



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, met een bruto vloeroppervlakte van bijna 2.100 m², staat bekend om zijn prachtige metselwerk en authentieke vijftiende-eeuwse kloostervleugel en 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, het pand biedt een veelzijdigheid aan ruimtes op verschillende verdiepingen.

De recent gerenoveerde kapel naast het hoofdgebouw dient nu als VVW-kantoor en staat op een riant perceel van 1.820 m² eigen grond in het hart van Doesburg. Dit unieke rijksmonument is bij uitstek geschikt voor een eigenaar-gebruiker die zijn eigen activiteiten wil onderbrengen in een bijzonder gebouw en daarnaast andere bedrijven de mogelijkheid wil geven om er kantoor te houden. Het Arsenal van Doesburg is niet alleen bouwkundig fantastisch, maar ook een ideaal beleggingsobject dankzij de bijzondere statuur van het gebouw 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 zeer zorgvuldig gerestaureerd en getransformeerd naar een combinatie van horeca, bedrijvigheid, cultuur en ontspanning. In totaal heeft het gebouw 1.583 m² verhuurbaar vloeroppervlak bestaande uit kantoorruimte, bedrijfsruimten, verkeersruimten en facilitaire ruimten. 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 en hiervoor zijn kosten noch moeite gespaard. Houten eiken- en grenen balklagen zijn vervangen en het oude metselwerk is in ere hersteld. Binnenin zijn de ruimten authentiek gehouden, maar wel voorzien van alle moderne voorzieningen op het gebied van elektra, verlichting en verwarming. De moderne toevoegingen zijn zichtbaar gemaakt door contrasterend materiaalgebruik, waardoor de onderlinge volumes en dimensies goed tot hun recht komen en oud en nieuw naadloos op elkaar aansluiten. 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 volledig nieuwgebouwde kap, voorzien van leisteen, en de dubbele rij dakkapellen met spitse kappen maken het een feest om naar te kijken en is al van verre zichtbaar. Er is dan ook nergens bezuinigd tijdens de restauratie. En dat zie je, dat voel je en dat ervaar je. Hier is met het hart geïnvesteerd. En wat is dat goed gelukt; het Arsenaal is gracieus en een nieuw gebouw in een oude setting.

« 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 bovengelige 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 drinklokaal, geschikt voor lunch en borrel. In een ruimte ernaast is de keuken en spoelkeuken, voorraad en ontsluiting voor leveranciers. Ook is hier een verbinding naar de naastgelegen VVV.

Rechts van de entree bevindt zich het restaurantgedeelte. Dit grote lokaal van circa 115 m² laat een paar honderd jaar bouwgeschiedenis zien. Het is een modern restaurant met een enorme 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



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





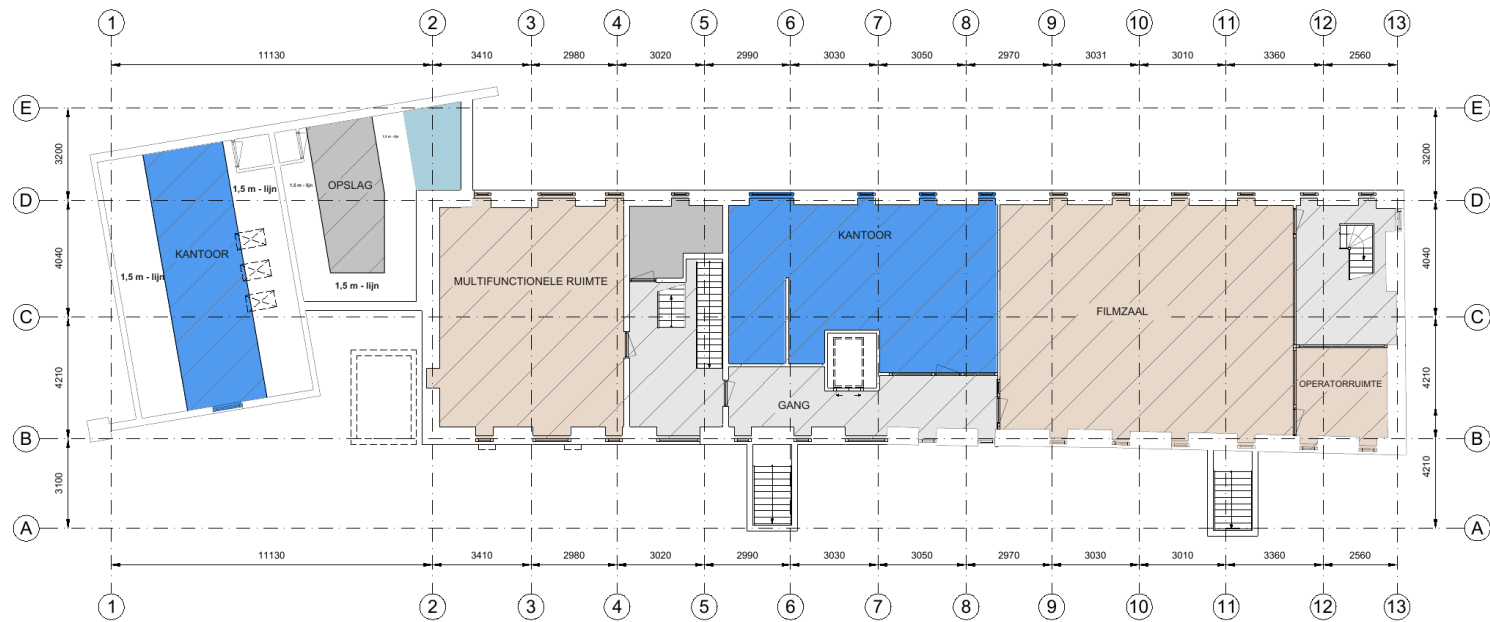
GEWELFDE KELDERS

Middels een robuuste spiltrap of met de lift kom je in de prachtige middeleeuwse gewelfde kelders, op het oog geheel origineel. Maar de kelders zijn volledig nieuw gefundeerd, er is een randbalk onder het gebouw aangelegd en de vrije hoogte is circa 2,40 m waardoor deze kelders volledig functioneel zijn. De kelders bestaan uit twee "geschakelde" delen. In de grote kelder onder het grote lokaal wordt gewerkt aan het "Bezoekerscentrum Doesburg Vertel" waar de geschiedenis van Doesburg digitaal wordt gepresenteerd. De opening van dit bezoekerscentrum is gepland in het derde kwartaal van 2024. In een andere kelder is een kleine bierbrouwerij gevestigd, de wijnopslag, enzovoort. Ook zijn hier de twee toiletgroepen, ten behoeve van 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 ga je via de eikenhouten trap naar de eerste verdieping. De trap en de leuning zijn een van de oudste trappen die nog functioneel zijn van Nederland en gaat terug tot de 13e eeuw. 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 biedt plaats aan 59 personen in een theateropstelling. Door middel van de beamer en de projectiewand is er vanuit alle zitplaatsen perfect zicht op het filmdoek. De zaal beschikt ook over een audiosysteem met microfoons. Tevens wordt er medio 2024 in de aangrenzende ruimte een Filmcafé geopend dat ook wordt gehoord door Filmhuis Doesburg.







TWEEDE VERDIEPING



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

Kloosterstraat 15, 6981CC, Doesburg
TWEEDE VERDIEPING



Tekening type B :plattegronden op basis van bronbestanden

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

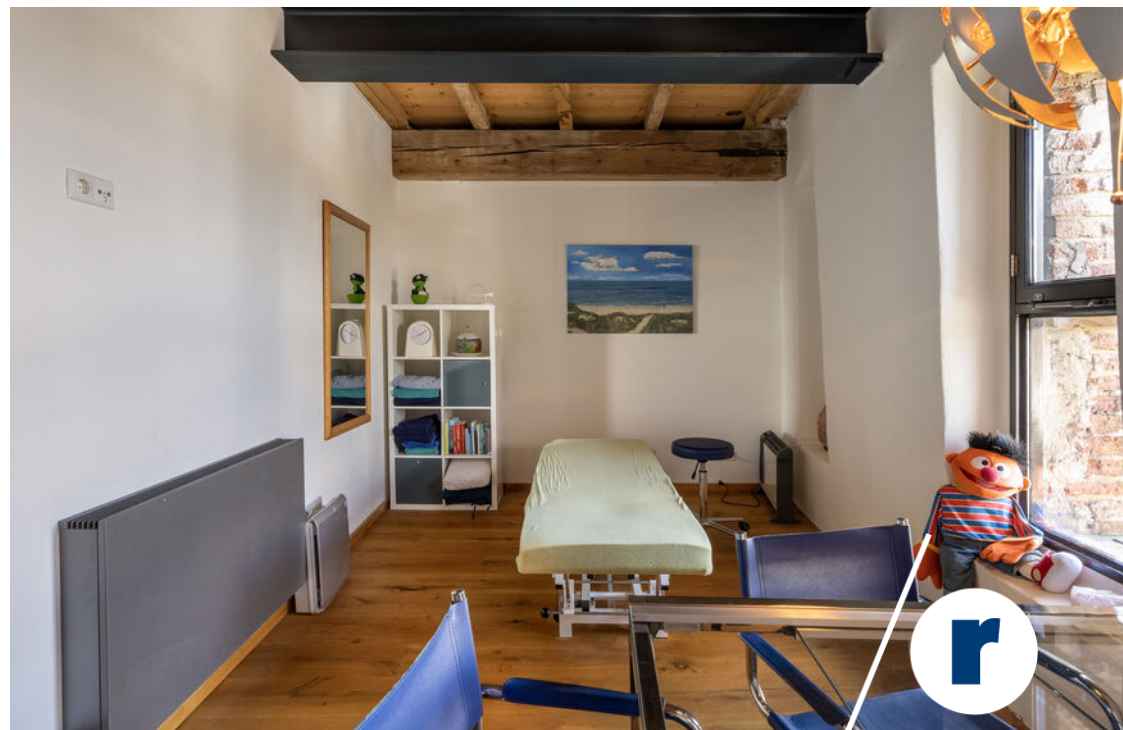


TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede etage bevinden zich een drietal praktijkruimten en twee kantoorruimten. Uiteraard ontbreken de sanitaire ruimten ook op deze verdieping niet. Overigens zijn er in de kelder, op de eerste en tweede verdieping eveneens 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 »

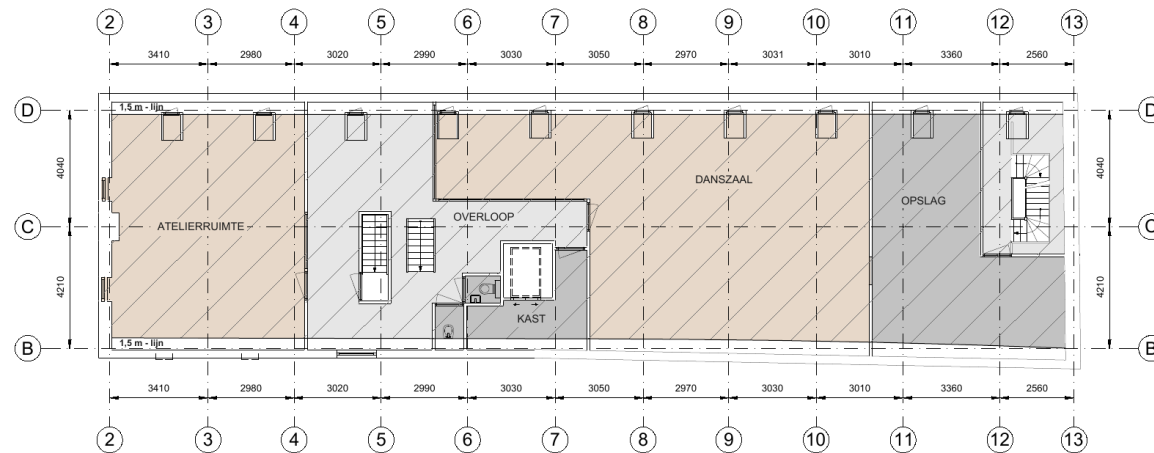




EERSTE ZOLDERVERDIEPING

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

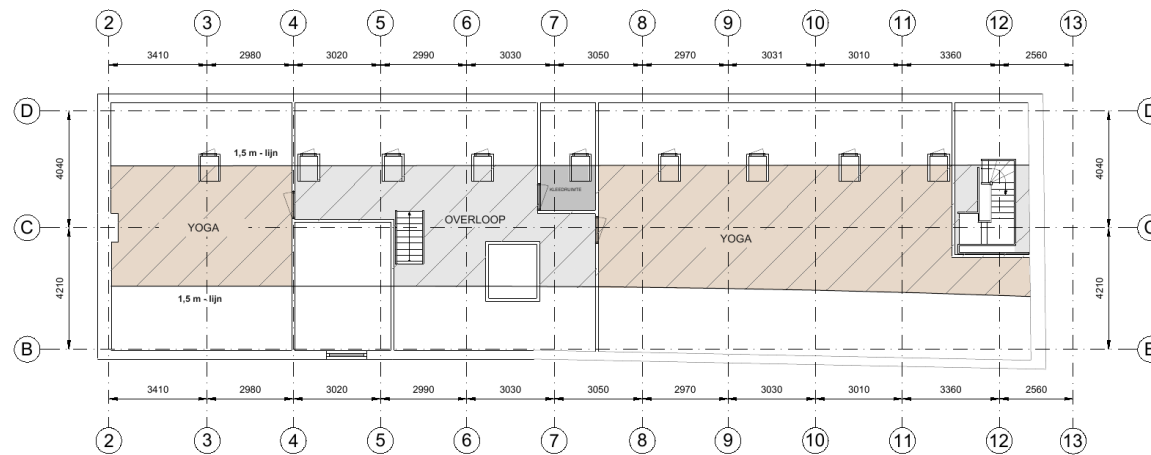


TWEEDE ZOLDER

Op de tweede zolder bevinden zich een tweetal ruimten die nu in gebruik zijn als yogaruimten, en een omkleedruimte. Deze verdieping is alleen bereikbaar met de trap.



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 VVW-kantoor voor de Gemeente Doesburg.



NAAR BUITEN

Het Arsenaal staat op een riant perceel van circa 1.820 m² 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 »



EXPLOITATIE - HUURGEGEVENS - MOGELIJKHEDEN

Momenteel zijn er in Het Arsenal elf bedrijven of instellingen gevestigd. Vier ruimtes (2 ruimtes nu in gebruik als kantoor, een vergaderruimte en (binnenkort) een ruimte nu in gebruik als atelier/fotostudio) zijn onder beheer van de eigenaar, en kunnen eventueel verhuurd worden.

Om het Arsenal aantrekkelijker te maken voor een potentiële koper, is het goed om te weten dat er vier ruimtes binnen het gebouw zijn die de koper naar eigen inzicht kan gebruiken. Deze ruimtes zijn gesitueerd aan de noordzijde van het gebouw, recht boven elkaar, en bieden diverse mogelijkheden zoals kantoren of zelfs een woonhuis.

De indeling van de ruimtes is als volgt:

- 1e verdieping: Multifunctionele ruimte (1.3) met een oppervlakte van 50 m²
- 2e verdieping: Kantoor (2.3) met een oppervlakte van 25 m² (inclusief een eigen toiletruimte van 7,7 m²) en toegang tot kantoor (2.4) met een oppervlakte van 30 m²
- 3e verdieping: Atelierruimte (3.3) met een oppervlakte van 47 m²

In totaal betreft het 152 m² aan ruimte. Deze ruimtes kunnen via interne trappen met elkaar verbonden worden. Er zijn diverse mogelijkheden voor de invulling van deze ruimtes, zoals kantoren, expositieruimtes, of zelfs een woning. Het bestemmingsplan laat dit toe maar voor dit laatste zal wel een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

Momenteel wordt er voor deze ruimtes geen of slechts een kleine vergoeding betaald, wat slechts € 6.000 per jaar oplevert. Er zijn dus meerdere mogelijkheden voor eigen gebruik enerzijds en anderzijds ligt er een potentieel om significant hogere huuropbrengsten te realiseren. Hierdoor wordt het Arsenal financieel nog aantrekkelijker voor een potentiële koper.

Huurprijs

De huurprijzen van de verhuurde ruimtes in het Arsenal 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 groot twee maanden huur exclusief BTW.
Opzegtermijn bedraagt 1 jaar.

BTW

Er wordt bij de verhuur voor BTW geopteerd.
Sommige huurders hebben een huurcontract zonder BTW.

Overige bepalingen

De huurovereenkomst wordt opgemaakt op basis van het standaard ROZ-model en de daartoe behorende Algemene Bepalingen.

Bereikbaarheid en parkeren

Doesburg, bekend als een van de Nederlandse Hanzesteden, is goed bereikbaar en biedt verschillende opties voor bezoekers die vanuit verschillende delen van het land komen. Gratis parkeren op loopafstand. Er zijn voor het gebouw 6 parkeerplaatsen, vrij parkeren voor huurders van Het Arsenal.



MONUMENTENPORTAAL (NMp)

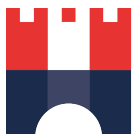
Het **Nationaal Monumenten portaal** (NMp) is een initiatief van de Nationale Monumentenorganisatie (NMo) en zet in op het online toegankelijk maken van monumenten voor het publiek. Het NMp brengt monumentenaanbod en - vraag samen op één plek. Het NMp beoogt daarmee de monumentenmarktplaats van Nederland 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.

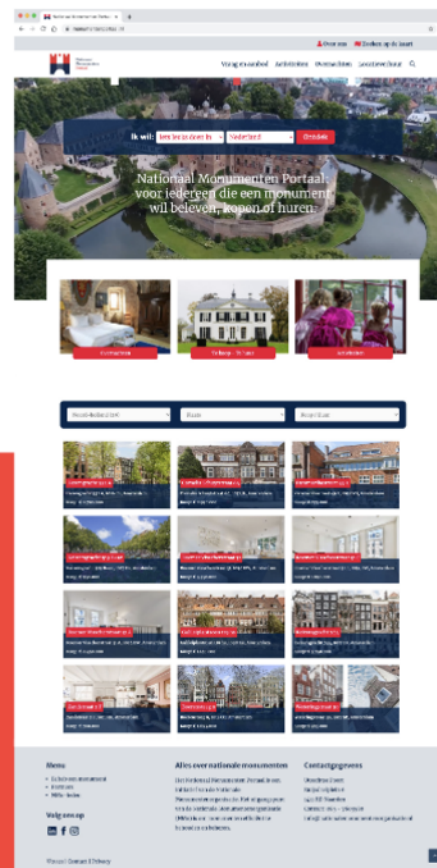
nationaalmonumentenportaal.nl



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale
Monumenten
organisatie



Nationale Monumentenorganisatie
Utrechtse Poort
Ruijsdaelplein 6
1411 RD Naarden

085 - 7603580
info@nationalemonumentenorganisatie.nl

Welkom op het Nationaal Monumenten Portaal

De Nationale Monumentenorganisatie (NMo) heeft het Nationaal Monumenten Portaal (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

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 m². 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