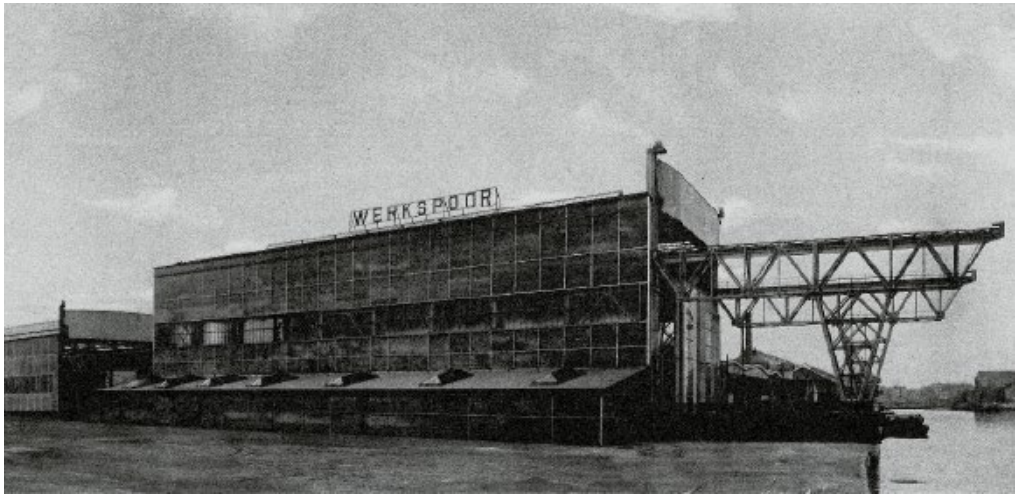

WERKSPOORHAL
Horecaconcept
VORM

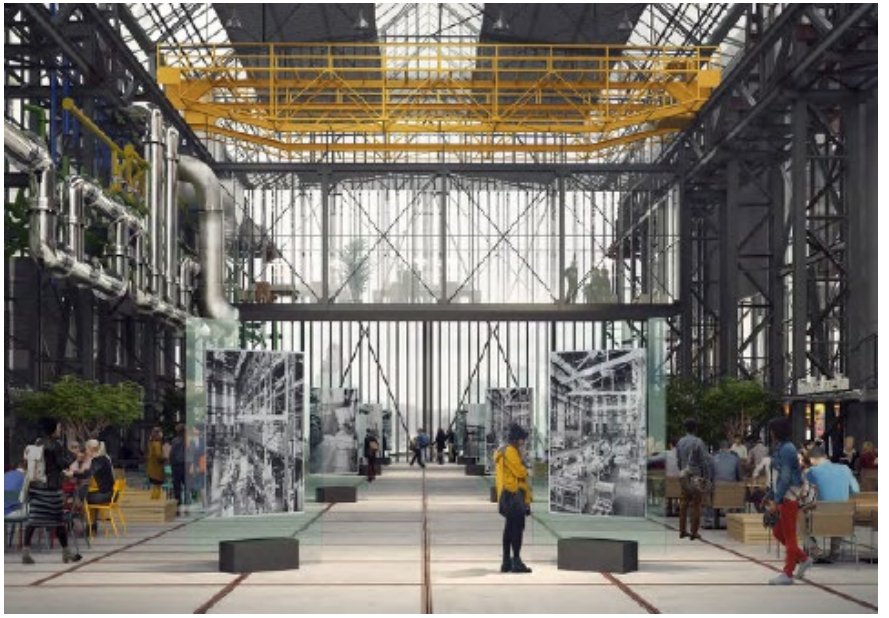
Inleiding





De enig overgebleven Werkspoorhal "Stelplaats 3" kent een lange geschiedenis op Oostenburg. Het gebouw dateert uit 1929 en werd gebouwd voor de fabricage van dieselmotoren. In 2016 werd het gebouw bekroond met de status van gemeentelijk monument, dit vooral door zijn imposante stalen geraamte en buizenstelsel en de indrukwekkende leegte die het gebouw kenmerkt.

Met de komst van de ontwikkelingen op Oostenburg heeft de Werkspoorhal de potentie om opnieuw het kloppende hart van dit stadsdeel te worden. De architectuur van de hal wordt in ere hersteld en de hal wordt van alle kanten publiek toegankelijk. Op de begane grond van de aanpalende gebouwen zullen in totaal 5 horecazaken gerealiseerd worden, elk met een terrasgedeelte gelegen in de Werkspoorhal. Het grootste deel van de hal blijft vrij en dus flexibel om een breed publiek programma te kunnen huisvesten. In wat volgt wordt er dieper in gegaan op de invulling van de horeca en dit programma.



Horeca als vitaliserende basis voor de Werkspoorhal

Het concept voor de transformatie van de Werkspoorhal is helder. De Werkspoorhal moet opnieuw het kloppende hart van het eiland worden en de vijf voorziene horecazaken zullen hiervoor de basis vormen. Doordat het midden van de hal wordt vrij gehouden van allerhande obstakels en de horecazaken de randen afsluiten wordt er een echt plein gecreëerd. Als het ware een buurtplein voor de bewoners.

De vijf horecazaken* zullen vallen binnen de bestemmingsplanfuncties horeca 3 en 4. Een mogelijk scenario wordt hieronder omschreven.

Horeca 1: Deze zaak bevindt zich aan de zijde van de Oostenburgermiddenstraat. Op het terras kunnen liefhebbers genieten van de verschillende unieke biertjes, vergezeld van een kleine snack.

Horeca 2: Horeca 2 bevindt zich aan de zijde van de VOC-kade. De sfeer aan het water leent zich uitstekend voor het vestigen van een visrestaurant. Door de beperkte ruimte binnen zal het restaurant zijn gasten voornamelijk bedienen op het terras gelegen in de Werkspoorhal.

Horeca 3: Deze zaak bevindt zich aan de overkant van Horeca 2, gelegen aan de VOC-kade. Hier zijn ze gespecialiseerd in het organiseren van borrels, geen plek beter dan aan de waterkant.

Horeca 4: Horeca 4 is iets kleiner in oppervlakte en daardoor de ideale plek voor de verkoop van ontbijtjes, sapjes en een gezonde lunch.

Horeca 5: Horeca 5 is opnieuw gelegen aan de Oostenburgermiddenstraat. Deze zaak is ingericht als restaurant waar je kan genieten van een culinair menu.

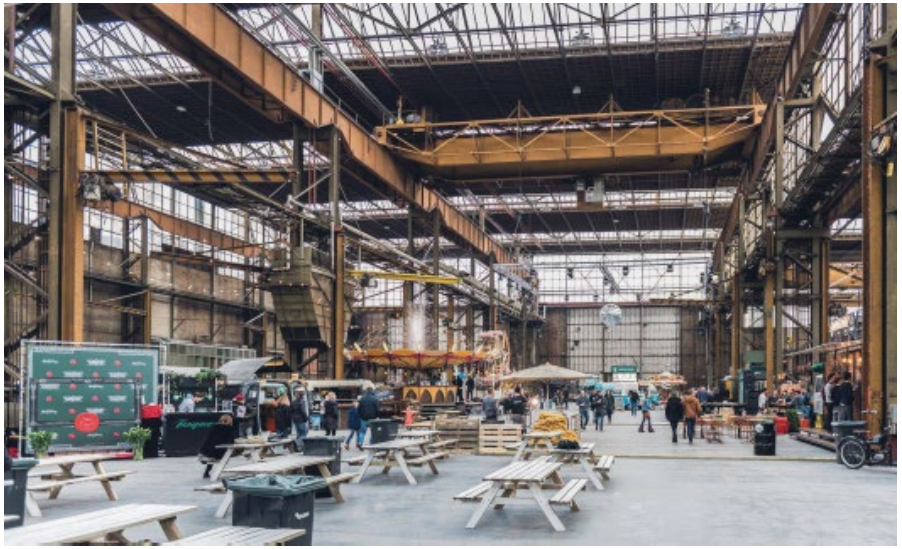
Alle functies vallen binnen de bestemmingscategorie HORECA III/IV

De horecazaken bevinden zich allen aan de zijkanten van het plein. Het midden van het plein blijft vrij van bouwkundige elementen. Deze leegte maakt een uitgebreid programma in de Werkspoorhal mogelijk. Zo kunnen er markten plaatsvinden, alsook theaters, tentoonstellingen ... activiteiten die de buurt ten goede komen.

*plattegrond met aanduiding van de 5 horecazaken in bijlage 1



Referenties sfeer Werkspoorhal

















Boven: markt Onder: ruimte voor verpozing

Referenties restaurantconcepten

Ontwikkeling en exploitatie

Als ontwikkelaar van de Werkspoorhal draagt VORM het risico van de bouw en de exploitatie van de hal. Op dit moment is er nog geen investeerder noch exploitant in beeld. In de zoektocht naar de exploitant en voor het succesvol revitaliseren van Oostenburg is het van groot belang dat de gevraagde functiewijziging in blokken 14 en 16 doorgang krijgt.

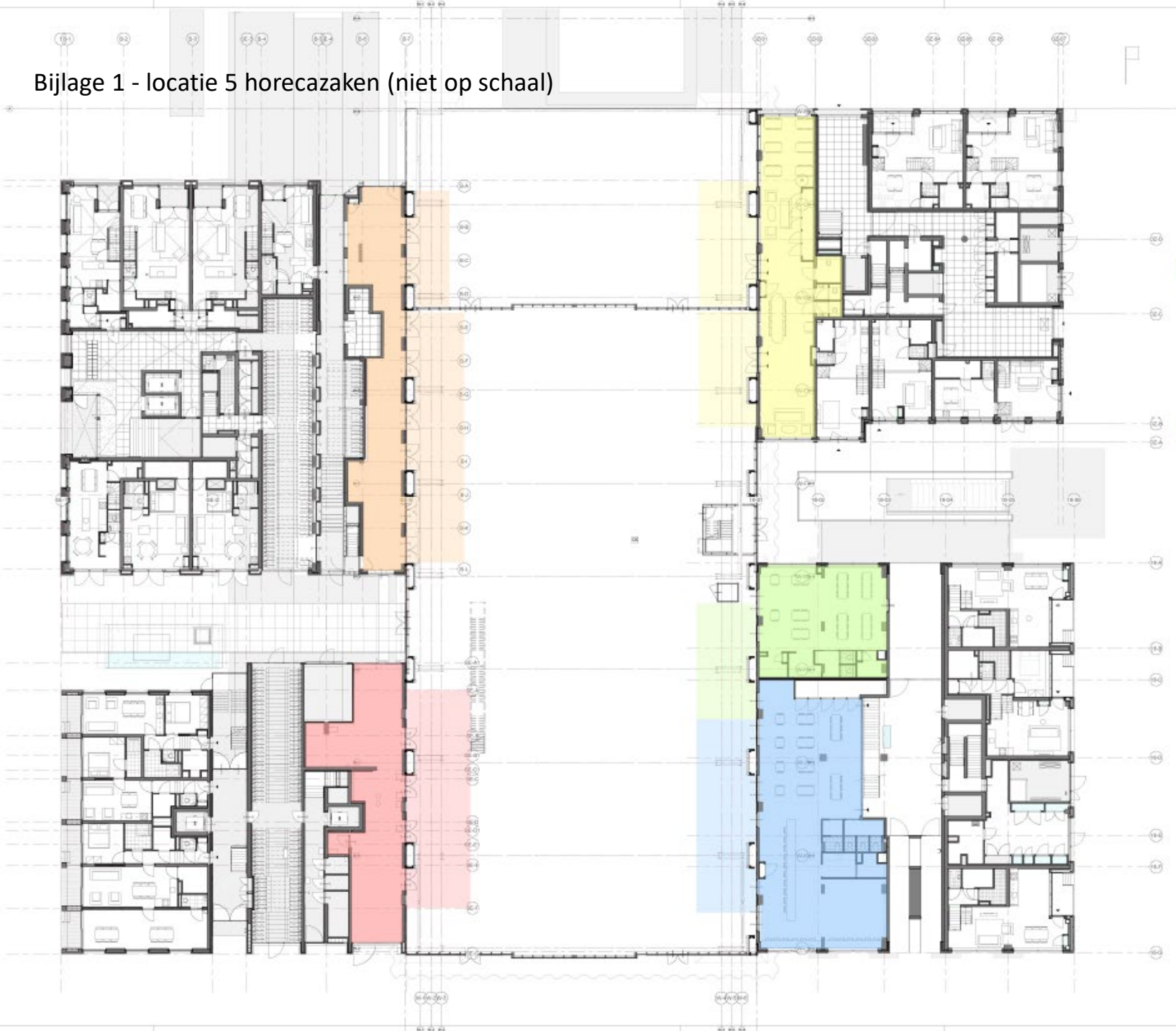
Het concept van de vaste invulling van de Werkspoorhal staat vast, met name horecazaken die vallen binnen de kaders van bestemmingsplanfuncties “horeca 3 en 4”. De horecazaken zullen de vitale basis vormen voor de Werkspoorhal en daarbij de flexibele invulling van het middengedeelte ondersteunen.

Indien een investeerder en exploitant de eerstkomende tijd uitblijft heeft VORM de intentie om de Werkspoorhal de eerste jaren zelf te exploiteren.

Impressie VOC-kade



Bijlage 1 - locatie 5 horecazaken (niet op schaal)



BVO horeca in aanpalende blokken

Horeca 1	123m² BVO
Horeca 2	124m² BVO
Horeca 3	136m² BVO
Horeca 4 en 5	316m² BVO
	699m² BVO

BVO horeca in Werkspoorhal

Horeca 1	x
Horeca 2	x
Horeca 3	x
Horeca 4 en 5	x
	301m² BVO*

* De overige 301m BVO horeca wordt verdeeld over de terrassen, gelegen in de Werkspoorhal

BBHD architecten

2018030

TO A-M000