



HET ARSENAAL  
KLOOSTERTUIN 10 DOESBURG





## NIEUW, HART EN ZIEL, VERANKERD IN HET VERLEDEN

Het Arsenal van Doesburg, een imposant monumentaal pand in het hart van Doesburg, een historische Hanzestad aan de IJssel. Dit robuuste gebouw, gekend om zijn prachtige metselwerk en authentieke vijftiende-eeuwse kloostervleugel, vormt mogelijk het meest authentieke voorbeeld van zijn soort in Nederland. Het Arsenal herbergt diverse faciliteiten die de rijke geschiedenis van het pand combineren met modern gebruik.

. Van een sfeervol koffie- en lunchlokaal tot moderne vergaderruimtes en een film- en bioscoopzaal, het pand biedt een veelzijdigheid aan ruimtes op verschillende verdiepingen, inclusief praktijk- en kantoorruimtes, dans- en yogazalen. De recent gerenoveerde kapel naast het hoofdgebouw dient nu als VVV-kantoor. Het Arsenal van Doesburg is niet alleen bouwkundig fantastisch, maar ook een uniek beleggingsobject voor erfgoed- en cultuurliefhebbers.

# OUDE STENEN

Oude stenen vertellen ons over vroeger, over denkwijzen en -beelden, maar ook over wat men mooi vond. Ze verbinden ons met de mensen die ons voorgingen. Het Arsenaal spreekt tot onze verbeelding; wat zou je bouwen als middelen geen beletsel waren? Het kloostercomplex, oorspronkelijk opgetrokken in 1407, is anno nu imposant maar moet in de middeleeuwen nog imposanter geweest zijn.

Het Arsenaal in Doesburg, oorspronkelijk in gebruik genomen in 1458 als begijnenconvent, later bekend onder de naam 'het grote convent Maria op ten Aelde Grave'. De laatste bewoner overleed in 1626. Tussen 1626 en 1733 hebben waarschijnlijk soldaten gebruikgemaakt van het pand. In 1705 is het officieel een wapenarsenaal geworden, tot 1933. Daarna heeft het verschillende functies gehad. Na 1933 is het Arsenaal niet meer als militair gebouw gebruikt. De vestingstatus van Doesburg werd al in 1923 opgeheven en, zoals dat gaat, verwisselden bewoners het tijdelijke met het eeuwige, het fortuin raakte op, en het gebouw raakte steeds meer in verval.

Gelukkig braken er betere tijden aan en in twee grote renovaties, van 2006-2009 en 2013-2014, is het Arsenaal getransformeerd naar een combinatie van horeca, bedrijvigheid, cultuur, en ontspanning. Binnen de gemeentelijke vergunningen zijn er vele andere activiteiten mogelijk, waaronder ook een woonfunctie (beheerderswoning).



# DE RESTAURATIE

Tijdens de restauratie is het Arsenaal visievol herbestemd, met een blik vooruit en gericht op de toekomst, zonder het verleden te verloochenen. Dit bijzondere object werd gerenoveerd om zelfvoorzienend te zijn en zo toekomstbestendig te worden. Het gebouw werd in zijn oude luister hersteld. Houten balklagen zijn vervangen en het oude metselwerk is in ere hersteld. Binnenin zijn de ruimten authentiek gehouden, en moderne toevoegingen zijn zichtbaar gemaakt door contrasterend materiaalgebruik, waardoor de onderlinge volumes en dimensies goed tot hun recht komen.

De robuuste gemetselde gevels, opgetrokken uit eeuwenoude kloostermoppen, en de eeuwenoude bouwsporen laten de geschiedenis leven. De verspringende gevelopeningen, grote en kleine ramen, voorzien van ossenbloedrode luiken maken het tot een fantastisch gebouw. De grote kap, voorzien van leisteek, en de dubbele rij dakkapellen met spitse kappen maken het een feest om naar te kijken. En wat is dat goed gelukt; het Arsenaal is gracieus.

« het Arsenaal is gracieus »



# ENTREZ

Via de grote entree kom je binnen in het magistrale gebouw. Allereerst een grote entreehal met een eeuwenoude trappartij naar de bovengelegen verdiepingen. Alle verdiepingen kunnen eveneens ontsloten worden door een lift en er is een noodtrappenhuis. De hoge plafonds en de grote, forse balken vallen direct op, evenals de kinderbalkjes. Links bevindt zich het Koffie en Lunch lokaal, geschikt voor lunch en borrel, en rechts het restaurantgedeelte. Dit grote lokaal van circa 115 m<sup>2</sup> laat een paar honderd jaar bouwgeschiedenis zien. Het is een modern restaurant met een vide, in een historische setting met circa 60 couverts.

De materiaalkeuze is in concrete relatie tot de buitenzijde, wat een gevoel van eenheid creëert. De stoere balken, kinderbalken en de binten zijn overal zichtbaar. De robuuste vloer van klinkers maakt het tot een geweldige ruimte. De toog, uitgevoerd in hout en in een aansprekende turquoise kleur, en de wanden zijn bestreken met kalkverf die her en der nog wat van hun ware gezicht laat zien. Zo is niets te 'afgestyled', maar is de vormgeving juist toegankelijk en rustgevend. Uzelf, uw gasten, uw cliënteel; allen kunnen gebruikmaken van het restaurant, waar - zeker 's middags - overwegend zakelijk wordt geluncht.



# BEGANE GROND



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	EB & GGB	Hoogte tot spant
VVO 0,00 m <sup>2</sup>	VVO 111 m <sup>2</sup>	VVO 35 m <sup>2</sup>	VVO 159 m <sup>2</sup>		Hoogte tot plafond

Kloosterstraat 15, 6981 CC, Doesburg  
BEGANE GROND



Tekening type B :plattegronden op basis van bronbestanden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



« Links bevindt zich het koffie- en drinklokaal, geschikt voor lunch en borrel »







« Rechts het restaurantgedeelte »



# KELDER



Kantoor	Bedrijfsruimte	Verkeersruimte	Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	EB & GGB	Hoogte tot spant
VVO 0,00 m2	VVO 99,5 m2	VVO 39,5 m2	VVO 103 m2		Hoogte tot plafond

Kloosterstraat 15, 6981 CC, Doesburg  
KELDAR



Tekening type B :plattegronden op basis van bronbestanden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl





## GEWELFDE KELDERS

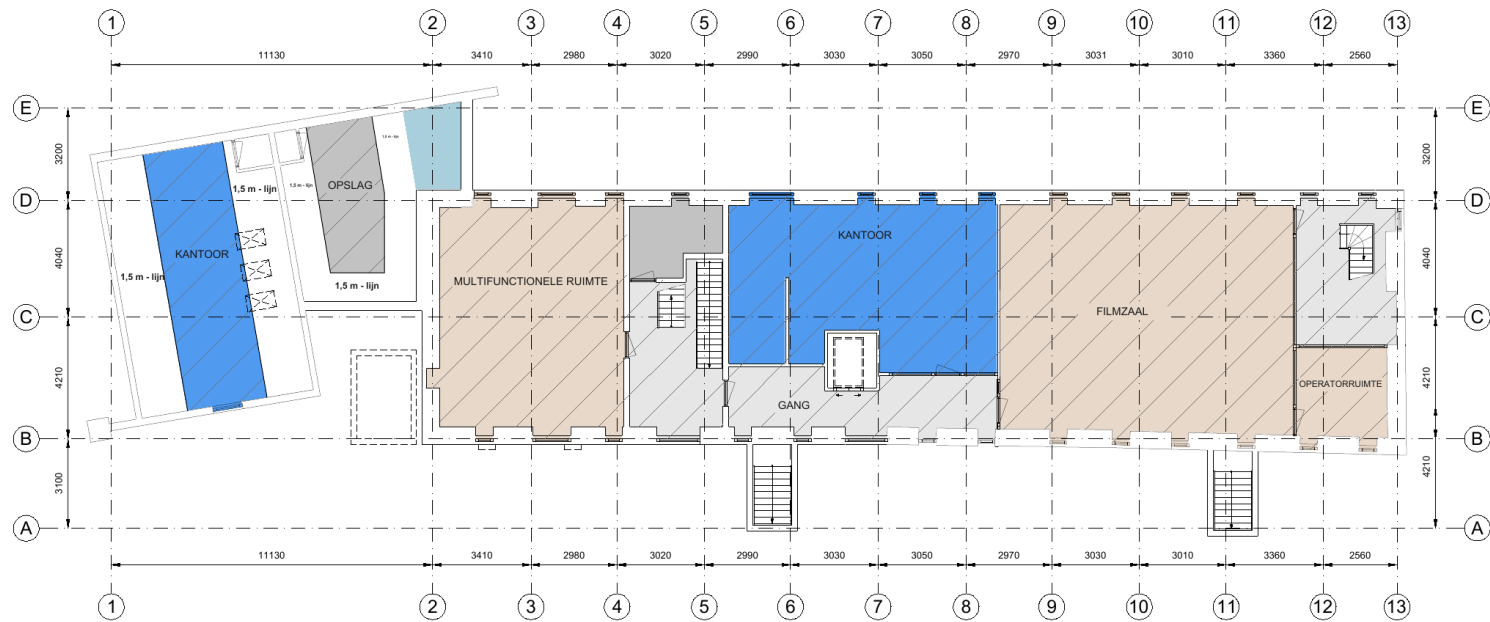
Middels een trap of met de lift komen we in de prachtige middeleeuwse gewelfde kelders, geheel origineel. De kelders bestaan uit twee ""geschakelde"" delen. In de grote kelder onder het grote lokaal wordt gewerkt aan het "Bezoekerscentrum Het Arsenaal" waar de geschiedenis van Doesburg, digitaal wordt gepresenteerd. De opening van dit bezoekerscentrum is gepland op 13 september 2024. In andere kelder is een kleine bierbrouwerij gevestigd, de wijnopslag enz. Ook zijn hier de twee toiletgroepen, t.b.v. de bezoekers van de kelder en eerste verdieping.







# EERSTE VERDIEPING



Kloosterstraat 15, 6981CC, Doesburg  
EERSTE VERDIEPING



Tekening type B :plattegronden op basis van bronbestanden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



## EERSTE VERDIEPING

Via de entreehal de eeuwenoude eikenhouten trap op naar de eerste verdieping. Op de eerste verdieping bevindt zich een multifunctionele ruimte. Deze vergader- en conferentieruimte biedt plaats voor 12 tot maximaal 18 personen en is voorzien van alle gemakken om in alle rust te vergaderen en te genieten van de historische ruimte. Een film- en theaterzaal. De zaal biedt plaats aan 59 personen in een theateropstelling. Door middel van de precies geplaatste beamer en de projectiewaand is er vanuit alle zitplaatsen perfect zicht. De zaal beschikt ook over een audiosysteem met microfoons. Tevens wordt er binnenkort in de aangrenzende ruimte een Filmcafé geopend die ook wordt gehoord door Filmhuis Doesburg.







# TWEEDE VERDIEPING



 Kantoor	 Bedrijfsruimte	 Verkeersruimte	 Toilet,- facilitaire,- techniekruimte	 EB & GGB	 Hoogte tot spant
 VVO 164 m <sup>2</sup>	 VVO 0,00 m <sup>2</sup>	 VVO 75 m <sup>2</sup>	 VVO 18 m <sup>2</sup>		 Hoogte tot plafond

Kloosterstraat 15, 6981CC, Doesburg  
TWEEDE VERDIEPING



Tekening type B :plaatgronden op basis van bronbestanden

Aan de plaatgronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

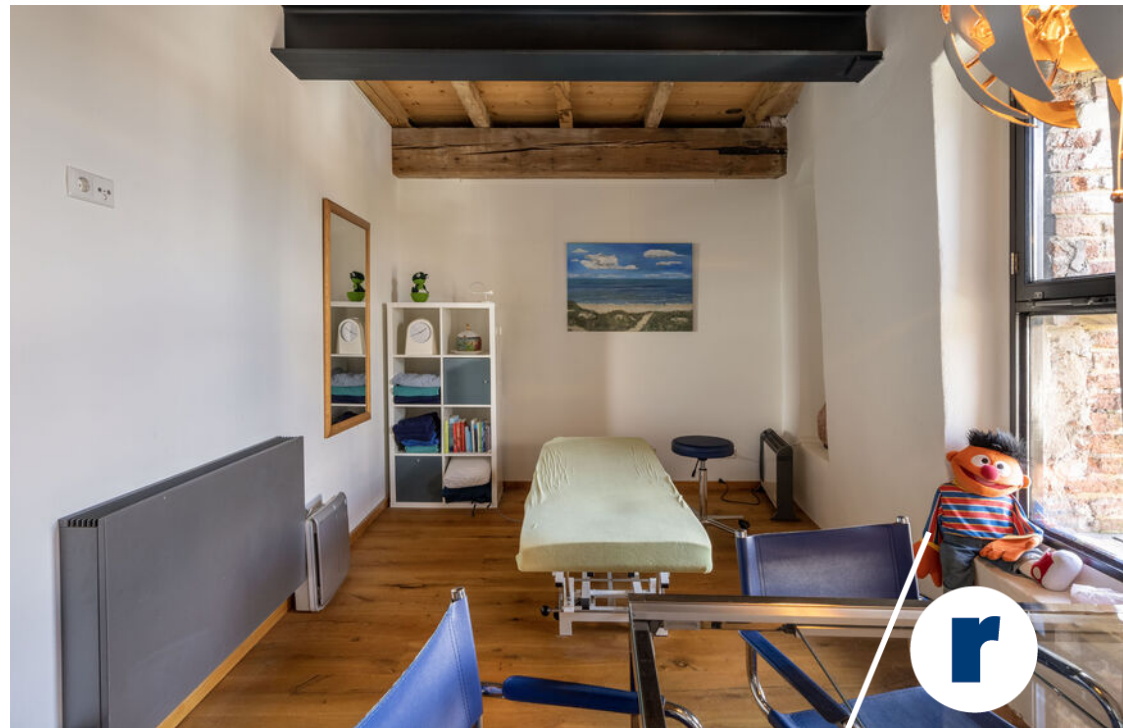


## TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede etage bevinden zich een drietal praktijkruimten en twee kantoorruimten. Uiteraard ontbreken de sanitaire ruimten niet. In de kelder, op de tweede en derde verdieping zijn sanitaire ruimtes. Dit prachtige, maar ook monumentale gebouw biedt ieder bedrijf een unieke, moderne werkomgeving in een monumentale context: een extra unique selling point.



« Dit prachtige, maar ook monumentale gebouw biedt ieder bedrijf een unieke, moderne werkomgeving in een monumentale context »



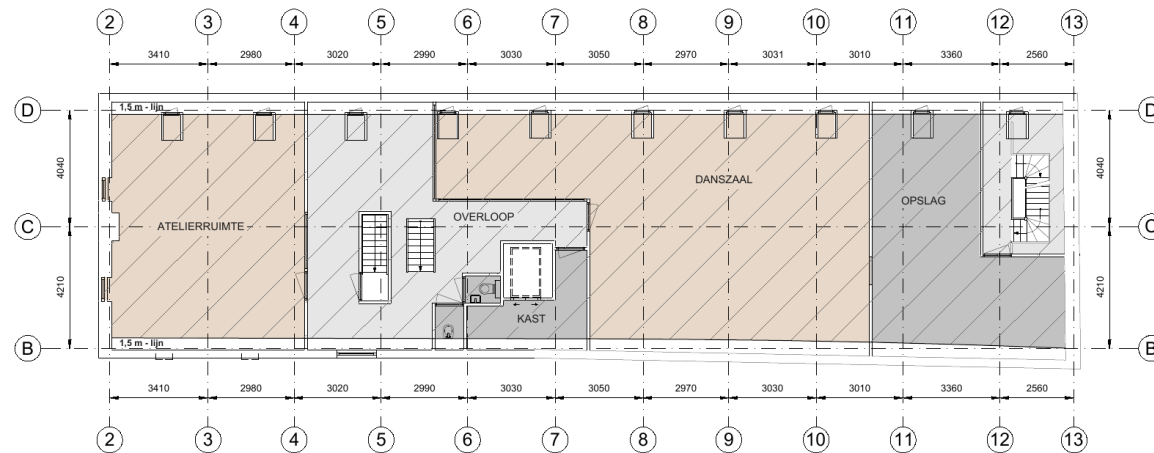


## EERSTE ZOLDERVERDIEPING

Op deze laag in de kap bevindt zich een fraaie danszaal, atelierruimte (fotostudio) en opslagruimte.



# EERSTE ZOLDERVERDIEPING



Kloosterstraat 15, 6981CC, Doesburg  
DERDE VERDIEPING



Tekening type B :plattegronden op basis van bronbestanden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl

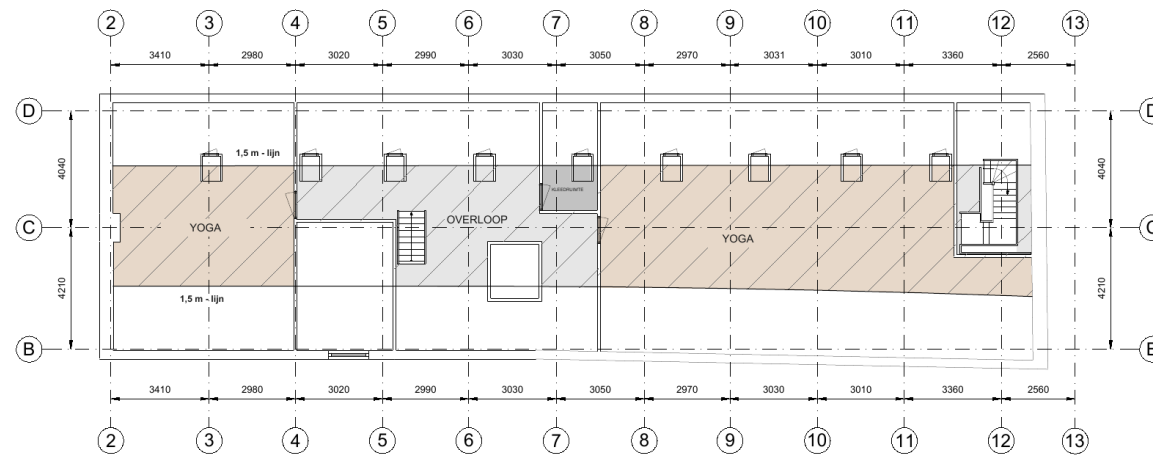


## TWEEDE ZOLDER

Op de tweede zolder bevinden zich een tweetal ruimten die nu in gebruik zijn als yogaruimten, en een omkleedruimte.



# TWEEDE ZOLDERVERDIEPING



Kloosterstraat 15, 6981CC, Doesburg  
VIERDE VERDIEPING



Tekening type B :plattgronden op basis van bronbestanden

Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend. © www.zibber.nl



HET ARSENAAL  
1309  
Restaurant  
Lunch - Diner





## DE KAPEL

Naast het kloostergebouw bevindt zich de voormalige kloosterkapel, gebouwd in 1441 op aanbeveling van de Meesteres van het Begijnenhuis en gelegen op de hoek van de Kloosterstraat en Kloostersteeg. Deze diende als bedehuis voor de Begijnen. Deze vrome vrouwen uit verschillende sociale lagen leefden samen een religieus, sociaal en werkzaam leven, geleid door hun eigen spirituele overtuiging in plaats van strikte kerkelijke regels. Hun dagelijkse activiteiten omvatten gebedsdiensten, huishoudelijk werk, tuinieren en het verzorgen van klein vee, alsook het verlenen van zorg aan de lokale bevolking van Doesburg.

In 1458 werd een groter kloostercomplex, "Maria op de aelde gracht," in gebruik genomen als woon- en werkplek. De kapel is in 2022 geheel gerenoveerd, met dakisolatie, drie dakramen, een moderne trap naar de bovenverdieping, en glazen panelen in de verdiepingvloer. Het pand is in gebruik als VVV-kantoor voor de Gemeente Doesburg.



## NAAR BUITEN

Het Arsenaal staat op een riant perceel van circa 1820 m<sup>2</sup> dat aan zowel de voor- als achterzijde grenst aan openbaar gebied. Een groot deel van het perceel is in gebruik ten behoeve van de horeca en dient in de zomermaanden als grote buitenterrassen, aan de voor- en achterkant van het gebouw. Waar vroeger het wapenarsenaal en andere voorraden naar binnen werden gedragen, is het rijksmonument anno nu een unieke plek voor horeca, kantoor en leisure. Het is dan ook altijd een gezellige bedoening. Op het perceel bevindt zich tevens een grote schuur, met een grote opslagruimte, en waar de verwarmingsinstallatie (twee gasketels) van het Arsenaal zijn ondergebracht.



« Een groot deel van het perceel is in gebruik ten behoeve van de horeca en dient in de zomermaanden als grote buitenterrassen »



# KENMERKEN

## EXPLOITATIE/ HUURGEGEVENS

Vraagprijs	Zie redres.nl
Aanvaarding	in overleg
Huurprijs	De huurprijzen van de verhuurde ruimtes in het Arsenaal zijn op te vragen. Bijna alle huurcontracten hebben een looptijd van onbepaalde tijd. De actuele huurprijs is op aanvraag beschikbaar.
Indexering	Jaarlijkse indexering op de gebruikelijke wijze per ingangsdatum huurovereenkomst, voor het eerst 1 jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks huishoudens totaal, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
Zekerheidsstelling	Waarborgsom 1 maand huur exclusief BTW. Opzegtermijn bedraagt 1 jaar.

## BOUW

Bouwsoort	Klooster
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1407
BTW belast	Er wordt bij de verhuur voor BTW geopteerd
Overige bepalingen	De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het standaard ROZ-model en de daartoe behorende Algemene Bepalingen.

## TECHNIEK

Verwarming	Twee gasgestookte ATAG-verwarmingsketels
Koeling	Geen koeling aanwezig
Elektra	Op de eerste verdieping is de centrale (techniek) ondergebracht, elektra, netwerk, brandbeveiliging, et cetera., in een aparte ruimte

Lift

Het Arsenaal heeft een liftinstallatie van de kelder tot de eerste zolder

## OPLEVERINGSNIVEAU

-	Oorspronkelijke gewelvenkelder in het souterrain.
-	Inrichting, in principe compleet over te nemen.
-	Representatieve entree met een lift, en authentiek trappenhuis.
-	Noodtrappenhuis voor alle verdiepingen.
-	Compleet goedgekeurd brandbeveiligingssysteem, met doormeldinstallatie.
-	Toiletgroepen in de kelder, tweede en derde verdieping. De kantoorruimte op de tweede verdieping heeft zijn eigen toilet.
-	In veel ruimtes is een eigen pantry aanwezig.
-	Basisverlichting, pantry's, vloerbedekkingen in alle ruimtes eigendom van Het Arsenaal.
-	Openbare ruimte inrichting eigendom van Het Arsenaal.
-	Vloerverwarming op de begane grond, convectoren met thermostaatkranen in elke ruimte, per ruimte regelbaar;
-	Verhuur vergaderruimte in eigen beheer.





# MONUMENTENPORTAAL (NMp)

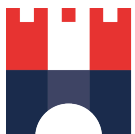
Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en -vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland te worden. Het is de plek waar iedereen, altijd terecht kan voor het vinden van:

- Monumenten die te koop of te huur zijn
- Overnachtings-, en evenementenlocaties in monumenten
- Activiteiten in en rondom monumenten en
- Praktische tips voor eigenaren

Om dit bijzonder initiatief mogelijk te maken heeft Redres de afgelopen jaren actief bijgedragen aan de ontwikkeling van het platform. Redres is als Bouwkunstmakelaar de allereerste door de Nationale Monumenten organisatie geselecteerde **NMo-Monumentenmakelaar** die haar aanbod publiceert op de website van NMp.

Op deze manier kunnen wij ons naast onze specifieke - zeer goed bezochte - website van Redres nog beter onderscheiden als dé erfgoed- en monumentenmakelaar van Nederland.

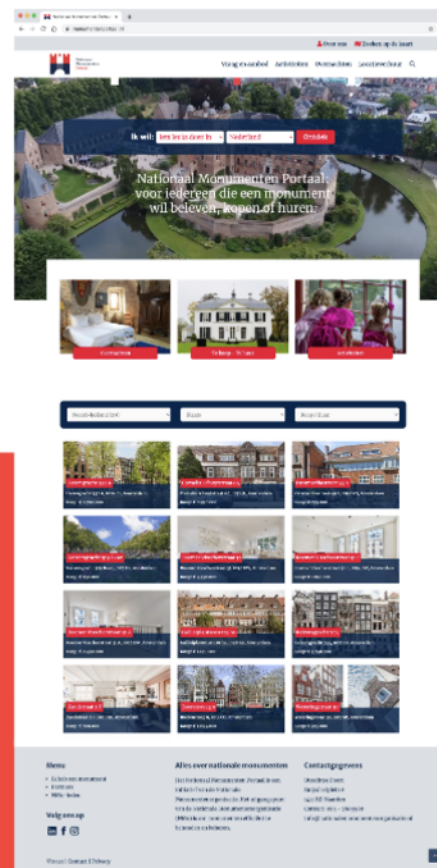
[nationaalmonumentenportaal.nl](http://nationaalmonumentenportaal.nl)



Nationale  
Monumenten  
organisatie



Nationale  
Monumenten  
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie  
Utrechtse Poort  
Ruijsdaelplein 6  
1411 RD Naarden  
  
085 - 7603580  
[info@nationaalemonumentenorganisatie.nl](mailto:info@nationaalemonumentenorganisatie.nl)

## Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal ([www.monumentenportaal.nl](http://www.monumentenportaal.nl)) in het leven geroepen omdat monumenten beleefd moeten worden en blijven. Op het Monumentenportaal tref je honderden monumenten aan waarin je kunt wonen, logeren, eten, vergaderen, die je kunt bezoeken, waar je omheen kunt wandelen en fietsen, waar kinderen zich kunnen uitleven en waar je de stilte kan opzoeken. Daarnaast kun je monumenten bekijken die te koop of te huur staan.

Het Monumentenportaal wordt maandelijks bezocht door duizenden bezoekers die op zoek zijn naar een monument om te kopen, huren of beleven.

Beleef monumenten het hele jaar door!  
[www.monumentenportaal.nl](http://www.monumentenportaal.nl)

# CONTACT

Redres de Erfgoedexpert is gevestigd in Amersfoort en Hilversum. Amersfoort is de officieuze erfgoedhoofdstad van Nederland. Aan de rand van de stad staat het grootste kloostercomplex van Nederland: het Onze Lieve Vrouw ter Eem Klooster.

Dit oorspronkelijke meisjesinternaat, gebouwd tussen 1932 -1934, staat in een bosrijke omgeving en heeft een vloeroppervlak van maar liefst 25.000 m<sup>2</sup>. Het Rijks--monument is afgelopen jaren gerestaureerd en in het hart van het klooster zijn diverse organisaties gehuisvest die zich bezig houden met erfgoed.

Kortom, dit erfgoedcluster is een van de best denkbare plekken voor de huisvesting van dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



## ir. J.W. (Jan-Willem) Andriessen

Directeur | Bouwkunstexpert | NMo-Monumentenmakelaar

Onze Lieve Vrouw Ter Eem Klooster | erfgoedcluster

Daam Fockemalaan 22

3818 KG Amersfoort

**T** +31 (0)35-647 08 78

**E** info@redres.nl

**W** www.redres.nl

© 2024, Redres de Erfgoedexpert. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén

rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Erfgoedexpert maart 2019 van toepassing.





VERWONDEREN



VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31(0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar /   
vergoed / vintage / architectuur / design