



HET WERKTHEATER

OOSTENBURGERGRACHT 75
AMSTERDAM

Over Broersma Werken
MERIJN HARTOG

3

Het Werktheater
OOSTENBURGERGRACHT
75

5

Kenmerken
OVERZICHT

31

Plattegronden
INDELING

37

Buurtgids
HOTSPOTS

43

Overige Bepalingen
HUUR

49



Over Broersma Werken

ELEGANT IN WERKEN EN WONEN

Broersma Werken. De bedrijfsmakelaar van Amsterdam die van werken een beleving maakt. Wij verbinden de unieke wensen van onze opdrachtgevers met de juiste objecten in de stad, en dat doen we al meer dan 20 jaar. De specialist in elegante werkbelevingen.

De juiste ruimte biedt meer dan alleen het juiste aantal vierkante meters. Of je nu een werkplek zoekt die wortels geeft aan de identiteit van je bedrijf of een investering wilt doen die in de toekomst naar je toekomt: Broersma luistert, adviseert en anticipeert op het vinden van de juiste panden, vaak nog voordat ze op de markt zijn. Van een industriële tramremise tot een moderne kantoortoren, van aan- en verkoop tot huur en verhuur: Broersma begeleidt het hele proces. Samen creëren we de werkbeleving waarbinnen elke onderneming kan floreren.

Broersma brengt de potentie van een ruimte tot leven. We onthullen de elegantie en verwoorden de verbeelding. Esthetisch, bouwkundig, technisch, juridisch en fiscaal kennen wij de nuances. Om vervolgens vanuit expertise op alle fronten tot een optimaal resultaat te komen. Daar gaan we voor. Elke keer opnieuw.



Merijn Hartog
Mobiel: +31(0)6 41 808 794
merijn@broersma.nl



HET
WERKTHEATER



Het Werktheater

OOSTENBURGERGRACHT 75

Het markante gebouw 'Het Werktheater' gelegen aan de Oostenburgergracht 75, betreft een voormalig theater en is in 2016 geheel ontwikkeld door Millten en in gebruik genomen als creatief kantoorgebouw en zelfstandige horeca.

Op de begane grond is een kantoor/studioruimte aanwezig met hoge ramen en derhalve veel licht inval. De zelfstandige horecaruimte op de begane grond is momenteel in gebruik door Restaurant Coulisse. De voormalige theaterzaal met prachtig, nog zeer herkenbaar podium is in gebruik als kantoor. Rondom is een entresol waar diverse spreekkamers met transparante scheidingswanden zijn gerealiseerd. In de theaterzaal zijn werkplekken, een pantry en diverse werk-/ en spreekkamers gerealiseerd. Aan drie zijden zijn grote raampartijen en enkele openslaande deuren naar een balkon. Bijzonder is de zeer ruime vrije hoogte. Er is tevens een zolderverdieping met indrukwekkende kapconstructie waar eveneens voldoende ruimte is voor werkplekken.

Het Werktheater biedt met haar oppervlakte van in totaal maar liefst 1.557 m² een "one of a kind" en inspirerende werkplek aan de rand van het centrum van Amsterdam.









Historie

GEBOUW

Het gebouw aan de Oostenburgergracht 75 is in 1952 ontworpen door de architect Marius Duintjer. Destijds is het in gebruik genomen als ontspanningsgebouw voor werknemers van de firma Werkspoor. Het gebouw diende tevens als toegangspoort tot de achtergelegen fabriekscomplex. In 1989 streek het Werktheater hier neer. Het Werktheater was een experimenteel theater-gezelschap. Tot 2014 was de Oostenburgergracht hun thuishonk. Daarna is het monument in 2016 volledig gerenoveerd. De huidige eigenaar heeft toen in dit creatieve gebouw kantoren gerealiseerd en tevens is er een bijzonder restaurant in gevestigd. Restaurant Coulisse is een fine dining restaurant welke sinds 2023 beschikt over een MICHELIN ster. Samen vormen deze een prikkelende mix van functie en vermaak. Originele ornamenten zijn behouden (zoals de foyer, theaterzaal en het hoofdpodium) – en nieuwe functies en ontwerpen zijn toegepast. Het resultaat is een multifunctioneel concept waar creativiteit nog altijd op het hoofdpodium staat.









Voorzieningen

In de theaterzaal is een pantry aanwezig, die fungeert als koffiebar. Naast de pantry zijn prachtige openslaande deuren die toegang geven tot een klein balkon.

Ook vanaf de werkruimte/spreekkamer op de entresol is er toegang tot een kleine buitenruimte.











Omgeving

OOSTELIJKE EILANDEN/KADIJKEN

Buurt + hotspots

Het Werktheater is gelegen op Oostenburg aan de oostkant van het centrum van Amsterdam. De Eilandenboulevard is de verzamelnaam voor Kattenburg, Wittenburg, Oostenburg en de Kadijken. Ze vormen samen de verbindingsroute tussen het Kadijksplein en de Czaar Peterbuurt. De Eilandenboulevard is een aantrekkelijk woon- en werkgebied welke volop in ontwikkeling is. Diverse toonaangevende bedrijven en organisaties zijn hier gevestigd.

Deze omgeving is vooral bekend vanwege Het Scheepsvaartmuseum, dierentuin ARTIS, Museum 't Kromhout en NEMO Science Museum East. In de directe omgeving zijn hippe restaurants gevestigd, zoals het Indonesische Café Kadijk, Bloem Eten & Drinken, Restaurant Entrepot, Bakers & Roasters en Brouwerij het IJ. De om de hoek gelegen Czaar Peterstraat biedt tevens voldoende voorzieningen en winkels. Daarnaast bevinden zich op loop-/fietsafstand het Funenpark en het Centraal Station.

Bereikbaarheid

Het Werktheater is uitstekend bereikbaar met zowel eigen vervoer als met openbaar vervoer. Vlak voor het kantoorgebouw is de bushalte voor lijn 22 welke een directe verbinden met Centraal Station biedt. Om de hoek aan het begin van de Czaar Peterstraat is de halte van tramlijn 7. Het Centraal Station is slechts zeven minuten fietsen. Met de auto is de ringweg Oost binnen 10 minuten bereikbaar via de S-II4 (Piet Heintunnel). Ook de ringweg Noord is uitstekende bereikbaar via de S-II6 (IJtunnel).

Parkeergelegenheid

Parkeren is mogelijk op de openbare weg middels betaling of een vergunningensysteem. Informatie over voorwaarden en mogelijkheden voor verkrijging van een (bedrijfs-) vergunning en eventuele wachttijd is op te vragen via de gemeente Amsterdam. Ook is betaald parkeren mogelijk bij Q-Park Oostenburg. Vanaf Het Werktheater is het naar deze parkeergarage circa 10 minuten lopen via de Czaar Peterstraat.



















KENMERKEN

Oppervlakte

De totale oppervlakte bedraagt circa 1.557 m² VVO kantoorruimte en is als volgt verdeeld:

- begane grond (horecaruimte): circa 375 m² VVO
- tussen verdieping: circa 96 m² VVO
- eerste verdieping: circa 592 m² VVO
- entresol verdieping: circa 194 m² VVO
- zolder verdieping: circa 297 m² VVO

Tevens is er op de eerste verdieping een balkon. Deze metrage is inclusief aandeel gemeenschappelijke ruimte.

Opleveringsniveau

De kantoorruimte wordt opgeleverd, in huidige turn-key staat, met onder andere de volgende voorzieningen:

- eigen entree aan de voorzijde
- een tweede entree aan de achterzijde
- huidige verlichtingsarmaturen
- diverse sanitaire groepen en douches
- diverse pantry's met apparatuur
- huidige vloerafwerking
- diverse werk-/vergaderkamers
- centrale verwarming middels radiatoren
- huidige databekabeling
- mechanische ventilatie met koeling
- huidige (transparante) scheidingswanden
- dubbelglas wordt in 2025 geplaatst

Huurprijs kantoorruimte

€ 345,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting.

Servicekosten

€ 55,- per m² per jaar te vermeerderen met omzetbelasting, ten behoeve van de navolgende diensten/leveringen:

- onderhoud W-Installaties
- brandveiligheid (BMI, OP-Taken en Noodverlichting, blusmiddelen, brandwerende doorvoeren)
- legionellabeheer
- ongediertebestrijding (vliegenlampen kelder)

	<ul style="list-style-type: none">• dakonderhoud• liftonderhoud• klein correctief• schoonmaak algemene ruimte• glasbewassing• onderhoud inbraakinstallatie• energiekosten• 5% administratiekosten
Bestemming	Publiek-/privaatrechtelijk is de bestemming kantoorruimte van toepassing.
Monumentale status	Rijksmonument
Energielabelklasse	Niet van toepassing. Wegens monumentale status niet labelplichtig.
Betalingsverplichting	Per maand bij vooruitbetaling te voldoen.
Huurtermijn	Vijf jaar met aansluitende verlengingsperioden van vijf jaar. Afwijkende huurtermijnen zijn in overleg met de verhuurder bespreekbaar.
Huuringangsdatum	Per direct.

Huurprijsindexering

Jaarlijks, voor het eerst (één) jaar na huuringangsdatum, vindt indexering plaats van de huurprijs op basis van de wijziging van het Consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2015 =100), als gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidsstelling

Huurder dient een waarborgsom (model ROZ) te stellen ter grootte van tenminste zes maanden huur en servicekosten, beide te vermeerderen met btw.

Huurvoorwaarden

Op basis van de Modelhuurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (R.O.Z. model februari 2015), met de bijbehorende algemene bepalingen, eventueel door verhuurder aan te vullen met bijzondere bepalingen.

Btw-plicht

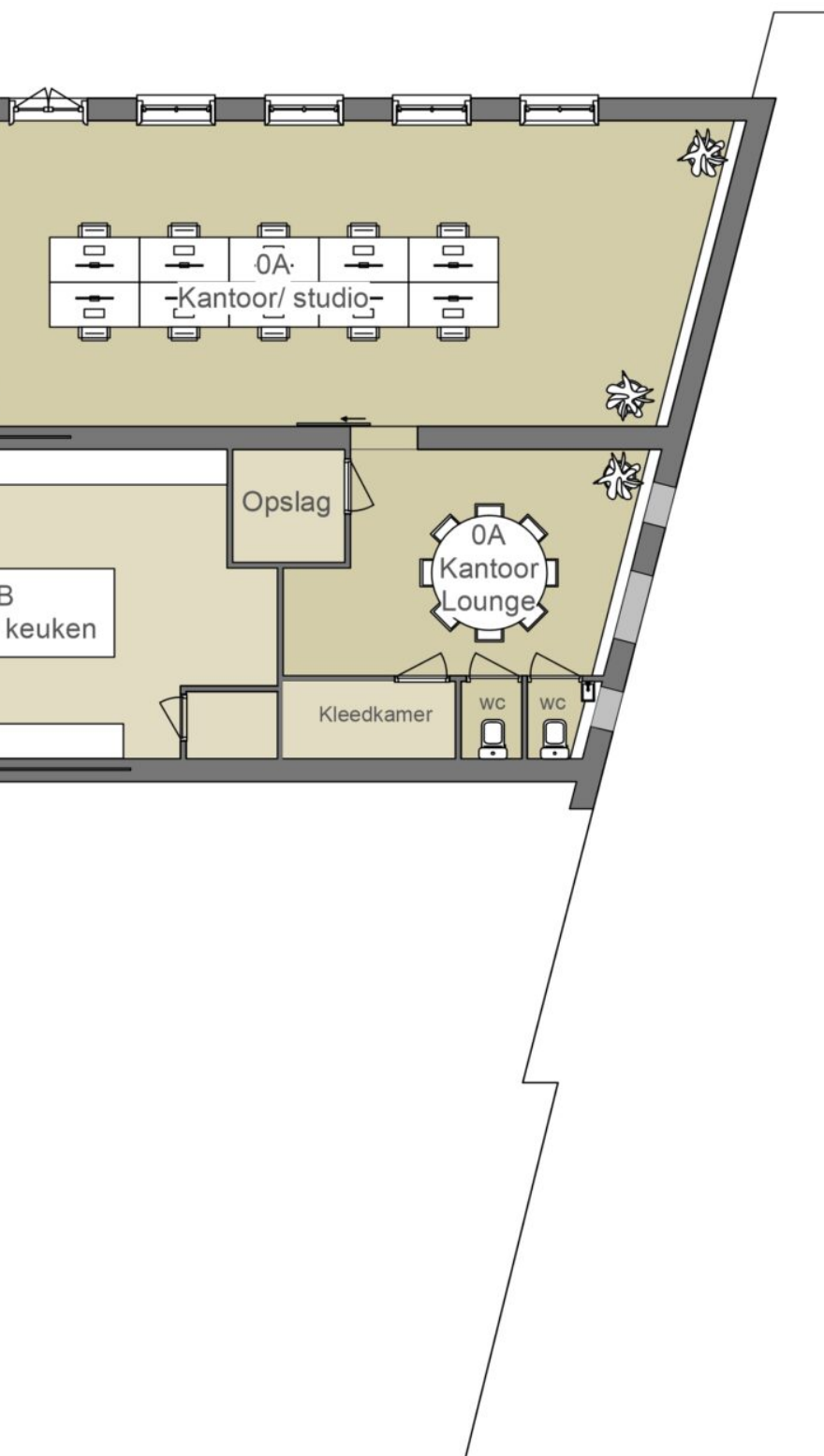
Huurder verklaart dat hij voor tenminste 90% met omzetbelasting belaste prestaties verricht. Indien huurder op enig moment niet meer aan dit criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel volledig door huurder wordt gecompenseerd.





PLATTEGRONDEN





BEGANE GROND

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte

ca. 375,87 m²

Bruto vloeroppervlakte

ca. 465,74 m²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten.

Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



TUSSENVERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 96,21 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 160,45 m ²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.

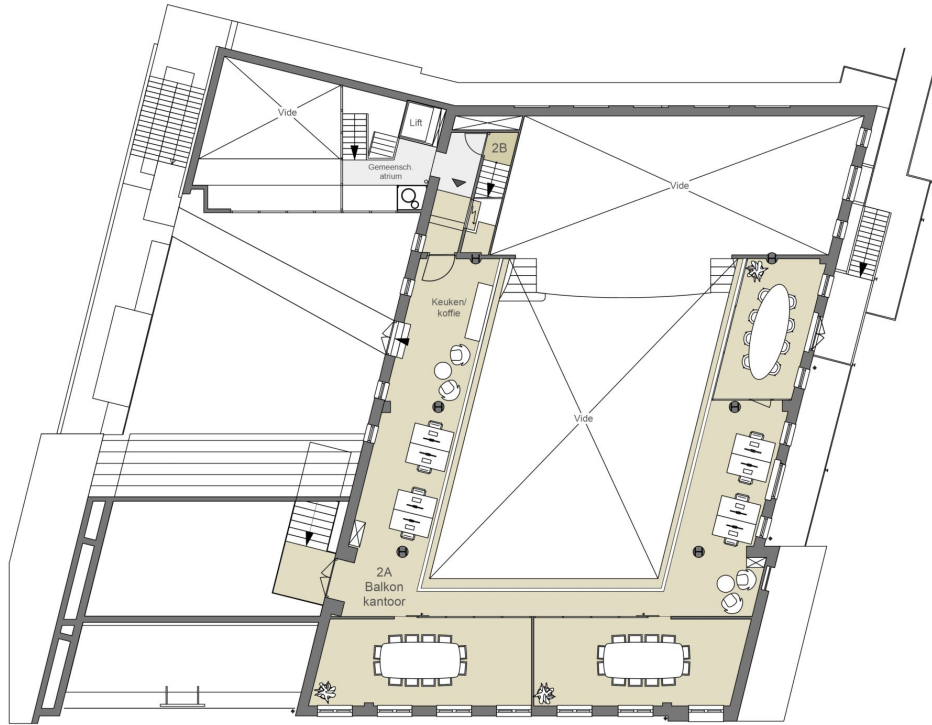


1^e VERDIEPING

NEN2580
(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 592,75 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 673,31 m ²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



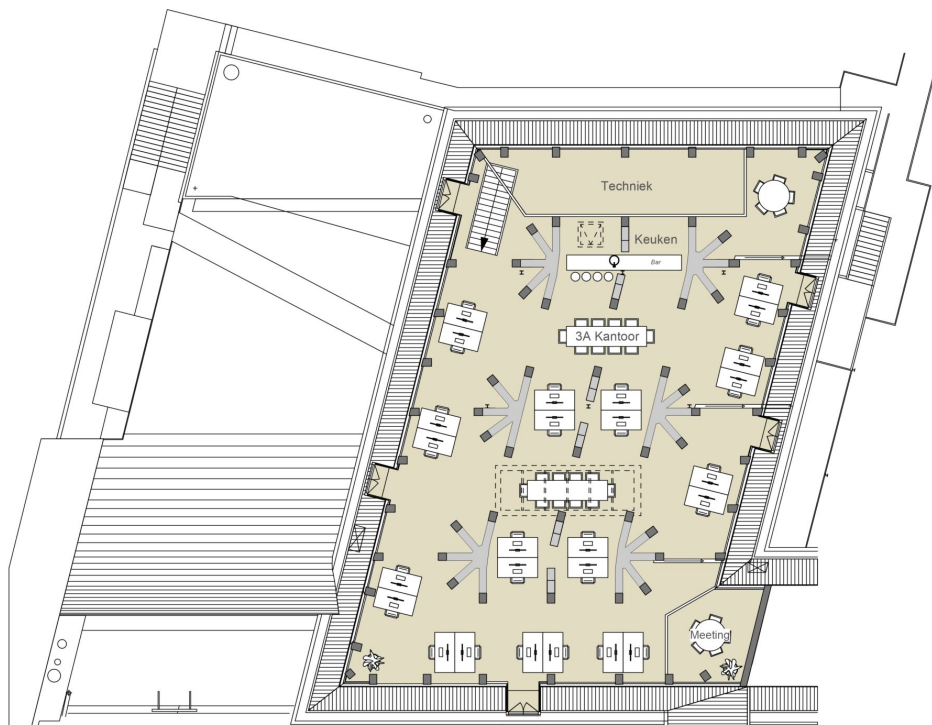
2^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 194,76 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 279,75 m ²

De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



3^e VERDIEPING

NEN2580

(excl. dragende wanden)

Verhuurbare vloeroppervlakte	ca. 297,78 m ²
Bruto vloeroppervlakte	ca. 430,41 m ²

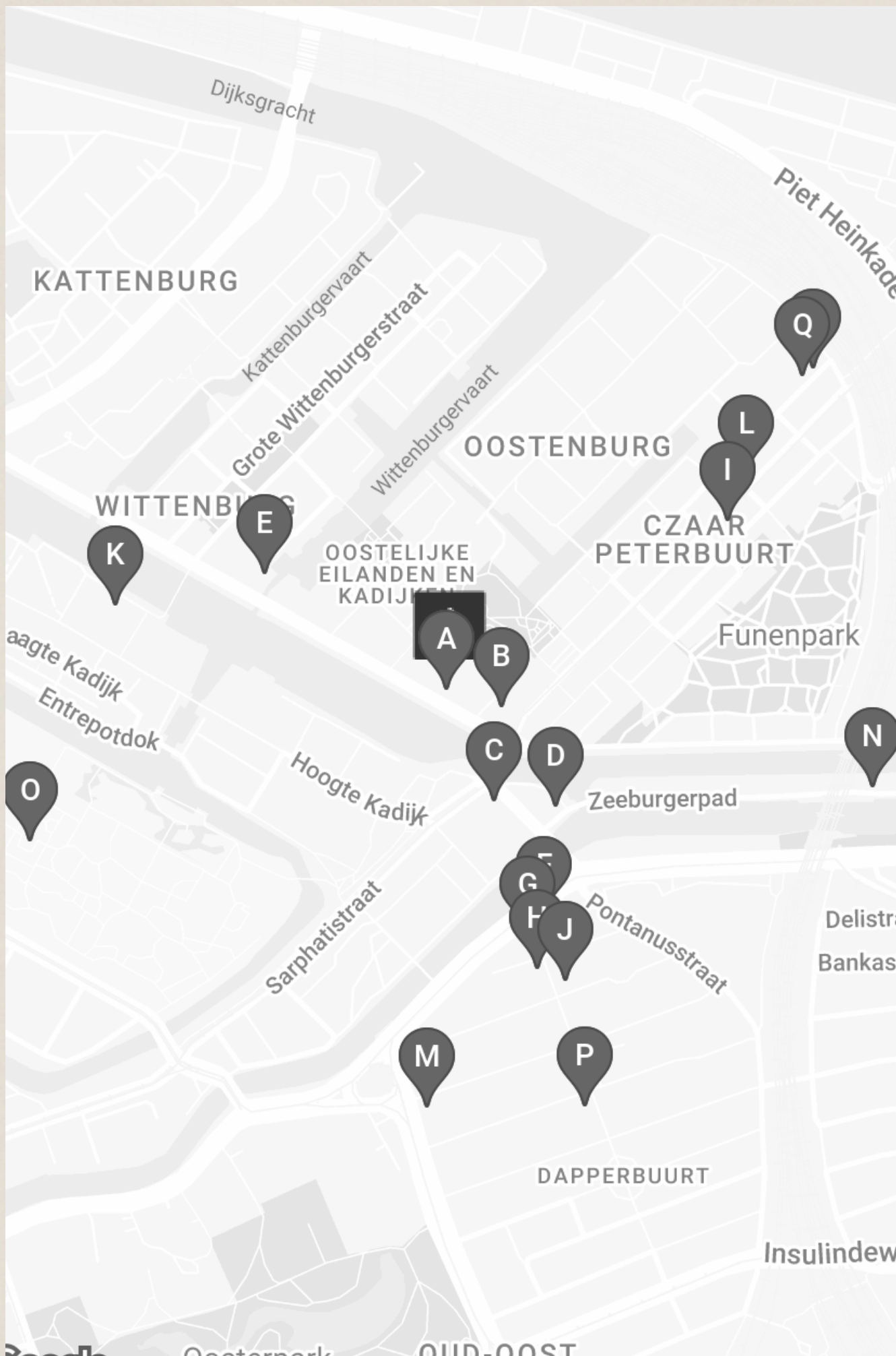
De op de tekening aangegeven maten zijn circa-maten, onder voorbehoud van drukfouten. Indeling, maatvoering en oppervlakte conform opgave derden.



STRUIS

BROUWERIJ

BUURTGIDS



A **Coulisse (*)**
Oostenburgergracht 75,
1018 NC Amsterdam

Coulisse is gevestigd in de ontvangsthal van een voormalig theater. Oprichters Simon en Tim streven naar hoogwaardige kwaliteit met een verwelkomende laagdrempeligheid, of zoals ze het zelf noemen 'easy fine dining'.

B **Hummus Bistro D&A**
Oostenburgergracht 185,
1018 ND Amsterdam

Hummus Bistro D&A is opgezet door twee Israëlische vrouwen. Je kan er de hele dag door genieten van heerlijke gerechten.

C **Burritos Anonymous**
Zeeburgerstraat 4,
1018 AG Amsterdam

Bij Burritos Anonymous geloven ze dat geluk door de maag gaat. De onweerstaanbare creaties combineren verse groenten, smakelijke rijst, knapperige bonen, gesmolten kaas en een zachte bloemtortilla.

D **Brouwerij 't IJ**
Funenkade 7,
1018 AL Amsterdam

Brouwerij 't IJ is een bier brouwerij gevestigd in een oud badhuis en is goed te herkennen, omdat deze naast de molen De Gooyer ligt. Ze maken speciaalbieren en deze zijn gewoon gemaakt van Amsterdams leidingwater.

E **Frank's Smokehouse**
Wittenburgergracht 303,
1018 ZL Amsterdam

Al meer dan twintig jaar bevindt Frank's rokerij zich in Amsterdam, nog op dezelfde plek waar de eerste echte winkel werd geopend op de Wittenburgergracht.

F **Café Wu**
Dapperstraat 1,
1093 BK Amsterdam

Café Wu is een moderne bistro, geïnspireerd door de Chinese keuken en cultuur. Timo de Beurs (voorheen slagerij de beurs) serveert spannende gerechten van klassiek Chinees tot een vrije interpretatie hiervan met Europese technieken en producten.

G **Best döner**
Dapperstraat 4,
1093 BT Amsterdam

Hasan Karaca staat sinds 1990 met zijn kraam op de Dappermarkt in Amsterdam-Oost. Eerst verkocht hij allerlei verschillen producten totdat hij in 2003 besloot te beginnen met een kebabkraam.

H **Boi Boi**
Dapperstraat 12HS,
1093 BV Amsterdam

Boi Boi is een gezellige plek dicht bij de bruisende Dapper Market. Strijk neer in in de hippe tent, geniet van de met graffiti bespoten decoraties en neem de tijd voor de smaakvolle gerechten.

I **Enoteca Sprezzatura**
Czaar Peterstraat 118,
1018 PT Amsterdam

Sprezzatura betekent in het Italiaans: virtuositeit, iets met speels gemak doen zodat de overtuigingskracht er vanaf spat. Enoteca Sprezzatura importeert bijzondere veelal biologische Italiaanse wijnen. De inkoop wordt gedaan bij kleinschalige wijnmakers vanuit heel Italië.

J **Naskip**
Dapperstraat 147,
1093 BS Amsterdam

In 1962 begon de grootmoeder van de huidige eigenaren in Nederland haar heerlijke gemarineerde kip te verkopen. Met al meer dan 50 jaar succes in Suriname, staat Naskip bekend om kwaliteit, smaak, service en redelijke prijzen.

K **Galerie Franzis Engels**
Nieuwevaart 200,
1018 ZN Amsterdam

Op een steenworp afstand van het Centraal Station kun je Galerie Franzis Engels vinden. Een galerie voor hedendaagse kunst met wel vier verdiepingen. Op de bovenste verdieping worden zowel solo- als thematische tentoonstellingen gehouden.

L **Fromagerie Abraham Kef**
Czaar Peterstraat 137,
1018 PH Amsterdam

Bij Fromagerie Abraham Kef haal je de lekkerste kazen. Al in 1953 opende Abraham Kef een winkel in het centrum van Amsterdam.

M **Louie Louie**
Linnaeusstraat 11A,
1093 EC Amsterdam

Bar Louie Louie is de perfecte spot om een biertje te drinken na een bezoek aan het Tropenmuseum.

N **Fortune Flea**
Zeeburgerpad 26 BG,
1019 AA Amsterdam

Elke zaterdag en zondag is de Vintage interieurwinkel van Zoë open op het Zeeburgerpad in Amsterdam Oost, gepositioneerd in een gave oude loods aan het water.

O **Artis**
Plantage Kerklaan 38-40,
1018 CZ Amsterdam

Artis is de oudste dierentuin van Nederland, het werd in 1838 opgericht met het doel om de natuur dichterbij de mensen te brengen.

P **Wakuli**
Wagenaarstraat 70H,
1093 CV Amsterdam

Wakuli ontleent aan het Swahili-woord 'wakulima', wat boer betekent. Hier vind je kwaliteitskoffie die op duurzame wijze is verkregen tegen betaalbare prijzen.

Q **VRR**
Conradstraat 471,
1018 NE Amsterdam

In het Voormalig Rosa & Rita zit VRR (vandaar de naam), samen met Stadsbakkerij As. Het is opgericht door de eigenaren van Hotel de Goudfazant.

R **Stadsbakkerij As**
Conradstraat 471,
1018 NE Amsterdam

Het zuurdesembrood van deze stadsbakkerij behoort tot de beste van de stad. Ooit een restaurant, maar herrezen als bakkerij in Amsterdam Oost met aan het stuur Godfather van het brood: Efraim Bolado van der Meij.



OVERIGE BEPALINGEN

Voorbehoud Broersma Werken

Deze vrijblijvende informatie is met zorgvuldigheid samengesteld. Voor de juistheid hiervan wordt door Broersma Werken geen aansprakelijkheid aanvaard, noch kan hieraan enig recht worden ontleend.

Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een, daarvan al dan niet afwijkend, aanbod worden Broersma Werken noch haar opdrachtgevers op enige wijze gebonden, ook niet tot het doen van enig tegenbod. Broersma Werken treedt uitdrukkelijk slechts op als adviseur van haar opdrachtgever en niet als gevolmachtigde namens haar. Voorts geldt dat tussen partijen eerst juridisch binding kan ontstaan nadat definitieve overeenstemming is bereikt ter zake van al hetgeen zij met elkaar beogen te regelen en deze overeenstemming bovendien is vastgelegd in een schriftelijke en namens beide partijen rechtsgeldig ondertekende overeenkomst, waarbij artikel 3:39 BW overeenkomstige toepassing vindt.

Broersma Werken is een besloten vennootschap, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34121232. Broersma Werken verleent al haar diensten op grond van de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers Versie februari 2023. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle opdrachten die aan haar zijn of worden verstrekt en/of op de levering van al haar diensten en producten aan wie dan ook. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden en zijn tevens te downloaden op broersma.nl. De aansprakelijkheid van Broersma Werken is in alle omstandigheden en jegens eenieder beperkt tot het bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van Broersma Werken in het desbetreffende geval wordt uitgekeerd.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de (bruto vloer- /verhuurbaar vloer-/gebruiks-) oppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**Broersma.
Elegant in werken
en wonen.**

Koningslaan 14
1075 AC Amsterdam

Broersma Werken
+31 (0)20 305 97 97
werken@broersma.nl

BROERSMA.NL