



WERKSPORRHAL

Het hart van Oostenburg

WERKSPORHAL

INHOUD

01	Oostenburg toen en nu	
	· Rijke historie	8
	· Huidige demografie	12
02	De Werkspoorhal	
	· In ere hersteld	16
	· Duurzaam ondernemen	18
03	Commerciële ruimtes	
	· Meterstaat	24
	· Afwerkingsniveau	26
	· Bestemmingsplan	28
	· Events	30
	· Muziekmogelijkheden	32



01

Oostenburg toen en nu

RIJKE HISTORIE



Maak kennis met de rijke geschiedenis van Oostenburg. Een historisch eiland in het hart van Amsterdam. Het verhaal van Oostenburg begint in de zeventiende eeuw als het

samen met Kattenburg en Wittenburg wordt aangelegd als polder in Het IJ. Rond 1660 wordt Oostenburg door de VOC in gebruik genomen. Het eiland vormt het centrum van de

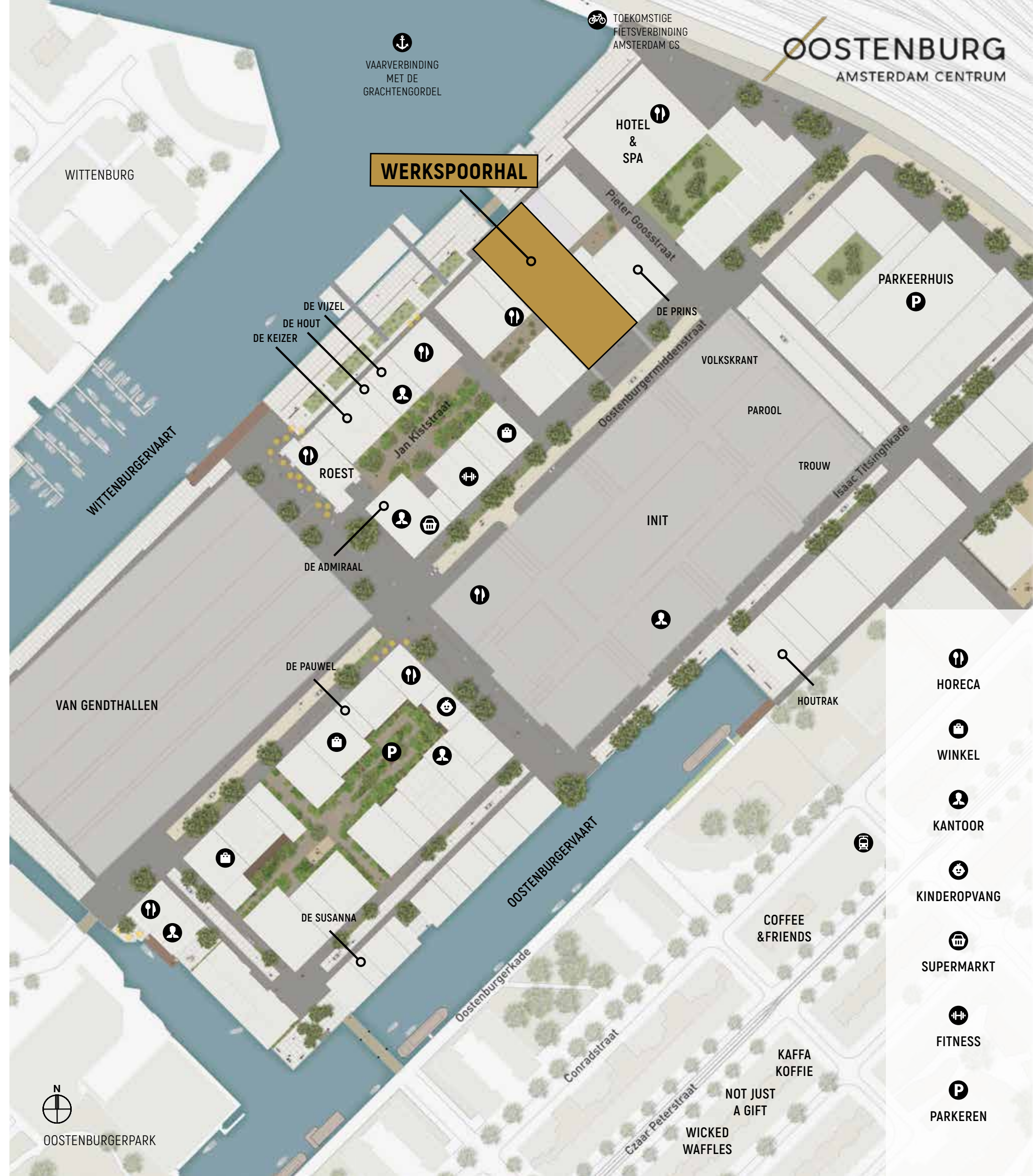
Amsterdamse overzeese handel. De industriële revolutie zorgt voor een volgende periode van bloei. In 1870 wordt op Oostenburg de eerste machinefabriek voor stoommachines

en locomotieven gebouwd door de Nederlandse Fabriek voor Werktuigen en Spoomateriaal. Later bekend als Werkspoor.

De historische kern van Oostenburg herleeft in de Werkspoorhal

Anno nu is Oostenburg getransformeerd tot een stoere bruisende stadswijk met een industrieel karakter. Met maar liefst 1800 koop- en huurwoningen is de autoluwe wijk een gezellige woonbuurt voor iedereen. Oostenburg wordt gekenmerkt door een mix van jonge professionals, gezinnen en ouderen. Er is een grote diversiteit aan nationaliteiten, waardoor er een internationale en kosmopolitische sfeer heerst. Op deze unieke plek in het centrum van Amsterdam, komen toekomst en historie samen.

Naast het grote aandeel kwalitatieve nieuwbouw speelt ook de historische kern van Oostenburg een belangrijke rol in de heropleving van het eiland. Samen met de 19e-eeuwse Van Gendthallen, de oude kademuren en de iconische blauwe kraanbokken vormt de Werkspoorhal de historische kern van Oostenburg. De inspirerende en veelzijdige omgeving biedt talloze mogelijkheden voor ondernemers om zich te vestigen in de monumentale Werkspoorhal. Terug in zijn oude grandeur vormt de Werkspoorhal straks het kloppend hart van Oostenburg. Met ruimte voor creatieve bedrijven, trendy restaurants, hippe boetiekjes of ambachtelijke bakkerijen.

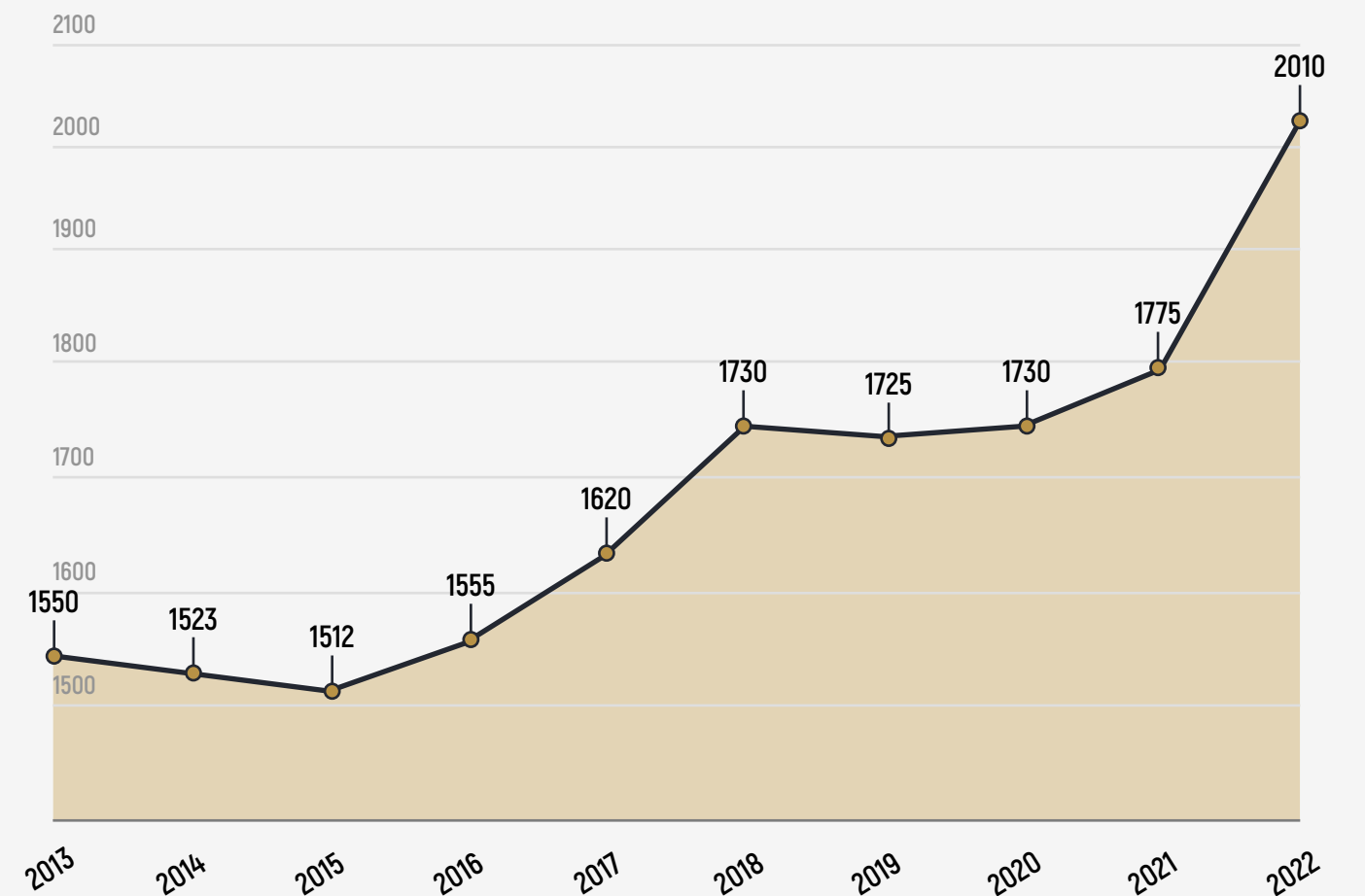


OOSTENBURG

EEN BUURT WAAR ONDERNEMERSCHAP BLOEIT

De Werkspoorhal op Oostenburg biedt niet alleen commerciële kansen, maar ook de mogelijkheid om deel uit te maken van een levendige en duurzame gemeenschap. De diversiteit van de bewoners, van jonge starters tot gezinnen en senioren, maakt Oostenbrug een aantrekkelijke buurt voor ondernemers met verschillende concepten en doelgroepen. Van fusion restaurants tot veganistische eetgelegenheden en van gastronomische hamburgertenten tot Aziatische food markets. De mogelijkheden zijn eindeloos.

Het aantal inwoners in de buurt Oostenburg is met 460 personen gestegen van 1.550 in 2013 tot 2.010 in 2022 (dat is 30%).



25-45

45-65

15-25

0-15

65+

BEWONERS

De bewoners van Oostenburg zijn jong. De meeste personen vallen in de categorie 25 tot 45 jaar. De activiteiten in Oostenburg zullen zeker ook aantrekkingskracht uitoefenen op de omliggende wijken. Ook daar bevinden zich veel bewoners in die leeftijdsgroep. Een weergave van het gemiddeld inkomen per wijk vindt u hier rechts.



02

De Werkspoorhal

IN ERE HERSTELD

De comeback van de Werkspoorhal gaat gepaard met indrukwekkende aanpassingen. De architect heeft ervoor gezorgd dat de Werkspoorhal zijn ruige, robuuste uitstraling behoudt. Hij laat de karakteristieke zwaar gedimensioneerde constructie overal in het zicht en behoudt de enorme "kathedrale" ruimte.

Contrast tussen oud en nieuw

Nieuwe delen van het gebouw hebben een terughoudende en eenvoudige architectuur. Het contrast tussen oud en nieuw wordt benadrukt door de oorspronkelijke materiaalkeuzes en kleurstelling van de constructieonderdelen.

Denk aan de lichtgrijsgroene samengestelde kolommen met geschilderde zwarte sokkel en felgele kraanbanen en kranen. Kleine onderdelen, zoals oude schakelkasten, worden waar mogelijk behouden. Er worden geen nieuwe kleuren toegevoegd, waardoor de sprekende kleuren van de constructies en buizenwand een rustige achtergrond krijgen.



Opvallende buizenwand en gerestaureerde daklichtstroken

De monumentale felgekleurde buizenwand is één van de meest in het oog springende onderdelen van de Werkspoorhal. De daklichtstroken zijn hersteld om het centrale deel van de hal van daglicht te voorzien, terwijl de zijgevels zijn opgebouwd uit ondoorzichtige, translucente dubbele profilit glasplanken in een stalen raamwerk.

Dit geeft een rustige achtergrond aan de buizenwand en zorgt voor een schimmenspel van wat zich daarachter bevindt. Het bestratingspatroon van de vloer is ontworpen door Lola landschapsarchitecten. Het

patroon is aangepast aan de verschillende functies van de Werkspoorhal, net zoals dit vroeger het geval was.

Glazen kopgevels

Aan de kopse kanten krijgt de Werkspoorhal volledig nieuwe glazen gevels. Hierdoor ontstaat een doorkijk waarmee de Oostenburgermiddenstraat optisch met de VOC-kade wordt verbonden. Aan de kant van de Wittenburgervaart wordt een grote overdekte buitenruimte gecreëerd door de nieuwe kopgevel twee traveeën terug te leggen. Aan weerszijden krijgt de hal grote hangardeuren. Bij mooi weer kunnen deze deuren helemaal opengezet worden om volop te genieten van de omgeving.



DUURZAAM ONDERNEMEN

Bij de ontwikkeling van Oostenburg is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Zo zijn de gebouwen op Oostenburg energiezuinig en zijn er groene daken en gevels aangelegd. Als bewuste ondernemer heb jij de kans om bij te dragen aan een groenere toekomst. Of je nu een duurzaam restaurant wilt openen of een groene winkel, de Werkspoorhal biedt de perfecte locatie voor ondernemers die willen bijdragen aan de toekomst van onze planeet en tegelijkertijd willen groeien als bedrijf.

De Werkspoorhal biedt niet alleen inspiratie, maar ook een ideale plek voor ondernemers die verder denken dan alleen het heden. Duurzaamheid staat hier hoog in het vaandel en de moderne duurzame installaties, waaronder PV-panelen en een energiezuinig ventilatiesysteem, zijn daarvan het bewijs. Niet alleen draag je hiermee bij aan een groenere toekomst, maar ook worden de energiekosten beperkt. Zo kan jij je volledig richten op de groei en ontwikkeling van jouw bedrijf, zonder je zorgen te maken over onnodige kosten.



Het hart van

Oostenburg

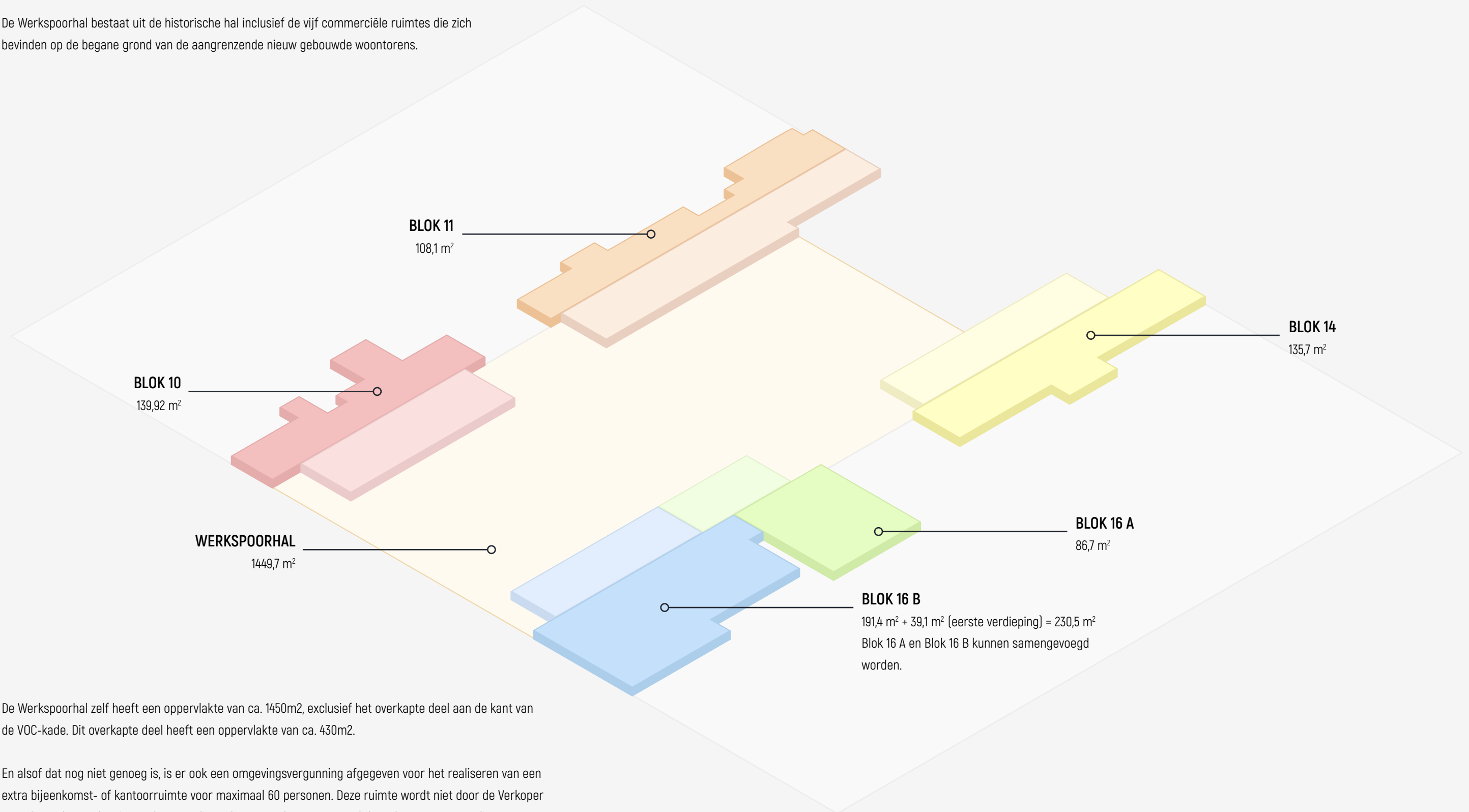


03

Commerciële ruimtes

METERSTAAT

De Werkspoorhal bestaat uit de historische hal inclusief de vijf commerciële ruimtes die zich bevinden op de begane grond van de aangrenzende nieuw gebouwde woontorens.



De Werkspoorhal zelf heeft een oppervlakte van ca. 1450m², exclusief het overkapte deel aan de kant van de VOC-kade. Dit overkapte deel heeft een oppervlakte van ca. 430m².

En alsof dat nog niet genoeg is, is er ook een omgevingsvergunning afgegeven voor het realiseren van een extra bijeenkomst- of kantoorruimte voor maximaal 60 personen. Deze ruimte wordt niet door de Verkoper gerealiseerd maar kan in een later stadium alsnog worden toegevoegd door de Koper. Het realiseren van deze extra ruimte vergt nog wel een aanzienlijke investering door de Koper.

AFWERKINGSNIVEAU COMMERCIEËLE RUIMTES

Als horecaondernemer ben je voortdurend op zoek naar nieuwe kansen om je bedrijf uit te breiden en te verbeteren.

Volledige vrijheid door CASCO oplevering

Onze commerciële ruimtes zijn gelegen in de plinten van de gebouwen rondom de Werkspoorhal en maken deel uit van het exploitatieconcept van de hal. We bieden de ruimtes CASCO aan, wat betekent dat ze zonder afwerkingen op vloeren en wanden worden opgeleverd.

Nutsvoorzieningen

We leveren nutsvoorzieningen zoals elektriciteit, water, data en CAI tot aan de meterkast of schacht (ventilatie/bronnen/ontluchting), tot waar de (hoofd)meter zich bevindt. Het stroom- en watervermogen dat je kunt gebruiken, verschilt per soort ruimte. Kantoren en bedrijven hebben minder vermogen nodig dan horeca en detailhandel. Voor kantoren en bedrijven is er een vermogen van 3x40A beschikbaar, en voor horeca en detailhandel is dat 3x125A. De maximale watercapaciteit is Qn 6,3, wat gelijk staat aan een maximale flow van 6,3 m3 per uur.

Het Energie Prestatie Certificaat

Het Energie Prestatie Certificaat (EPC) is in overeenstemming met alle wettelijke vereisten en dat de energieprestaties van het gebouw voldoen aan de normen zoals vastgelegd in de bouwvoorschrift. De hoogst toelaatbare belasting van de

vloeren van het gehuurde volgens opgave constructeur CAE.

Ventilatie

Voor ventilatie wordt de aanbeveling van installatieadviseur Linssen gevolgd. Warmte/koudevoorziening, warmtepomp, eventueel voorraadvat en PV-panelen worden geleverd door NextNRG. Als ondernemer ben je verplicht om een contract af te sluiten voor de exploitatie.

Riolering

Op de plattegronden van de architect van de bouwvoorschrift zijn de aansluitpunten voor sanitair op de voorgestelde posities aangegeven. Er zijn aansluitpunten voor verschillende soorten riool, zoals voor de toiletten, keuken en eventueel een vetopvangsysteem voor restaurants. Bij restaurants zijn er twee afvoerpunten die na de vetopvang weer samenkomen.

Optimale vrijheid

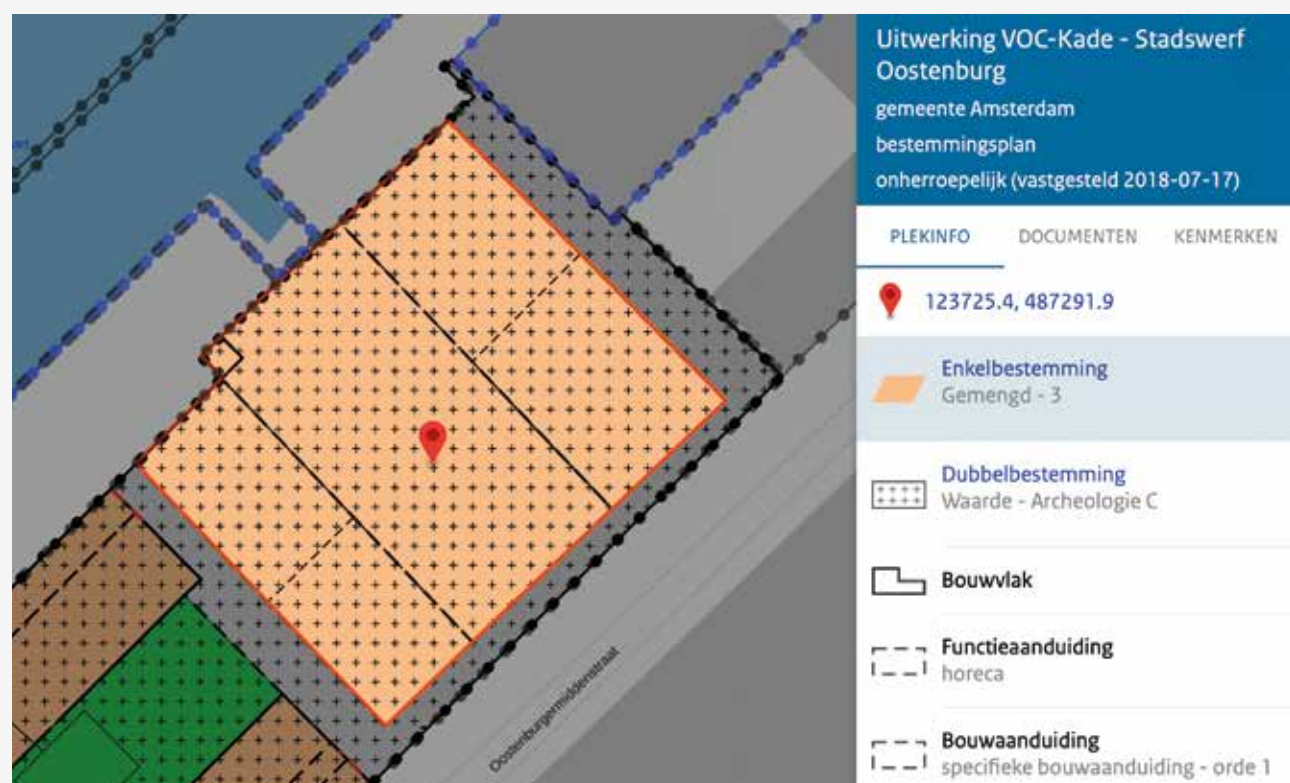
Wij geloven dat de CASCO oplevering van onze commerciële ruimtes veel vrijheid geven om de ruimte volledig naar eigen smaak en wensen in te richten. We bieden je de kans om van het begin af aan de ruimte volledig naar eigen hand te zetten en zo een unieke en gepersonaliseerde ruimte te creëren die perfect aansluit bij jouw bedrijfsconcept.



BESTEMMINGSPLAN EN VERGUNNINGEN

Volgens het bestemmingsplan is het kavel bedoeld voor "Gemengd-3" en mogen alleen horeca 3 en 4 op de begane grond gevestigd worden op de locatie waar "horeca" is aangegeven. Horeca 3 omvat cafés en eetcafés, terwijl horeca 4 restaurants, lunchrooms, koffiehuisen en ijssalons omvat. Maar er is goed nieuws! VORM heeft toestemming gekregen om af te wijken van het bestemmingsplan, wat betekent dat er nu 5 horecagelegenheden van categorie 3 en 4 zijn toegestaan in de Werkspoorhal. Per vestiging is maximaal 500m² toegestaan met een maximale totale oppervlakte van 1.000m² BVO.

Naast horeca zijn er ook nog andere mogelijkheden voor de gronden die bestemd zijn voor "Gemengd-3", zoals wonen, kantoren, winkels, openbare ruimtes en sport- en recreatievoorzieningen.





FOOD



EVENTS



Als het hart van Oostenburg biedt de Werkspoorhal een breed scala aan mogelijkheden voor activiteiten en evenementen. Van exposities en modeshows tot kleine en grote bijeenkomsten, de flexibele opzet van de hal maakt alles mogelijk.

VORM, de ontwikkelaar van de Werkspoorhal, zoekt een ondernemende exploitant die de hal wil exploiteren en investeren in de toekomst van deze bijzondere locatie. In deze brochure staat alle informatie over het architectonisch ontwerp, de technische specificaties en de vergunningen die verleend zijn voor de exploitatie van de Werkspoorhal.

De Werkspoorhal biedt niet alleen tal van mogelijkheden voor horeca-exploitanten, maar is ook een uitstekende locatie voor het organiseren van evenementen. Of je nu een bedrijfsfeest, beurs, modeshow, concert of ander evenement wilt organiseren, de Werkspoorhal heeft de ruimte en flexibiliteit om aan al je wensen te voldoen.

De hal is zeer geschikt voor grotere evenementen. Met de industriële uitstraling, hoge plafonds en een oppervlakte van 4500 m² is de Werkspoorhal een indrukwekkende locatie die bezoekers niet snel zullen vergeten.



DE MUZIEKMOGELIJKHEDEN VAN DE WERKSPORHAL

Ben je op zoek naar een unieke locatie voor jouw horecaonderneming waarbij je ook nog eens de mogelijkheid hebt om evenementen te organiseren met (live) muziek? Dan is de Werkspoorhal op Oostenburg de perfecte locatie.



Om ervoor te zorgen dat de geluidsoverdracht van de Werkspoorhal naar de omliggende woningen binnen de wettelijke grenzen blijft, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Buro Bouwfysica. Uit dit onderzoek is gebleken dat er in de Werkspoorhal gemiddeld een muziekgeluidniveau toelaatbaar is van:

- LA,eq = 74 dB(A) in de dagperiode (07:00 - 19:00)
- LA,eq = 69 dB(A) in de avondperiode (19:00 - 23:00)
- LA,eq = 64 dB(A) in de nachtperiode (23:00 - 07:00)

Dit betekent dat er tot in de late uurtjes achtergrondmuziek mogelijk is, vergelijkbaar met een rustig café of restaurant. Ook biedt de Werkspoorhal de mogelijkheid om op een

podium of terras in het midden van de hal evenementen te organiseren met (live) muziek, waarbij een hoger muziekgeluidniveau is toegestaan.

Het is goed om te weten dat het Activiteitenbesluit de mogelijkheid biedt om op incidentele basis (maximaal 12 keer per jaar) evenementen te organiseren met hogere immissieniveaus ter plaatse van de omliggende woningen. Hiervoor dient wel ontheffing te worden aangevraagd bij het bevoegd gezag.

In het rapport van Buro Bouwfysica staan verschillende praktisch toepasbare maatregelen beschreven waarmee de (muziek)geluidsoverdracht significant kan worden verminderd.

Periode	Toelaatbaar muziekgeluidniveau	Beoordeling muziekgeluidniveau
Gemiddeld in de Werkspoorhal		
Dag	07.00-19.00 uur	74 Stemverheffing op afstand noodzakelijk
Avond	19.00-23.00 uur	69 Muziek in rustig cafe
Nacht	23.00-07.00 uur	64 Achtergrondmuziek restaurant of rustig cafe

Kortom: in de Werkspoorhal zijn voldoende mogelijkheden om gasten te laten genieten van een sfeervolle ambiance met (live) muziek, zonder overlast voor de buurtbewoners.



WINTERFAIR

LIJTS LOCATIEVOOR EVENEMENTEN

CONTACTPERSONEN

WERKSPORHAL

Robin de Ridder

Telefoon: +31106421300

Mobiel: +31613678141

E-mail: r.deridder@vorm.nl

Sander van der Wolf

Telefoon: +31106421300

Mobiel: +31622395197

E-mail: S.vanderWolf@vorm.nl

Disclaimer

©VORM. Niets uit deze brochure mag worden gebruikt door derden zonder schriftelijke toestemming van VORM Project 9 BV gevestigd te Rotterdam.
Dit document is samengesteld op basis van voorlopige informatie. De artist impressions en inrichtingsvoorstellen geven slechts een indruk van de woningen en de omgeving.
Aan alle getoonde informatie en afbeeldingen in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. 2023.



OOSTENBURG
AMSTERDAM CENTRUM

