Datum	07/10/2019
Projecttitel	**Kinderboerderij Hoeve Liekens**
Projectnummer	07_2019
Presentatie door	Luc Van Campen, Architect Elke Lambert, eigenaar
Aanwezige leden kwaliteitskamer	Bart Steenwegen, Kris De Langhe, Tom Vinck, Lieven Baro Verontschuldigd: Trees Leroy Voor de stad Mortsel: gemeentelijke omgevingsambtenaar Chantal van Damme

KORTE TOELICHTING

Het project omvat de omvorming van hoeve Liekens naar een kinderboerderij met woning. Er wordt de mogelijkheid voorzien om op het perceel boerderijklassen organiseren, dieren te stallen en volkstuintjes in te richten.

Het project houdt een overschrijding in van de terreinbezettingsindex. Er wordt meer dan 5% van de zone ingenomen.
Hoeve Liekens heeft een lange geschiedenis in Mortsel, hoewel dit pand niet op de inventaris staat, is deze hoeve en open ruimte daarrond beeldbepalend.

Volgende stukken werden voorgelegd: nota ontwerp, plannenbundel en powerpointpresentatie



Inplanting 1/500

BEMERKINGEN

Het project kinderboerderij met boerderijklassen wordt door de kwaliteitskamer als een wenselijke invulling van Hoeve Liekens beschouwd. De architectuur wordt als passend beoordeeld (mits referentievoorbeeld dakkapellen).
Er worden enkele opmerkingen en een onderzoeksvraag geformuleerd.
(Antwoorden van de ontwerpers werden genoteerd in italic)

De kamer wenst de noodzaak voor 3 gebouwen onderbouwd te zien.
In de presentatie wordt de economische rentabiliteit benadrukt. De noodzaak tot het oprichten van minimaal 3 klassen voor boerderijklassen wordt door de eigenares toegelicht. De eigenares verduidelijkt eveneens de noodzaak voor het wonen ter plaatse. Dit is in functie van het onderhoud en uitbating van de kinderboerderij.

De kamer suggereert een andere inplanting, bijvoorbeeld vierkantshoeve, van gebouw 3 om het zicht op de bestaande open ruimte te vrijwaren. De open ruimte dient maximaal vrijwaart te blijven, zeker als er gesproken wordt van ruimtelijk rendement (toepassen codextrein)
De huidige inplanting komt voort uit een aantal redenaties. Het eerste ontwerp werd inderdaad geconcipieerd als vierkantshoeve. Deze opstelling vormt het volgend probleem, alle (tot 125) kinderen zowel dagbezoek als verblijf worden geconcentreerd op één plek. Het overzicht wordt niet bewaard. Bovendien is er geen connectie tussen het verblijf en de open ruimte. Deze connectie is het uitgangspunt van de inplanting. De tweede versie van inplanting (helemaal op de noordoostelijke hoek) kan niet worden toegestaan vanwege de inkleuring van het BPA.
Er werd gekozen om gebouw 3 op deze manier in te planten vanwege de korte afstand tot de parking, de connectie met zowel de dieren (centraal gelegen tussen boerderij en de klassen) als het open speelveld.
Het gebouw is bovendien goed georiënteerd (oost-west) en kadert de open ruimte.
De kamer vindt de connectie tussen de klassen en de open ruimte een kwaliteit van het project. De vraag blijft echter of deze connectie ook niet mogelijk is met een andere inplanting, bijvoorbeeld drie parallelle volumes.
De kamer vraagt uitdrukkelijk een alternatieve inplanting te onderzoeken.

De kamer suggereert ook de piste om het BPA qua bouwlagen te overschrijden en de footprint van het gebouw te verkleinen.
Meer bouwlagen is qua functionaliteit en onder meer brandveiligheid een moeilijke opgave.

De motivatie van dit project dient zorgvuldig opgebouwd te worden. De woonfunctie in dit project is onderhevig aan de gemeenschapsfunctie. Er wordt gevraagd wat de toekomst inhoudt als de kinderboerderij/klassen worden stopgezet.
De eigenares beantwoordt deze vraag, er is voldoende vraag naar boerderijklassen of grote groepsverblijven. Deze functie zal niet direct stopgezet worden.

In dit project is de juridische implicaties van zowel de codextrein als de geschiedenis van het perceel een factor waar voldoende aandacht aan besteed moet worden.
De kamer zal op het voorstel van de ontwerper waarom wel/niet een andere inplanting mogelijk is een digitaal advies verlenen.

Het project wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen. Het verslag van de kamer wordt meegenomen in deze toelichting.