

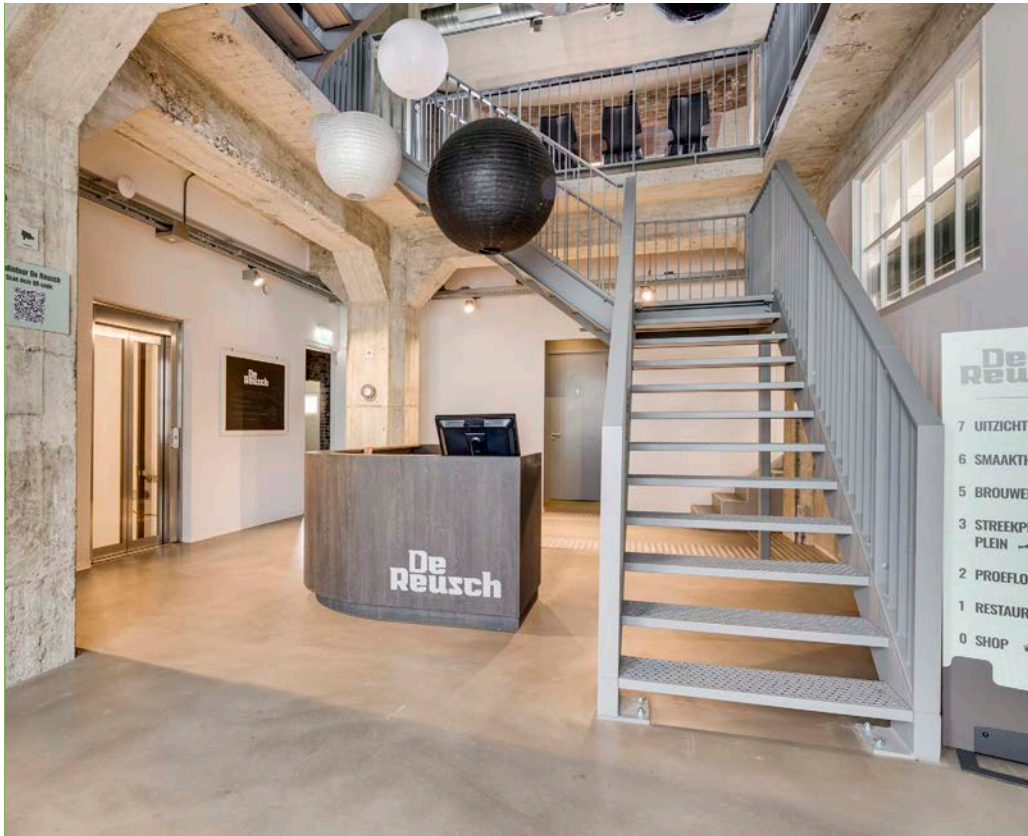


Verhuurbrochure Watertoren De Reusch

De Bockhofweg 1 + 10, 6333 AZ te Schimmert

Klement
RENTMEESTERS 

Klement Rentmeesters.
**Gedeelde liefde voor
monumentaal en
landelijk wonen.**



Watertoren De Reusch

De Bockhofweg 1 + 10, 6333 AZ te Schimmert

Contactpersoon

Vincent Voorn

vincent@klement-rentmeesters.nl

06-43977537



Vestiging Gulpen

Rijks4

Rijksweg 4 | 6271 AE Gulpen

Vestiging Vught

Landgoed Muyserick

Maurick 1 | 5261 NA Vught

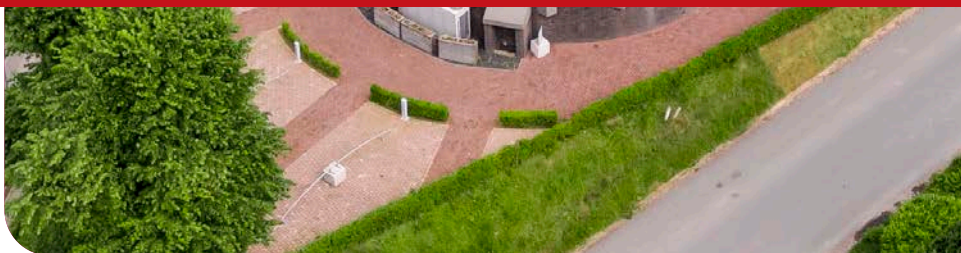
043 - 32 33 511

info@klement-rentmeesters.nl

www.klement-rentmeesters.nl



“Winnaar van de Groene Sleutel Award 2022 als meest duurzame monument van Nederland”



De makelaar vertelt:

Ondernemers opgelet! Met genoeg presenteren wij u De Reusch van Schimmert. De voormalige watertoren van 38 m hoog, bestaat uit acht individuele verdiepingen met ca. 950 m² totale oppervlakte, geschikt voor diverse toeristisch-recreatieve of zakelijke gebruiksmogelijkheden.

Dit iconische gebouw biedt een panoramisch euregionaal uitzichtpunt vanaf het Zuid-Limburgse Schimmert, een van de hoogstgelegen dorpen van Nederland. De eigenaar heeft de watertoren, met respect voor de historie die teruggaat tot 1927, grondig verbouwd en verduurzaamd tot een uniek gebouw dat zich voor diverse doeleinden leent. In 2022 is het gebouw bekroond met de Groene Sleutel Award als het meest duurzame monument van Nederland!

De toren heeft zich inmiddels ontwikkeld tot een levendige bestemming waar bezoekers komen voor smaak, spanning en inspiratie. Hier wordt invulling aan gegeven door de volgende partijen die hun intrek reeds hebben genomen:

- Verdieping 0,1 en 2: IJssalon Clevers;
- Verdieping 3 en 4: The tower of secrets;
- Verdieping 6 en 7: Event theater;
- Verdieping 8: Chef's table restaurant.

De sterke mix van bestaande huurders biedt een onderlinge kruisbestuiving en waarborgt een stabiele bezoekersstroom en daarmee ideale voedingsbodem voor elk concept dat inzet op leisure of experience en interactie.

Voor ondernemers met een onderscheidend concept bieden wij nu nog enkele unieke kansen aan op deze dynamische locatie:

- Verdieping 5: ca. 132 m² bedrijfsruimte die ideaal is in te richten voor een interactieve belevenis of innovatieve installatie;
- Vrijstaande bedrijfshal: ca. 446 m² bedrijfsruimte gelegen aan het parkeerterrein, perfect voor een zelfstandig concept met maximale zichtbaarheid.

Grijp deze kans om onderdeel te worden van een groeiende bestemming waar beleving centraal staat en bezoekers elke verdieping van dit historische gebouw ontdekken.



Uw makelaar:

Vincent Voorn

vincent@klement-rentmeesters.nl

06-43977537

*Deze verhuurbemiddeling
geschiedt in collegiale
samenwerking met Horecahuis Limburg.*



Inhoud

1	Objectomschrijving	5
2	Ligging en omgeving	8
3	Kadastrale gegevens	11
4	Bestemming	13
5	Indeling en plattegronden	16
6	Contact	28





In het kort...

Ondernemers opgelet! Een bijzondere plek zoals dit komt namelijk zelden beschikbaar. Een 38 meter hoge watertoren met tal van gebruiksmogelijkheden en alle voorzieningen gereed voor gebruik. Na een grondige verbouwing en verduurzaming is de iconische toren inmiddels in gebruik genomen door diverse ondernemers. De 5^e verdieping en de vrijstaande bedrijfshal met kantoor zijn nu nog beschikbaar.

De watertoren is gebouwd in 1927 en ontworpen in de stijl van de Amsterdamse School door architect Jos Wielders, geboren en getogen in Sittard. In die stad was hij eerst opzichter en later stadsarchitect, waarna hij in 1917 zelfstandig architect werd. Hij ontwierp vooral kerkgebouwen en kloosters, maar ook scholen en andere gebouwen waaronder de watertoren in Schimmert.

Boven in de toren bevond zich tot de Tweede Wereldoorlog een restaurant genaamd 'Oranje Restaurant'. In de jaren '70 en '90 en recentelijk eind 2008 heeft de Limburgse waterleidingmaatschappij WML de watertoren opgeknapt. In 2015 werd een lokale ondernemer de eigenaar van het iconische gebouw. Na een grondige verbouwing en verduurzaming is de watertoren als totaalconcept geëxploiteerd. In 2024 is de toren in delen verhuurd. Nu, in 2025, zoeken de 5^e verdieping en de vrijstaande bedrijfshal met kantoor nog naar een nieuwe invulling, samen of afzonderlijk van elkaar.

Met maar liefst 292 zonnepanelen van totaal 125 MWh, vloerverwarming en warmtepompen is de toren inmiddels volledig duurzaam en toekomstbestendig en weet het publiek de toren goed te vinden!

Met 24.000 recreatieve bezoekers in het jaar 2022 is de watertoren een toeristische hotspot op zichzelf! De recent geopende ijssalon wist in de eerste maand van opening reeds 10.000 bezoekers trekken. Daarnaast openen nog dit jaar de deuren van de escaperoom Tower of Secrets en het chef's table restaurant op de bovenste verdieping haar deuren. Om de kruisbestuiving tussen de bestaande concepten te bevorderen, wordt er gericht gezocht naar een invulling van een experience-gericht concept met een vernieuwende belevingsvorm. Concepten zoals een kookstudio, diverse workshops, expositieruimte of VR-games zouden daarbij een perfecte aanvulling zijn. We vernemen graag welk concept u voor ogen hebt!

Specificaties

Oppervlaktes per bouwlaag met bijbehorende huurder

Begane grond	± 123 m ²	Ijssalon Clevers
1 ^e verdieping	± 123 m ²	Ijssalon Clevers
2 ^e verdieping	± 65 m ²	Ijssalon Clevers
3 ^e verdieping	± 132 m ²	Excaperoom Tower of Secrets
4 ^e verdieping	± 65 m ²	Excaperoom Tower of Secrets
5^e verdieping	± 132 m²	Te huur
6 ^e verdieping	± 115 m ²	Flexibele evenementenruimte
7 ^e verdieping	± 61 m ²	Flexibele evenementenruimte
8 ^e verdieping	± 120 m ²	Chef's table restaurant

Totaal ± 950 m²

Oppervlakte vrijstaande bedrijfshal met kantoor

Bedrijfshal en kantoor ± 446 m² **Te huur**

Oppervlakte terrein

Perceeloppervlak (geheel): ± 5.247 m²

Parkeerterrein (voor bezoekers): ± 4.000 m²

Technisch

- Moderne liftinstallatie tot elke verdieping;
- Volledige domotica;
- 292 Zonnepanelen;
- Vloerverwarming;
- Warmtepompen.

Onderhoudstoestand

Als nieuw en direct gebruiksklaar.

Huurprijs

Vanaf € 2.150,- per maand



2 Ligging en omgeving



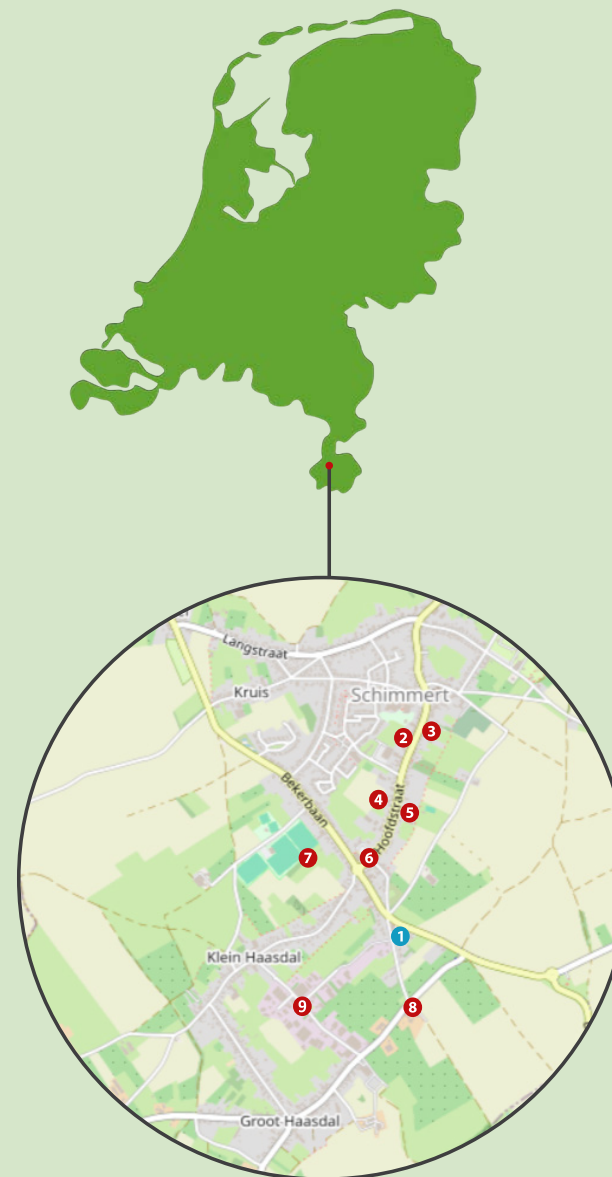
Ligging en omgeving

De Reusch ligt ten zuidoosten van het Zuid-Limburgse dorp Schimmert dat deel uitmaakt van de gemeente Beekdaelen. Het zogeheten driesdorp is in de Middeleeuwen ontstaan, waarbij in het noordelijk deel van het dorp “bies” zes wegen samen kwamen. De ontsluiting naar diverse richtingen is daarbij nog altijd aanwezig.

Schimmert is een van de hoogstgelegen dorpen van Nederland. Het dorp ligt op het Centraal Plateau, ook bekend als het Plateau van Schimmert, aan de rand van het Heuvelland. De Reusch steekt als landmark ver boven het landschap uit en is zichtbaar vanuit de wijde omgeving. De toren staat op het punt waar de Torenstraat, de Hagensweg en de De Bockhofweg samenkomen. Deze locatie vormt het centrale punt waar de kern van Schimmert en het noorden van de buurtschappen Klein en Groot Haasdal elkaar ontmoeten. De omgeving aan de westzijde van de watertoren kenmerkt zich door een dorps karakter, terwijl de oostzijde voornamelijk gekenmerkt wordt door landbouwgronden. Het dorp ligt in een landelijke omgeving, omringd door het stedelijk gebied van Maastricht in het westen, Parkstad in het oosten, de regio Sittard-Geleen in het noorden en het toeristische Valkenburg in het zuiden.

De gunstige ligging kent de volgende kenmerken:

- Ongeveer 14 km van het centrum van Heerlen en ongeveer 14 km tot het centrum van Maastricht.
- Ongeveer 3 km van de A79 richting Heerlen - Maastricht.
- Ongeveer 8 km van Maastricht Aachen Airport.
- Ongeveer 6 km van Valkenburg.
- Gelegen aan de driesplitsing van de Torenstraat, Hagensweg en De Bockhofweg, die deel uitmaakt van de (voormalige) N584 Beek - Hulsberg.
- Gelegen op een van de hoogste punten van het Centraal Plateau.
- Gelegen binnen een geliefde toeristische omgeving en in de nabijheid van diverse fiets- en wandelroutes.



- 1 De Reusch van Schimmert
- 2 Basisschool
- 3 Sint Remigius Kerk

- 4 Supermarkt
- 5 Boerderij en Heemkunde museum

- 6 Gemeenschapshuis
- 7 Sportcomplex
- 8 Kasteel de Bockhof

- 9 Bedrijventerrein de Steeg

Bereikbaarheid

Schimmert is goed ontsloten en bereikbaar. Valkenburg is bijvoorbeeld al binnen 11 minuten bereikbaar en Maastricht binnen 16 minuten.

Ten noordwesten van Schimmert is het reeds verbouwde Maastricht-Aachen Airport gevestigd. Het is een kleinschalig vliegveld waar je met verschillende maatschappijen naar bestemmingen binnen en buiten Europa reist. Maastricht-Aachen Airport ligt op 8,3 km afstand van de watertoren en is per auto in 12 minuten bereikbaar.

Per openbaar vervoer is de watertoren ook goed bereikbaar. De dichtstbijzijnde bushalte ligt direct voor de deur en is te voet bereikbaar. Van de watertoren naar Maastricht ben je gemiddeld per openbaar vervoer 30 minuten onderweg.



BEREIKBAARHEID PER AUTO

Valkenburg	6,4 km (11 minuten)
Gulpen	14,4 km (21 minuten)
Maastricht	14 km (16 minuten)
Heerlen	13,4 km (14 minuten)
Vaals	26,8 km (24 minuten)



BEREIKBAARHEID PER OV

Valkenburg	14 minuten (rechtstreeks)
Maastricht	28 minuten (overstap)
Heerlen	34 minuten (rechtstreeks)
Gulpen	39 minuten (rechtstreeks)
Vaals	1 uur 8 minuten (overstap)



3 Kadastrale gegevens

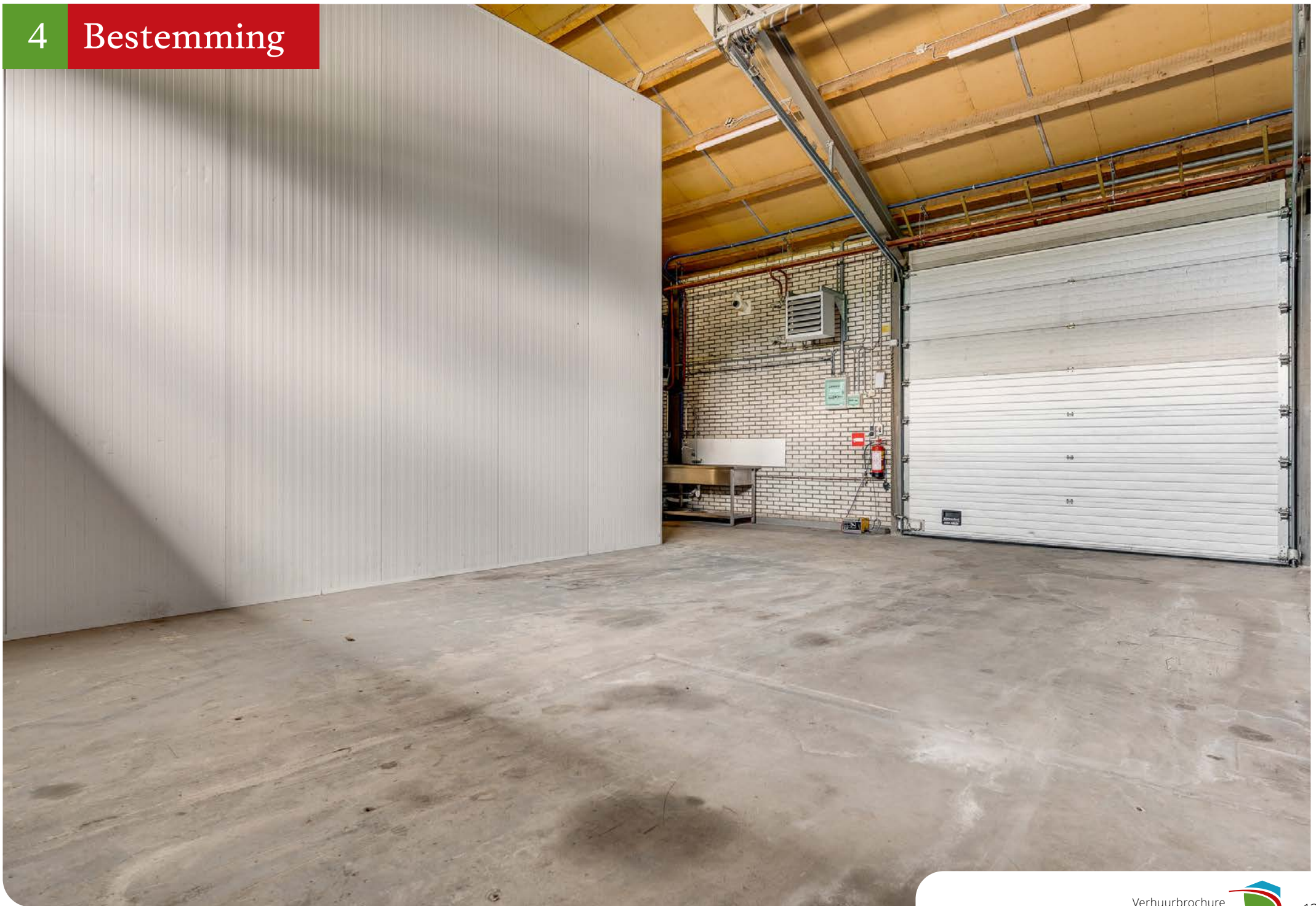




Kadastrale gegevens

Objectinformatie	
Adres	Bockhofweg 1 + 10 te Schimmert
Administratieve gemeente	Beekdaelen
Status	Rijksmonument
Monumentnummer	507197
Datum inschrijving	29-05-1997
Kadastrale gemeente	Schimmert
Sectie en perceelnummer	D 3476, D 3475 en D 3480
Oppervlakte	5.247 m ²

4 Bestemming



Omgevingsplan watertoren

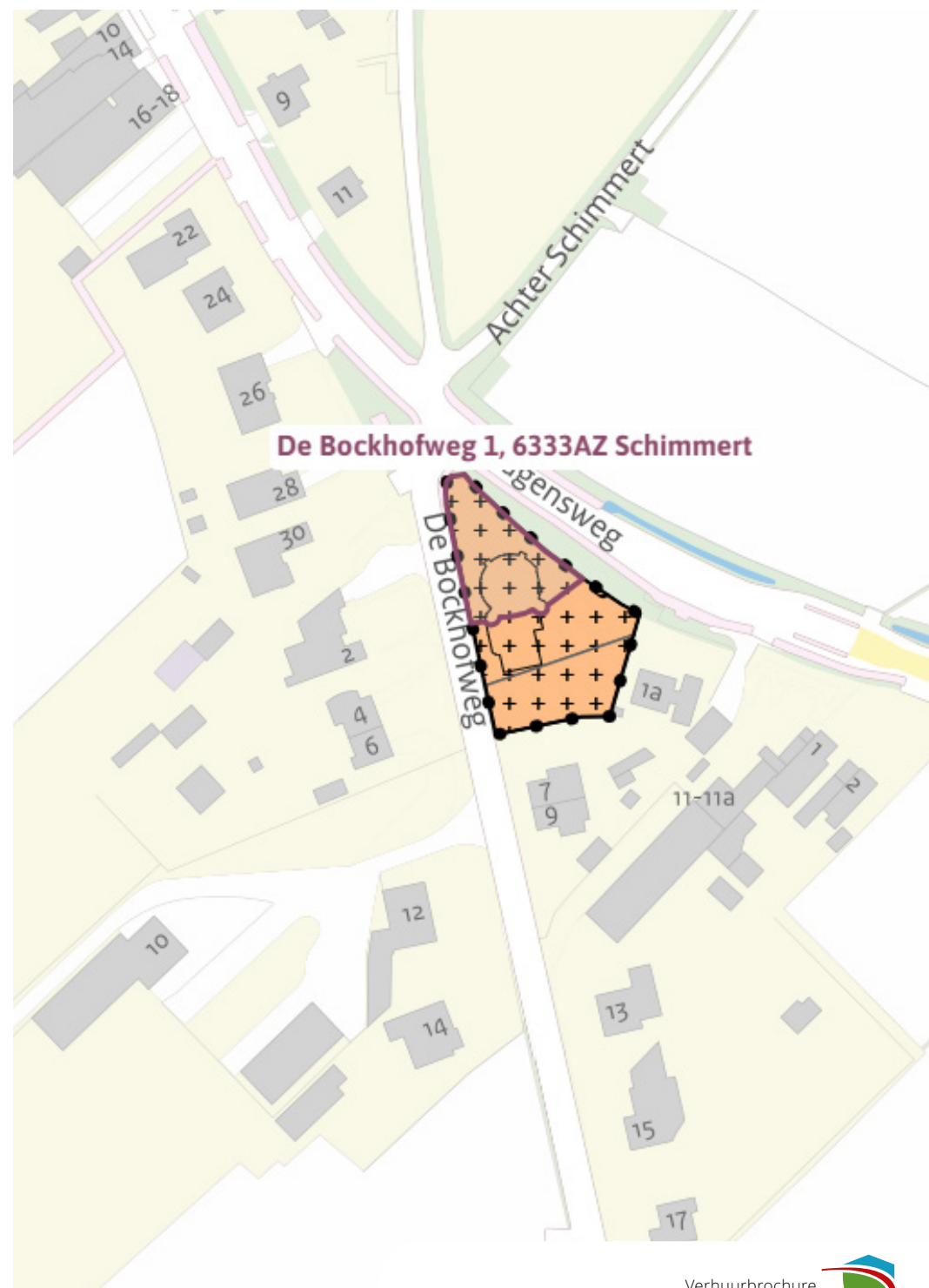
Conform opgave van het omgevingsplanplan “Watertoren Schimmert” van de gemeente Nuth heeft het bebouwde perceel de bestemming: “Gemengd”.

De voor “Gemengd” aangewezen gronden zijn bestemd voor gebruik, ten behoeve van:

Bedrijfswoningen, dagrecreatie in de vorm van het bieden van dagarrangementen, excursie, culturele en artistieke activiteiten, waaronder cursussen en exposities, aan huis verbonden beroepen of bedrijven, praktijk en kantoor aan huis.

Binnen de verleende omgevingsvergunning is het onder andere toegestaan om horeca toe te passen en kunnen tot 330 personen gelijktijdig in het gebouw verblijven. Tevens is het toegestaan om een buitenterras te gebruiken.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat dit bestemmingsplan onderdeel is van de bruidschat die is overgehemeld naar het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente beekdaelen (in werking vanaf 01-01-2024), welke definitief moet worden vastgesteld op 01-01-2032.



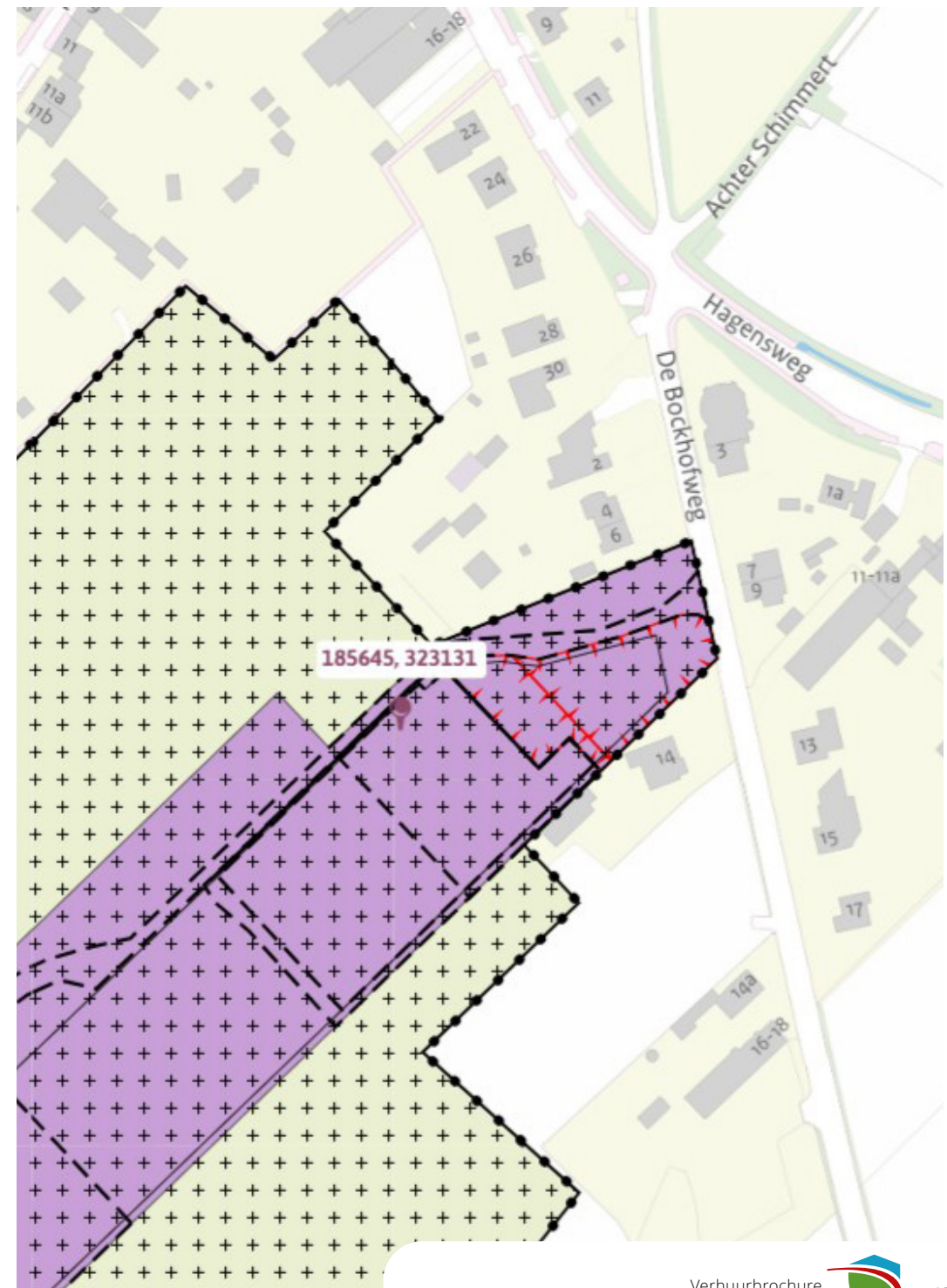
Omgevingsplan vrijstaande bedrijfshal

Conform opgave van het omgevingsplanplan "Bedrijventerrein De Steeg" van de gemeente Nuth heeft het parkeerterrein en de loods de bestemming: "Bedrijventerrein", met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2".

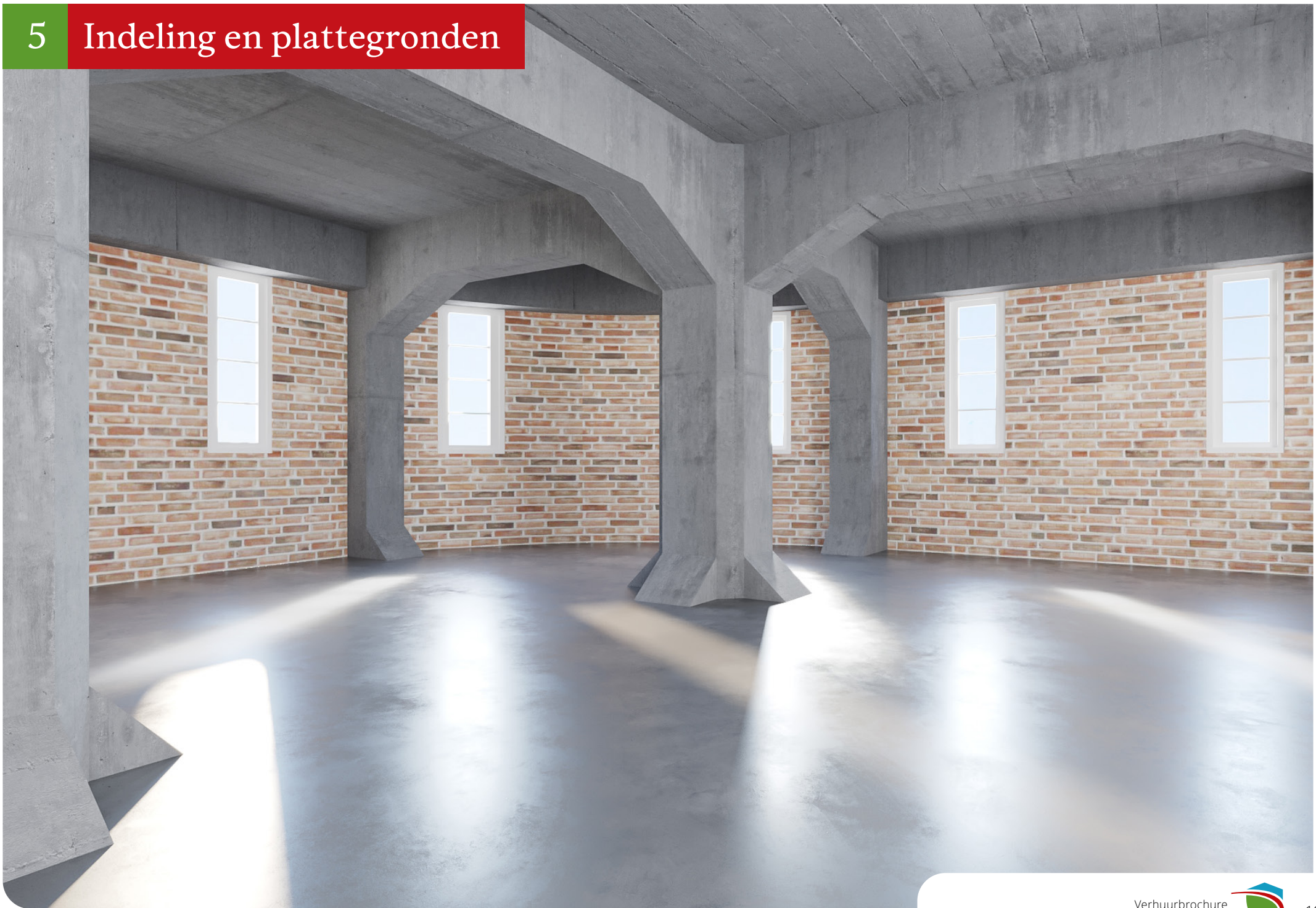
De voor "Bedrijventerrein" met de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven of industriële en ambachtelijke bedrijven zoals opgenomen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

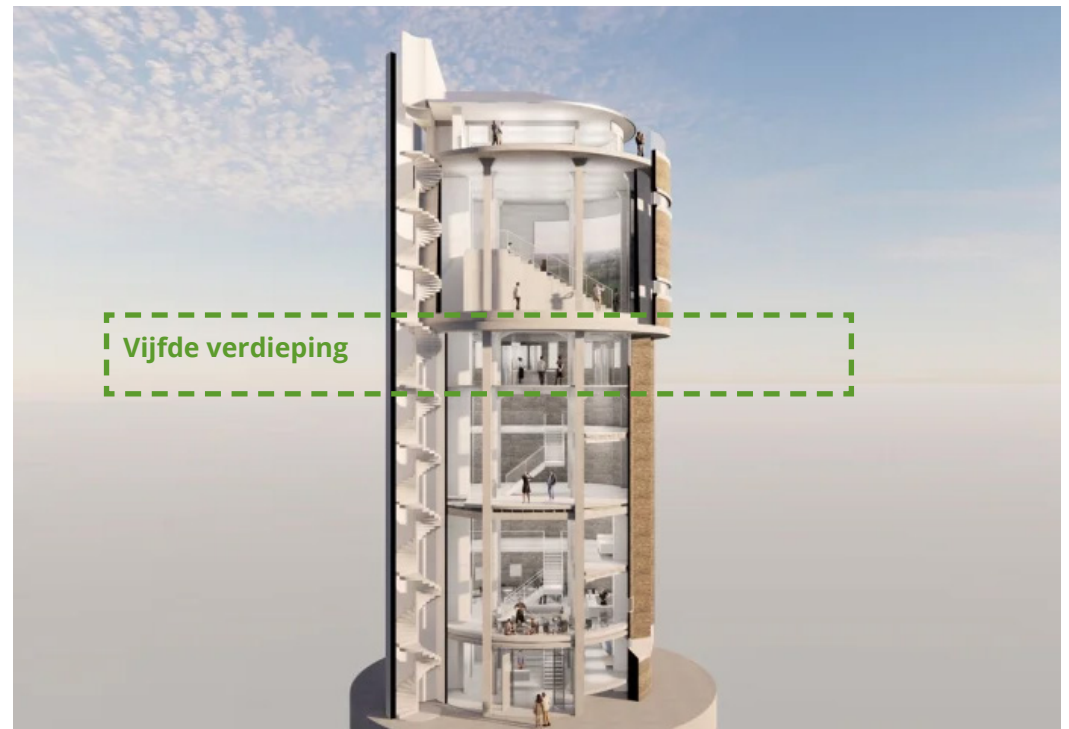
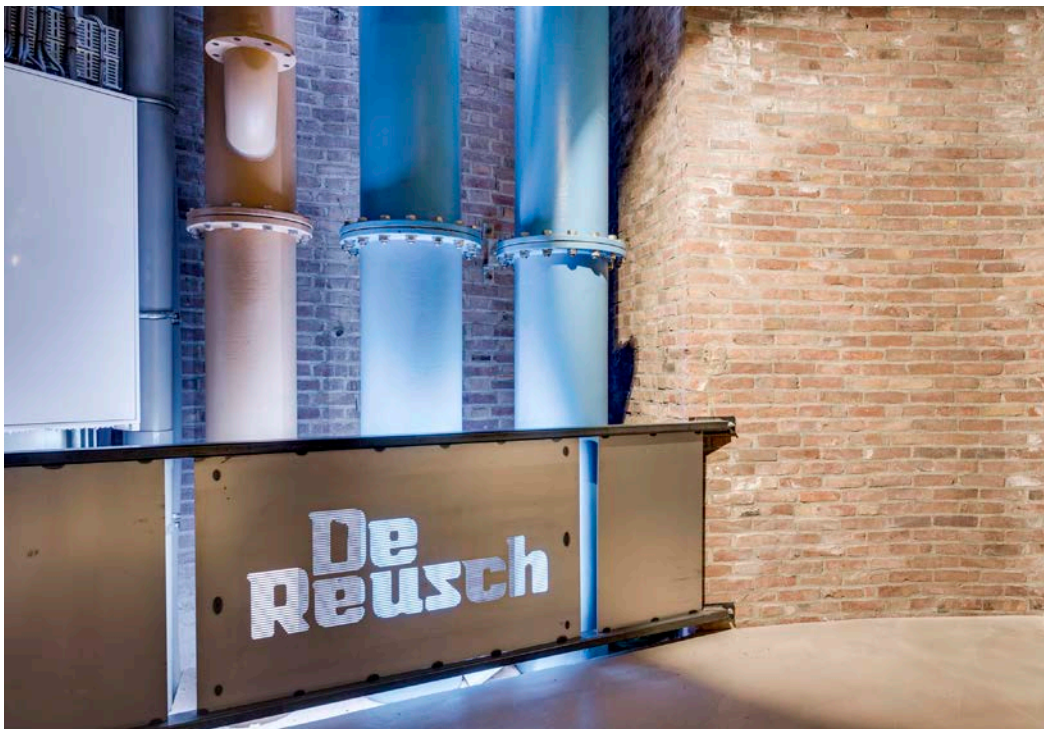
De beoogde invulling als innovatief leisure concept of experience center is hierbij goed mogelijk.

De vrijstaande bedrijfshal met kantoorruimte kan daarbij optimaal meeliften op het succes van de naastgelegen watertoren en de vele bezoekers die de toren trekt. Bezoekers parkeren hun auto of stallen hun fiets immers hier op het parkeerterrein waardoor de bedrijfshal een absolute zichtlocatie is.



5 Indeling en plattegronden





De Reus bestaat in totaal uit acht verdiepingen waarvan er zeven inmiddels zijn verhuurd. Voor de vijfde verdieping wordt nog specifiek gezocht naar een experience concept dat grenzen verlegt, zintuigen prikkelt en bezoekers meeneemt in een totaalbeleving.

Huurders overige verdiepingen

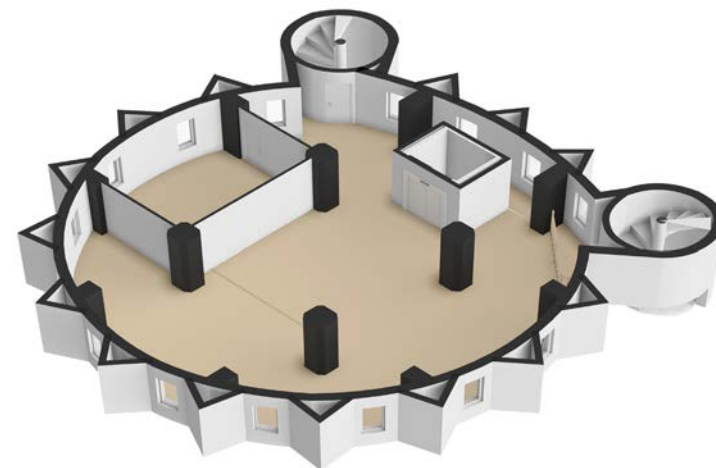
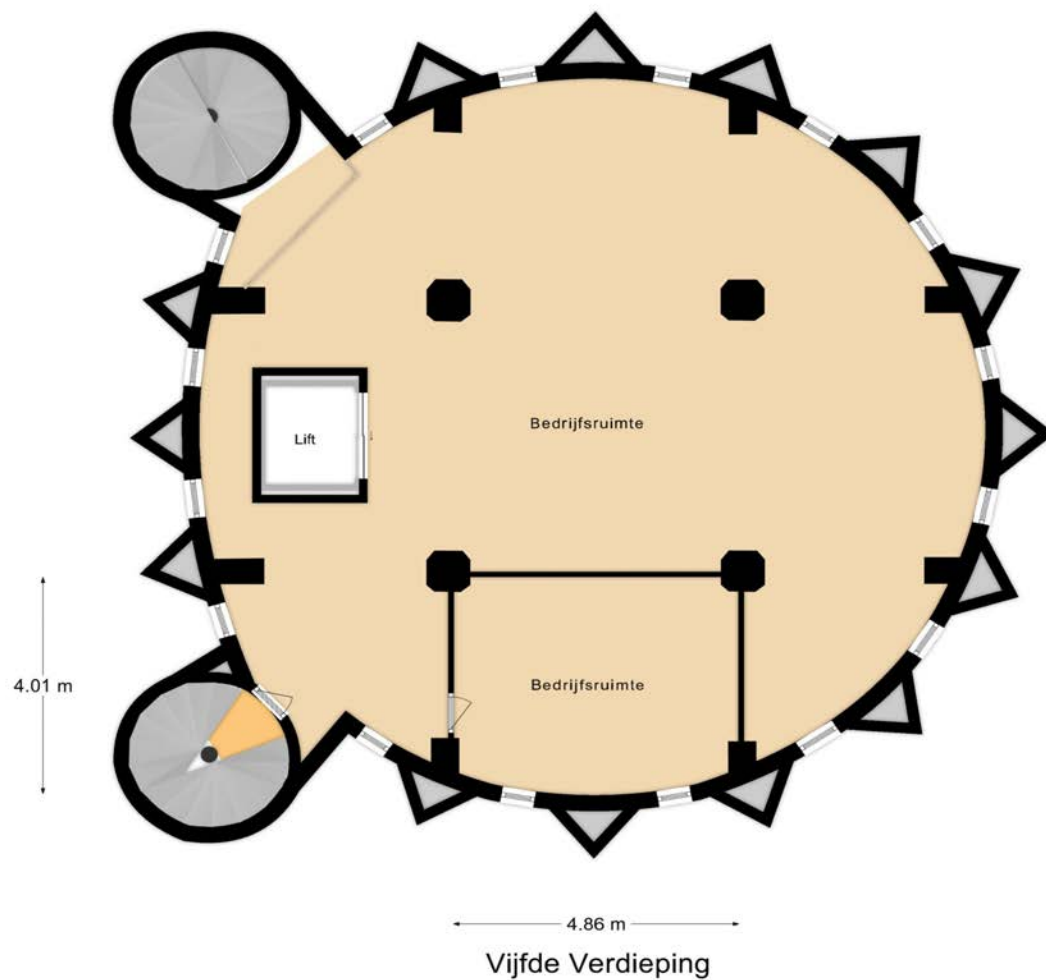
- Begane grond, eerste en tweede verdieping:
Deze verdiepingen zijn verhuurd aan Clevers IJssalon
- Derde en vierde verdieping:
Deze verdiepingen zijn verhuurd aan escaperoom Tower of Secrets.
- Zesde en zevende verdieping:
Deze verdiepingen zijn los te boeken voor verschillende evenementen.
- Achtste verdieping:
Deze verdieping is verhuurd aan een restaurant met Chef's table concept.

Vijfde verdieping

De vijfde verdieping is zowel per lift als per trap bereikbaar.
Deze verdieping heeft rondom ramen en geniet van zowel veel lichtinval als natuurlijk een prachtig panoramisch uitzicht.

Vijfde verdieping

Vijfde verdieping



Indeling

De vijfde etage is per lift te bereiken. Op deze etage is een aparte kantoorruimte ingericht. Naast deze kantoorruimte en de vier betonnen kolommen is de ruimte geheel vrij in te richten. De ramen rondom zorgen voor veel natuurlijke lichtinval.

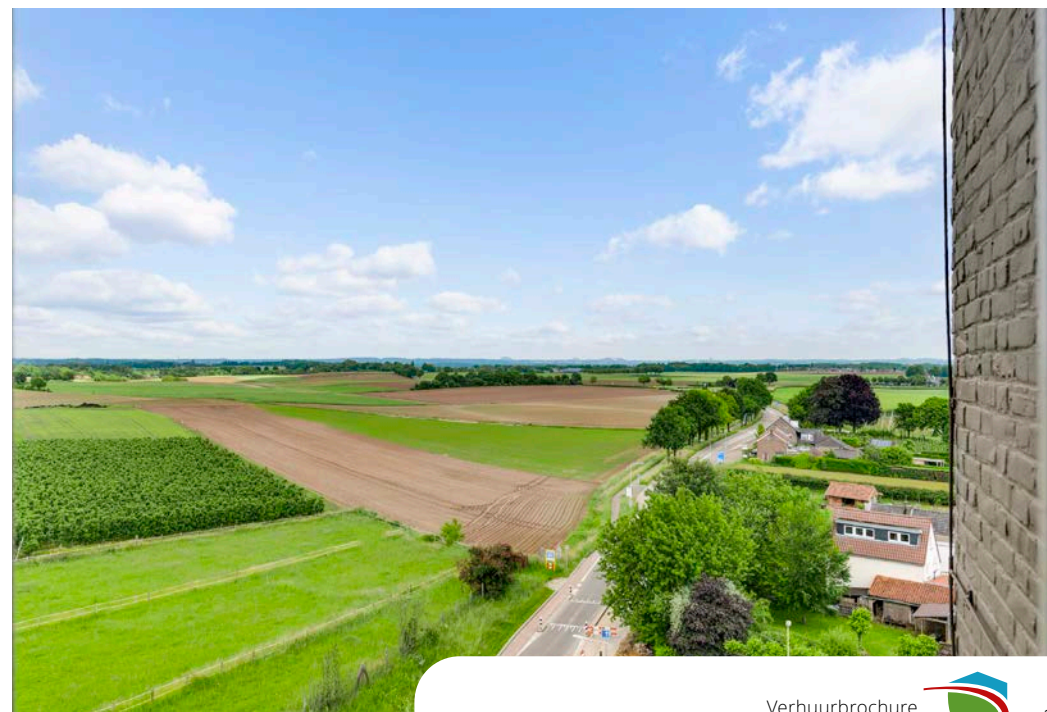
Vijfde verdieping



Deze etage is geheel vrij in te richten en de vele ramen rondom bieden zowel een aangename mate van lichtinval als (vanaf deze hoogte) aan prachtig uitzicht rondom.

Voor deze ruimtes wordt gezocht naar een krachtig experience-concept, met nadruk op VR en daaraan verwante belevingsactiviteiten. Denk aan immersive entertainment, interactieve technologie en innovatieve recreatie.

De vijfde verdieping heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 132 m². Deze verdieping worden aangeboden voor een huurprijs van **€ 2.150,-** per maand.



Vrijstaande bedrijfshal met kantoorruimte

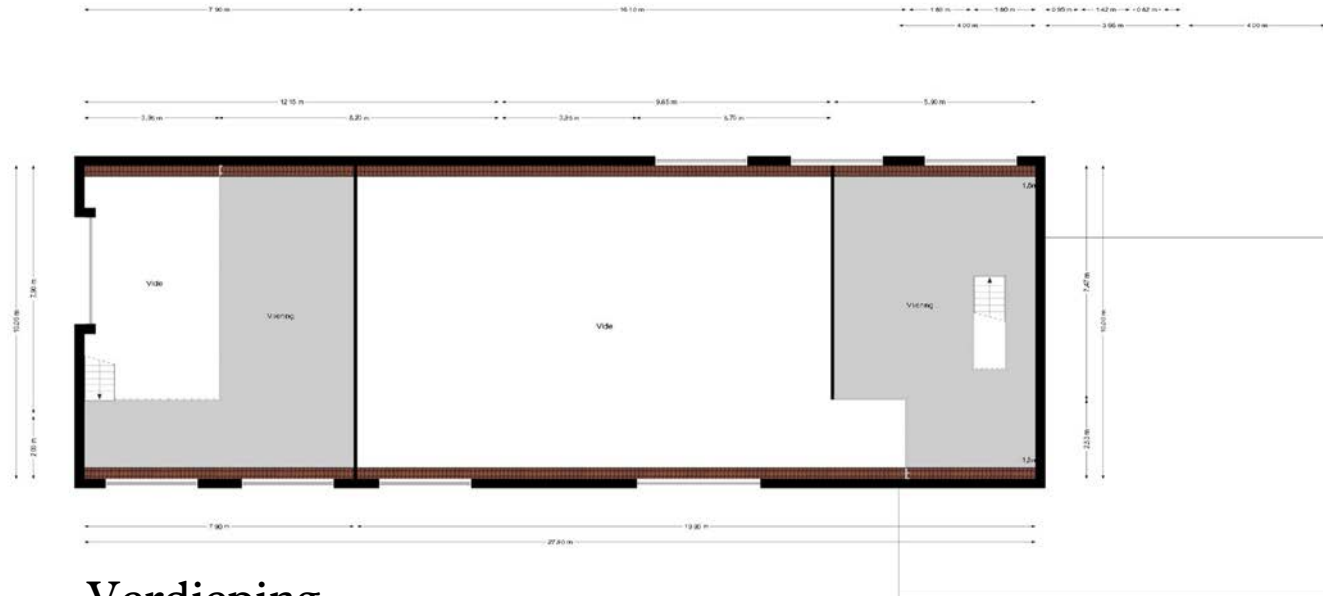


Vrijstaande bedrijfshal
met kantoorruimte

Vrijstaande bedrijfshal met kantoorruimte



Begane grond



Verdieping

Indeling

De vrijstaande bedrijfshal is gelegen direct aan het parkeerterrein behorend bij de watertoren en is daarmee erg zichtbaar en goed te bereiken. Het gebouw ligt aan de oostkant van bedrijventerrein De Steeg. Het gebouw bestaat uit een kantoordeel en een grote open ruimte die zich perfect leent voor huisvesting van een leisure- of experience concept.





Bestaande situatie (leegstaand)



Sfeerimpressie van experience concept



Bestaande situatie (leegstaand)



Sfeerimpressie als workshop ruimte



Bestaande situatie (met koelcellen)



Sfeerimpressie van de ruimte zodra ontruimt



Sfeerimpressie van de ruimte als VR concept



Sfeerimpressie van de ruimte als VR concept

Vrijstaande bedrijfshal met kantoorruimte



Bestaande situatie (leegstaand)



Sfeerimpressie van experience-concept

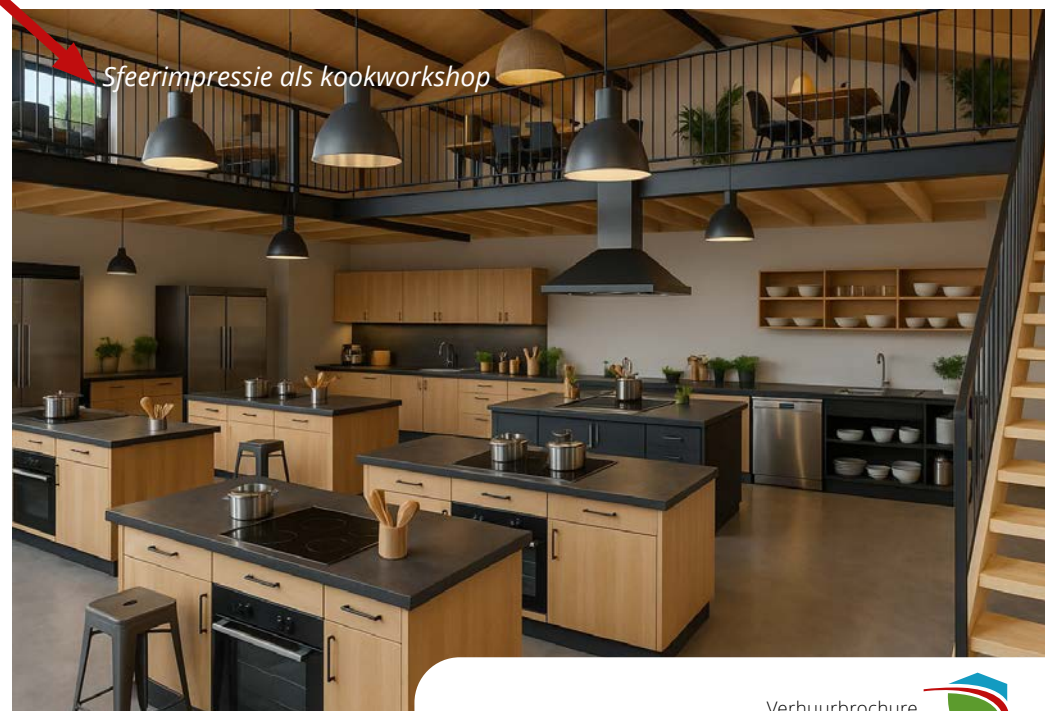
Net zoals de 5^e etage van de watertoren wordt voor de vrijstaande bedrijfshal gezocht naar een krachtig experience concept, met nadruk op leisure of experience center en daaraan verwante belevingsactiviteiten (zie *sfeerimpressie*). Denk aan immersive entertainment, interactieve technologie en innovatieve recreatie of (kook)workshops.

De bedrijfshal met kantoorruimte heeft een verhuurbaar vloeroppervlak van ca. 446 m² welke zowel als geheel of in delen kan worden gehuurd. Desgewenst kan de ruimte worden ingericht met een horeca keuken voor kookworkshop of bereiding van (streek)producten.

De geldende kale huurprijzen van de lege ruimtes zijn daarbij als volgt:

- Kantoorruimte: ca. 116 m² te huur voor € 95,- per m² per jaar.
- Bedrijfshal begane grond: ca. 280 m² te huur voor € 70,- per m² per jaar.
- Bedrijfshal verdieping: ca. 50 m² te huur voor € 50,- per m² per jaar.

Het geheel omvat ca. 446 m² en is te huur voor € 33.120,- per jaar.



Sfeerimpressie als kookworkshop



Heeft u interesse in het huren van een onderdeel van dit prachtige object?
Neem dan contact met ons op via onderstaande contactgegevens.

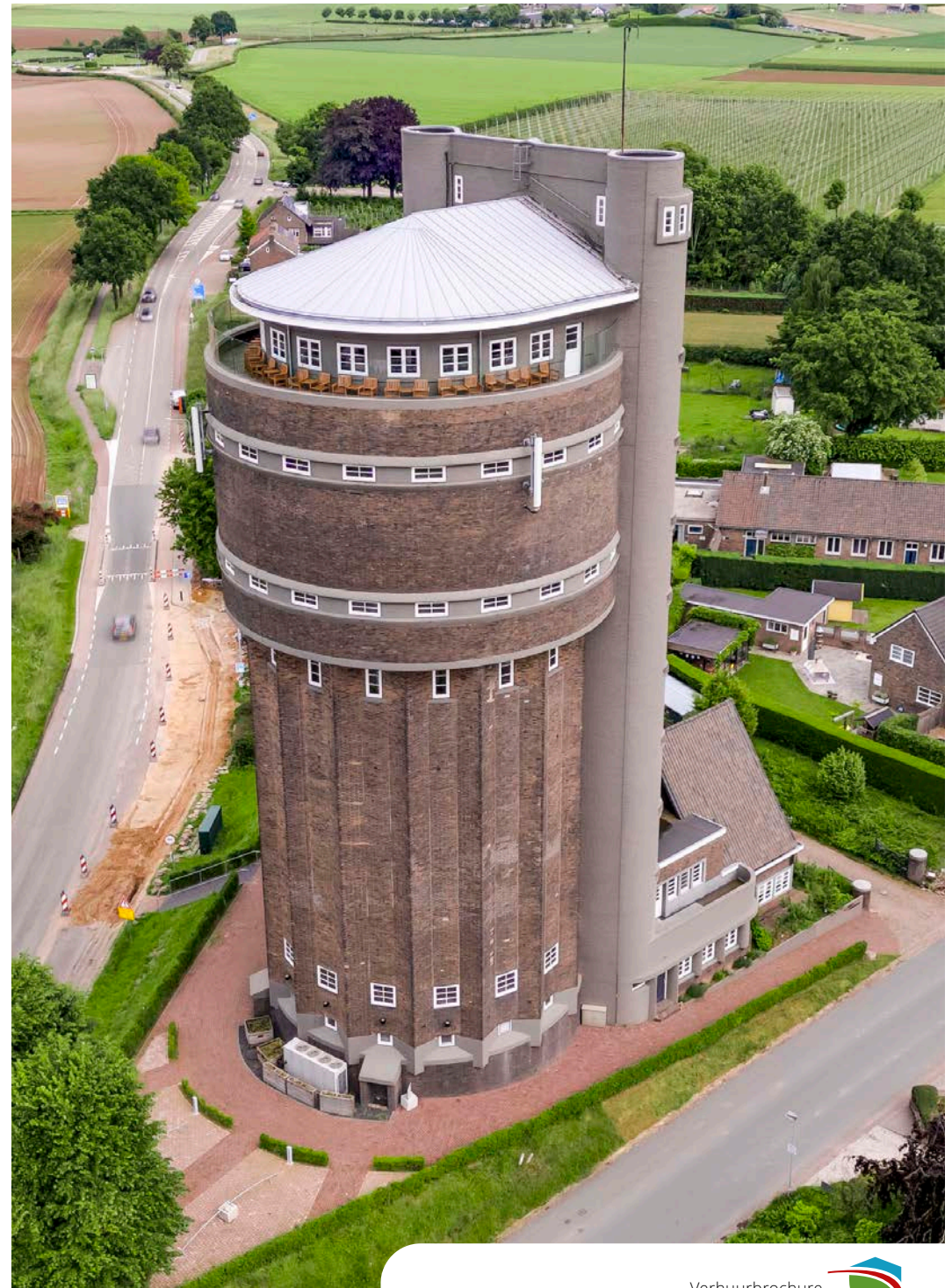


Uw makelaar:

Vincent Voorn
vincent@klement-rentmeesters.nl
06-43977537

Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.

© 2025 Klement Rentmeesters Alle rechten voorbehouden. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Klement Rentmeesters.



Klement Rentmeesters.

Gedeelde liefde voor monumentaal en landelijk wonen.



Makelaardij

Beheer en exploitatie

Herbestemming

Subsidies

Grondzaken

www.klement-rentmeesters.nl