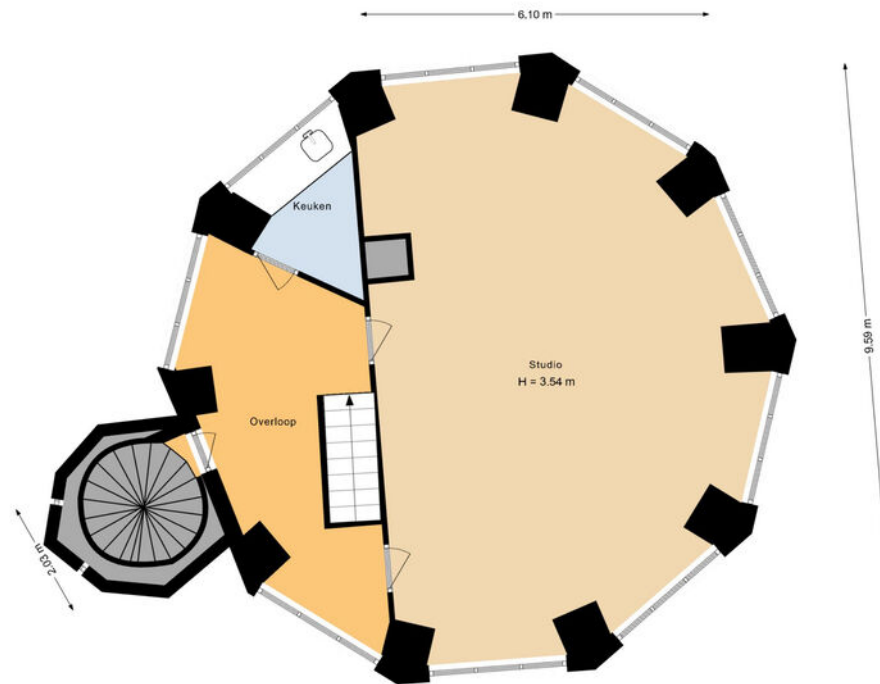




EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping (ca. 2,72 meter hoog) was ooit de raadzaal van Leerdam. De ruimte is nu in gebruik als kantoor. Hoge ramen bieden uitzicht over de wijk, terwijl de sfeer binnen warm is, met houten vloeren, strak pleisterwerk en diepe kleuren. De indeling is flexibel; de ruimte voelt open en functioneel.

PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



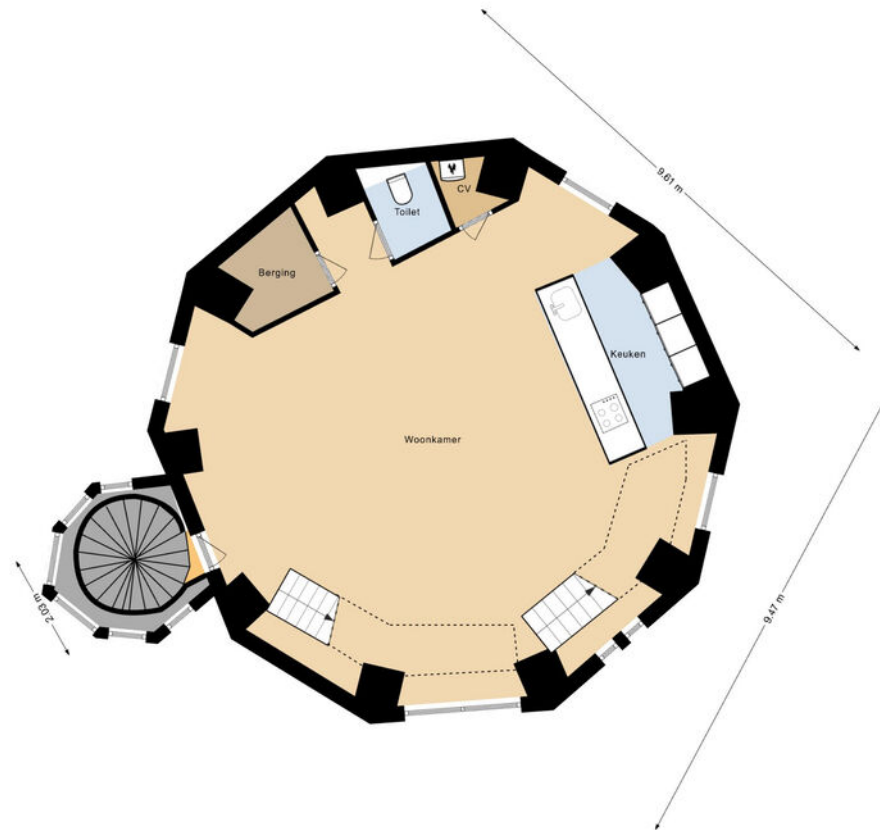


TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping ontvouwt zich het hart van het huis: een royale woonkamer met open keuken, zithoek en eettafel. Hier ervaar je de hoogte van de toren: de plafonds reiken tot aan de volgende vloer, het daglicht valt rijkelijk binnen via grote ramen aan meerdere zijden. Beton en witte vlakken wisselen elkaar af, het interieur is minimalistisch en krachtig. De concertvleugel en het brede werkblad onderstrepen het karakter van deze leefruimte: ruimtelijk, creatief, uitnodigend.



PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING









DERDE VERDIEPING

Een insteekverdieping vormt de derde laag: hier bevinden zich de slaapkamer en badkamer, slim ingepast in de hoogte van de vorige woonlaag. De trap is eenvoudig maar doeltreffend. Het zicht vanaf deze slaapverdieping naar de woonruimte eronder maakt de beleving verticaal en open.





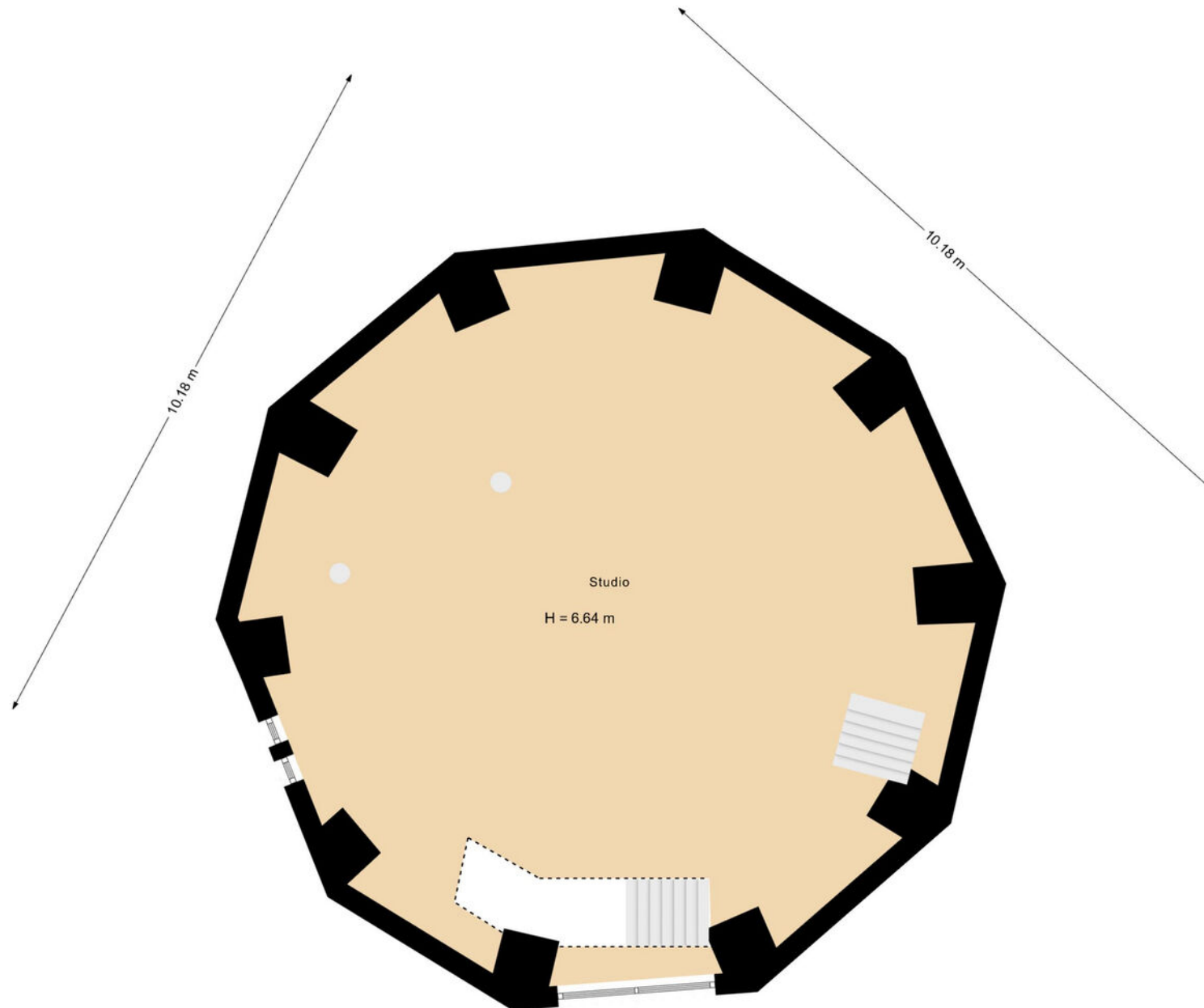


VIERDE VERDIEPING

De vierde verdieping wordt nu gebruikt als atelier en werkruimte. Deze laag biedt privacy, licht en stilte. De afwerking is eenvoudiger, met rauw beton, maar de mogelijkheden zijn groot: van studio tot extra slaap- of werkkamer.



PLATTEGROND VIERDE VERDIEPING





VIJFDE TM ACHTSTE VERDIEPING

De vijfde tot en met achtste verdieping zijn nog vrij indeelbaar. De vloer onder het voormalige waterreservoir is hoog en robuust; de zichtlijnen reiken ver. Hier is de toren in zijn meest pure vorm te ervaren. Licht komt binnen via de imposante glazen pui van 19,5 meter aan de westzijde. Bovenin, in de torenkamer, kijk je rondom over de daken van Leerdam en het rivierenlandschap - een zeldzame ervaring, verstillend en krachtig. De ronde koepel draagt nog sporen van vocht en tijd, maar ook dat maakt deze ruimte uniek. Hier is het beton ongefilterd zichtbaar: je ziet nog de afdrukken van de houten planken die destijds de bekisting vormden. Dat maakt dit brutalistische gebouw iconisch. Geen opsmuk, geen facade - alleen structuur, vorm en materiaal. Als een rots in de branding staat deze toren in het landschap, onverzettelijk en uitgesproken.

Elke laag in deze toren vertelt zijn eigen verhaal - samen vormen ze een thuis dat voortdurend in beweging is.









LOCATIE

De watertoren ligt in een rustige woonwijk aan de rand van Leerdam, op fietsafstand van het historische centrum. Voorzieningen zoals winkels, scholen, station en horeca zijn dichtbij, terwijl de directe omgeving ruim en groen is opgezet. Vanuit de toren is er vrij uitzicht over de dijken, het rivierlandschap en het buitengebied van de Linge - een zeldzame combinatie van verstillend en bereikbaarheid.

Leerdam heeft een rijke geschiedenis als vestingstad en industrieel centrum. De stad groeide rond het kasteel van de heren van Arkel en speelde een rol binnen de Hollandse Waterlinie. In de 19e en 20e eeuw werd Leerdam nationaal bekend door de glasindustrie. De Glasfabriek, het werk van Andries Copier en het huidige Nationaal Glasmuseum hebben de stad op de kaart gezet als glasstad van Nederland.

Qua ligging is Leerdam bijzonder gunstig. Via de A2 en A15 zijn Utrecht, Rotterdam en Den Bosch bereikbaar in ongeveer 35 minuten. Ook steden als Dordrecht, Amersfoort, Breda, Nieuwegein liggen binnen 45 minuten rijden. Zelfs Arnhem, Tilburg en Den Haag zijn binnen een uur bereikbaar. Het NS-station Leerdam ligt op loop- en fietsafstand van de toren en biedt een directe verbinding richting Geldermalsen en Dordrecht. In Geldermalsen is een overstap mogelijk op de intercity's richting Utrecht, Den Bosch, Eindhoven en Breda en biedt een betrouwbare, frequente verbinding voor wie reist met het openbaar vervoer. De stad ligt op het grensvlak van Zuid-Holland, Utrecht en Gelderland en vormt zo een natuurlijk knooppunt voor wie centraal wil wonen, maar toch ruim, stil en vrij.



BESTEMMING/ MOGELIJKHEDEN

De watertoren valt onder de bestemming 'Wonen', met ruimte voor:

- Aan huis verbonden beroep (max. 25 m², niet-publieksgericht)
- Splitsing in twee zelfstandige appartementen (vergunning verleend)
- Serre op de bovenste woonlaag (vergund)
- Realisatie van een liftschacht (tot 41 m hoogte)
- Bijgebouwen tot 100 m² buiten het bouwvlak

De toren is aangemerkt als 'karakteristiek' - wat borgt dat de hoofdvorm behouden blijft, maar biedt tegelijk ruimte voor maatwerk. De gemeente toont zich bereid tot overleg bij passende initiatieven.





PERCEEL EN TUIN

Het perceel van circa 2.600 m² vormt een groene omsluiting rond de toren - besloten, maar open van karakter. Aan de voorzijde ligt een grasveld dat geleidelijk afloopt in een geaccidenteerd terrein met jonge bomen, hagen en een lage zitkuil. Deze is met aandacht vormgegeven als verlengstuk van de toren zelf: een plek om buiten te verblijven, te praten, te werken of simpelweg te kijken naar de lucht. Het terrein is toegankelijk en onderhoudsarm, maar rijk aan sfeer. Rondom is volop ruimte voor parkeren op eigen grond. Binnen het bestemmingsplan is een bijgebouw tot 100 m² toegestaan - bijvoorbeeld als gastenverblijf, gedeelde werkruimte of atelier, passend in de context van het erf. De tuin en het erf voelen als een vanzelfsprekend onderdeel van de toren - niet als toevoeging, maar als rustpunt in het geheel.







DOELGROEP

De watertoren is geschikt voor mensen die niet in hokjes denken. Voor stellen of gezinnen die samen willen wonen, maar net wat anders zoeken. Voor vrienden of familieleden die afzonderlijk willen leven met gedeelde buitenruimte. Voor creatieven die een atelier, werkruimte of studio aan huis wensen. Voor zelfstandigen die hun werk verweven met hun woonomgeving. Voor rustzoekers die hoogte en uitzicht belangrijker vinden dan meters. En voor iedereen die niet op zoek is naar een huis, maar naar een horizon. Hier wordt gewoond met overtuiging – in ruimte, ritme en vrijheid.

10 REDENEN OM DEZE WATERTOREN TE KOPEN

1. Winnaar van de Watertorenprijs 2024
2. Ontwerp onder architectuur met advies van H.P. Berlage
3. Een landmark van beton met 19,5 meter hoge glazen gevel
4. Geschikt voor wonen én werken, in één of twee eenheden
5. Perceel van 2.600 m² – stil, groen en goed ontsloten
6. Architectonische kwaliteit zonder monumentenbeperkingen
7. Centraal in Nederland, goed bereikbaar per auto en trein
8. Energieadvies beschikbaar, toekomstgericht en verantwoord
9. Doordacht verbouwd, deels casco – ruimte voor eigen plannen
10. Een leefomgeving met karakter, visie en vrijheid



KADASTRALE KAART



LIGGING

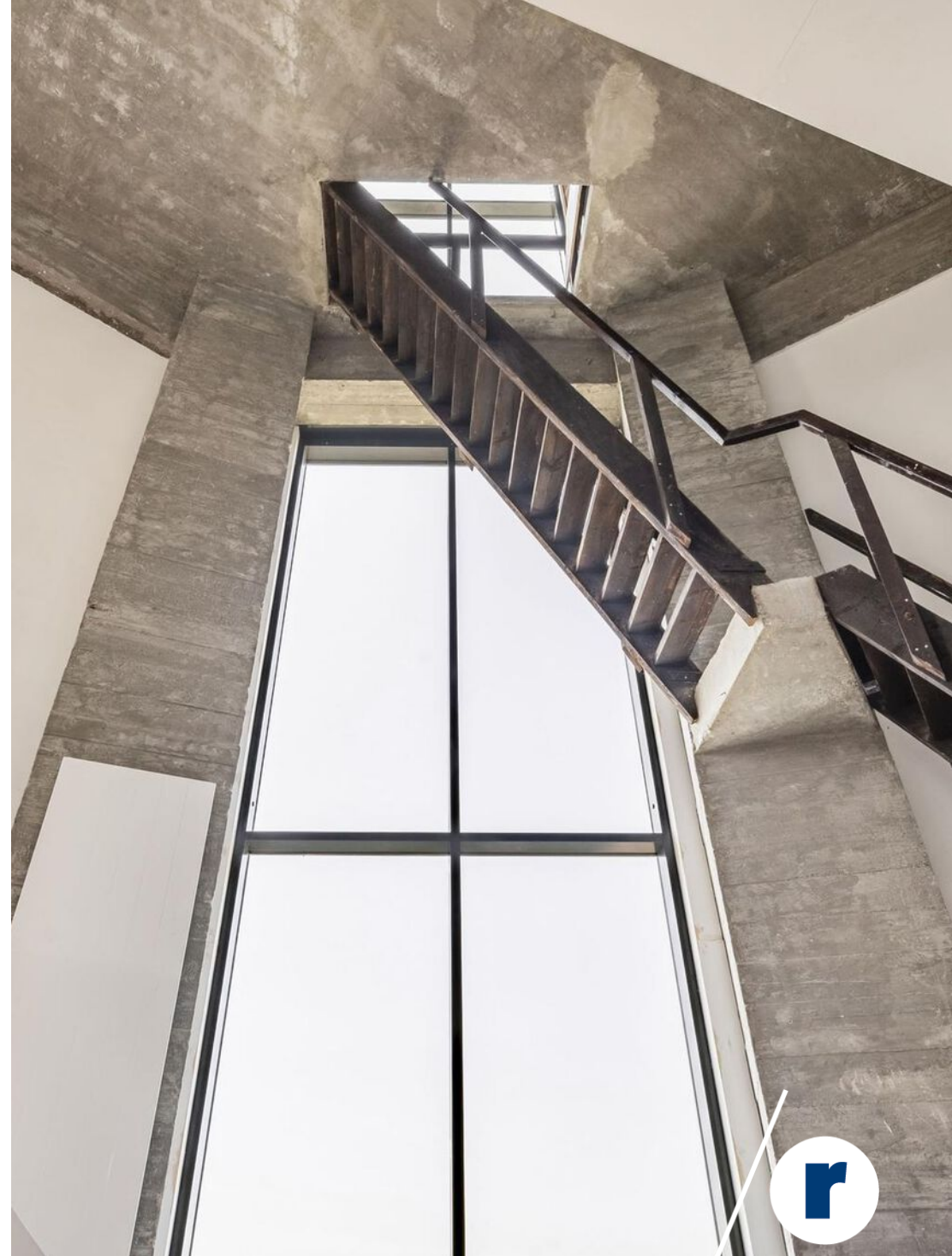


GEGEVENS

Vraagprijs	Kijk op redres.nl
Bouwjaar	1929
Bestemming	Woonruimte
Kadaster	Leerdam
Oppervlak perceel	2600 m ²
Gebruiksoppervlak wonen	498 m ²
Overige inpandige ruimte	97 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	68 m ²
Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	1
Aantal badkamers	1
Parkeren	Op eigen terrein

© 2022, 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

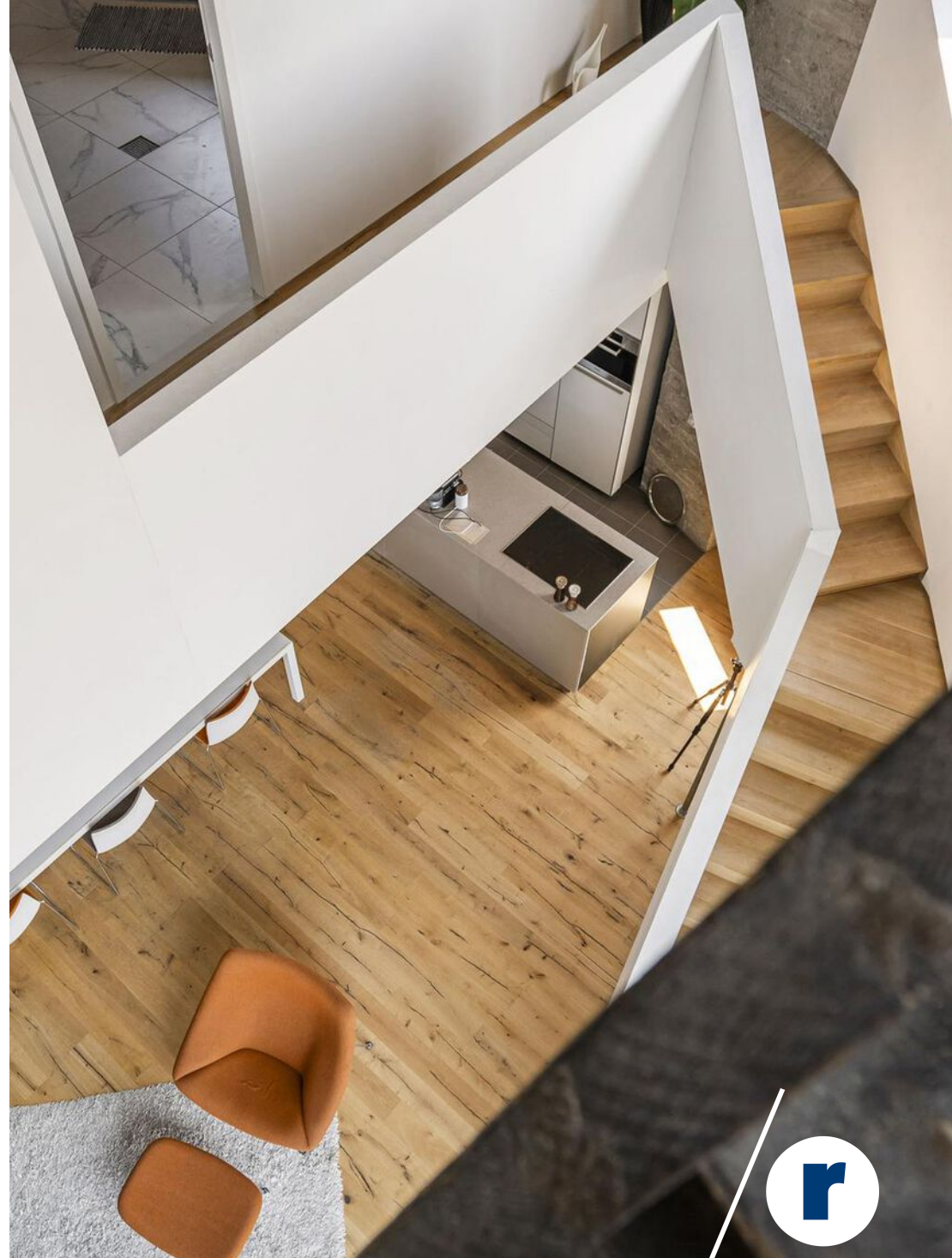
T +31 (0)35-647 08 78

E info@redres.nl

W www.redres.nl

© 2024, 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



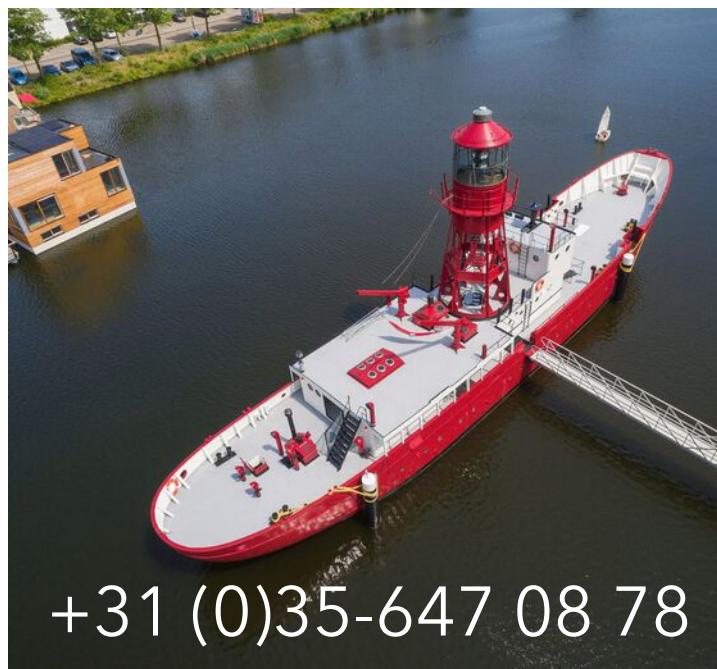
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed /vintage architectuur /design