



VERHUURBROCHURE HORECA WAGENWERKPLAATS - AMERSFOORT

ONDERNEMER GEZOCHT VOOR:

- Horeca (met evt. leisure) locatie
- Ca. 380m² bvo (ca. 10,5m x 36,5m)
- Centraal gelegen nabij station Amersfoort
- Hotspot & Ontwikkellocatie
- Verzorgingsgebied circa 155.000 mensen

juni 2025

HORECA WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

UITNODIGING TOT DOEN VAN HUURVOORSTEL

- Spring Real Estate en Klaassen Horeca Makelaars zijn namens NS Vastgoed B.V. (hierna: NSV) aangesteld om een ervaren huurder ten behoeve van de exploitatie van een horecalocatie te zoeken.
- Het betreft een locatie in het Hoofdgebouw op de Wagenwerkplaats te Amersfoort. De Wagenwerkplaats is een historisch gebied met een rijke spoorgeschiedenis en is tegenwoordig een levendige plek voor creativiteit, cultuur en maatschappelijke initiatieven. Het gebied wordt op korte termijn herontwikkeld tot woongebied waarbij er circa 1.100 woningen worden gerealiseerd.
- NS Vastgoed is op zoek naar een innovatieve ondernemer die een horecaconcept met terras wil realiseren in een deel van het Hoofdgebouw, direct gelegen aan het Rode Plein.
- In dit document vindt u gedetailleerde informatie over de locatie.
- Voor de volledigheid melden wij dat meerdere partijen worden benaderd voor deze ruimte.





INHOUDSOPGAVE

01.	Locatie	04
02.	Concept	08
03.	Gebouw	11
04.	Terras	15
05.	Planologisch kader	17
06.	Mobiliteit	19
07.	Duurzaamheid	20
08.	Bijlagen	21
09.	Disclaimer en contact	23



01

LOCATIE

4

HORECA WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

LOCATIE

HOOFDGEBOUW – WAGENWERKPLAATS

Adres	Soesterweg 300AA (3812 BH) Amersfoort (huisnummer wordt aangevraagd),
Afmeting	circa 36,5m x 10,5m (NEN-meting volgt)
Vrije hoogte	circa 7,00m
Terras	2 delen ieder circa 150m ² - afmeting ca. 39m x 4m + 39m x 4m
Parkeren	voor personeel en bezoekers bij aanvang op maaiveld en vervolgens in parkeer-HUB
Bestemming	Horeca van categorie 1 (h=1) met een b.v.o. van maximaal 450 m2
Bezichtiging	op aanvraag via: • Rolf Vermeer - Spring Real Estate T: 030-727 12 70 / E: Rolf.vermeer@springrealestate.com • Joey Hehamahua – Klaassen Horecamakelaars T: 033-2581330 / E: j.hehamahua@klaassenbv.nl

LOCATIE

GESCHIEDENIS

De Wagenwerkplaats bevindt zich tussen het Spoorwegemplacement Amersfoort en de wijk het Soesterkwartier. De werkzaamheden in de Wagenwerkplaats richtten zich voornamelijk op het onderhouden, reviseren en ombouwen van goederenwagons. Na de sluiting van de wagenwerkplaatsen in Tilburg (1926), Zwolle (1927) en Utrecht (1931) vond het onderhoud van goederenwagons vrijwel uitsluitend nog in Amersfoort plaats. In 1930 was 'Het spoor' de grootste werkgever in Amersfoort.

In 2000 werd de Wagenwerkplaats uiteindelijk gesloten. Hoewel enkele gebouwen daarna werden gesloopt, zijn veel historische panden bewaard gebleven. Sinds 2007 is het complex een Rijksmonument.

TOEKOMST

De Wagenwerkplaats staat nu in het teken van creativiteit, ontmoeting, cultuur en maatschappelijke organisaties. Het terrein herbergt onder andere een theater, horeca, een boulderhal, woningen, een verkeerstuin en diverse creatieve organisaties. Sinds begin 2000, toen het gebied van sloop werd gered, blijft het zich verder ontwikkelen.

Er staan circa 1.100 nieuwe woningen op de planning, wat het gebied nog levendiger zal maken dan het nu al is.



LOCATIE

MASTERPLAN WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

De Wagenwerkplaats in Amersfoort is een voormalige NS-werkplaats die zich heeft ontwikkeld tot een dynamische plek met een mix van wonen, werken, cultuur en recreatie. Het masterplan zet in op het behoud van het industriële karakter, gecombineerd met eigentijdse stedelijke functies.

Het gebied biedt ruimte aan diverse woonvormen, creatieve bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Erfgoed en nieuwbouw worden op een zorgvuldige manier gecombineerd, waardoor een levendige en gemengde wijk ontstaat. Het autoluwe karakter draagt bij aan een duurzame en groene leefomgeving.

Op dit moment vormt het Rode Plein het centrale hart van de Wagenwerkplaats en fungeert als ontmoetingsplek. Horecagelegenheid Centraal Ketelhuis (<https://www.centraalketelhuis.nl>) en Theater Veerensmederij van Holland Opera (<https://www.hollandopera.nl/theater-veerensmederij>) zijn gelegen aan het Rode Plein. Tussen deze twee locaties is ruimte voor een nieuwe horecagelegenheid.



De sfeer van de Wagenwerkplaats wordt bepaald door de industriële geschiedenis, verweven met groen en speelse elementen. Groene zones en wadi's zorgen voor klimaatadaptatie, terwijl speelelementen en zitplekken uitnodigen tot ontmoeting.

Voetgangers en fietsers krijgen de ruimte, en de inrichting stimuleert een ontspannen en toegankelijke leefomgeving. Door de combinatie van erfgoed, innovatie en een sterke gemeenschap wordt de Wagenwerkplaats een bruisend stadsdeel met een eigen identiteit.

Zie: Masterplan 9 juli 2019

https://www.amersfoort.nl/sites/default/files/190709%20-%20Masterplan%20WagenWerkPlaats%202019%20-%20DEF_1.pdf



02

CONCEPT

8

HORECA WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

CONCEPT

Het Rode Plein vormt het kloppende hart van de Wagenwerkplaats en verbindt bewoners, bezoekers en huurders van woningen en gebouwen in het gebied.

De geplande horecavoorziening aan het plein wordt een nieuwe hotspot en draagt bij aan de levendigheid van de wijk. Deze ontmoetingsplek trekt niet alleen bewoners van het Soesterkwartier en de Wagenwerkplaats, maar ook bezoekers uit heel Amersfoort.

Op de Wagenwerkplaats vinden ook buiten kantoortijden diverse activiteiten en initiatieven plaats. In de naastgelegen Veerensmederij is bijvoorbeeld theatergroep Holland Opera gevestigd, die met een volledige culturele bestemming een groeiend aantal voorstellingen en concerten organiseert.

NS Vastgoed zoekt een ondernemer die de beschikbare ruimte huurt, inricht en exploiteert als een vernieuwende en kwalitatief hoogwaardige horecagelegenheid met terras.

De horecavoorziening richt zich op zowel de middag als de avond en hanteert ruime openingstijden om optimaal bij te dragen aan de dynamiek van het gebied.



CONCEPT

GEZOCHT

NS Vastgoed B.V. is op zoek naar een partij met het volgende DNA:

- Pionieren: Nieuwsgierig naar nieuwe culturen, gebieden, technieken, opvattingen en samenwerkingsvormen. Ondernemend en initiatiefrijk, met de wil om te ontdekken en te experimenteren.
- Gericht op duurzaamheid, welzijn en innovatie: Bijvoorbeeld door rekening te houden met de CO2-uitstoot die voortvloeit uit de activiteiten van de onderneming, en door te investeren in circulaire en energiebesparende oplossingen.
- Aansluiting bij de cultuur van het gebied: Het concept moet aansluiten bij de industriële en culturele sfeer van de Wagenwerkplaats en tegelijkertijd een ontmoetingsplek vormen voor zowel buurtbewoners als bezoekers. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van authentieke materialen of het versterken van het industriële karakter van het pand.
- Gastvrije inrichting en ruim terras: De inrichting moet uitnodigen tot langdurig verblijf, zowel overdag als in de avonduren. Een ruim terras vormt hierbij een belangrijke aanvulling, waarmee de horecagelegenheid bijdraagt aan de levendigheid van de omgeving.
- Samenwerking met de buurt: Het concept draagt bij aan de dynamiek en levendigheid van het gebied, bijvoorbeeld door samen te werken met lokale ondernemers of culturele initiatieven, en door evenementen te organiseren die de wijk versterken.



03

GEBOUW

11

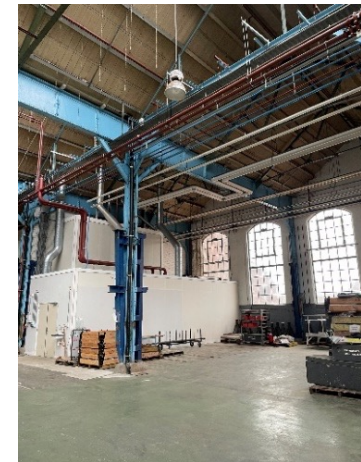
HORECA WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

Foto: Anne Talsma

GEBOUW

KENMERKEN

- Bakstenengevel met grote raampartijen
- Rijksmonument (528306)
- Centraal gelegen aan het Rode Plein
- Centrale ingang
- Raampartijen worden vergroot
- Terras (bestemming) op Rode Plein





NSV realiseert voor het casco:

- Gerestaureerde buitengevel met nieuwe stalen kozijnen en verlaagde borstweringen
- Isolatie:
 - Dakisolatie aan binnenzijde
 - Geïsoleerde voorzetwand aan binnenzijde gevel
 - Geïsoleerde scheidingswand tussen horecaruimte en achterliggende NS-loods
- Zichtbare en herkenbare entree (in geel/zwart)
- Rolstoeltoegankelijke (BG)
- Oude leidingwerk onder dak wordt verwijderd

In overleg kunnen (voor rekening van huurder) de volgende werken worden gerealiseerd:

- Dakramen voor extra lichtinval
- Geïsoleerde dekvloer
- Mogelijkheid voor realisatie van een (gedeeltelijke) verdiepingsvloer (conform bestemming max. 70m²)

NSV realiseert de volgende presentatiepunten en aansluitingen:

- Elektra 3x63A (in overleg tot max 3x80A)
- Riolering Ø125 mm
- Drinkwater
- ISRA-punt
- Aansluiting voor luchtbehandeling 1500 m³h
- Aansluiting warmtelevering: CV aanvoer 55°C, retour 40°C
- Basis sprinkler installatie en basis BMI/OAI
- Gasaansluiting in overleg

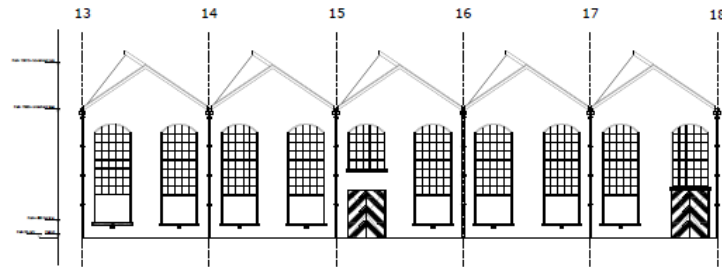
Voor rekening van huurder zijn de aanpassingen op bovengenoemde installaties en op de betreffende presentatiepunten / aansluitingen.

Overig:

- Signing door huurder i.o.m. gemeenten en NS (i.v.m. monumentale status gebouw)
- Terras is opgenomen in bestemmingsplan, inrichting voor rekening huurder, vergunningsaanvraag door huurder.

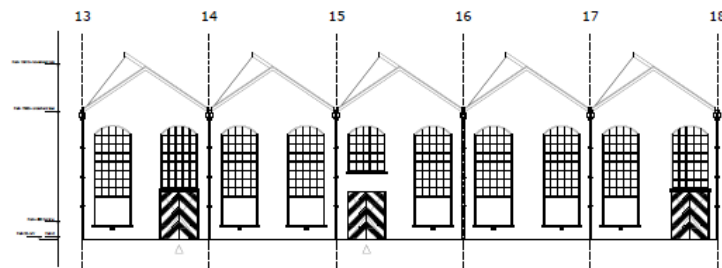
GEBOUW

PLATTEGROND



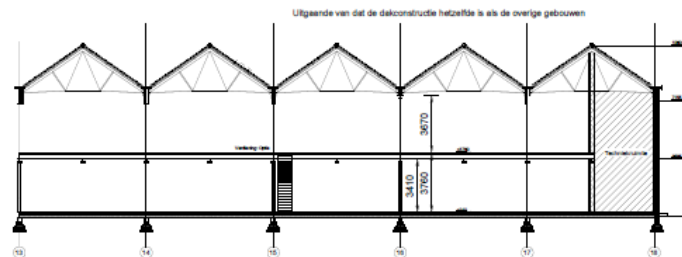
Gevel aanzicht 'Rode Plein'

* onderste deel van kozijn zal op voorspraak van monumentencommissie niet met roedeverdeling worden uitgevoerd.



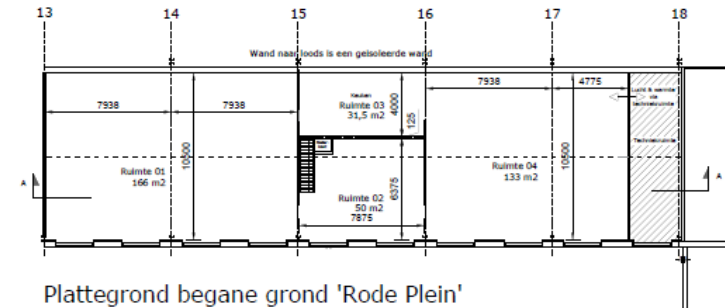
Gevel variant: 2e entree

* onderste deel van kozijn zal op voorspraak van monumentencommissie niet met roedeverdeling worden uitgevoerd.

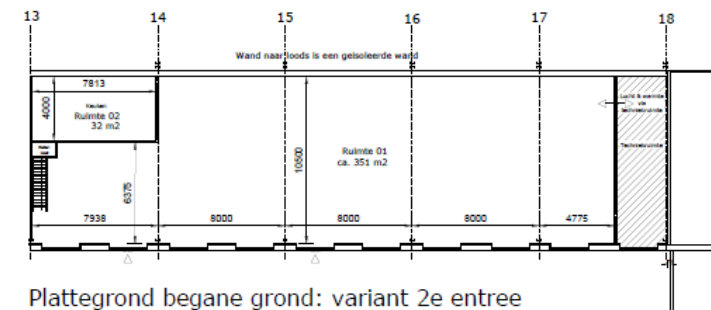


Maatvoeringen dienen in het werk gecontroleerd & bepaald te worden.

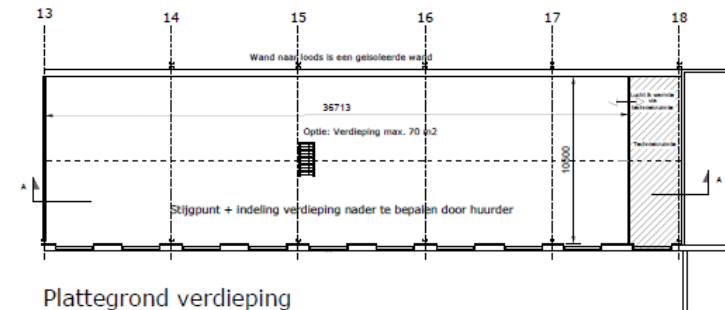
Doorsnede A-A



Plattegrond begane grond 'Rode Plein'



Plattegrond begane grond: variant 2e entree



Plattegrond verdieping

14

Deze plattegrond is uitsluitend bedoeld ter indicatie. De weergegeven maatvoering is niet bindend en dient te allen tijde te worden gecontroleerd op locatie. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

HORECA WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

TERRAS

RODE PLEIN

Het Rode Plein is een multifunctionele en circulaire buitenruimte die in juni 2024 naar ontwerp van H+N+S Landschaps-architecten is heringericht om auto's te weren. Daardoor is het plein een levendige plek is geworden. Het vormt het hart van de toekomstige woonwijk die de komende jaren op de Wagenwerkplaats zal worden ontwikkeld.

Bij de herinrichting van het Rode Plein is uitgegaan van hergebruik van vrijgekomen materialen. De ruimte tussen Hoofdgebouw, Veerensmederij en Ketelhuis is ingericht met een knipoog naar het spoorverleden door toepassing van 'sporen', stationsbanken, poefjes en banken van wisselbielzen.

Voor schaduw en groen zijn cortenstalen plantenbakken geplaatst. In de bestrating werden een tweetal sporen met donker gekleurde stenen aangelegd, die verwijzen naar de sporen van het voormalige rangeerterrein. Het is de bedoeling dat de echte spoorrails op termijn teruggebracht worden.

Blikvanger op het plein is het tribune-element wat geheel is opgebouwd uit betonnen wisselbielzen. Dit tribune-element is bedoeld om op te zitten en op te spelen, maar kan ook als podium of tribune gebruikt worden.



TERRAS



In het bestemmingsplan zijn 2 terrein-delen voor de locatie aangeduid als 'terras t.b.v. horeca'.

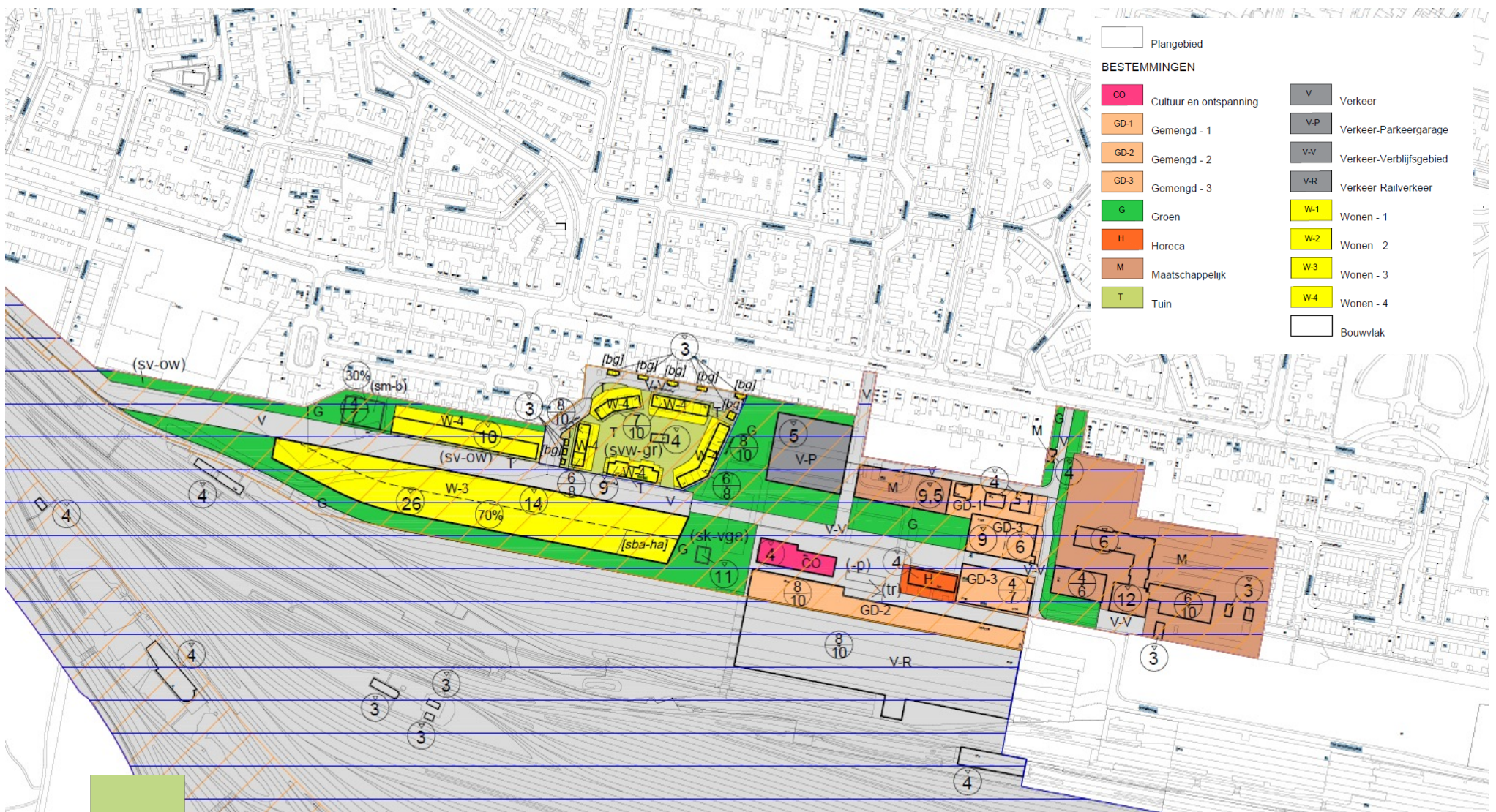
Dit betreft het perceel grenzend aan de gevel van de te huren locatie en het perceel parallel daaraan gelegen op het Rode Plein waar nu het tribune element van betonnen wisselbielzen is gelegen. Zie rode omlijning op tekening.

Omvang van elk van de terreindelen is circa 150m² (39m1 x 4m1).

Hoe het tribune element als terras zal worden ingezet zal nader tussen NSV en de huurder moeten worden afgestemd.

De materialisering en uitstraling van het meubilair dat door (en op kosten van) de huurder wordt geplaatst, wordt ook vooraf met NSV afgestemd.

De terrasvergunning zal door de huurder bij gemeente Amersfoort voor haar rekening en risico moeten worden aangevraagd. Er wordt geen precariobelasting vanuit NS Vastgoed en/of gemeente verlangd.



05

PLANOLOGISCH KADER

17

HORECA WAGENWERKPLAATS AMERSFOORT

PLANOLOGISCH KADER

- Bestemmingplan CHW Bestemmingsplan Wagenwerkplaats e.o. deelgebieden Midden en West en Spoorwegemplacement (onherroepelijk vastgesteld op 9 juli 2024)
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0307.BP00123-0301/r_NL.IMRO.0307.BP00123-0301.html
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0307.BP00123-0301/b_NL.IMRO.0307.BP00123-0301_rb.html
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0307.BP00123-0301/b_NL.IMRO.0307.BP00123-0301_tb2.pdf
- Masterplan
https://www.amersfoort.nl/sites/default/files/190709%20-%20Masterplan%20WagenWerkPlaats%202019%20-%20DEF_1.pdf
- Gebiedsontwikkeling deelgebied midden en west
<https://www.amersfoort.nl/gebiedsontwikkeling-wagenwerkplaats-deelgebieden-west-en-midden>
- Gebiedsontwikkeling deelgebied oost
<https://www.amersfoort.nl/gebiedsontwikkeling-wagenwerkplaats-deelgebied-oost>



MOBILITEIT

BEREIKBAARHEID

De Wagenwerkplaats ligt direct aan de noordzijde van Centraal Station Amersfoort, met sprinter en intercity treinverbindingen. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar met eigen vervoer. Zowel de rijksweg A1 als de rijksweg A28 zijn eenvoudig te bereiken. Het centrum van Amersfoort en het Eemkwartier liggen op loopafstand.

PARKEREN AUTO

Vanwege de goede bereikbaarheid per fiets, te voet en via openbaar vervoer én de wenselijkheid om het gebied zo veel mogelijk autoluw te ontwikkelen, is voor de Wagenwerkplaats het uitgangspunt dat de minimale parkeernorm ook de maximum parkeernorm is voor het gehele plangebied.

Parkeren van auto's vindt bij aanvang plaats op maaiveld, niet gereguleerd op de parkeerplaatsen binnen het Wagenwerkplaats gebied. In de toekomst wordt parkeren uit het zicht opgelost in de nog te realiseren mobiliteitshub ten noorden van de Veerensmederij. Binnen het parkeergebouw is een deel openbaar toegankelijk voor bezoekers parkeren. Het overige deel is gereserveerd voor bewoners en (medewerkers van) ondernemers. De kosten voor een parkeerabonnement (voor personeel) moeten nog bepaald worden.

Het aantal parkeerabonnementen dat dient te worden afgenomen, is afhankelijk van de uiteindelijke functie(s) die in het gebouw zullen komen.

Om te voorkomen dat er door de ontwikkeling van het plangebied Wagenwerkplaats parkeeroverlast ontstaat in de aangrenzende wijken, zullen de parkeertarieven voor de bezoekers parkeerplaatsen van het plangebied ongeveer gelijk zijn aan de parkeertarieven van de aangrenzende wijken.

Totdat de parkeergarage gerealiseerd is, worden wisselende (zwerf)plekken aangewezen voor parkeren.

FIETSRROUTE

Door het gebied zal er een doorgaande fietsroute aangelegd worden.

DUURZAAMHEID

NSV ziet het als haar taak om samen met haar huurders een bijdrage te leveren aan het realiseren van de doelstellingen van het Klimaatakkoord van Parijs (Climate change conference Parijs 2015). Bij de afbouw en exploitatie van de horecaonderneming wordt daarom door huurder rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Voor deze huurovereenkomst ligt de focus op energiebesparing, afval reductie en hergebruik van materialen en verpakkingen.

NSV stelt voor deze uitvraag de volgende randvoorwaarde op het gebied van duurzaamheid:

- het gebruik van (plastic)verpakkingen wordt geminimaliseerd;
- het gebruik van verpakkingen met zwarte plastics en van polystyreen plastics is niet toegestaan;
- alle (product)verpakkingen zijn 100% recyclebaar;
- alle plastic (product)verpakkingen zijn gemaakt van 100% gerecycled plastic;
- bij (ver)bouw van de ruimte wordt alleen led-verlichting toegepast als type lichtbron (of wat betreft duurzaamheid een vergelijkbaar alternatief);

Wij nodigen u uit om in uw bieding in te gaan op uw acties ten aanzien van duurzaamheid.

BIJLAGEN

- Plattegronden en doorsnedes
- Model indicatieve businesscase
- Concept-huurovereenkomst:
Gecontracteerd wordt op basis van het NS Vastgoed-Model Huurovereenkomst bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290BW dat is gebaseerd op het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 is vastgesteld.
NS Vastgoed wijst u er reeds op dat deze huurovereenkomst uitgebreid is en bepalingen bevat die specifiek zijn opgenomen aangezien het gehuurde in een herontwikkelingsgebied ligt. NS Vastgoed verzoekt de geselecteerde exploitant na het verstrekken van de huurovereenkomst deze goed te bestuderen en zich daarbij te laten bijstaan door een jurist. Een exemplaar van het model Huurovereenkomst is bijgevoegd. De huurovereenkomst is niet onderhandelbaar.
- Visie Wagenwerkplaats:
<https://www.amersfoort.nl/gebiedsontwikkeling-wagenwerkplaats#deelgebieden-west-en-midden-6848>

VERTROUWELIJKHEID VAN VERSTREKTE INFORMATIE:

- De in deze brochure en bijlagen opgenomen informatie is strikt vertrouwelijk, uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en bedoeld voor zorgvuldig intern gebruik. Verspreiding, verveelvoudiging of openbaarmaking van deze informatie, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Klaassen Horecamakelaars, Spring Real Estate Utrecht B.V. en NS Vastgoed B.V.



DISCLAIMER EN CONTACT

DISCLAIMER

In de brochure worden bepaalde documenten en/of gegevens weergegeven en/of samengevat. Spring Real Estate Utrecht B.V. , Klaassen Horecamakelaars B.V. en NS Vastgoed B.V. garanderen niet de volledigheid of juistheid van de informatie hierin. Wij accepteren geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid van de in deze brochure vervatte informatie.

VOOR MEER INFORMATIE KUNT U CONTACT OPNEMEN MET:

Spring Real Estate Utrecht B.V.

Maliebaan 53Z - 3581 CD UTRECHT

T: 030-727 12 70

E: Rolf.vermeer@springrealestate.com

www.springrealestate.com

of

Klaassen Horecamakelaars:

Wiekenweg 56B - 3815 KL Amersfoort

T: 033-2581330 / 06 11 7447 32

E: (Joey) j.hehamahua@klaassenbv.nl

www.klaassenbv.nl