

□○△ ADVISORY
FREESTONE

Rationaliseringssoefening Patrimonium Kuurne
2019-290-F-0

BDO

KUURNE

△\



Inleiding

Kader: 'rationaliseringsoefening' patrimonium

34 te onderzoeken sites: 28 van gemeente, 6 van OCMW.

Probleemstelling:

- **Leeftijd en bouwtechnische conditie** van gebouwen vragen **grote onderhoudsinspanningen** om ze operationeel te houden. Onderhoud is vaak ad-hoc brandjesblussen en flinke hap uit gemeentelijk budget.
- Gebouwen en sites met **uiteenlopend gebruik**, niet altijd aangepast aan gebouw.
- **Bezetting** is vaak niet afgestemd op beschikbare ruimte.

Vraag naar rationalisering:

- Per gebouw **gebruik en bezetting** terug optimaal op elkaar af te stemmen.
- Concrete **adviezen** over het **rationaliseren en optimaliseren van het patrimonium**. Zowel ruimtelijk-technisch, financieel als organisatorisch (op vlak van dienstverlening).



Kader: 'rationaliseringsoefening' patrimonium

34 te onderzoeken sites:

- 28 van de gemeente
- 6 van het OCMW

III.2.2 OCMW

		Eigendom	Gebruik
1	Sociaal Huis	Ja	Administratie
2	TGB	Ja	Dienstencentrum
3	Erf 7	Ja	Archief
4	Koning Boudewijnstraat 234/N	Ja	Depot
5	Schardauw 3a-3b	Huur	Buurthuis
6	Beukenlaan	Huur	Autostandplaatsen

III.2.1 Gemeente

		Eigendom	Algemeen gebruik
1	Gemeentehuis	Ja	Administratie, vergaderingen, recepties, ...
2	Marktplaats 11	Ja	Ter beschikking gesteld aan verenigingen
3	Gemeenteloods	Ja	Depot
4	Groendienst	Huur	Depot
5	Brandweerkazerne	Ja	Hulpverlening
6	NEC het Slot	Ja	Natuur Educatief Centrum
7	Bibliotheek	Ja	Bibliotheek
8	Kubox	Ja	Verhuur
9	Hoeve Vandewalle	Ja	Verhuur + Verenigingen
10	Sint-Pieterszaal	Ja	Verhuur
11	De Krekel	Ja	Verhuur + Vereniging
12	Oud Gemeentehuis	Ja	Verhuur + Verenigingen
13	Stokerijmolen	Ja	Monument
14	Sportpark - Sporthal - Zwembad - Sportbeuk - Kleedkamers 1/4 - Kleedkamers 2/3 - Groendienst	Ja	Sport
15	Renbaan	Ja	Sport
16	JC Sint-Michiel	Ja	Verenigingen
17	JH Sint-Pieter	Ja	Verenigingen
18	JH Tap	Ja	Vereniging
19	Sint-Michielskerk	Ja	Eredienst
20	Pastorij Sint-Michiel	Ja	Leegstand
21	Sint-Pieterskerk	Ja	Eredienst
22	Pastorij Sint-Pieter	Ja	Onderwijs
23	Centrumschool	Ja	Onderwijs + Verenigingen
24	Pienter	Ja	Onderwijs
25	Wijzer	Ja	Onderwijs
26	De Kangoeroe	Ja	Kinderopvang
27	Begraafplaats	Ja	Eredienst
28	Jeugdzaadhuis	Huur	Leegstand

Uitdagingen

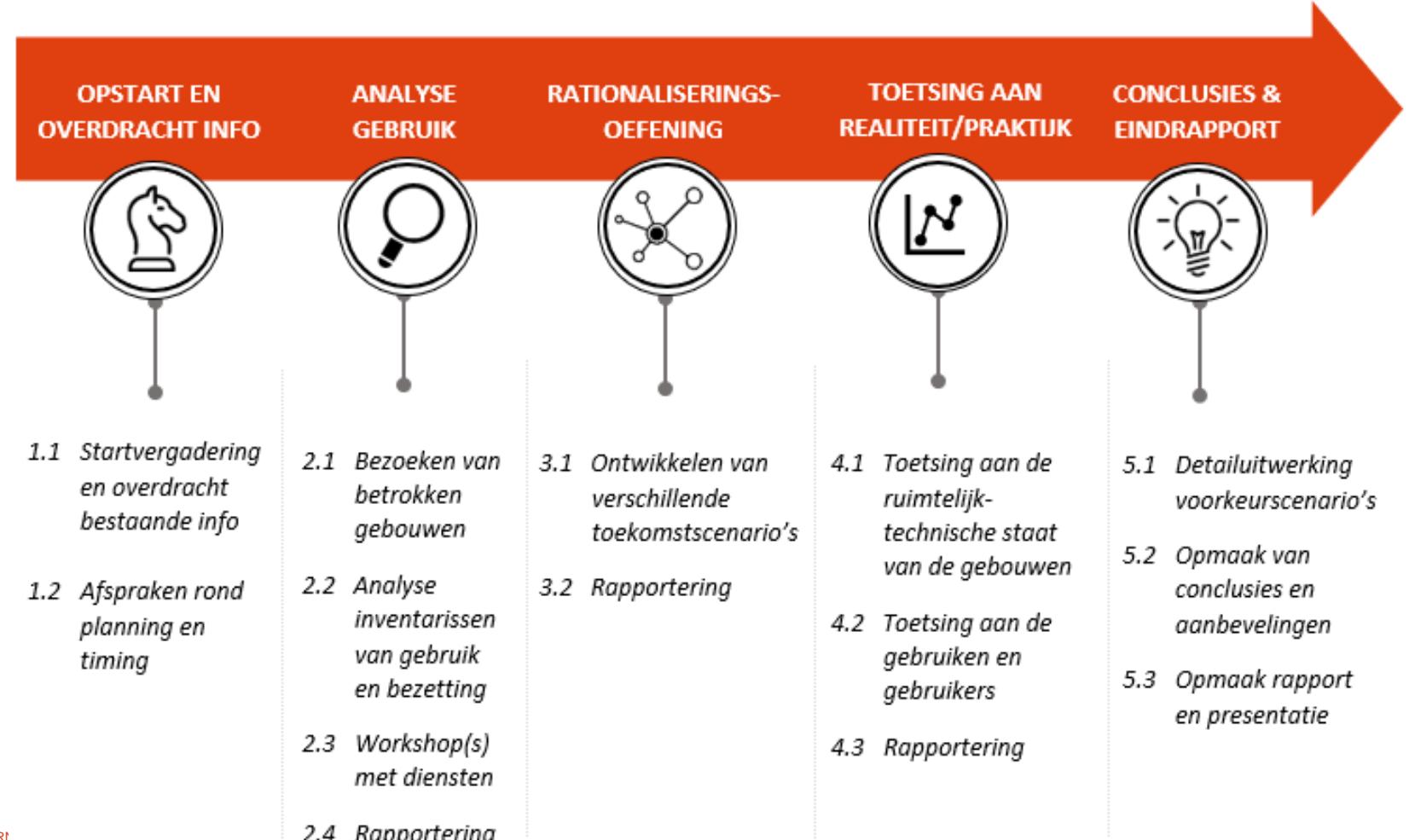
1. **De grootte van het patrimonium.** Het gemeentebestuur beschikt over veel gebouwen, met verschillende oppervlaktes, functies en gebruikers (gemeentelijke of externe).
2. **De toestand van het patrimonium.** Het bestuur beschikt over een aantal recente of gerenoveerde gebouwen, maar veel gebouwen zijn sterk verouderd. Onderhoud en vervangingsinvesteringen zijn grote kosten.
3. **Het gebruik van het patrimonium.** Sommige gebouwen worden intensief gebruikt, andere gebouwen zijn onderbezett. Sommige ter beschikking gestelde gebouwen (bv. aan verenigingen) kunnen zeker intensiever/meervoudig gebruikt worden. Andere functies horen misschien niet thuis in het gemeentelijk patrimonium of zijn niet langer een kerntaak van de gemeente; het afstoten van die gebouwen kan een optie zijn.



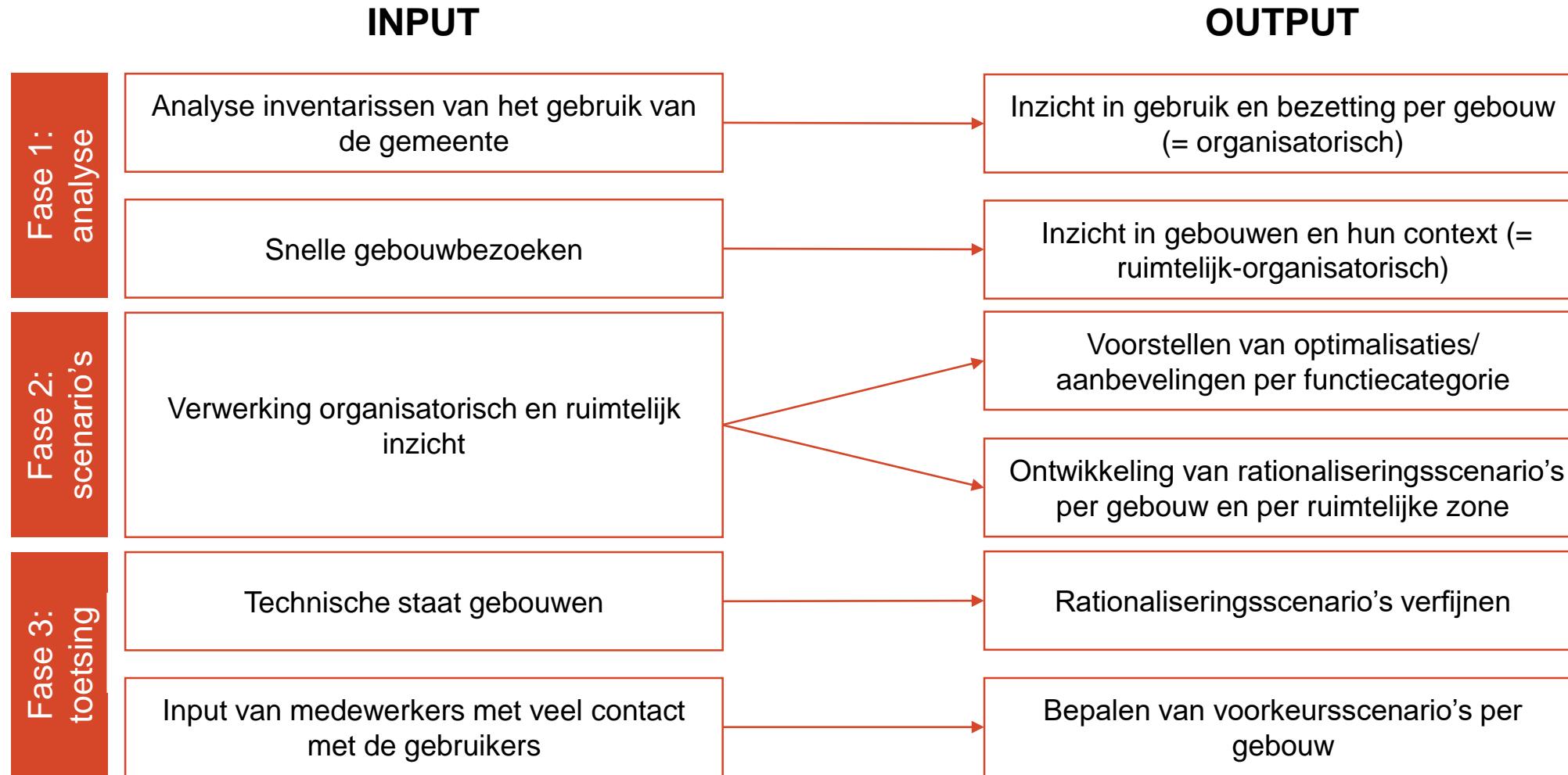
Methodiek

Stappenplan

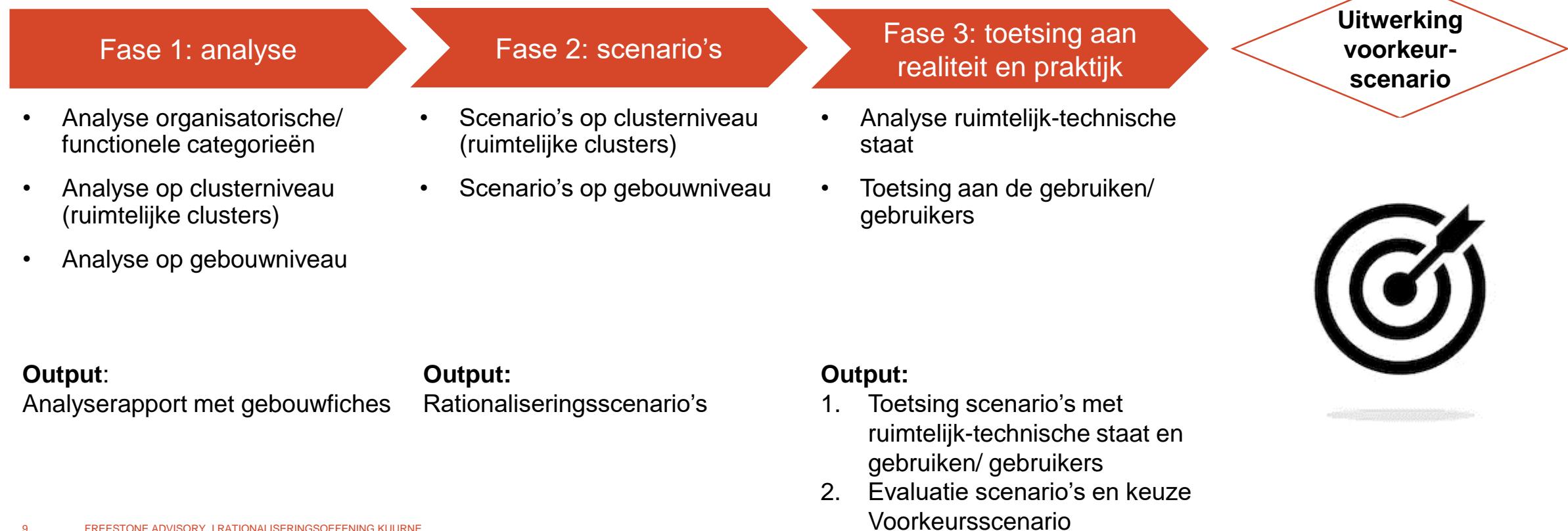
5 stappen:



Wat hebben we gedaan?



Methodiek



Methodiek

Per gebouw wordt een **gebouwfiche** opgemaakt met:

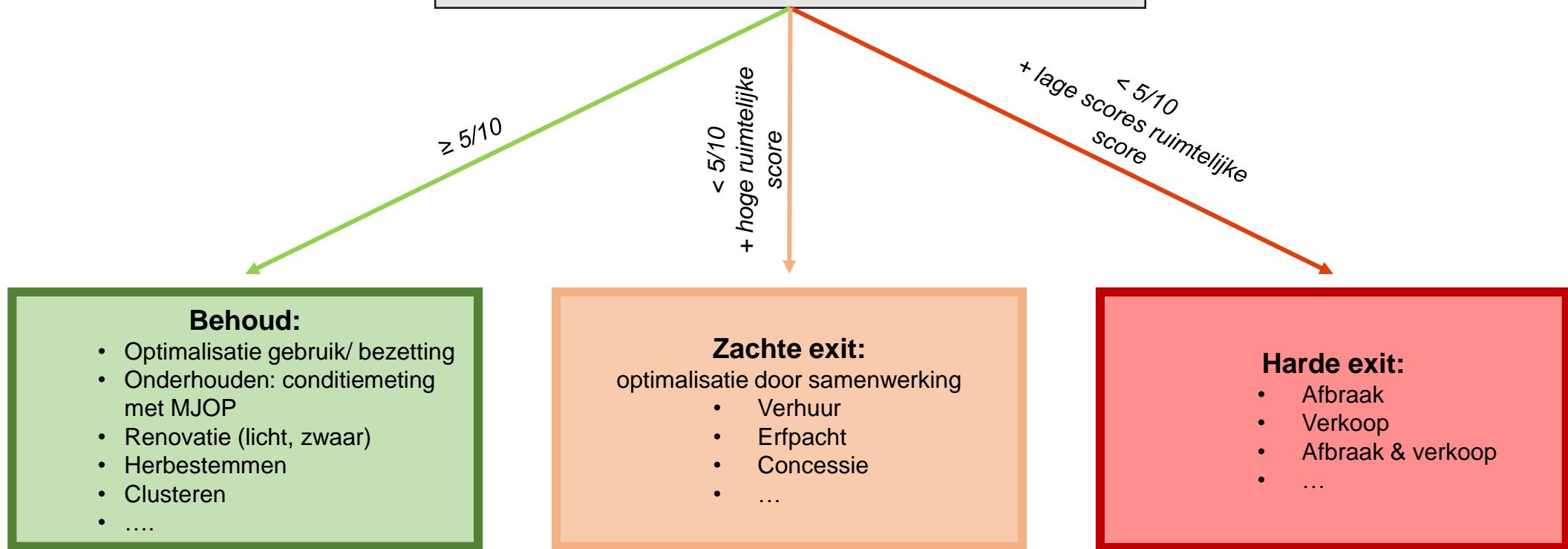
- **Intro:** inventaris van specifieke kenmerken van het gebouw, gebruikers en activiteiten;
- **Scoretabel:** elk gebouw wordt gescoord op enkele organisatorische – ruimtelijke criteria;
- **Scenario's:** elk gebouw wordt voorzien van scenario's en aanbevelingen aan de hand van de intro en de scoretabel;
- **Toetsing aan realiteit / praktijk:** de voorkeursscenario's worden getoetst aan de gebruiken en de technische staat;
- **Finale aanbeveling(en).**

Methodiek

Volgende **criteria** worden opgenomen in de **scoretabel**:

	Score	Score
Bezetting	Hoge bezettingsgraad (90-100%)	5
	Normale bezettingsgraad (75%-89%)	4
	Matige bezettingsgraad (60-74%)	3
	Lage bezettingsgraad (45-59%)	2
	Zeer lage bezettingsgraad (<45%)	1
	Leegstand	0
Functionaliteit	Het gebouw is aangepast aan de behoeften van de huidige functie.	1
	De afmetingen en de oppervlakte zijn efficiënt voor de huidige functies.	1
	Er is voldoende ruimte voor ondersteunende functies (sanitair, circulatie, enz.)	0,5
	Het gebouw is polyvalent voor verschillende functies.	1
	Het gebouw heeft voldoende flexibiliteit om zich aan te passen voor nieuwe functies.	1
	Het gebouw kan op een eenvoudige manier uitgebreid worden voor extra functies.	0,5
Omgeving, context, mobiliteit	Er is voldoende parking voor wagens (aansluitend of dichtbij).	1
	Er is voldoende parking voor fietsen.	1
	Het gebouw ligt centraal in de gemeente	1
	Het gebouw ligt nabij belangrijke invalswegen.	1
	Het gebouw ligt nabij groenruimte	1
Toegankelijkheid	De hoofdingang is duidelijk zichtbaar en representatief voor het gebouw.	1
	Het gebouw is goed toegankelijk voor mindervaliden.	1
	Vanuit elke ruimte is een eenvoudige oriëntatie mogelijk.	1
	Er is een lift in het gebouw aanwezig.	1
Architecturale- en erfgoedwaarde	Hoge erfgoedwaarde → lage erfgoedwaarde	5 → 0

Beslissingsboom



Toetsing aan technische staat a.d.h.v. “conditiemeting light”

Conditiemethodiek?

- Een conditiemeting gaat over de **staat**, de onderhoudstoestand, van een gebouw.
- De rapporten van de conditiemetingen voorzien in **herstel of vervanging van gelijke aard**.
- Een conditiemeting brengt de **onderhoudskosten** in kaart.
- *Uit een conditiemeting kon geconcludeerd worden welke gebouwelementen **grote kostendragers** zijn (bv. buitenwanden, schilderwerk, HVAC, dakafwerking...).*

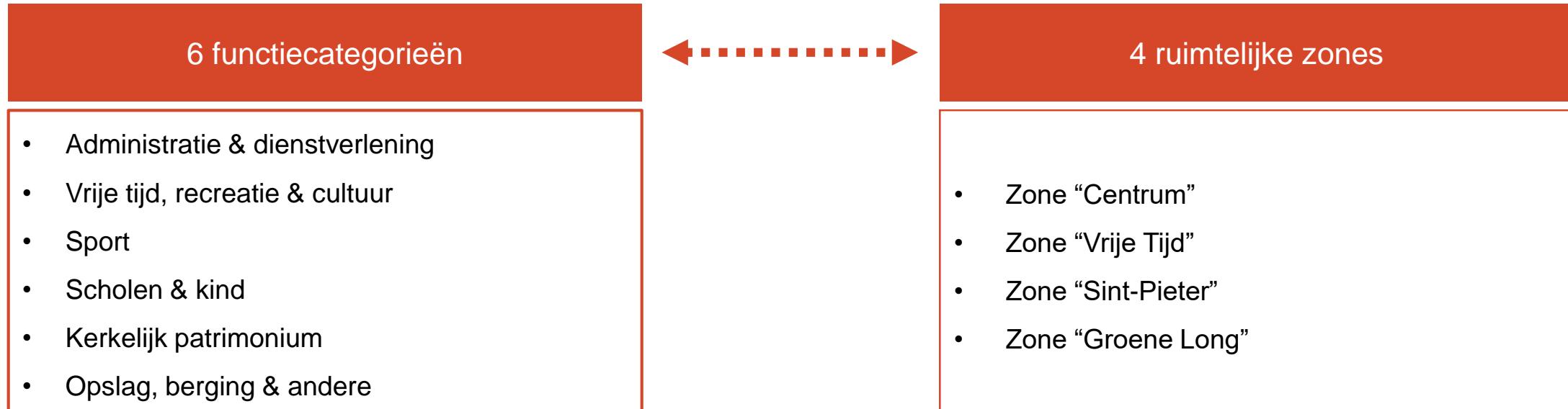
Renovatiestudie?

- Soms is de staat van een gebouw zo slecht, dat onderhoud niet meer aan de orde is. De volgende stap is dan **renovatie of afbraak** (en evt. nieuwbouw).
- Dit is naast een technische, ook een **subjectieve** beslissing. Functionaliteit, erfgoedwaarde,... zijn belangrijk bij deze keuze.
- Een renovatiestudie brengt de **(ver)bouwkosten** in kaart.
- Alles wat met isoleren en duurzame technieken te maken heeft wordt bekeken in een renovatiestudie, want zijn **investeringen** en geen vervangingen.
- A.d.h.v. het gebouwprogramma (functies en oppervlaktes) kan worden gekozen voor:
 - **renovatie** van het bestaande (het gebouw wordt vormelijk behouden);
 - **afbraak** (programma is niet meer nodig of kan elders worden gelokaliseerd);
 - **afbraak en nieuwbouw** (dit laat een vergroot/ander programma toe).

Toetsing aan technische staat a.d.h.v. "conditiemeting light"

Technische staat	Zeer goede conditie, incidenteel geringe gebreken	<i>Verder onderhouden</i>	5
	Goede conditie, incidenteel beginnende gebreken	<i>Herstellingswerken nodig</i>	4
	Matige conditie, plaatselijke zichtbare veroudering, functievervulling incidenteel niet in gevaar	<i>Lichte renovatie nodig</i>	3
	Slechte conditie, veroudering is onomkeerbaar	<i>Zware renovatie nodig</i>	2
	Zeer slechte conditie, technisch rijp voor de sloop	<i>Vervanging / sloop</i>	1

Methodiek: structureren van sites



6 functiecategorieën



1. Administratie & dienstverlening

Gemeentehuis, Markplein 11,
Brandweerkazerne, Bibliotheek,
Sociaal Huis, TGB, Schardauw
3a-3b

4. Scholen & kind

Centrumschool, De Kangoeroe,
Pienter, Pastorij Sint-Pieter,
Wijzer



2. Vrije tijd & recreatie

Kubox, Sint-Pieterszaal, De
Krekel, Hoeve Vandewalle,
Jeugdraadhuis, JC Sint-Michiel,
JH Sint-Pieter, JH Tap, NEC 't
Slot, Renbaan

5. Kerkelijk patrimonium

Sint-Michielskerk, Pastorij Sint-
Michiel, Sint-Pieterskerk,
Begraafplaats



3. Sport

Zwembad, sporthal, voetbal,..

6. Opslag, berging & andere

Gemeenteloods, groendienst,
Erf 7, Koning Boudewijnstraat
234/N, Beukenlaan



4 ruimtelijke zones

1. Zone "Centrum"
2. Zone "Kasteelhoek"
3. Zone "Sint-Pieter"
4. Zone "Groene Long"



Opbouw rapport

Deel 1: Demografie Kuurne

Deel 2: Analyse van functiecategorieën

Deel 3: Rationaliseringsoefening per ruimtelijke zone



DEEL 1: DEMOGRAFIE KUURNE

“Jouw gemeente in cijfers”: enkele statistische cijfers

- Editie 2018 door **Agentschap Binnenlands Bestuur**
- Selectie van **100 omgevingsindicatoren** om volgende thema's in beeld te brengen:
 - Demografie
 - Ruimte
 - Wonen & woonomgeving
 - Mobiliteit
 - Natuur & Milieu & energie
 - Cultuur & vrijetijd
 - Overheid
 - Armoede
 - Samenleven
 - Onderwijs & vorming
 - Zorg & gezondheid
- Gegevens zijn afkomstig uit **geregistreerde databanken of een grootschalige bevraging** bij een representatief aantal inwoners in elke Vlaamse gemeente.
- Gegevens van de gemeente worden vergeleken met het gemiddelde van de betrokkenen:
 - **Belfiuscluster** = gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische activiteit;
 - **Vlaams Gewest** = alle Vlaamse gemeenten met uitzondering van 13 centrumsteden.



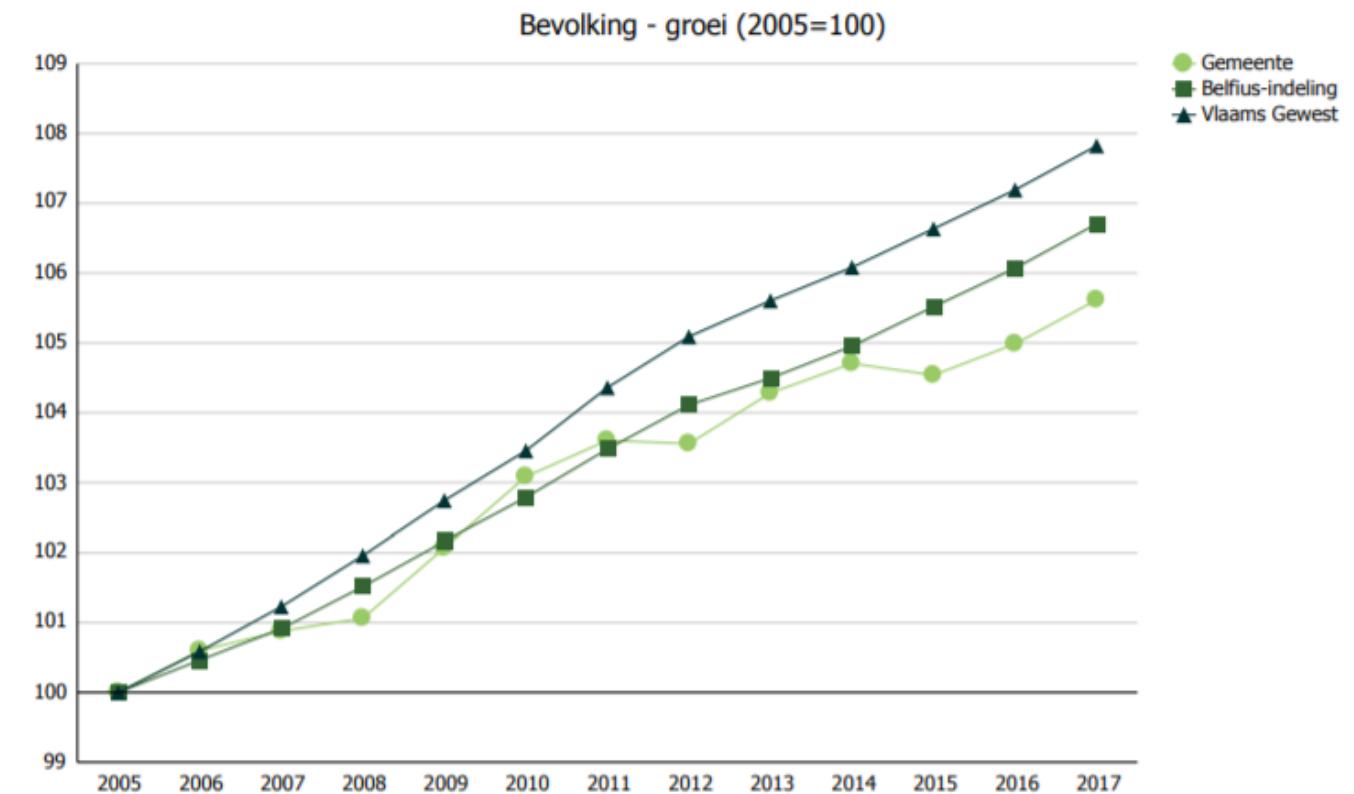
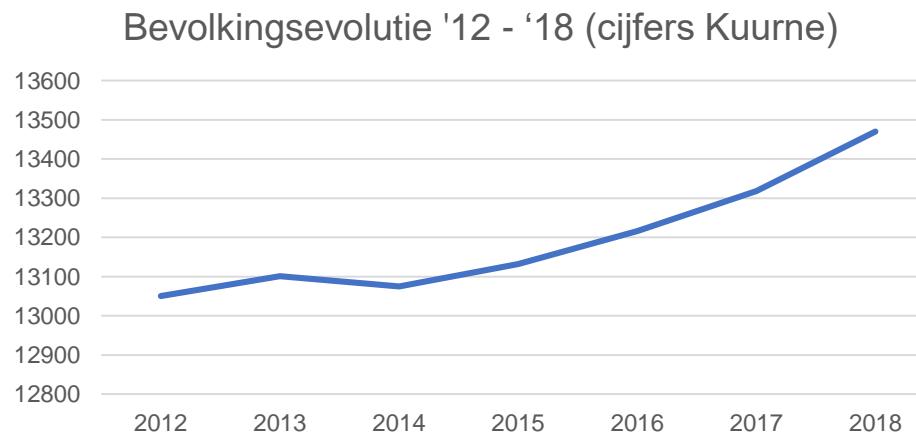
“Jouw gemeente in cijfers” - demografie

Evolutie van de totale bevolking

Conclusie:

De evolutiecurve van gemeente Kuurne met (105,6% in 2017) ligt in lijn met de evolutiecurve van de Belfius-indeling en het Vlaams Gewest, na enkele eerder opvallende dalingen/ stagnaties/ stijgingen.

Deze evolutie is gelijkaardig aan de statistische cijfers van de gemeente Kuurne.



“Jouw gemeente in cijfers” - demografie

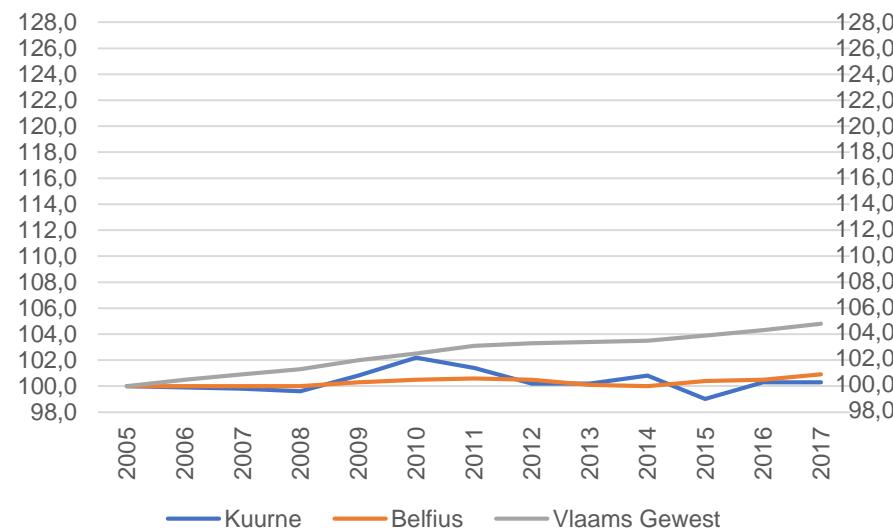
Evolutie van het aantal 0-19 jarigen, 20-64 jarigen en 65 jarigen en ouder

- De gemeente is sterk **vergrijsd** (27,9% van de bevolking van Kuurne is boven de 65 jaar oud t.o.v. 25,8% in de Vlaamse gemeenten), maar er is een **stagnatie** op te merken de laatste jaren.
- Lichte toename bij de inwoners tussen 20-64 jaar: de gemeente zal zich **stelselmatig verjongen**.

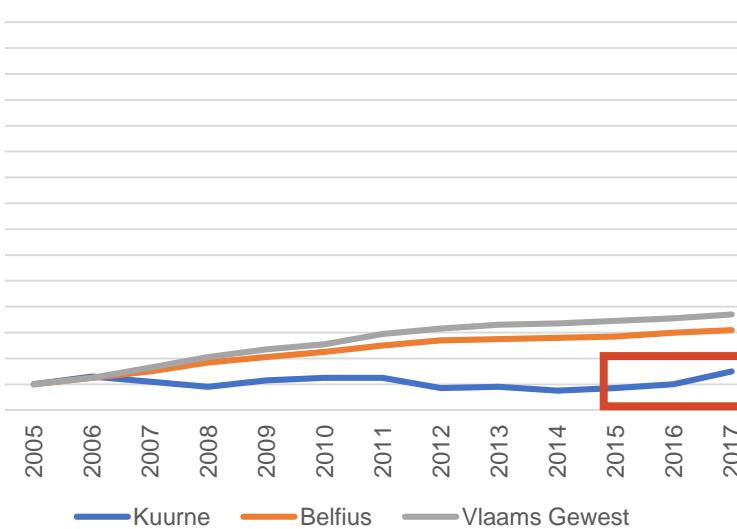
Conclusie:

toekomstige huisvesting dient rekening te houden met de vergrijzing, maar ook de stelselmatige verjonging.

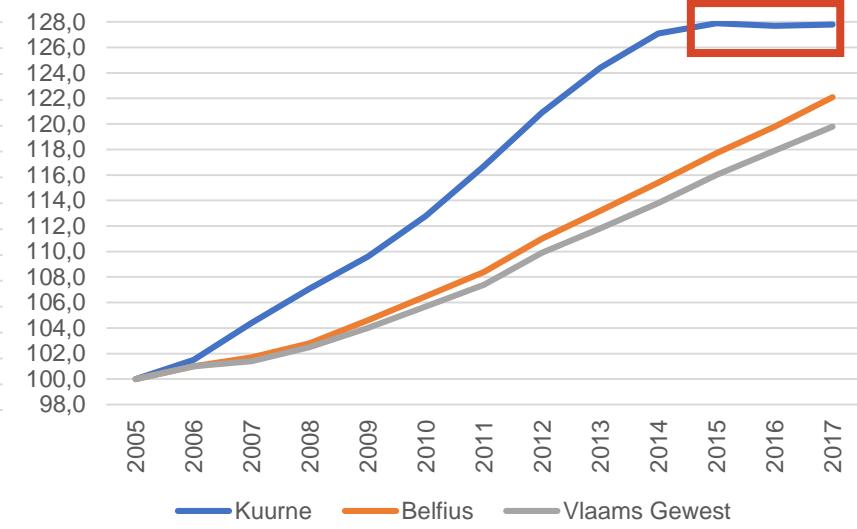
Groei evolutie aantal inwoners: 0-19j



Groei evolutie aantal inwoners: 20-64j



Groei evolutie aantal inwoners: 65j en ouder



“Jouw gemeente in cijfers” - demografie

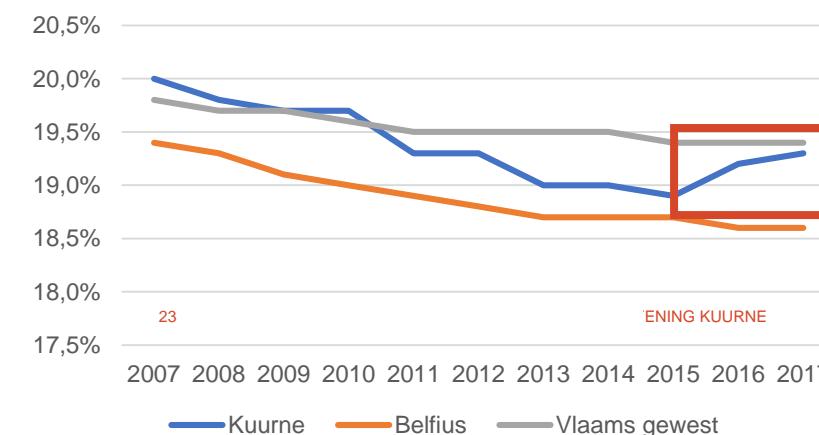
Bevolkingsstructuur – aantal kinderen, ouderen (65 jaar en ouder) en ouderen (80 jaar en ouder) t.o.v. totale bevolking

- Bij het aantal kinderen is een **sterke stijging** op te merken bij Kuurne t.o.v. Belfius en Vlaams gewest.
- Bij de ouderen is een lichte daling op te merken bij Kuurne t.o.v. Belfius en Vlaams gewest.

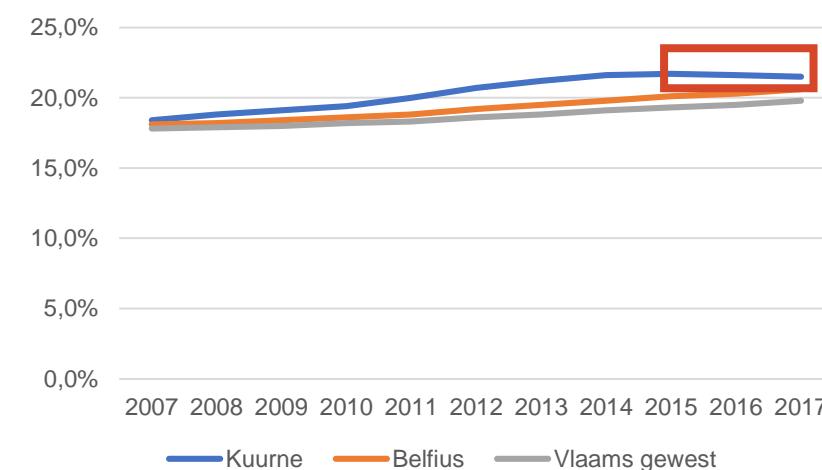
Conclusie:

nieuwe accommodatiendonoden gericht op opvallende toename van jonge kinderen.

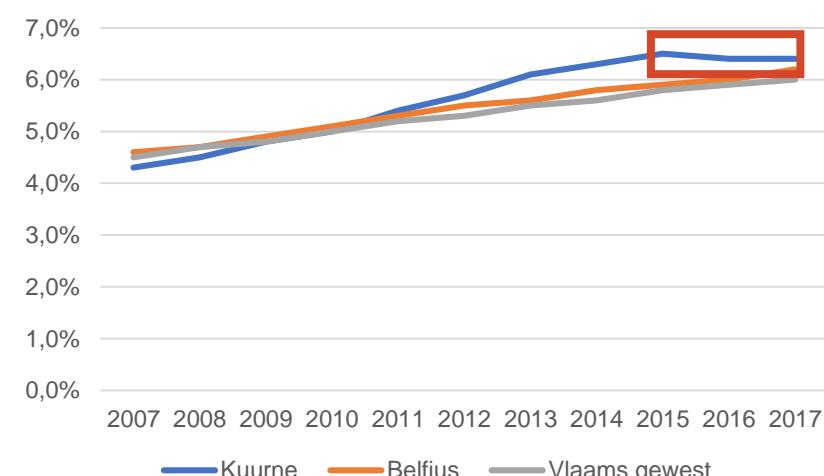
Aantal kinderen t.o.v. totale bevolking
(0-17j)



65 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking

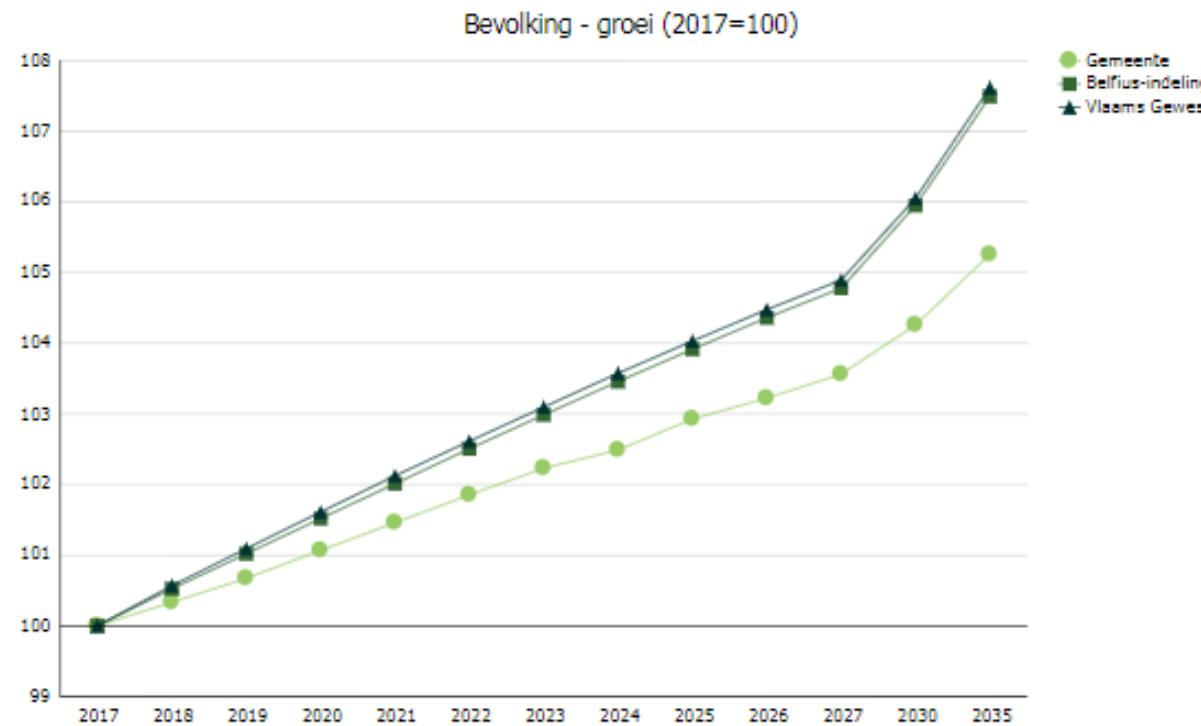


80 jaar en ouder t.o.v. totale bevolking



“Jouw gemeente in cijfers” - demografie

Vooruitberekening van de bevolking (geobserveerd (2017) en geprojecteerd (2018-2024) aantal inwoners



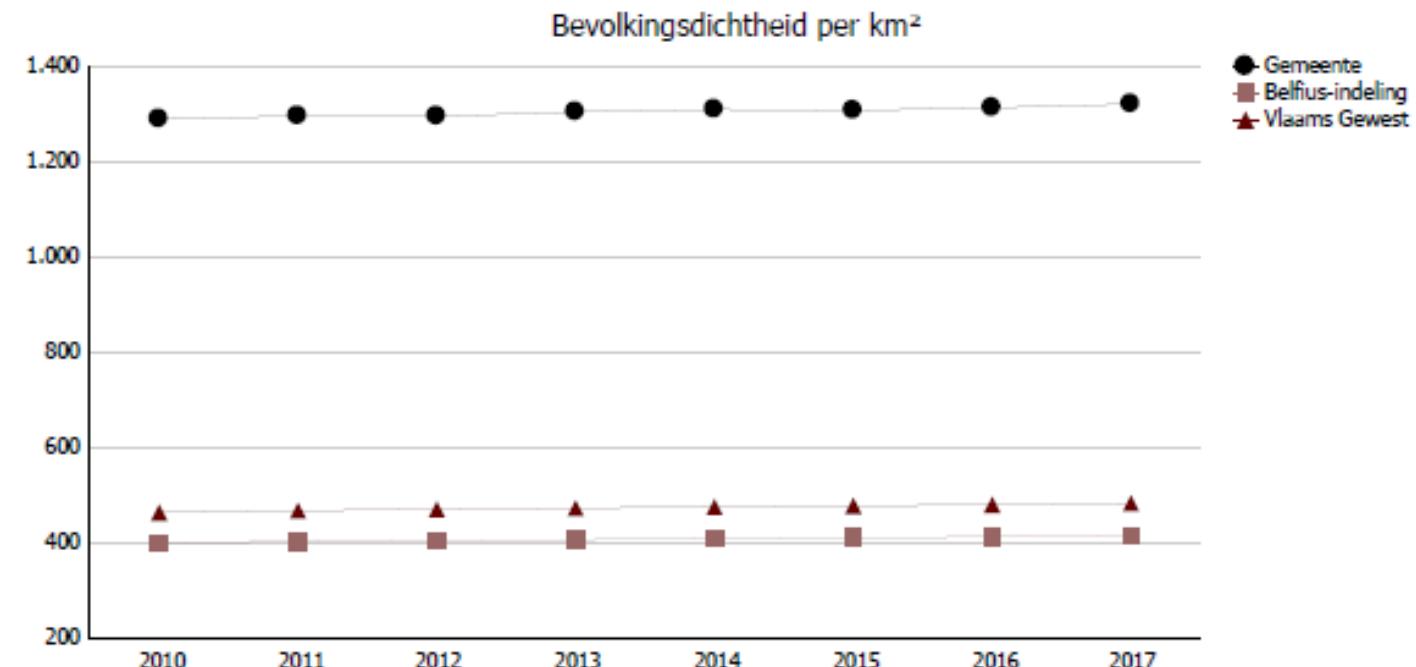
Conclusie:
lichte bevolkingsstijging in lijn met de
Vlaamse tendens.

“Jouw gemeente in cijfers” - ruimte

Grondgebied: bevolkingsdichtheid

Conclusie:

Kuurne is een ‘compacte gemeente’
(concentratie van huidige en toekomstige
accommodatie).



“Jouw gemeente in cijfers” - ruimte

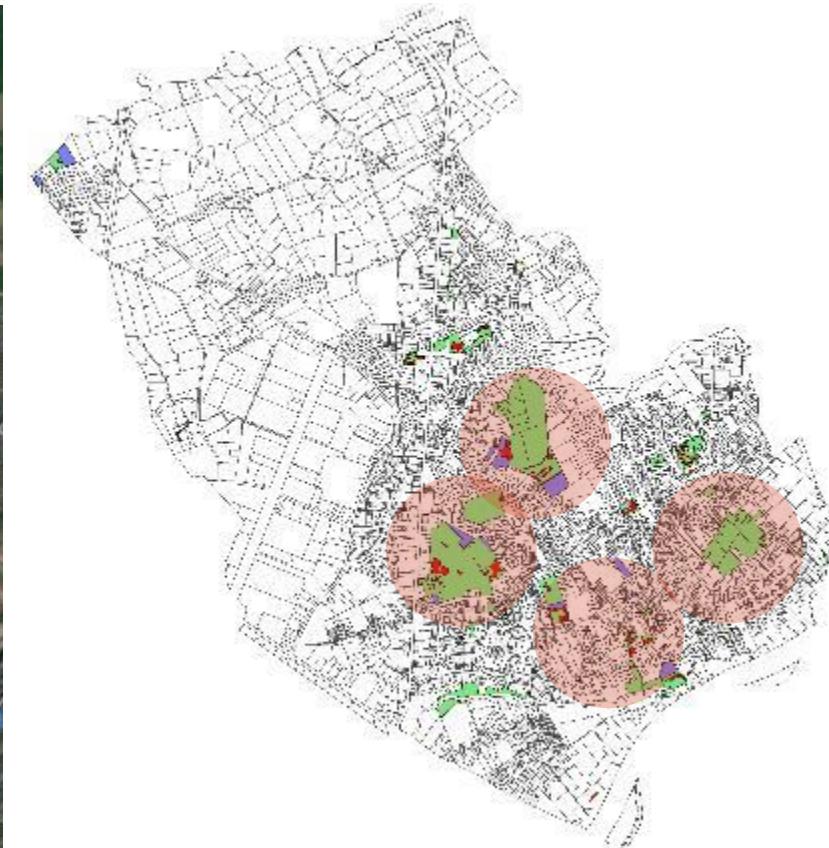
Grondgebied

In het **zuidoosten** van Kuurne is een **hoge graad van bebouwing en weinig groen**.

- De gebouwen en gronden van Kuurne en OCMW zijn dus ook **sterk gecentreerd in het zuidoosten** van Kuurne.

In het **noordwesten** van Kuurne is er **zeer veel groen en weinig bebouwing** (excl. Enkele wijken).

- **Enkel gebouwen** en gronden van Kuurne en OCMW voor deze wijken.



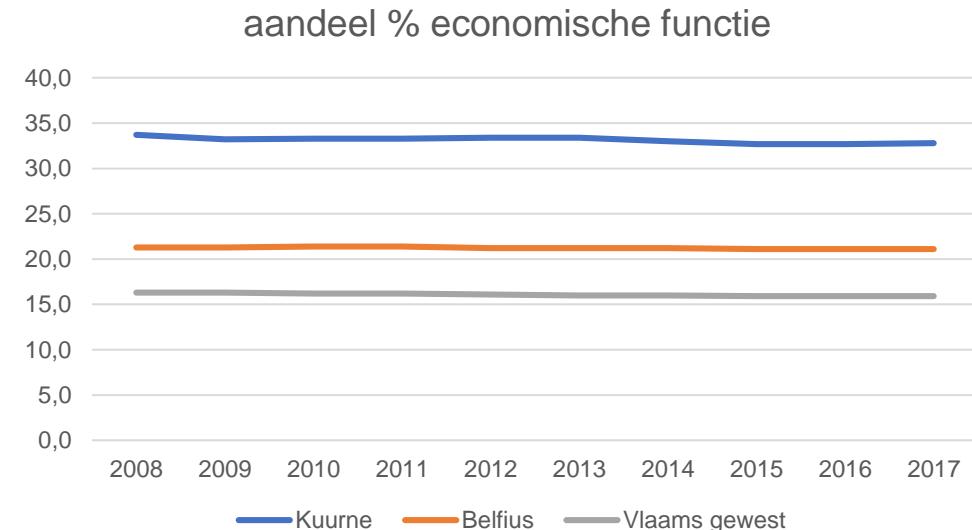
“Jouw gemeente in cijfers” - ruimte

Bebouwde oppervlakte: economische functie

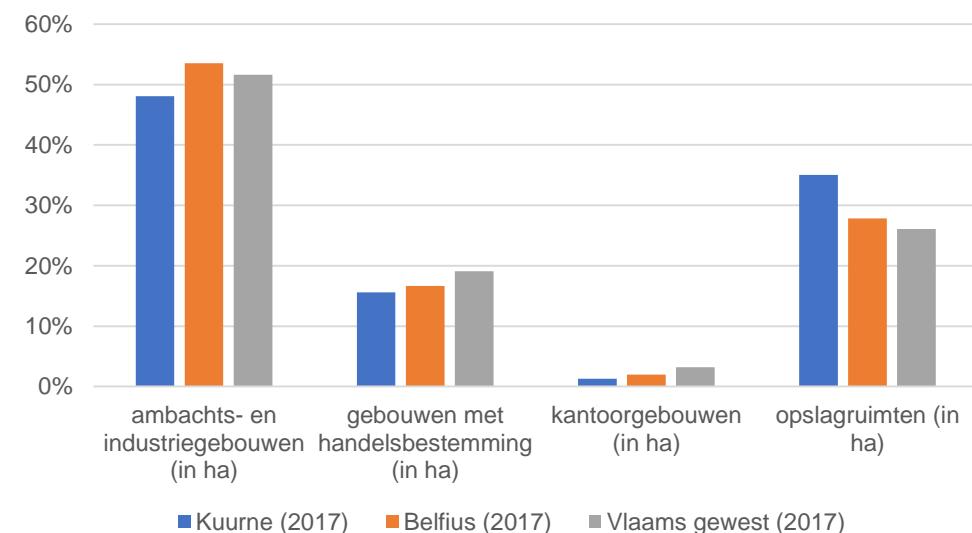
- Aandeel bebouwde oppervlakte naar economische functie: ambachts- en industriegebouwen, opslagruimten, kantoorgebouwen, gebouwen met handelsbestemming, in % (t.o.v. totaal kadastrerubrieken).
- In de eerste grafiek wordt de **economische functies t.o.v. de totaal bebouwde oppervlakte** weergegeven.
- In de tweede grafiek wordt de **verdeling tussen de economische functies** weergegeven in vergelijking met Belfius en Vlaams Gewest

Conclusie:

De gemeente Kuurne heeft zeer **veel oppervlakte** met economische functie t.o.v. Belfius en Vlaams Gewest. De focus ligt vooral op opslagruimten en industrie. **Extra inzetten op gebouwen met handelsbestemming?**



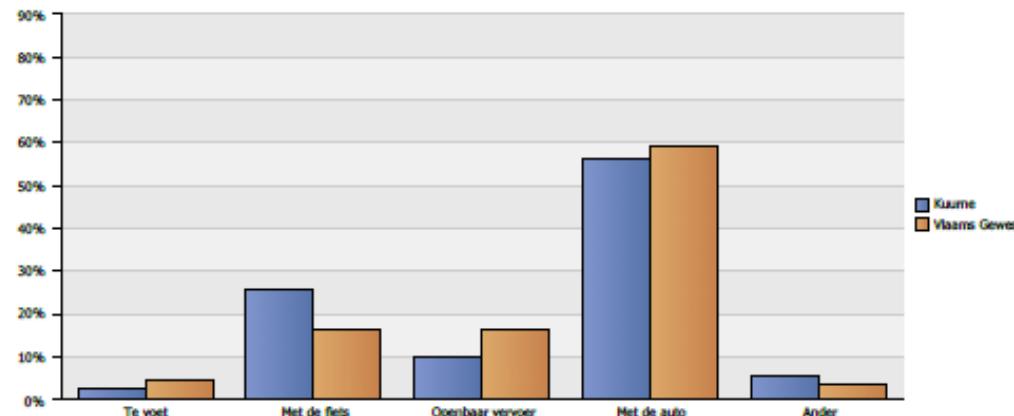
Verhouding tussen de verschillende soorten economische functies



“Jouw gemeente in cijfers” - mobiliteit

Verplaatsingen tussen woonplaats en werk, school of opleiding: dominant vervoersmiddel

2017	Te voet	Met de fiets	Openbaar vervoer	Met de auto	Ander
Kuurne	3%	26%	10%	56%	6%
Vlaams Gewest	4%	16%	16%	59%	4%



Kaart : Modale verdeling naar dominant vervoersmiddel voor verplaatsingen tussen woonplaats en school/werk, volgens aandeel van de inwoners (%) - dominant vervoersmiddel te voet

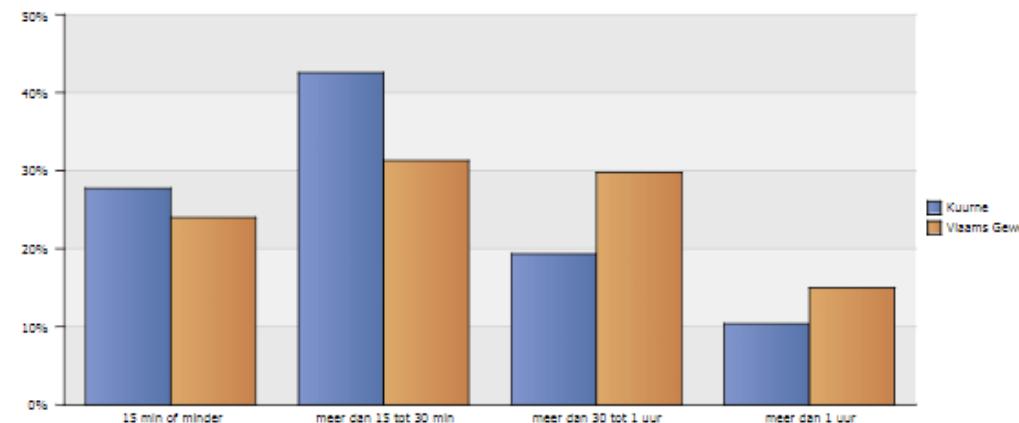
Conclusie:

In Kuurne wordt duidelijk vaak de fiets verkozen boven de andere vervoersmiddelen. Kuurne is een “fietsgemeente”. Het openbaar vervoer wordt beduidend minder gebruikt (eerder in steden).

“Jouw gemeente in cijfers” - mobiliteit

Tijdsduur van de verplaatsing tussen woonplaats en werk, school of opleiding, volgens aandeel van de inwoners (%)

2017	15 min of minder	meer dan 15 tot 30 min	meer dan 30 tot 1 uur	meer dan 1 uur
Kuurne	28%	43%	19%	10%
Vlaams Gewest	24%	31%	30%	15%



Conclusie:

De focus van de verplaatsingen zijn binnen de eigen gemeente of in de omliggende gemeentes (in de buurt). Verre verplaatsingen zijn minder van toepassing.

“Jouw gemeente in cijfers” - natuur, milieu en energie

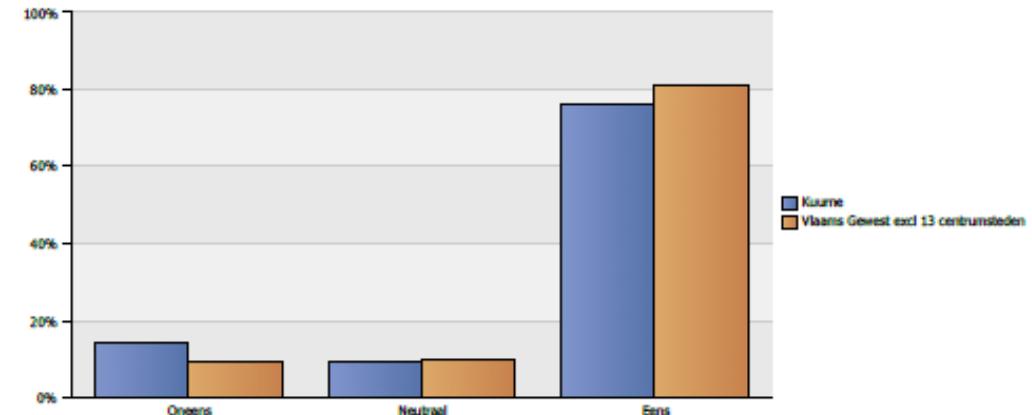
Groen in de gemeente

Conclusie:

In Kuurne kan er ingezet worden op **meer natuur- en groenvoorzieningen**. Het is ook interessant om deze meer **in de kijker** te zetten.

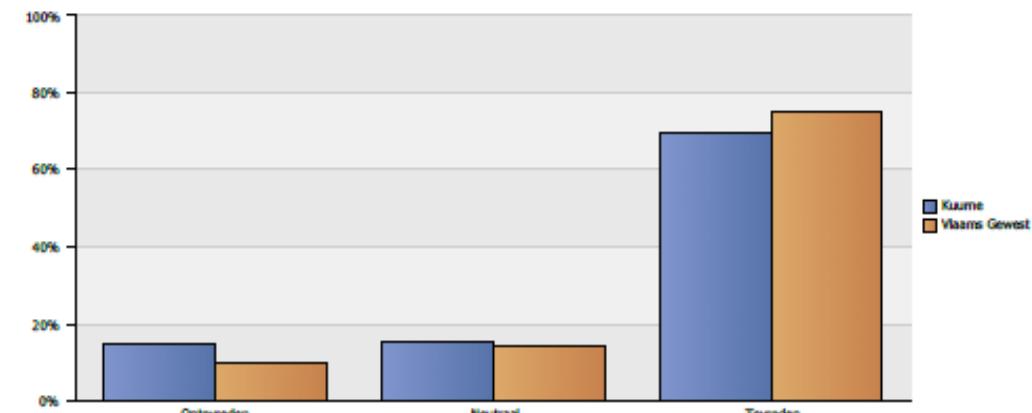
Noot: de Renbaan wordt als recreatie beschouwd (niet als groen of sport).

	2017	Oneens	Neutraal	Eens
Kuurne		14%	10%	76%
Vlaams Gewest excl 13 centrumsteden		9%	10%	81%



Kaart : Aandeel (%) van de inwoners dat vindt dat er voldoende aanbod aan groen is in de gemeente

	2017	Ontevreden	Neutraal	Tevreden
Kuurne		15%	16%	70%
Vlaams Gewest		10%	15%	75%



Kaart : Aandeel (%) van de inwoners dat tevreden is over de natuur- en groenvoorzieningen in de gemeente/stad

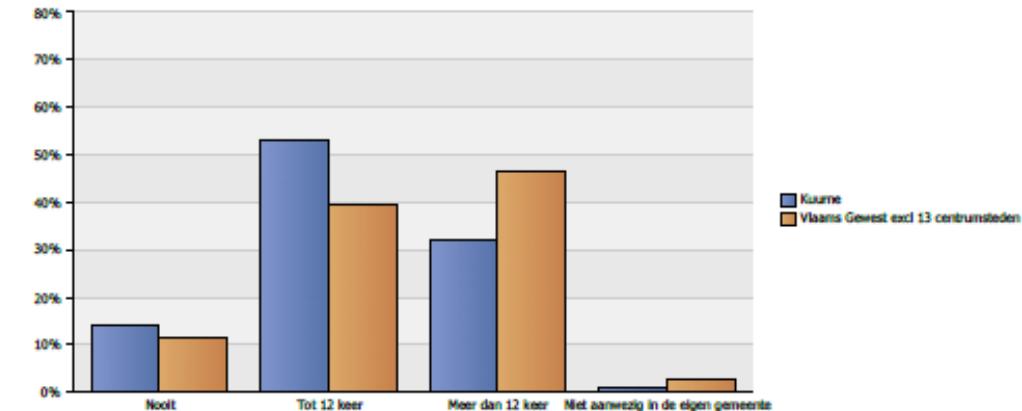
“Jouw gemeente in cijfers” - natuur, milieu en energie

Groen in de gemeente

Conclusie:

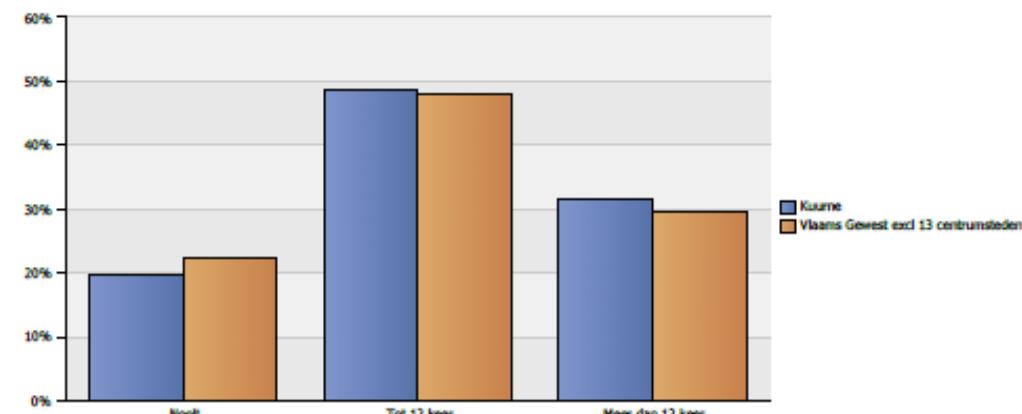
In Kuurne worden vaker bossen, parken en groenzones bezocht in andere gemeentes.

	2017	Nooit	Tot 12 keer	Meer dan 12 keer	Niet aanwezig in de eigen gemeente
Kuurne		14%	53%	32%	1%
Vlaams Gewest excl 13 centrumsteden		12%	39%	46%	3%



Kaart : Aandeel (%) van de bewoners dat het afgelopen jaar een bos, park of groenzone bezocht in de eigen gemeente

	2017	Nooit	Tot 12 keer	Meer dan 12 keer
Kuurne		20%	48%	32%
Vlaams Gewest excl 13 centrumsteden		22%	48%	30%



Kaart : Aandeel (%) van de bewoners dat het afgelopen jaar een bos, park of groenzone bezocht in een andere gemeente

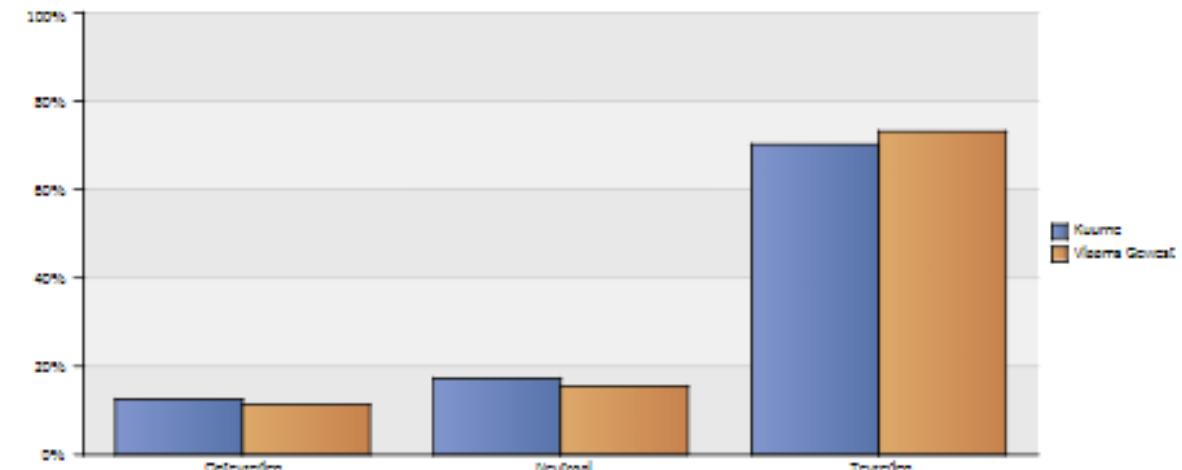
“Jouw gemeente in cijfers” - cultuur en vrije tijd

Restaurants en eetcafés in de gemeente

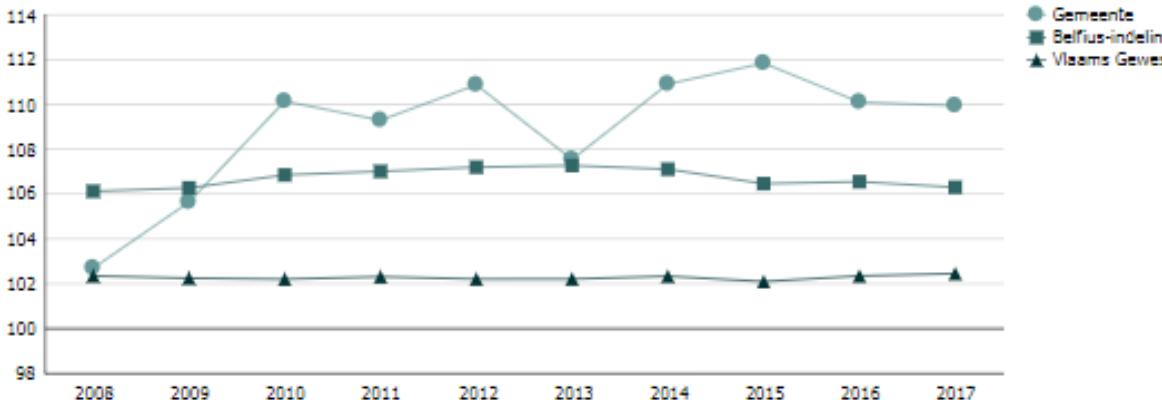
Conclusie:

In Kuurne zijn er voldoende voorzieningen voor jeugd, uitgaansgelegenheden, winkels, shopping,... Er is echter een lagere tevredenheid over het aantal restaurant en eetcafés. Dit biedt mogelijks ontwikkelingskansen voor het gemeentelijk patrimonium; mogelijk is er vanuit de privé wel interesse voor horeca-uitbating via concessies of erfpacht.

	2017	Ontevreden	Neutraal	Tevreden
Kuurne		13%	17%	70%
Vlaams Gewest		11%	16%	73%



Kaart : Aandeel (%) van de inwoners dat tevreden is over het aanbod aan restaurants en eetcafés in de gemeente/stad



“Jouw gemeente in cijfers” - onderwijs

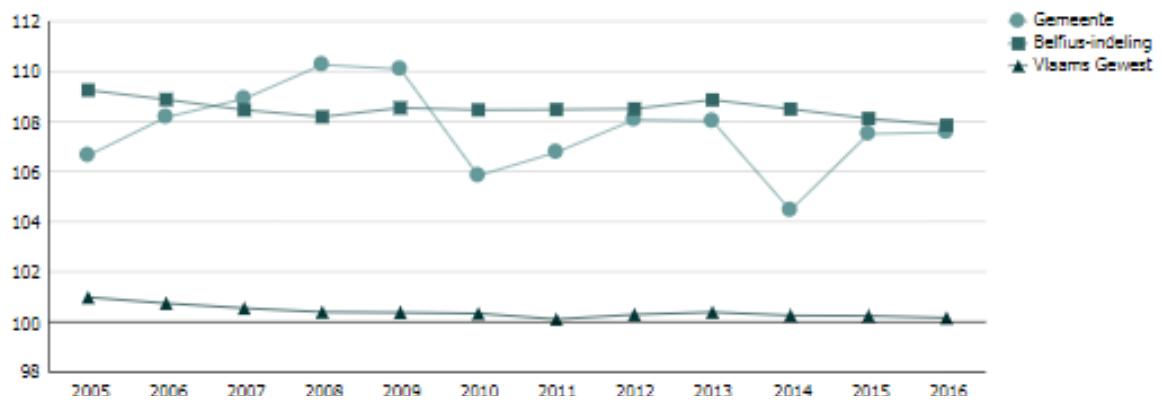
Aantal leerlingen gewoon en buitengewoon secundair onderwijs t.o.v totaal aantal kinderen van dat jaar

Conclusie:

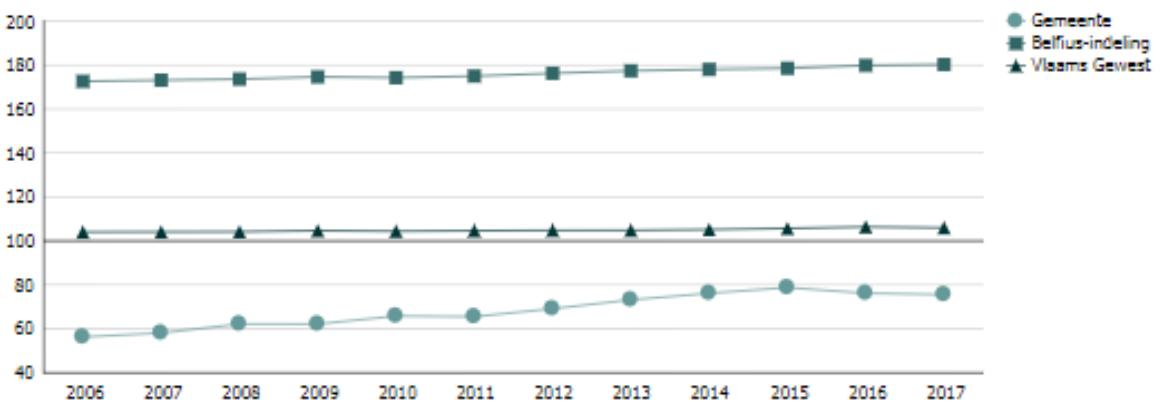
Groot aandeel aan kleuters in Kuurne. Aandeel van leerlingen in het lager onderwijs fluctueert zeer sterk. Aandeel van leerlingen in het middelbaar is laag.

Ruimtenoden aanpassen aan de noden.

Aandeel leerlingen t.o.v. 6 - 11-jarigen



Aandeel leerlingen t.o.v. 12 - 17-jarigen



□○Δ＼

DEEL 2: ANALYSE IN FUNCTIECATEGORIEËN



Categorie 1 | ADMINISTRATIE & DIENSTVERLENING

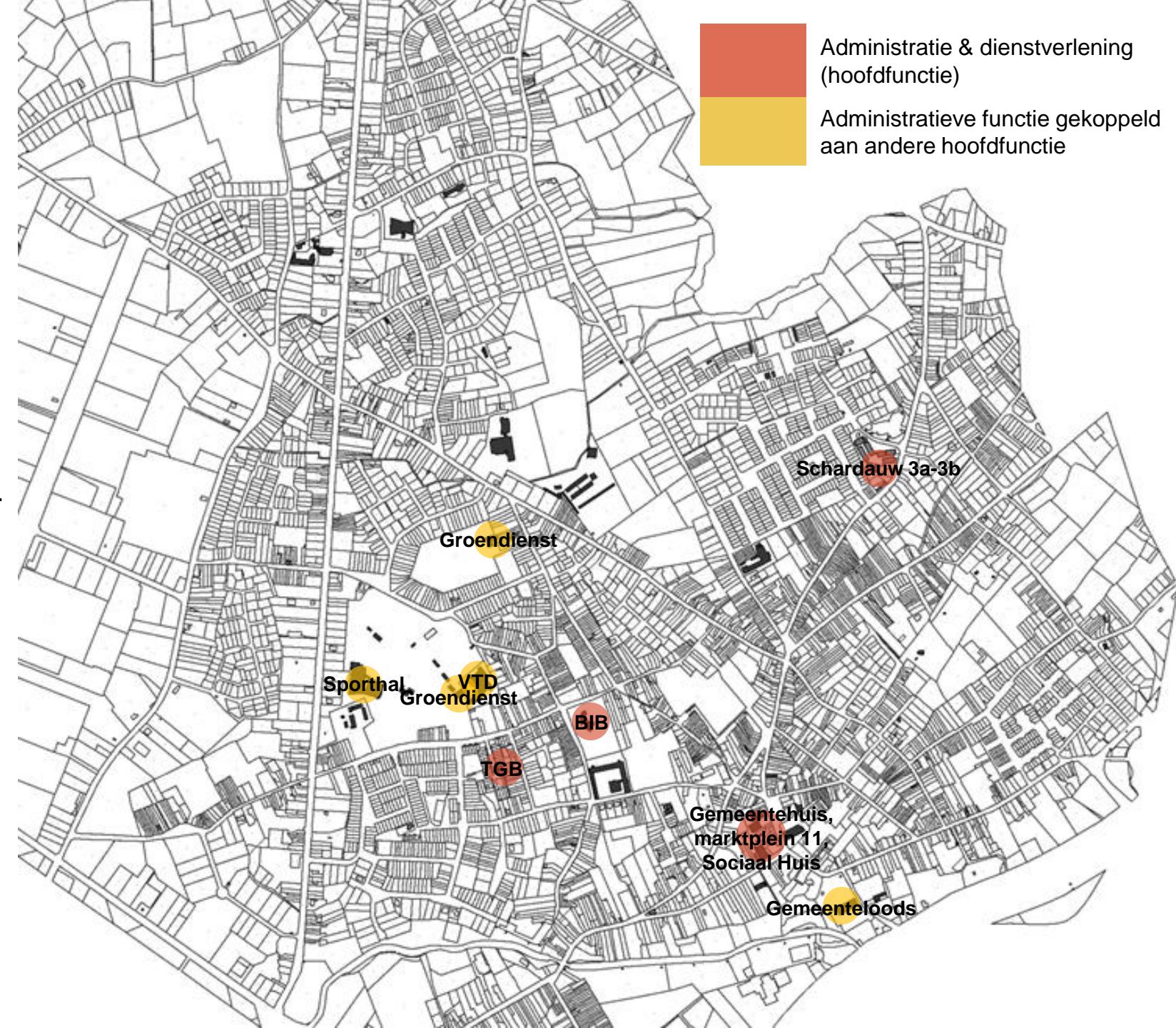
Gebouwen: overzicht

Er zijn veel gebouwen die als **hoofdfunctie administratie & dienstverlening** hebben.

Daarnaast worden ook aan heel wat gebouwen met een andere hoofdfunctie **kleine administratieve functies** gekoppeld.

Aanbeveling:

De administratieve diensten zitten **versnipperd** over de gemeente: er is potentieel om **ruimtelijke clusters** te maken.



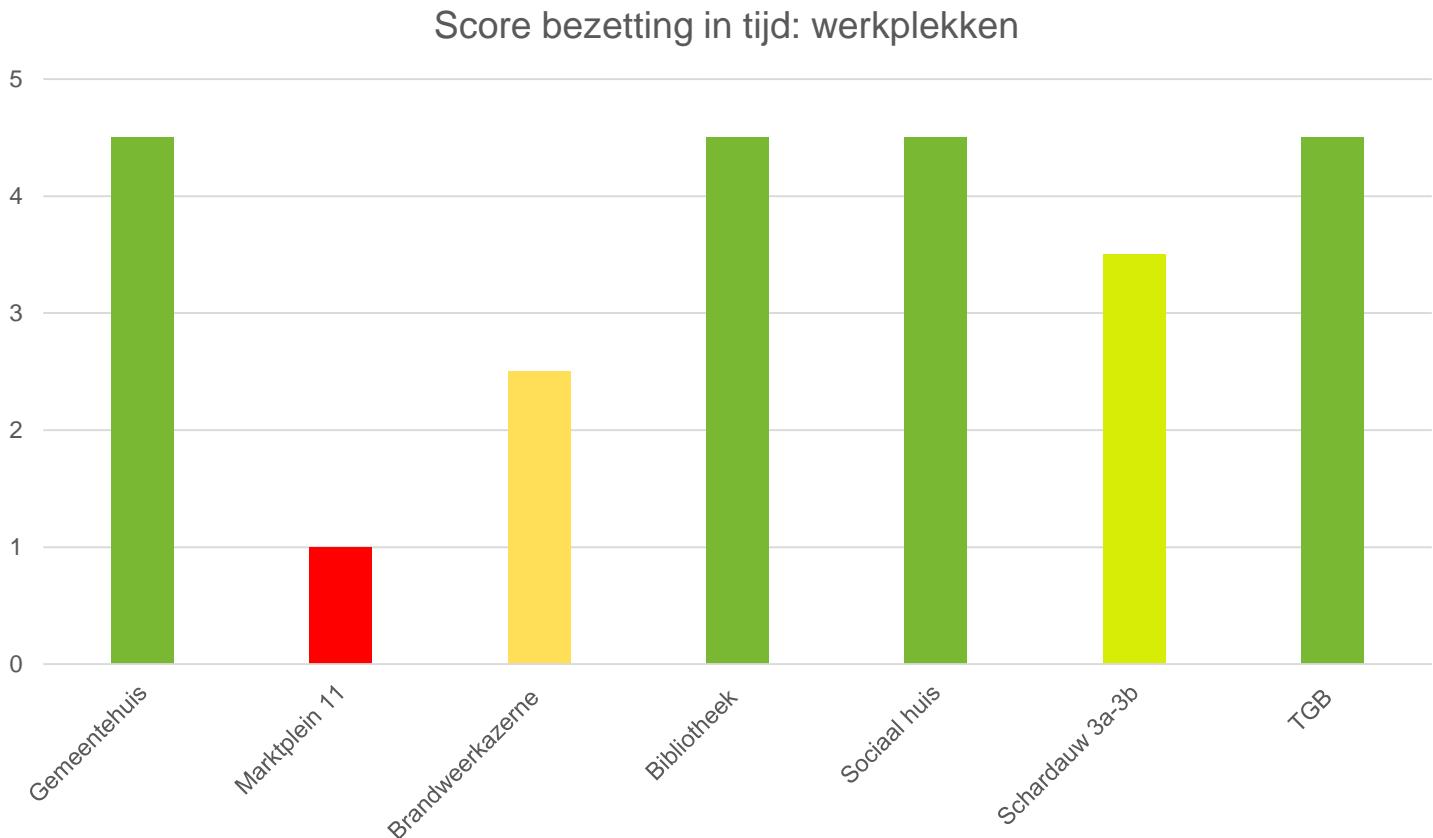
Bezettingsgraad: werkplekken

In het algemeen worden de administratieve delen (werkplekken) van de gebouwen goed bezet in de **tijd** (5 werkdagen/week), buiten Marktplaats 11.

Aanbeveling:

- Administratieve diensten kunnen o.b.v. de bezettingsgraad geclusterd worden.

EVALUATIE BEZETTINGSGRAAD: Score/5	
Bezetting: 90-100%	5
Bezetting: 80-90%	4,5
Bezetting: 70-80%	4
Bezetting: 60-70%	3,5
Bezetting: 50-60%	3
Bezetting: 40-50%	2,5
Bezetting: 30-40%	2
Bezetting: 20-30%	1,5
Bezetting: 10-20%	1
Bezetting: 0-10%	0,5
leegstand	0



Bezettingsgraad: publieke delen

- Grote spreiding van onthaal en dienstverlening.
- Elke dienstverlening heeft momenteel zijn eigen onthaal.

Aanbeveling:

Een **gemeenschappelijk onthaal** is voor sommige functies mogelijk. Bv:

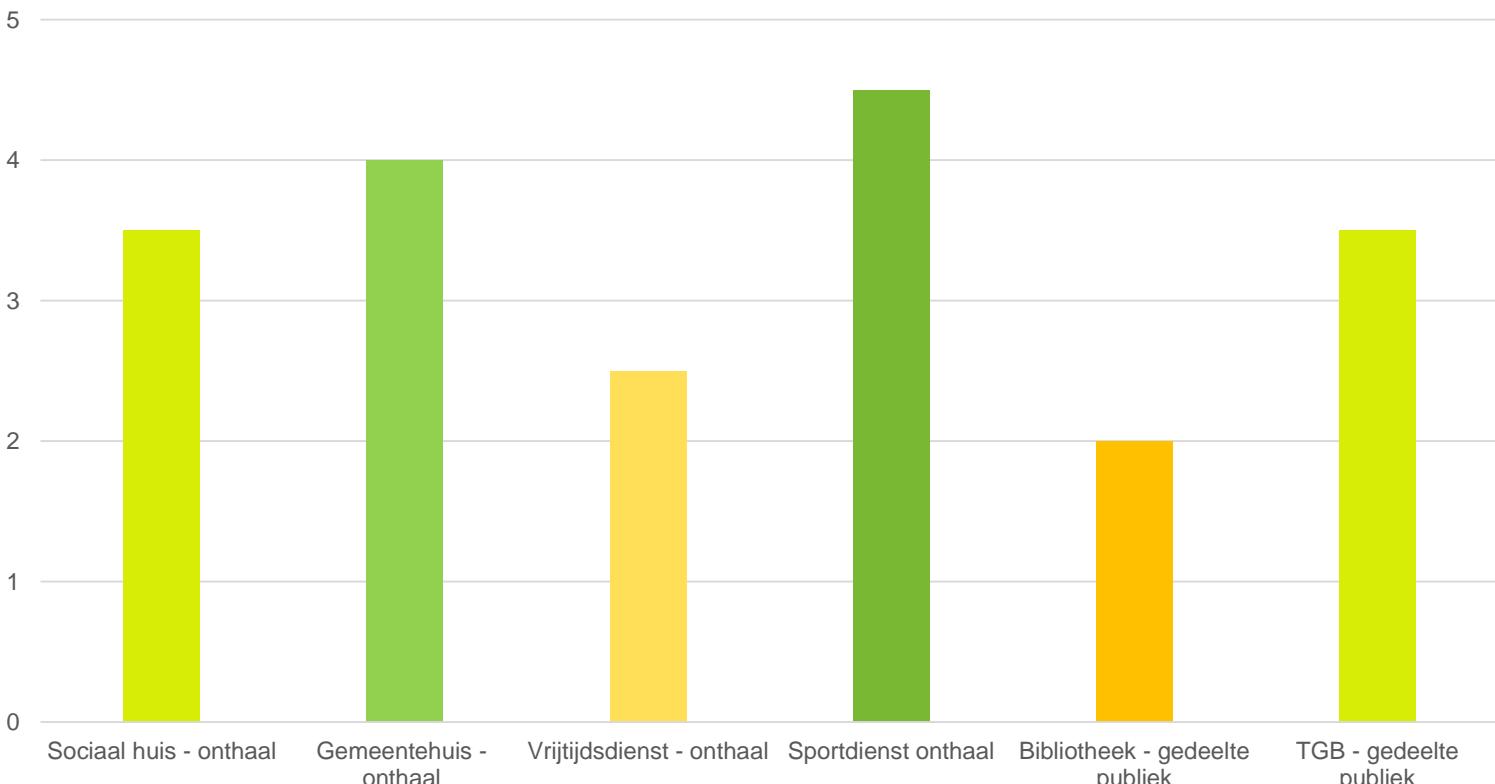
- Onthaal gemeentehuis + onthaal OCMW
- Onthaal Vrijetijdsdienst + onthaal bibliotheek of sportdienst

			
Onthaal gemeente Kuurne → Marktplein 9 8520 Kuurne België NU OPEN	Burgerzaken → Marktplein 9 8520 Kuurne België NU OPEN	Omgevingsloket → Marktplein 9 8520 Kuurne België NU OPEN	Vrijetijdsdienst → Boomgaardstraat 134 8520 Kuurne België NU OPEN
			
Sportdienst → Nieuwenhuyse 49 8520 Kuurne België NU OPEN	Onthaal Sociaal Huis → Kortrijksestraat 2 8520 Kuurne België NU OPEN	Recyclagepark → Luit.-Gen. Gérardstraat 26 8520 Kuurne België NU GESLOTEN	Bibliotheek → Boomgaardstraat 85 8520 Kuurne België NU GESLOTEN
			
Zwembad → Nieuwenhuyse 49 8520 Kuurne België NU GESLOTEN			

Bezettingsgraad: publieke delen

EVALUATIE BEZETTINGSGRAAD: Score/5	
Bezetting: 90-100%	5
Bezetting: 80-90%	4,5
Bezetting: 70-80%	4
Bezetting: 60-70%	3,5
Bezetting: 50-60%	3
Bezetting: 40-50%	2,5
Bezetting: 30-40%	2
Bezetting: 20-30%	1,5
Bezetting: 10-20%	1
Bezetting: 0-10%	0,5
leegstand	0

Score bezettingsgraad onthaal & dienstverlening



Aanbeveling:

- Onthalen kunnen geclusterd worden.
- De openingsuren kunnen gelijkgestemd worden.

Benuttingsgraad

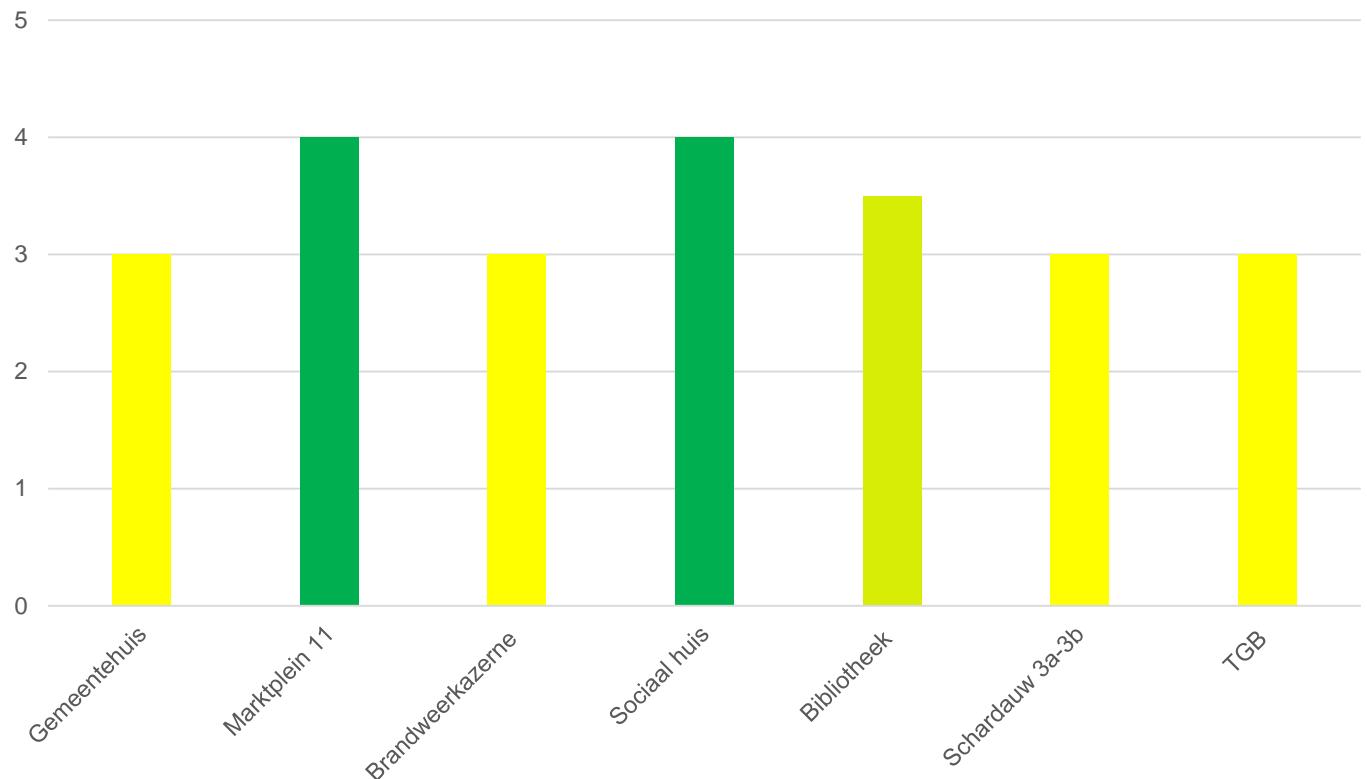
- De bezetting in de **ruimte** is niet altijd even optimaal.

Aanbeveling:

- Efficiëntiewinsten zijn mogelijk door ruimtes beter in te richten.
- De ruimtes kunnen o.a. beter benut worden door implementatie “New Way Of Working” – “Activity Based Working”.

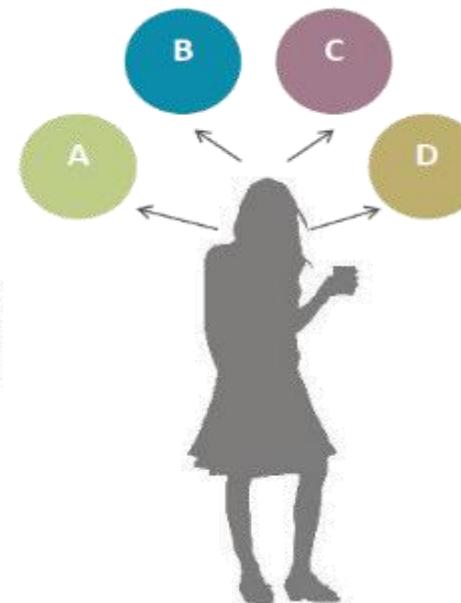
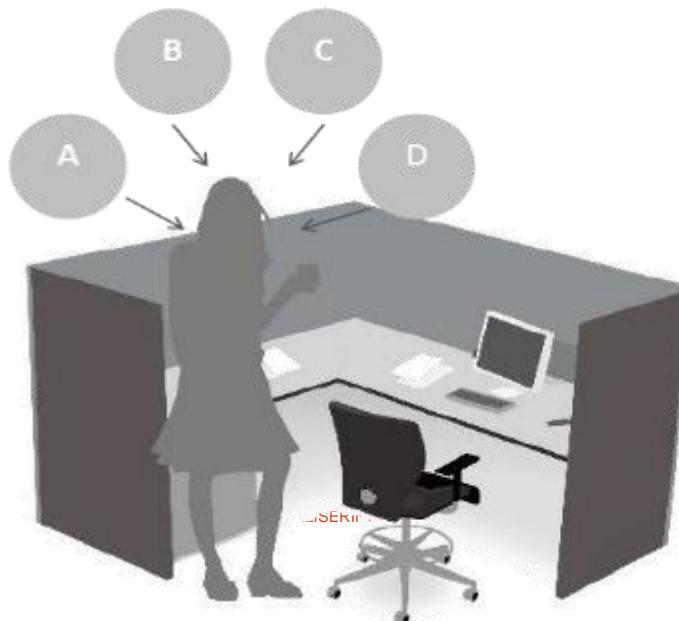
EVALUATIE BENUTTINGSGRAAD: Score/5	
Alle verdiepen en alle ruimtes zijn goed ingevuld	5
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn enkele ruimtes suboptimaal ingevuld	4
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn veel ruimtes suboptimaal ingevuld	3
Niet alle verdiepen zijn gebruikt OF alle ruimtes zijn suboptimaal ingevuld	2
Minder dan de helft van het gebouw is in gebruik	1
Alle verdiepen zijn ongebruikt	0

Score bezetting in de ruimte



Activity Based Working (NWOW)

- ABW ondersteunt verschillende werkplekactiviteiten door ruimtes en functies aan te bieden die **specifiek voor die taak** of activiteit ontworpen zijn.
- De werkplek die de **beste condities biedt voor de activiteit** die op dat bepaalde moment verricht wordt, zal gebruikt worden.



SWOT-analyse uit workshop 1 (input medewerkers/gebruikers)

- **VTD zit dicht bij jeugd en vrijetijdsinfrastructuur** (centraal ertussen)
 - Patrimonium is **vrij modern** → pas gerenoveerd gemeentehuis
 - Vernieuwde **bib**
 - Gemeentehuis= **aangename werkplek**
 - **Collega's vinden elkaar wel**, ondanks veel verschillende locaties
- (Te) veel **onthaalfuncties**
 - Eilandvorming door **versnippering diensten**, waardoor soms te weinig **communicatie**
 - **VTD** is heel beperkt in ruimte, geen uitbreiding mogelijk (mededewerkers zitten dicht opeen, geen refter).
 - **Sociaal Huis** lijkt verouderd: lekken, te weinig fietsberging, slordig, niet goed onderhouden.

Strengths

Weaknesses

Opportunities

Threats

- Veel mogelijkheden om **verschillende diensten bij elkaar te brengen** (vb. VTD in pastorie/ tap)
- Verplaatsing van de dienst VTD, dichter of samen met andere diensten (eventueel samen met bib?)
- **Clusteren** van diensten (incl. politie? 4 personen)
- **Overlapping** tussen gemeentehuis en Sociaal Huis + dienstencentrum
- **Crèche** in de bib?

- **Landschapsbureau** is niet altijd ideaal: minder concentratie mogelijk, lawaai,...
- **Clustering** van diensten op sites zorgt ervoor dat bepaalde groepen de stap niet meer durven zetten (vb. VTD bereiken in het gemeentehuis is veel hogdrempeliger)



Categorie 2 | VRIJE TIJD & RECREATIE

Recreatieve zones: overzicht

Aanbeveling:

Gebouwen zoveel mogelijk koppelen aan groene/ recreatieve zones.

Combinaties die symbiose kunnen opleveren: scholen, sport, polyvalente zalen, buurthuizen,...



Vrije tijdsgebouwen: overzicht

Zalen die **te huren** zijn:

- **KUBOX**: grote zaal, verkleinde grote zaal en foyer
- **Sint-Pieterszaal**: feestzaal en vergaderzaal
- **Hoeve Vandewalle**: hoeveschuur, stallingen, woonhuis, (repetitieruimte) en vertelzolder
- **Oud Gemeentehuis**: tentoonstellingsruimte en vergaderzaal
- **NEC 't Slot**
- **Buurthuis De Krekel**
- **JC Sint-Michiel**: centrale ruimte, lokaal 21 en keuken
- **JH Sint-Pieter**: Wit Heem

Zalen die momenteel **nog niet worden verhuurd**:

- Bibliotheek
- TGB

Aanbeveling:

De gemeente heeft een overvloed aan polyvalente zalen voor verschillende activiteiten. Het aanbod herbekijken.

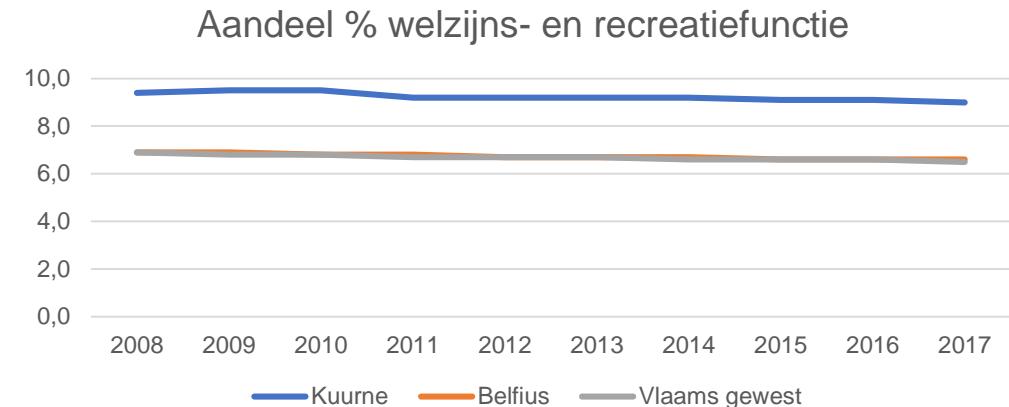


Infrastructuur: sport t.o.v. vrije tijd & recreatie

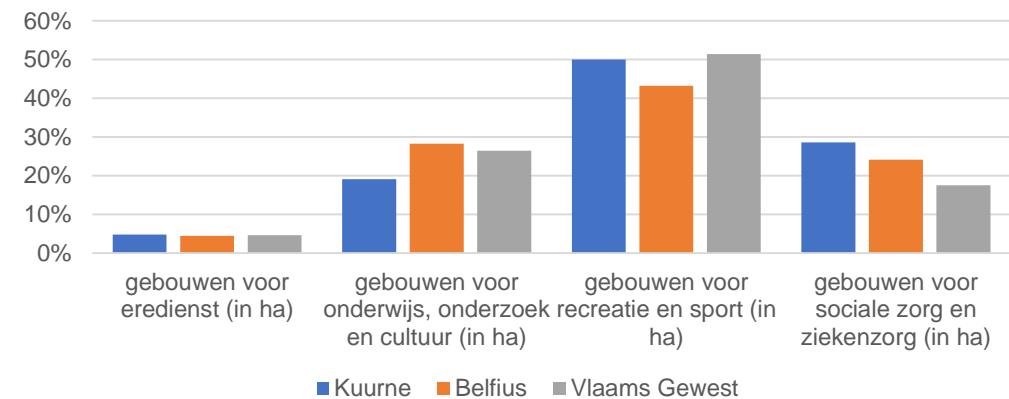
	Aantal sportruimtes
	Kuurne
	2017
Aanwezige sportinfrastructuur in de gemeente	34
Aanwezige sportinfrastructuur in de gemeente per 1.000 inwoners	2,6

	BELFIUS. Gemeenten en kleine steden met centrumfunctie en economische activiteit (V12)
	2017
Aanwezige sportinfrastructuur in de gemeente	3.088
Aanwezige sportinfrastructuur in de gemeente per 1.000 inwoners	3,6

	Vlaams Gewest
	2017
Aanwezige sportinfrastructuur in de gemeente	20.680
Aanwezige sportinfrastructuur in de gemeente per 1.000 inwoners	3,2



Verhouding tussen de verschillende soorten welzijns- en recreatiefuncties



Conclusie:
Weinig sportinfrastructuur t.o.v. Belfius en Vlaams Gewest.



Conclusie:
Kuurne heeft een zeer groot aanbod aan gebouwen voor recreatie in vergelijking met sportinfrastructuur. (Renbaan, polyvale zalen voor vergaderen, recepties, feestjes,...)

Zalen: bezetting

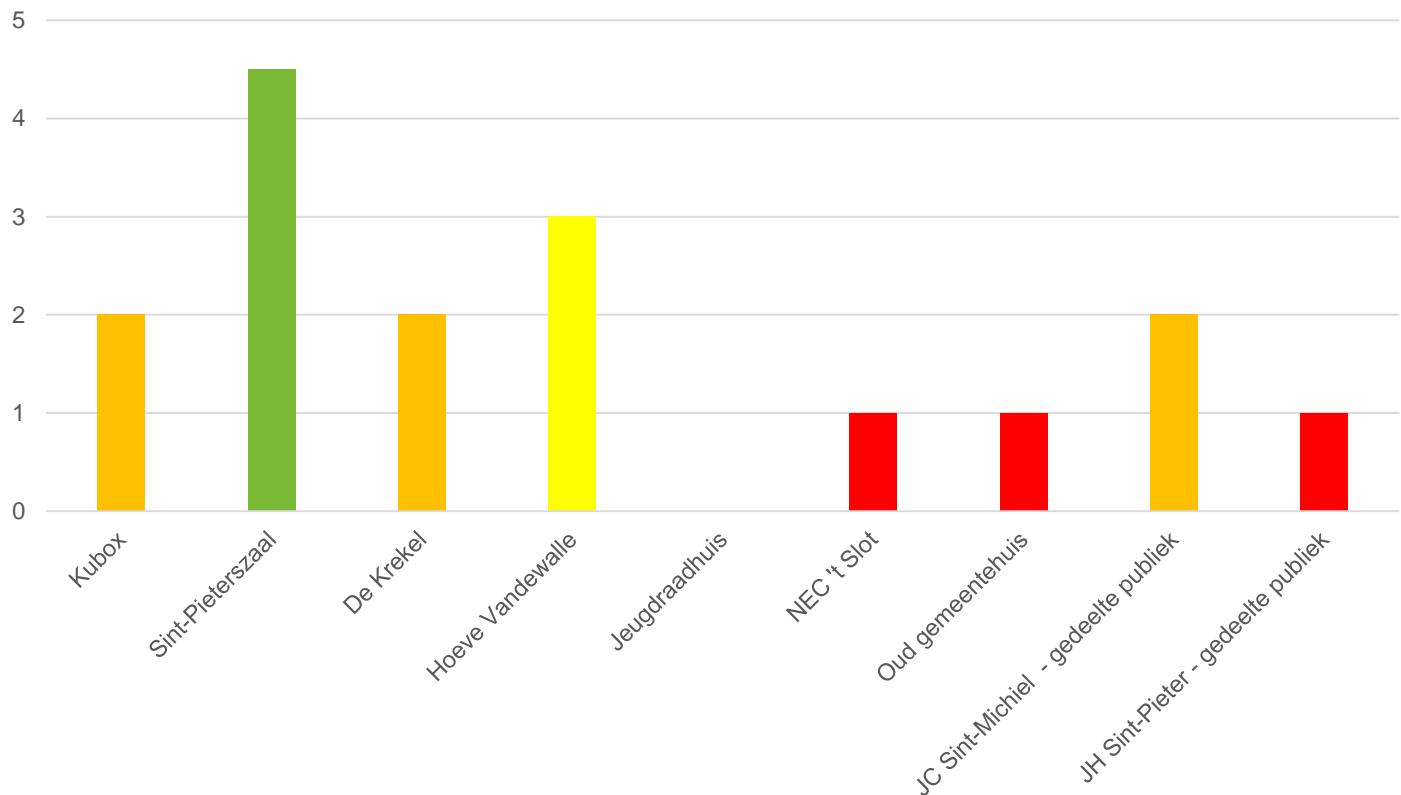
- De Sint-Pieterszaal is een zeer begeerde zaal (reservaties dienen ook veel op voorhand te gebeuren).
- Leegstand van jeugdraadhuis.
- NEC 't Slot en Oud Gemeentehuis hebben veel potentieel voor een hogere bezetting.
- De polyvalente zalen van de verenigingen worden zeer weinig gebruikt.

Aanbeveling:

- Aanbod van polyvalente zalen inkrimpen.
- Inzetten op het verbreden van het doelpubliek (bedrijven, particulieren, vzw's, congressen...).
- Inzetten op multifunctioneel gebruik van de ruimten.

EVALUATIE BEZETTINGSGRAAD:	
Score/5	
Bezetting: 90-100%	5
Bezetting: 80-90%	4,5
Bezetting: 70-80%	4
Bezetting: 60-70%	3,5
Bezetting: 50-60%	3
Bezetting: 40-50%	2,5
Bezetting: 30-40%	2
Bezetting: 20-30%	1,5
Bezetting: 10-20%	1
Bezetting: 0-10%	0,5
leegstand	0

Score bezetting in de tijd: zalen



Benuttingsgraad

De benuttingsgraad is vaak hoog door de versnipperde opslag en archief in het gebouw.

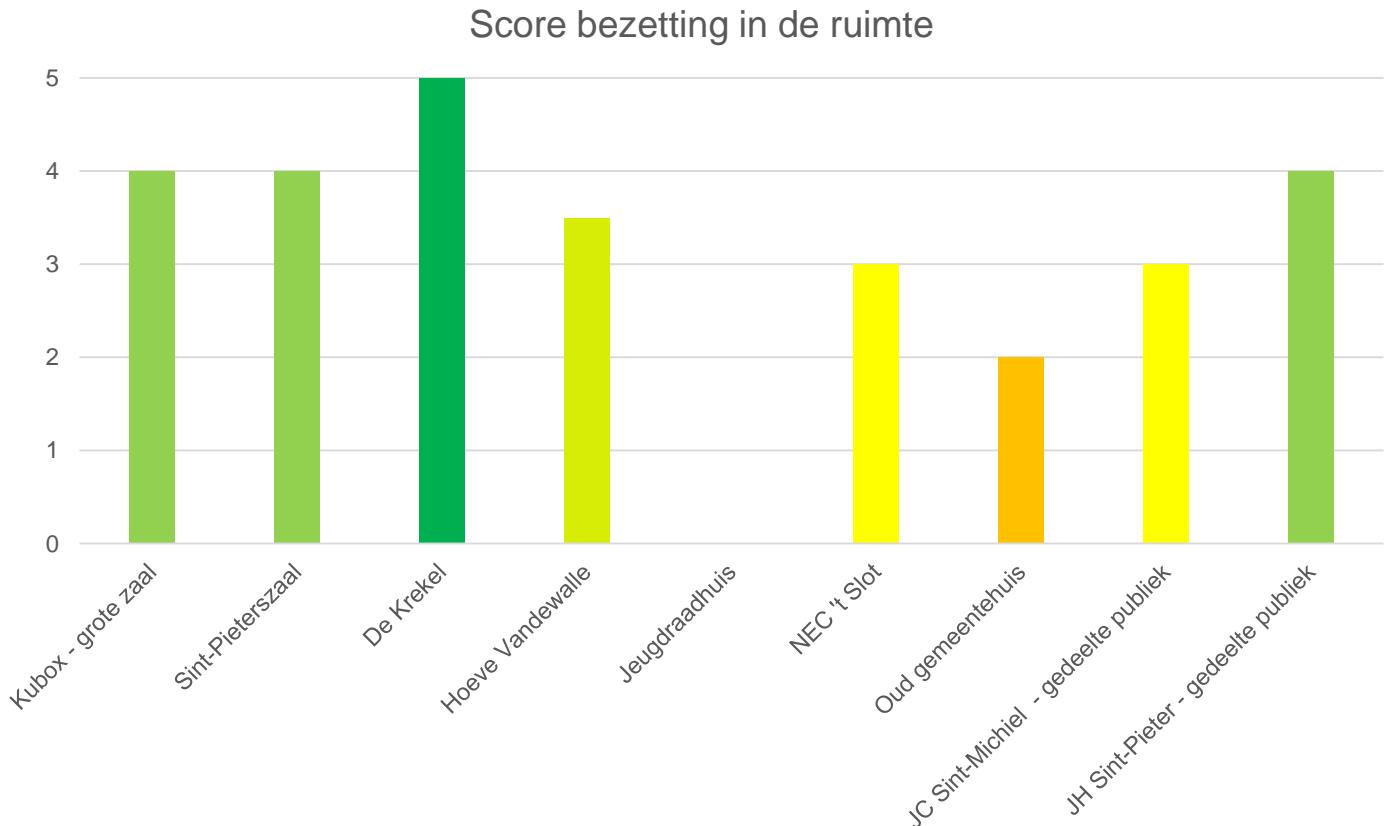
De benuttingsgraad van de ruimtes hangt sterk samen met de functionaliteit van het gebouw.

Functionele gebouwen resulteren in multifunctioneel gebruik.

Aanbeveling:

- Inzetten op clustering van opslag en archief.
- Bij renovatie of nieuwbouw extra inzetten op multifunctionaliteit van de gebouwen.

EVALUATIE BENUTTINGSGRAAD:	
Score/5	
Alle verdiepen en alle ruimtes zijn goed ingevuld	5
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn enkele ruimtes suboptimaal ingevuld	4
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn veel ruimtes suboptimaal ingevuld	3
Niet alle verdiepen zijn gebruikt OF alle ruimtes zijn suboptimaal ingevuld	2
Minder dan de helft van het gebouw is in gebruik	1
Alle verdiepen zijn ongebruikt	0



Benuttingsgraad

Multifunctioneel
gebruik van ruimten



Room typology 1: Empty room



Room typology 3: Workshop space



Room typology 2: Project space



Room typology 4: Town Hall

JC Sint-Michiel en JH Sint Pieter: bezetting

Vereniging	Werkingsmoment
Chiro Sint-Michiel	Zondag NM*
KSA Ambroos	Zaterdag NM*
KSA Leiezonen	Zaterdag NM*
Chiro Kierewiet Sint-Pieter	Zondag NM*

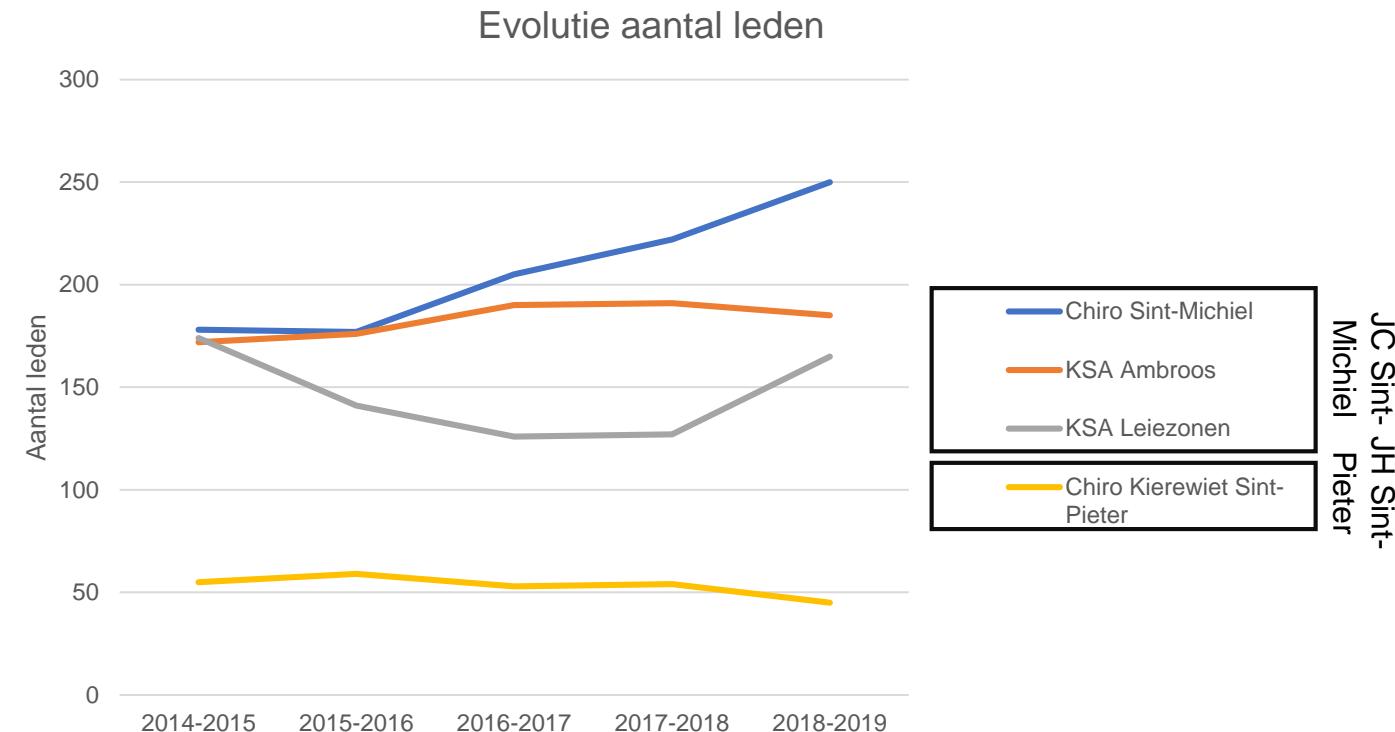
*niet in grote vakantie

Aanbeveling:

Scenario 1: Chiro Kierewiet boosten:

- Nu vrij residentiële, weinig levendige en verharde omgeving, weinig groene ruimte, koppelen met nieuw park op renbaan?
- Omgeving Sint-Pieter boosten
- Koppelen met KUBOX voor meer activiteit/feesten?

Scenario 2: functioneel gebouw met veel mogelijkheden. Gebouw herbestemmen en Chiro Kierewiet verenigen in het JC Sint Michiel.



Jeugdatelier: bezetting

Vereniging	Werkingsmoment
Jeugdatelier	Woensdag NM, niet in schoolvakanties

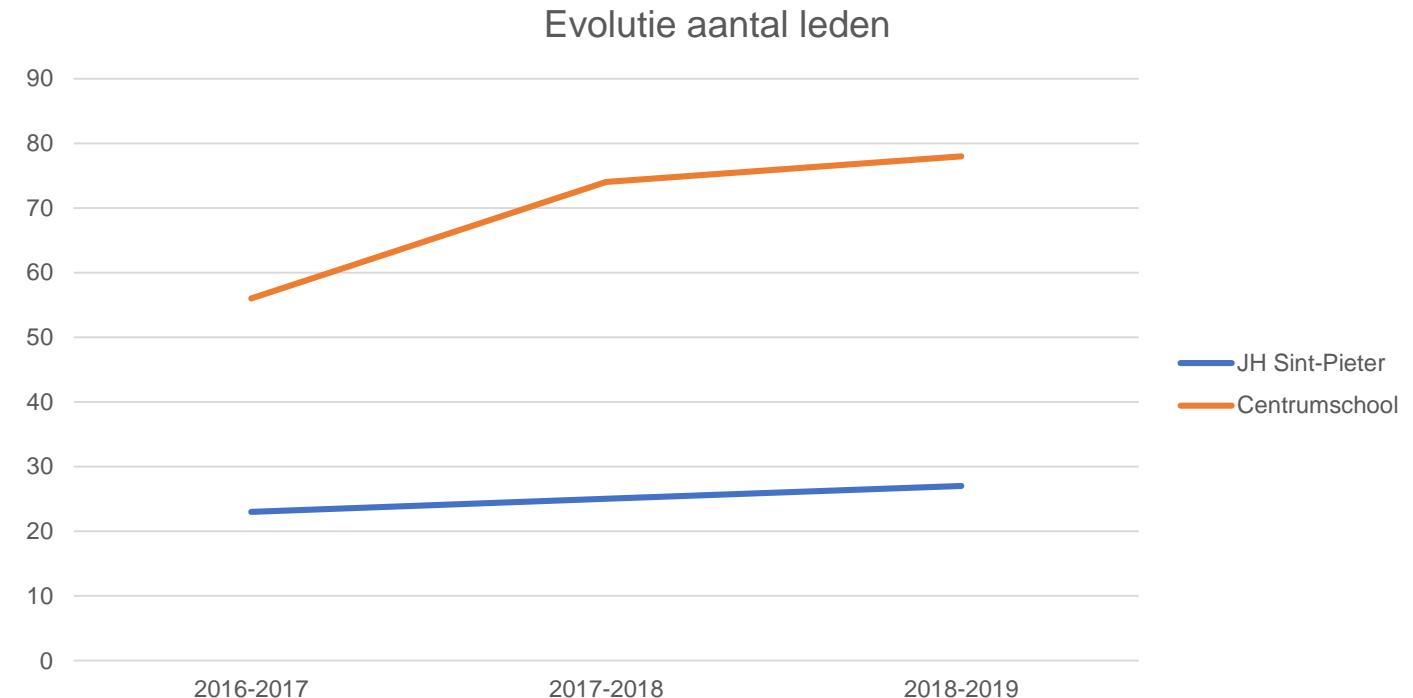
*niet in grote vakantie

Aanbeveling:

Centrumschool is populairder dan JH Sint-Pieter.

Scenario 1: jeugdatelier boosten in JH Sint-Pieter. Koppeling met renbaan.

Scenario 2: jeugdatelier clusteren in centrumschool (voorwaarde: lift in centrumschool). JH Sint-Pieter nieuwe bestemmingen toekennen.



SWOT-analyse uit workshop 1 (input medewerkers/gebruikers)

- Zeer groot aanbod
- **Bereikbaarheid** van VTD (t.o.v. jeugdverenigingen)
- Sterke gemeenschap, veel activiteiten, veel beleven

Strengths

- Hoeve VDW in slechte staat, maar zeer populair bij gebruikers (verenigingen)
- Kubox heeft **lage bezetting** tijdens de werkweek
- JH Tap is in **slechte staat**, wat gebeurt er mee in de toekomst?
- NEC slot en oude gemeentehuis wordt **weinig gebruikt**
- **Privépersonen** kunnen momenteel enkel terecht in buurthuis De Krekel, dit is een klein (verouderd) zaaltje (clubhuis).
- **Geen permanentie**= ontevredenheid van de klant (soms lastig voor sportdienst, want die kunnen niet altijd de problemen oplossen)

Weaknesses

Opportunities

Threats

- **Meer gebruik** van zalen tijdens de werkdagen
- **Bepaalde klantengroepen** hebben nu geen toegang, maar kunnen onderbezette gebouwen wel invullen (vb. bedrijven)
- Er is veel vraag naar zalen voor **privégebruik**, ook voor grotere groepen (zalen uit de privémarkt zijn vaak heel duur)
- Het antwoord tegen **verzuring**

- Problemen niet haalbaar op vlak van **ondersteuning/ onderhoud**
- Beperkingen in **regelgeving** (geluidsnormen, klantengroepen,...)
- Zijn alle renovaties **financieel haalbaar** (vb. volledige hoeve)
- Te veel willen **tevreden** stellen van de klanten
- **Tijdelijke studieplaatsen** voor studenten bedreigen gebruik door verenigingsleven (idem voor commerciële kampen)



Categorie 3 | SPORT

Sportvoorzieningen: overzicht

De sportvoorzieningen zijn geclusterd op 1 plaats:

- **Voordeel:** duidelijkheid
- **Nadeel:** niet iedereen doet de verplaatsing naar de sportcluster

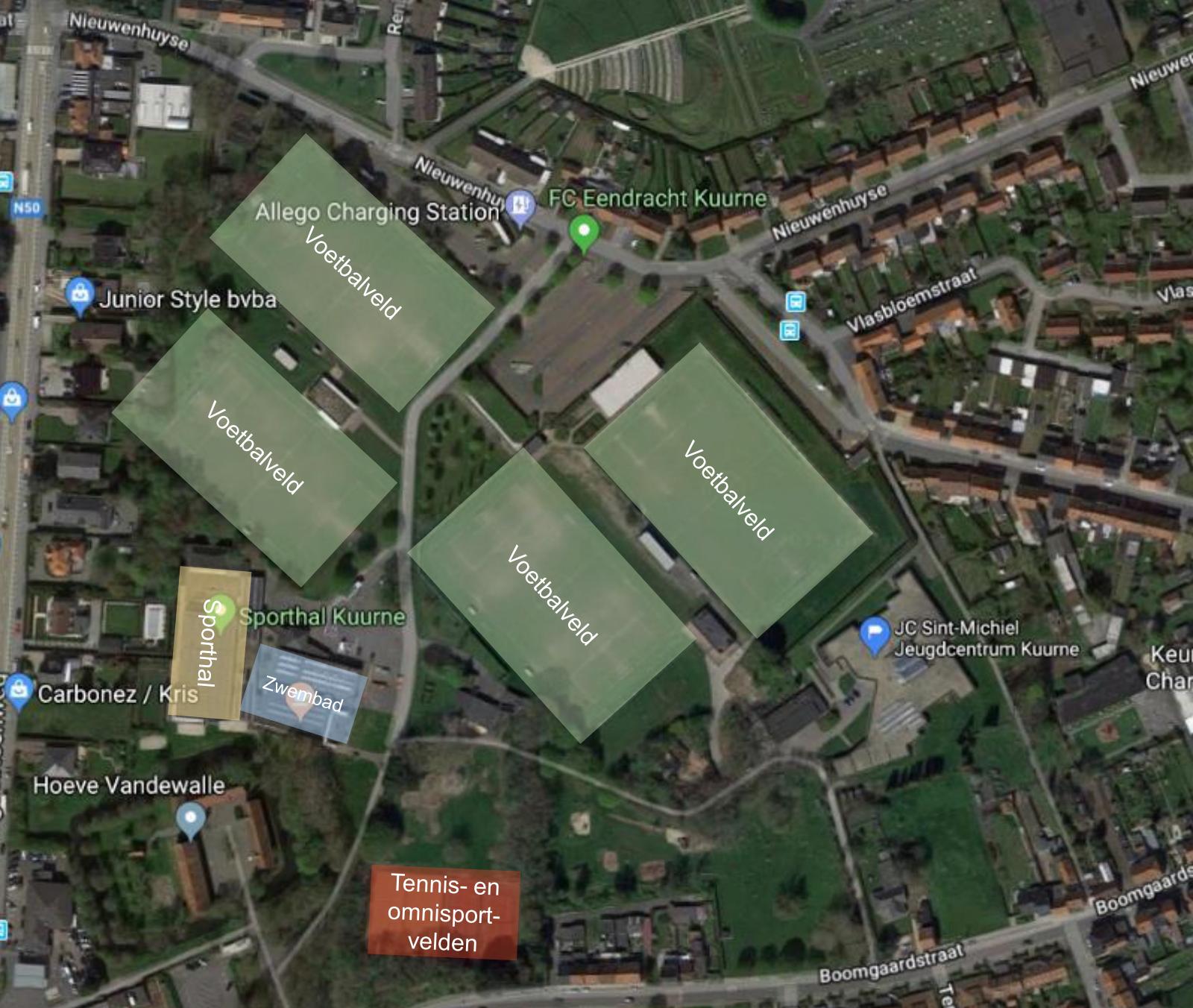
Aanbeveling:

Decentraal ook sportinfrastructuur voorzien, vooral in (nieuwe) scholen en/of gekoppeld met groene/recreatieve ruimten. ('Satellietsporthallen': bv. badminton in het weekend)



Sportvoorzieningen: detail

- **Sporthal**
- **Zwembad**
- **Voetbalterreinen**
- **Tennis- en omnisportvelden**
- Visvijver
- Petanquevelden (vrij te gebruiken, behalve op maandag- en donderdagnamiddag)
- Joggingparcours (vrij te gebruiken, rond het Sportpark, 1.165 m)



Sportpark: bezetting

Bepaalde activiteiten gekoppeld aan bepaalde infrastructuur.

's Avonds goed gebruikt, overdag vaak leeg.

Momenteel enkel periodiek gebruikt door GO! onderwijs.

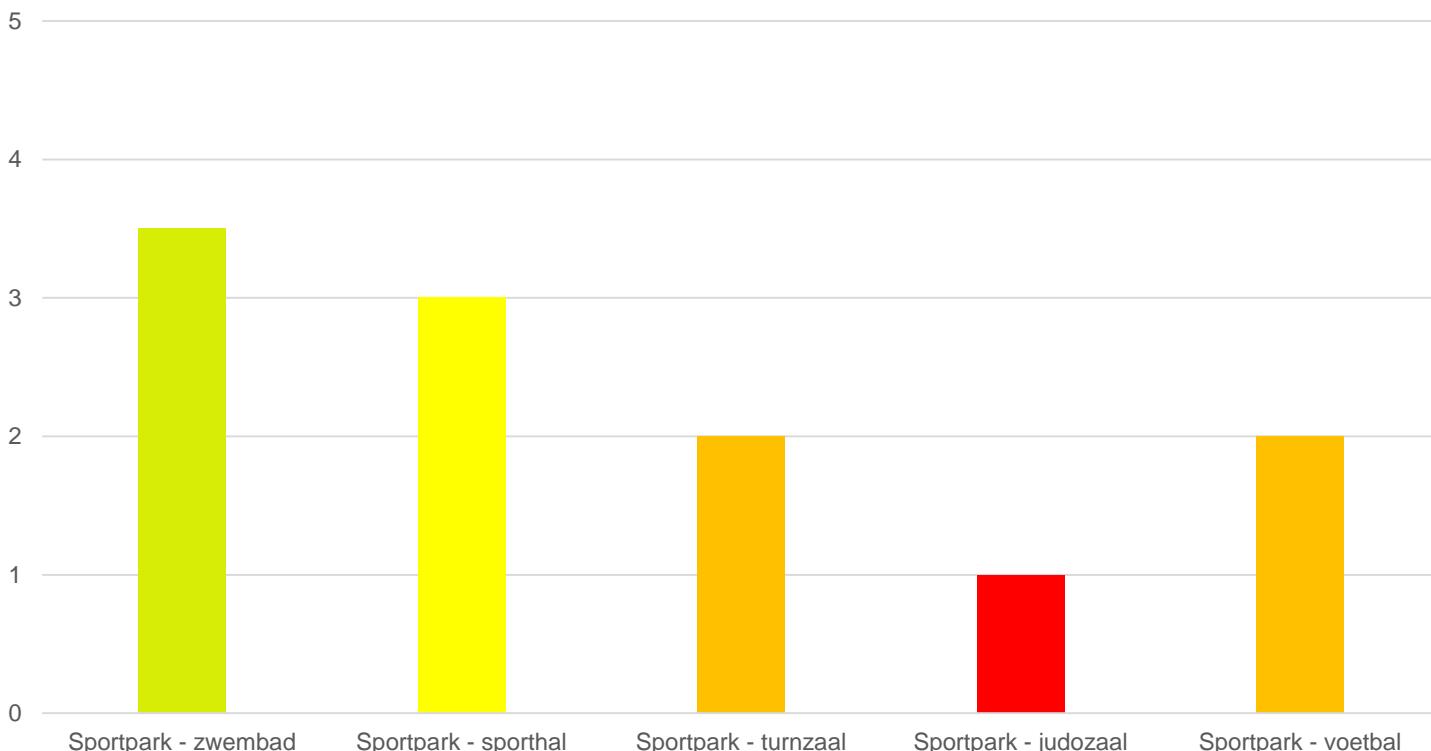
Aanbeveling:

Inzetten op dubbel gebruik en samenwerking:

- Overdag laten gebruiken door andere scholen;
- Buitenactiviteiten voor senioren;
- Judozaal ook gebruiken voor andere activiteiten/cursussen, bv: meditatie, mindfulness, yoga,...

EVALUATIE BEZETTINGSGRAAD: Score/5	
Bezetting: 90-100%	5
Bezetting: 80-90%	4,5
Bezetting: 70-80%	4
Bezetting: 60-70%	3,5
Bezetting: 50-60%	3
Bezetting: 40-50%	2,5
Bezetting: 30-40%	2
Bezetting: 20-30%	1,5
Bezetting: 10-20%	1
Bezetting: 0-10%	0,5
leegstand	0

Score bezetting in de tijd: sportpark



Benuttingsgraad

In de sporthal is de opslag sterk versnipperd.

De indeling van de ruimtes zijn veel ruimte na ruimtes.

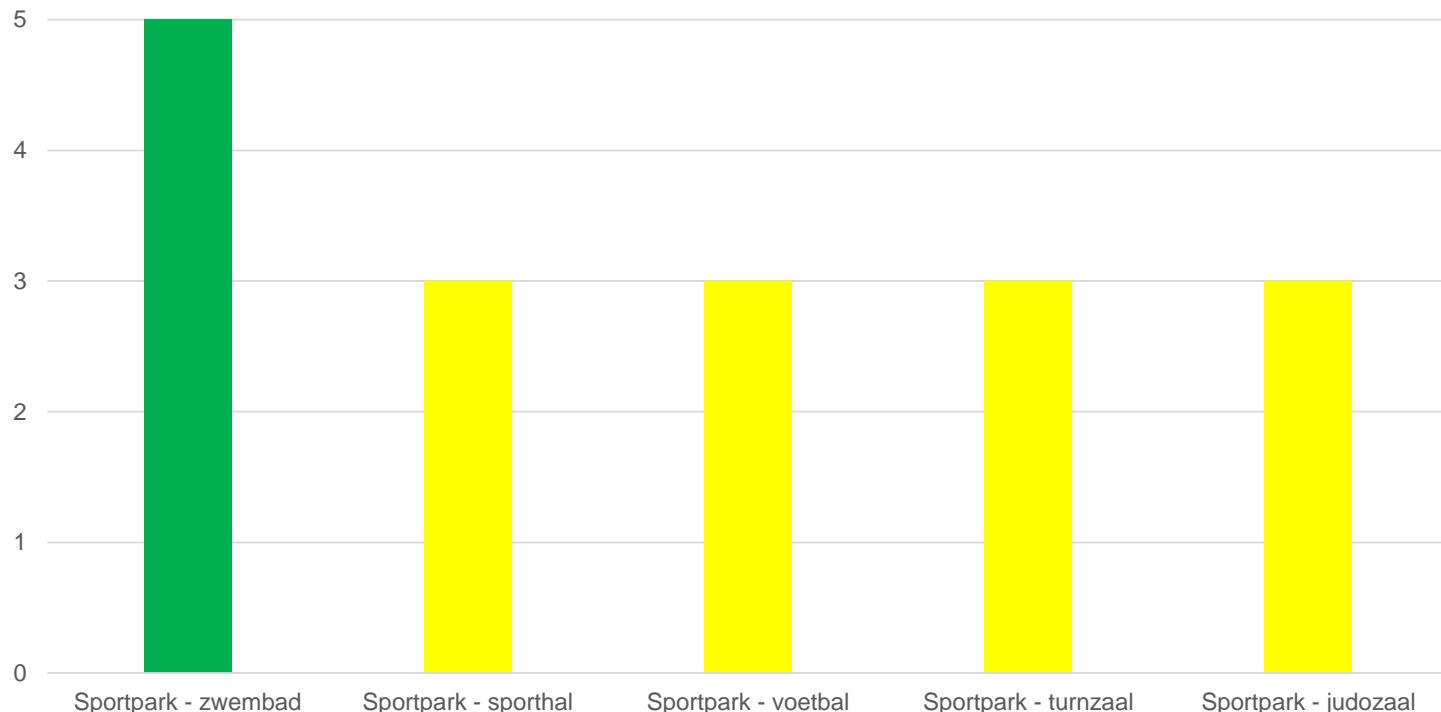
Aanbeveling:

- Inzetten op duidelijke gecentraliseerde opslag ipv versnipperde.

EVALUATIE BENUTTINGSGRAAD: Score/5

Alle verdiepen en alle ruimtes zijn goed ingevuld	5
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn enkele ruimtes suboptimaal ingevuld	4
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn veel ruimtes suboptimaal ingevuld	3
Niet alle verdiepen zijn gebruikt OF alle ruimtes zijn suboptimaal ingevuld	2
Minder dan de helft van het gebouw is in gebruik	1
Alle verdiepen zijn ongebruikt	0

Score bezetting in de ruimte: sportpark



SWOT-analyse uit workshop 1 (input medewerkers/gebruikers)

- Omnisportveld wordt zeer veel gebruikt
- **Groot aanbod**
- Algemene **trend** sport zit in de lift
- Aanwezigheid van een **zwembad is een grote meerwaarde**
- Jan Sen **skatepark is een meerwaarde**
- **Ruime openingsuren en grote aanspreekbaarheid** door onthaal

- **Toekomst tennisveld?** Vrij ter beschikking stellen zoals omnisportveld?
- Worden de buitensportveldjes **voldoende benut?** (tennisveld, basketbalveld,...)
- **Geen kunstgrasveld**
- **Geen mogelijkheden voor nieuwe** sporten/ clubs
- Tussen 18u -21u30 volzet → vraag naar extra ruimte
- **Verouderde infrastructuur** (zwembad + sporthal)

Strengths

Weaknesses

Opportunities

Threats

- Nieuwe **sporthal bij school**
- Aanvraag **omgevingsvergunning** zwembad
- Uitbouw van **sport** (bike park) **op hippodroom** (LT)
- **Buitenruimte als sportruimte:** mee te nemen bij focus op vergroening: crf. gezondheidstest "logo leieland"
- Mogelijkheden voor **sportactiviteiten in andere gebouwen** onderzoeken (bv. kubox) + scholen?
- **Multifunctionele inzet verhogen** → andere gebruiken overdag

- Groot te kort aan **trainers**
- Vervallen van **vergunning zwembad** in 2024
- Te weinig **bergruimte**
- **Veeleisende klanten en clubs:** soms zijn de vragen groter dan wat er kan aangeboden worden (nog ruimere openingsuren, maar niet het personeel om te bemannen) → hoge druk op personeel en financieel beperkte middelen



Categorie 4 | SCHOLEN & KIND

Scholen: overzicht

Er zijn 8 scholen in Kuurne:

- **Centrumschool**
- **Wijzer**
- **Pienter**
- **VBS St.-Michiel**
- **VBS St.-Michiel afd. Boomgaardstraat**
- **Vrije Kleuterschool**
- **VBS Sint-Pieter**
- **VBS Sint-Pieter afd. Hulstsestraat**
- **GO! De Boomgaard**

Aanbeveling:

Veel scholen, optimalisatie van het aanbod is mogelijk. Scholen zoveel mogelijk koppelen aan groene ruimtes en sport.



Kinderopvang: overzicht

Aanbod van gemeente



Initiatief voor buitenschoolse opvang (IBO)

} Enige opvang voor kinderen die naar school gaan (BKO)

Totaal: 28 plaatsen

Aanbod van particulieren



Opvang gezinnen
Kinderopvang Felies



Opvang gezinnen
Reddie Teddy



Particuliere opvanggezinnen/ zelfstandige
onthaalouders

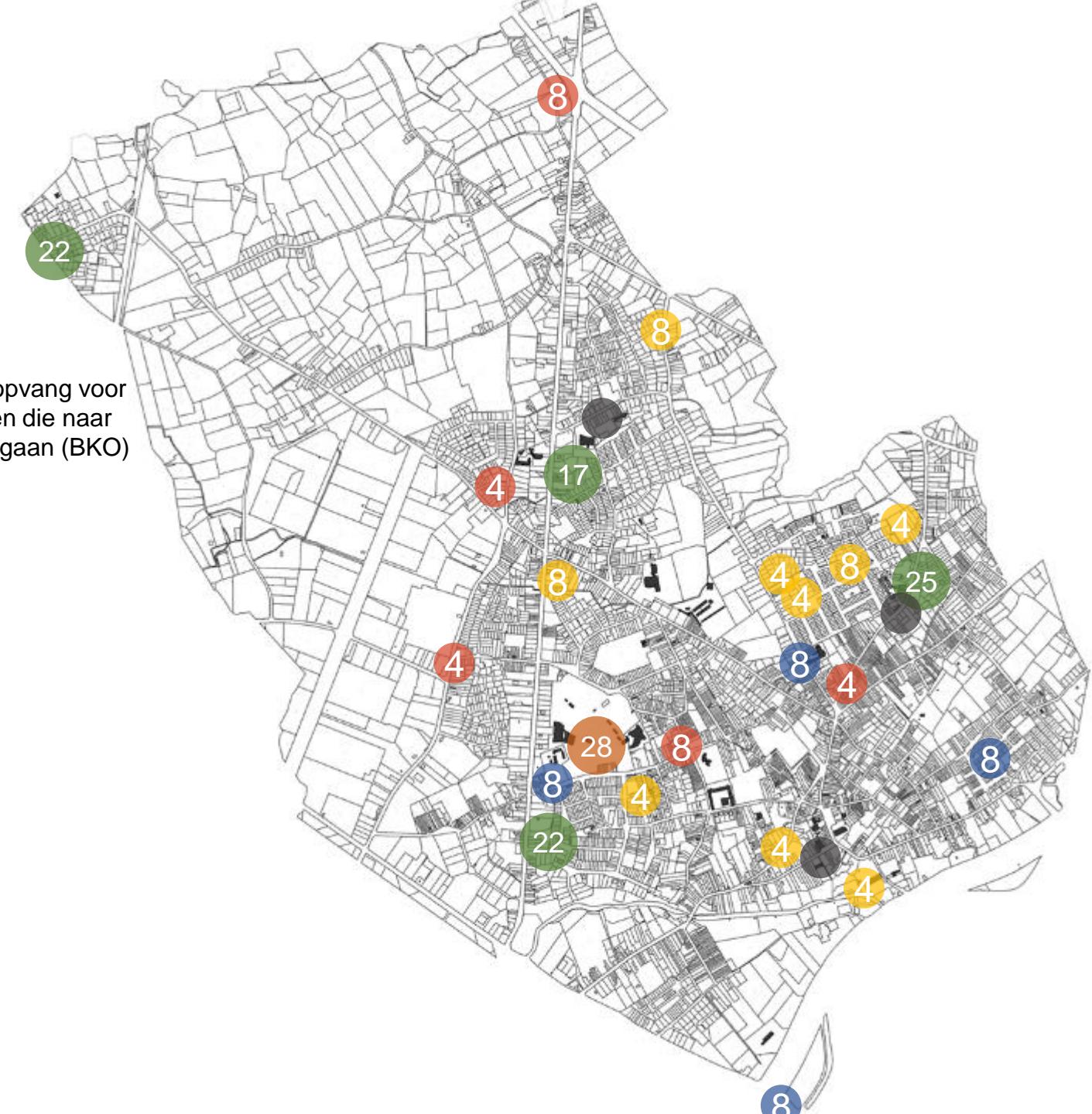


Particuliere opvanginstellingen/ mini-chreches/
kleinschalige opvangvoorzieningen



Buurt en nabijheidsdienst: aandacht voor divers
publiek door occasionele en flexibele opvang

Totaal: 186 plaatsen

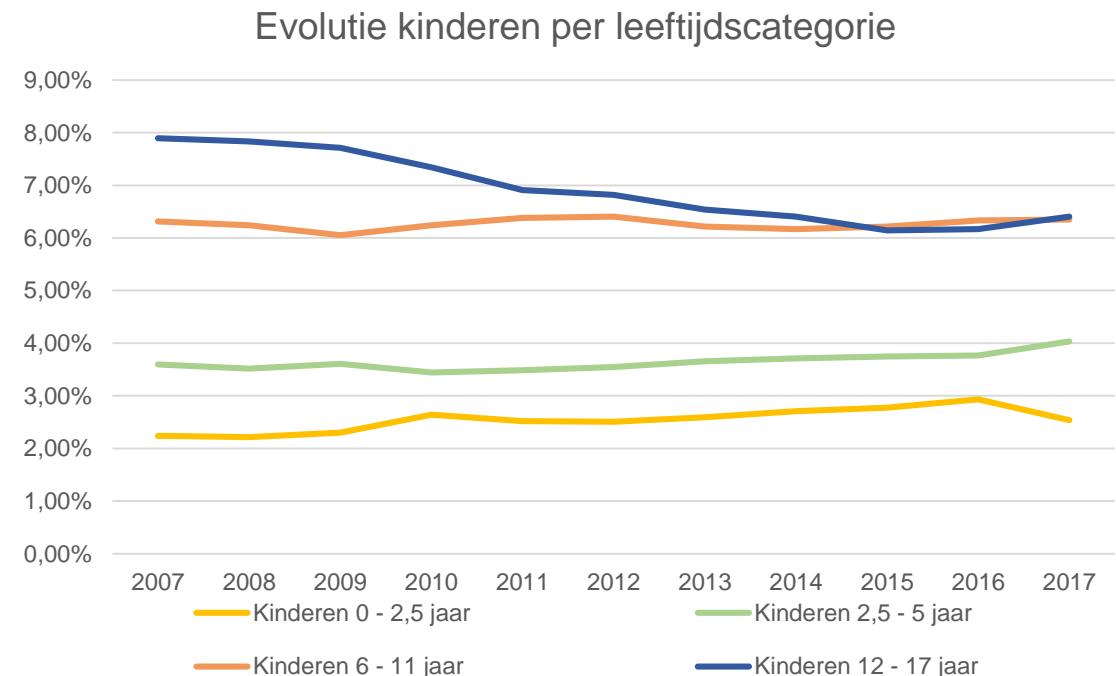
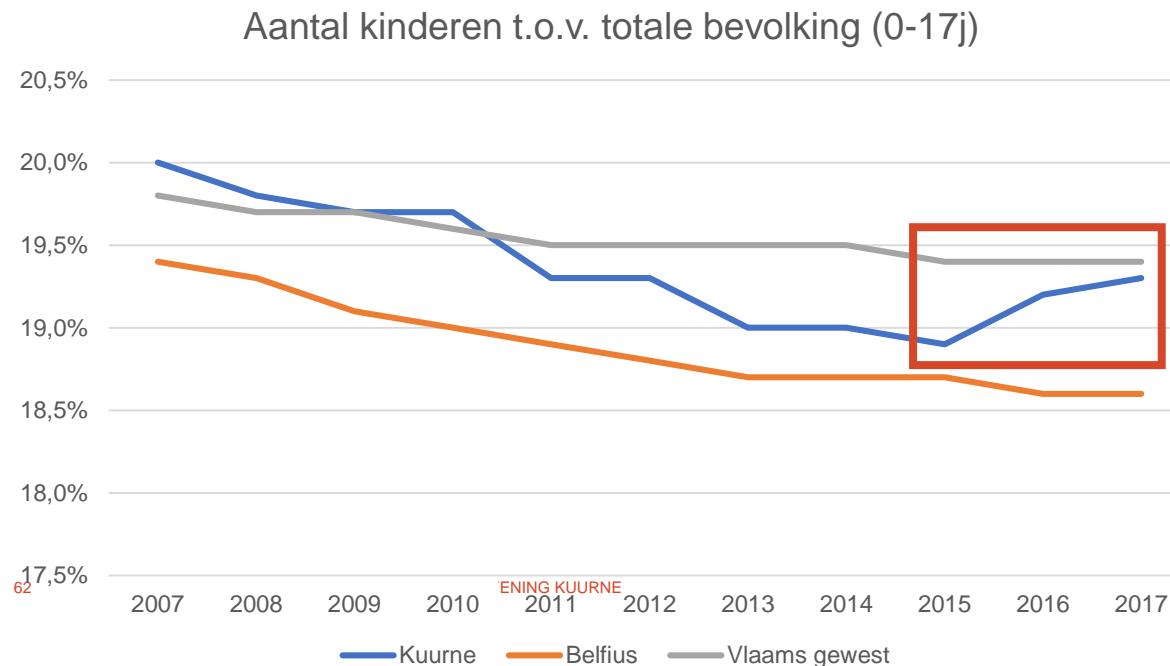


Demografie

Evolutie jongeren

Er is een sterke stijging van het aantal kinderen in Kuurne t.o.v. Belfiuscluster en Vlaams gewest.

Aanbeveling:
Nieuwe accommodatiendonen richten op opvallende toename van jonge kinderen. Kinderopvang koppelen aan scholen.



Scholen: bezetting

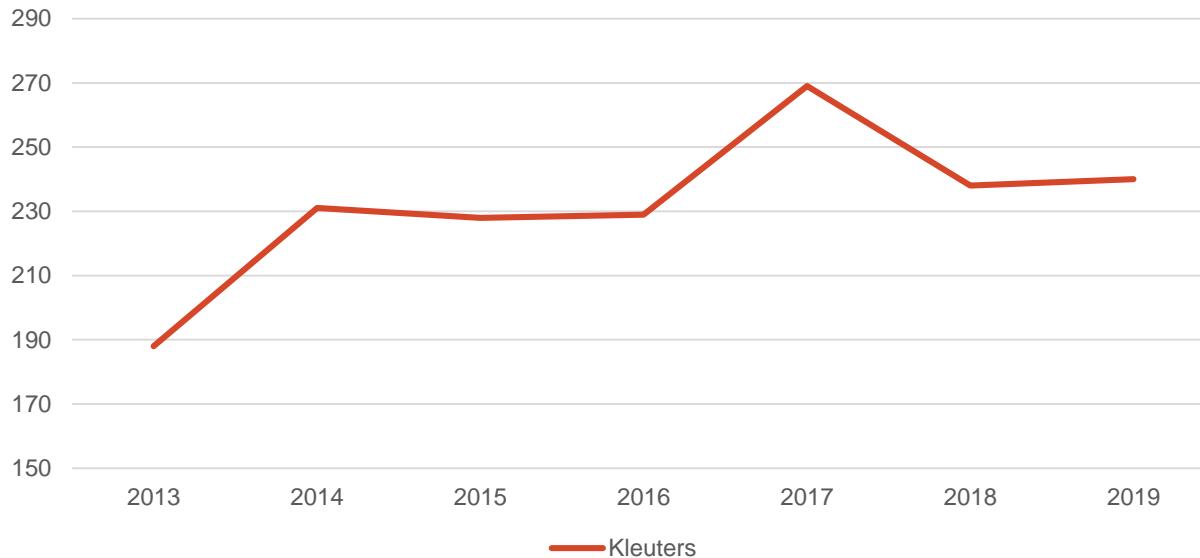
Kleuteronderwijs:

- In 2017 kende het aantal kleuters een hoge piek.
- In het algemeen stijgt het aantal kleuters niet sterk.
- Het gemiddeld aantal kleuters over de zes jaren heen is 232.

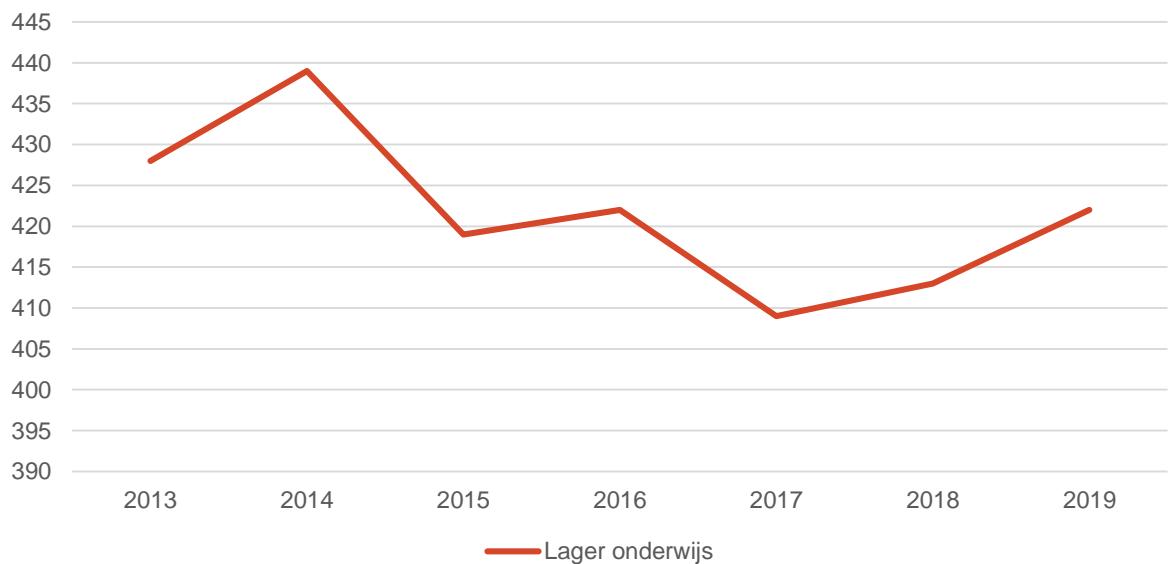
Lager onderwijs:

- Het aantal leerlingen in het lager onderwijs kent over de zes jaren heen een kleine daling.
- Deze daling is het sterkst waarneembaar in 2017.
- Het gemiddeld aantal leerlingen in het lager onderwijs over de zes jaren heen is 422.

Evolutie leerlingen in het kleuteronderwijs



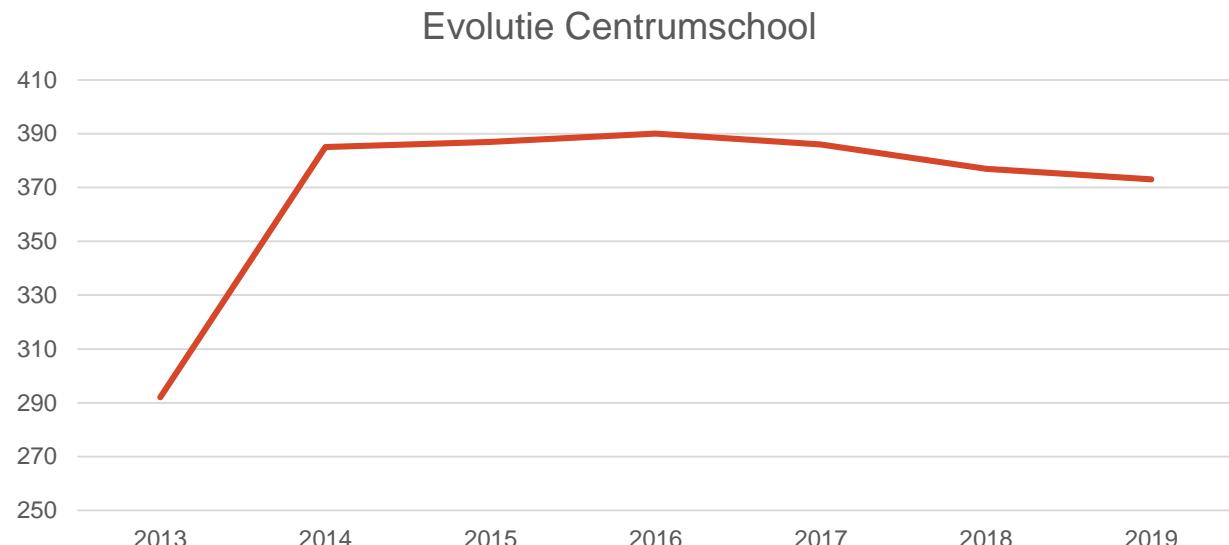
Evolutie leerlingen in het lager onderwijs



Scholen: bezetting

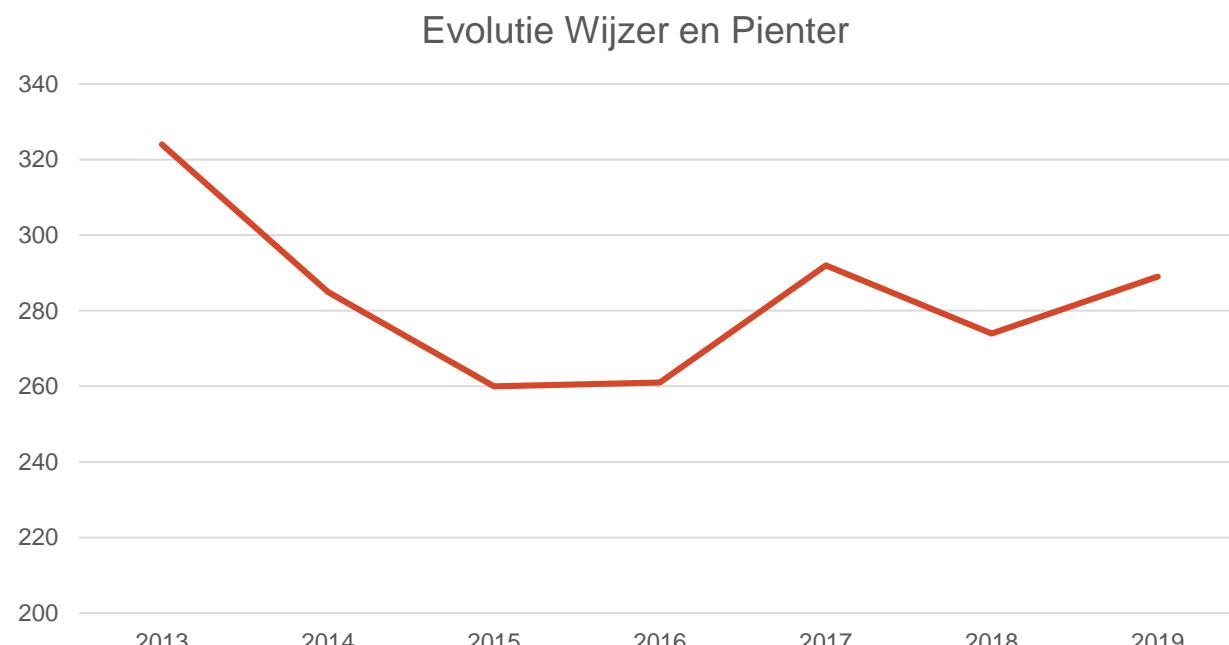
Centrumschool:

- In 2014 was er een enorme stijging in de bezetting (ongeveer 100 leerlingen meer).
- Intussen is er een lichte daling van het leerlingenaantal.



Wijzer en Pienter:

- Tussen 2013 en 2015 was er een daling in de bezetting.
- Intussen is er terug een lichte stijging.



Scholen: bezetting

Evoluties over alle scholen heen:

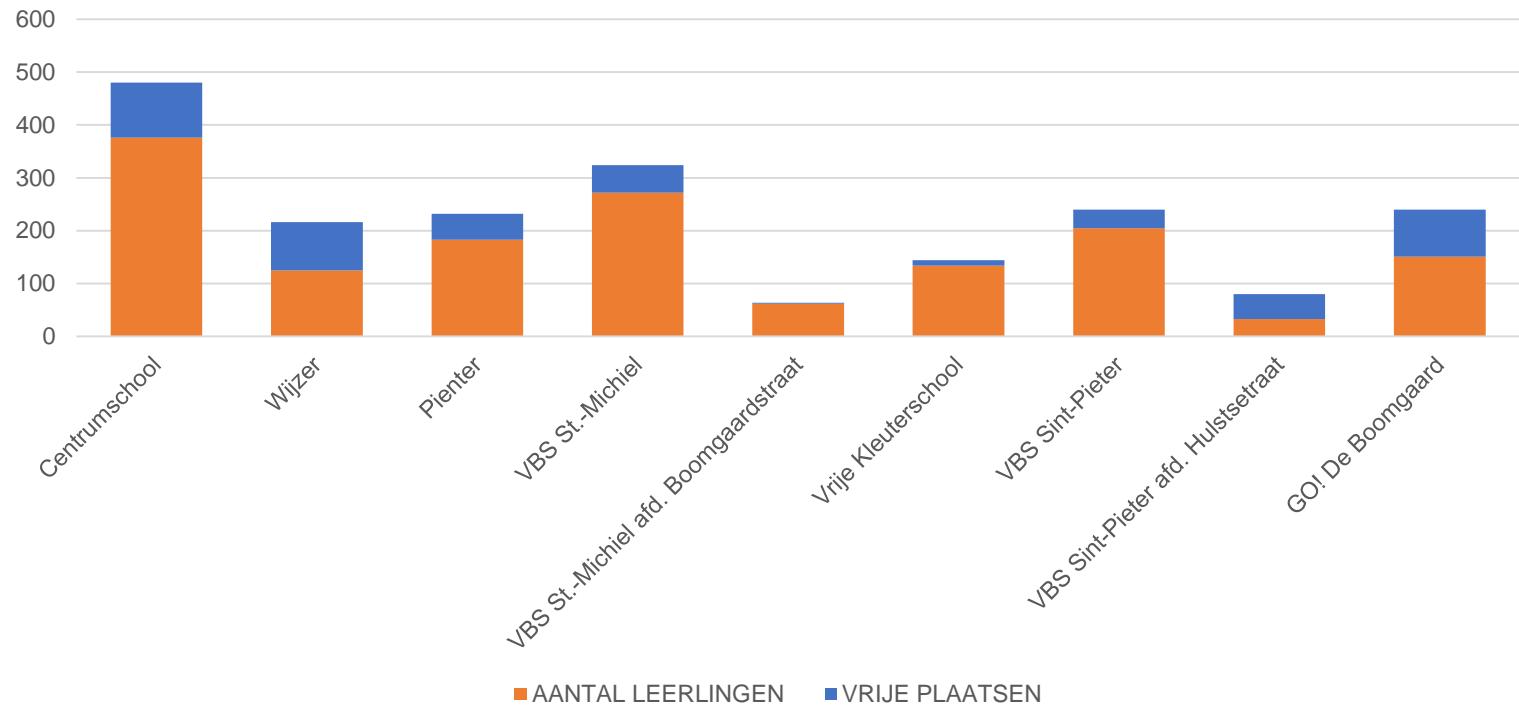
- De scholen zitten nog niet aan hun maximum capaciteit.
- De kleuterscholen van VBS Sint-Pieter en Wijzer kennen een zeer lage bezetting.
- De kleuterschool van VBS St.-Michiel afdeling Boomgaardstraat en de Vrije kleuterschool hebben een bezetting van bijna 100%.

Aanbeveling:

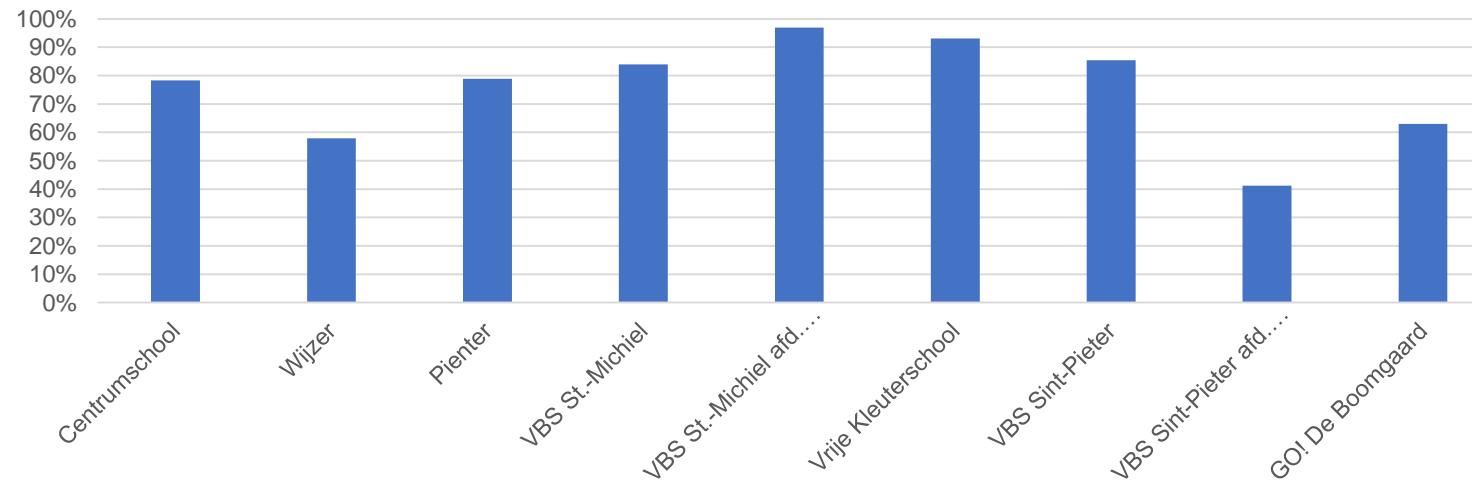
Er zijn meer plaatsen dan kinderen in het onderwijs.

- Pienter en Wijzer samenvoegen en nieuw bouwen (zie kaart).
- Op lange termijn is een reserve aan plaatsen nodig (er worden veel kinderen geboren in Kuurne), kan dit grotendeels opgevangen worden door het vrije onderwijs?

Aantal leerlingen vs maximum aantal leerlingen



% bezetting scholen



Bezettingsgraad

Ruimtes worden enkel overdag gebruikt en niet in het weekend en in vakanties.

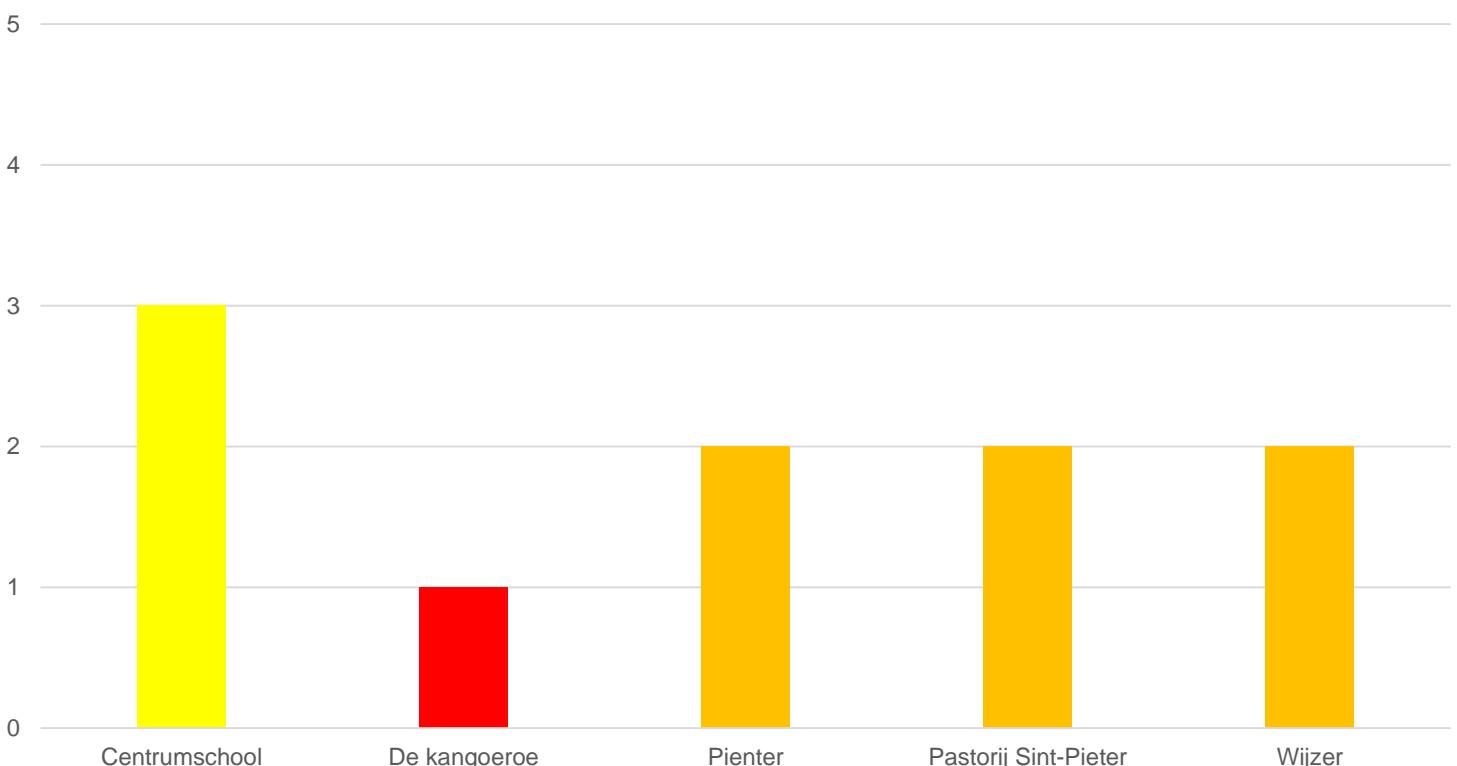
De Kangoeroe wordt enkel woensdagnamiddag na schooltijd en op snipper- en vakantiedagen bezet.

Aanbeveling:

- Meer openstellen voor gedeeld gebruik door verenigingen (kunst, muziekschool, toneel, sport,...)

EVALUATIE BEZETTINGSGRAAD: Score/5	
Bezetting: 90-100%	5
Bezetting: 80-90%	4,5
Bezetting: 70-80%	4
Bezetting: 60-70%	3,5
Bezetting: 50-60%	3
Bezetting: 40-50%	2,5
Bezetting: 30-40%	2
Bezetting: 20-30%	1,5
Bezetting: 10-20%	1
Bezetting: 0-10%	0,5
leegstand	0

Bezettingsgraad



Benuttingsgraad

Functionaliteit van de scholen hangt sterk samen met de benuttingsgraad.

Pienter en Wijzer zijn minder functionele gebouwen waardoor het oogt als vol.

De Kangoeroe is niet aangepast aan de vereisten van een kinderopvang en wordt ook niet volledig bezet hierdoor.

Aanbeveling:

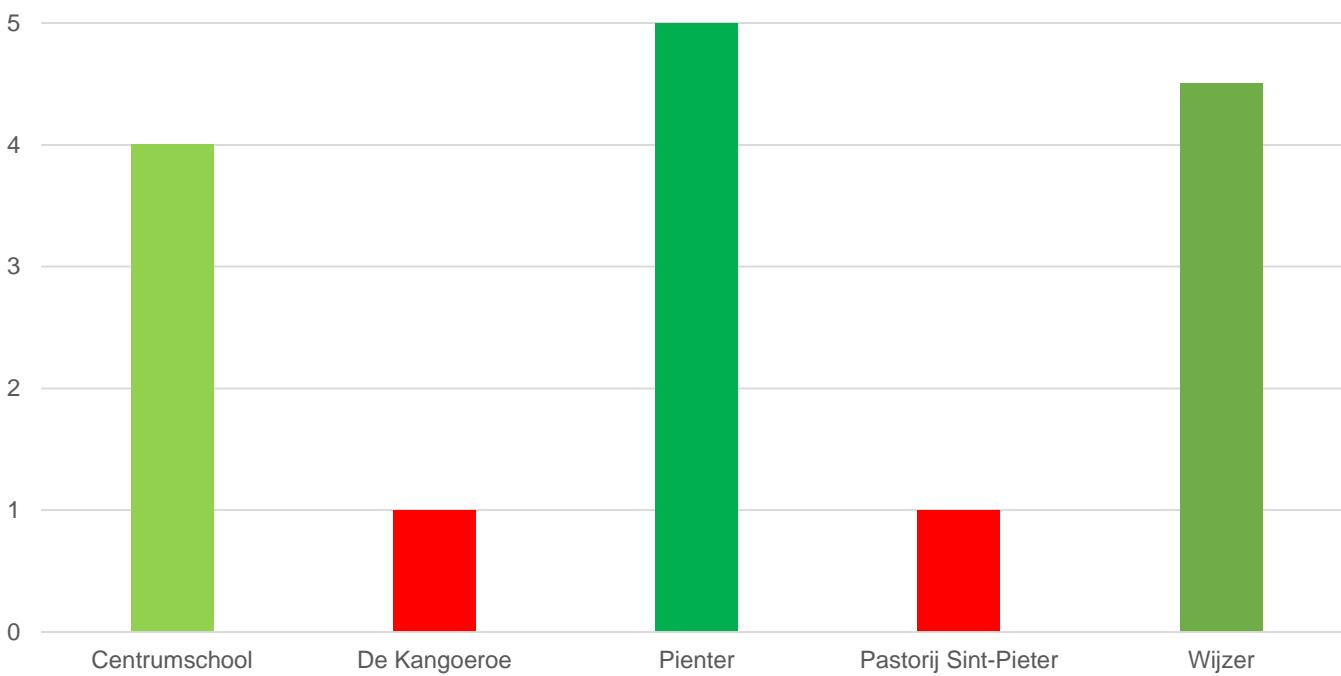
- Veel efficiëntiewinsten mogelijk door efficiënter ontwerp van scholen voor multifunctioneel gebruik.

EVALUATIE BENUTTINGSGRAAD:

Score/5

Alle verdiepen en alle ruimtes zijn goed ingevuld	5
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn enkele ruimtes suboptimaal ingevuld	4
Alle verdiepen zijn bezet, maar er zijn veel ruimtes suboptimaal ingevuld	3
Niet alle verdiepen zijn gebruikt OF alle ruimtes zijn suboptimaal ingevuld	2
Minder dan de helft van het gebouw is in gebruik	1
Alle verdiepen zijn ongebruikt	0

Benuttingsgraad



Scholen: mogelijke nieuwe locatie

Onderwijs, groen en sport maximaal koppelen.



SWOT-analyse uit workshop 1 (input medewerkers/gebruikers)

- Is niet hetzelfde als pedagogische concepten in gemeentescholen
- Een (**beperkt**) aantal verenigingen kan al terecht in schoolgebouwen (vb. harmonie en majorettes, kunstacademie, koor,...)
- Ouders kiezen bewust voor een '**type school**': netheid, grootte,...

Strengths

- Onthaalouders in Kangoeroe
- Nieuwe wijken, aanbod op de juiste plaats
- School als ontmoetingsplek van een buurt of wijk
- Samenwerking rusthuis
- Nieuw decreet
- Nieuwbouw voor Pienter & Wijzer? → efficiënter inzetten van de middelen
- Samenwerking met sport bij een nieuw schoolgebouw
- Ruimtes multifunctioneel inzetbaar, brede schoolconcept, meer groene ruimte
- Centraliseren van voor- en naschoolse opvang ook op woensdagnamiddag en in vakanties (buitenschoolse opvang?)

Opportunities

- Te veel **verschillende scholen** in Kuurne (geografische spreiding)
- **Oude schoolgebouwen** (niet duurzaam, hoge energiekosten, hoge herstelkosten (binnen regenen langs ramen en dak in beide scholen, verwarming))
- Inhaalbeweging **duurzaamheid** gebouwen
- Pienter & Wijzer hebben **kleine speelplaatsen**
- Te **weinig groen**
- **Pastorie Pienter**: niet ideaal om als leerruimtes te gebruiken
- **Plaatsgebrek** (lokalen voor externen, vergaderen, leermeesters,...)

Weaknesses

Threats

- Vraag naar aanbod (opvang school) nog hoger in de toekomst (verantwoordelijke: wie zal dit kwaliteitsvol doen?)
- Samenwerking met BIK (als alternatief): heeft pre schoolse opvang naast het vrij onderwijs (Sint-Michiel – Sint-Pieter)
- Er zijn momenteel wel heel veel **verschillende scholen**



Categorie 5 | KERKELIJK PATRIMONIUM

Kerken: overzicht

Er zijn 3 kerken die door de gemeente/
Kuurnenaars worden gebruikt:

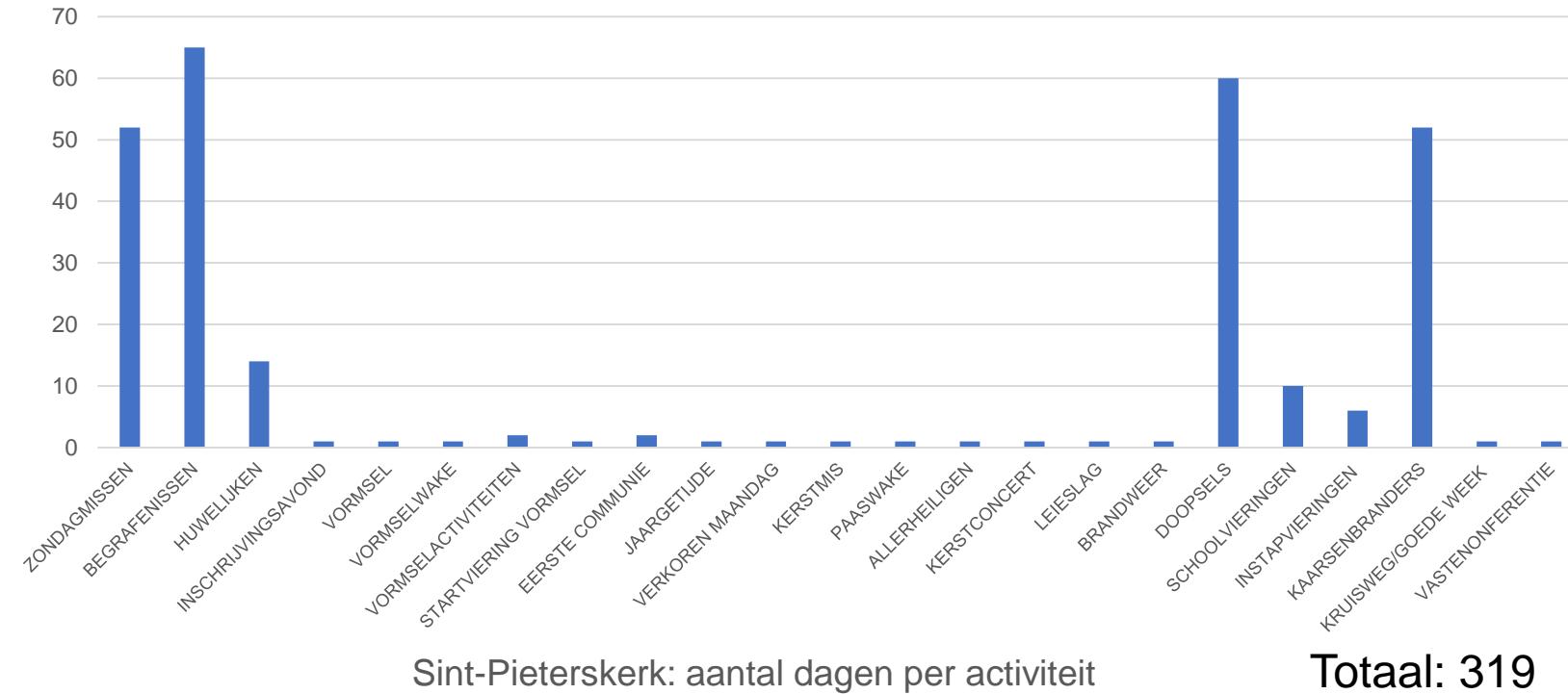
- **Sint-Michielskerk** – eigendom van **gemeente**
- **Sint-Pieterskerk** – eigendom van **gemeente**
- **Sint-Katrien** – eigendom van **kerkfabriek**

Naast deze 3 is er nog een **Evangelische kerk**,
die losstaat van de gemeente en de kerkfabriek.



Analyse activiteiten

- Voornamelijk gebruikt op zaterdagavond (Sint-Pieter) en zondagvoormiddag (Sint-Michiel)
- Sint-Pieter groter aanbod aan activiteiten dan Sint-Michiel door dubbel gebruik (ook buurtwerking, repetities,...)

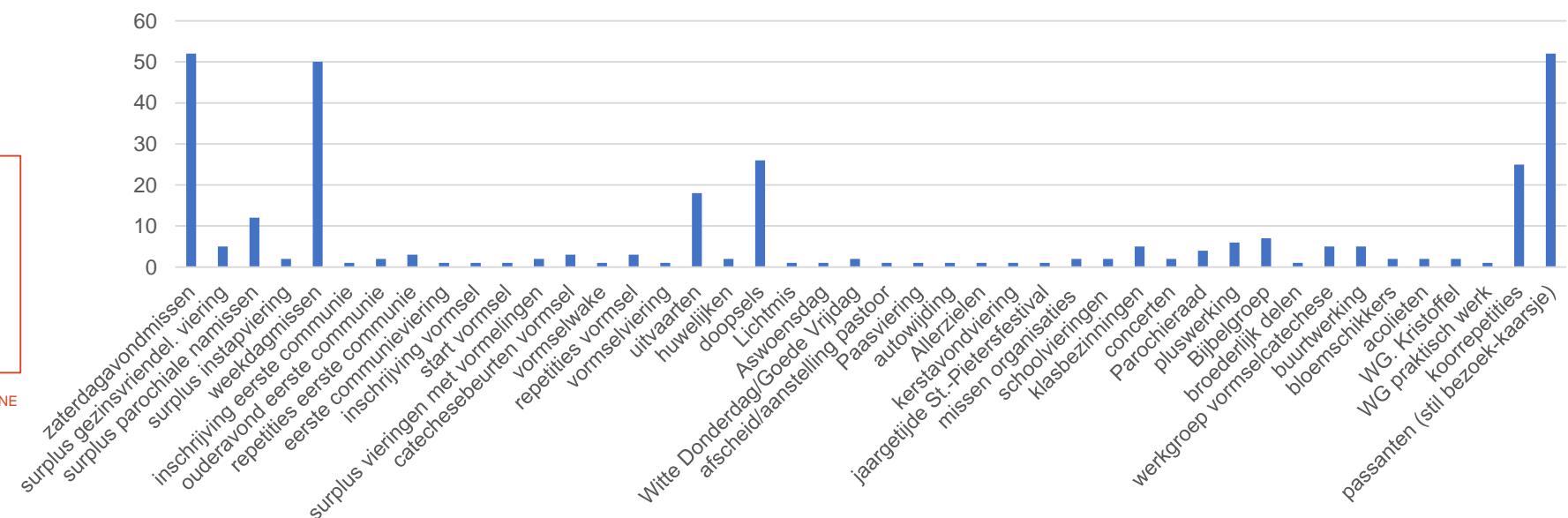


Sint-Pieterskerk: aantal dagen per activiteit

Totaal: 319

Aanbeveling:

- **Sint-Michiel:** behouden zoals het is en inzetten op dubbel gebruik
- **Sint-Pieter:** herbestemmen



SWOT-analyse uit workshop 1 (input medewerkers/gebruikers)

- Geeft **identiteit** aan de kerken
- Nog altijd nodig voor het beleven van de **geloofsovertuiging(en)**
- Enige plek waar er nog eens **stilte en rust** is

- **Hoge kostprijs** t.o.v. beperkte doelgroep (die steeds beperkter wordt)
- Niet/ **slecht energetische** gebouwen
- **Te weinig gedeeld gebruik** → kerken zijn niet voorzien van gedeeld gebruik (bv. geen/ onvoldoende toiletten)

Strengths

Weaknesses

Opportunities

Threats

- **Crèche** in de pastorij of kerk faciliteren?
- Sint-Pieterskerk staat **leeg** → roep naar culturele/ multifunctionele invulling
- **Horeca/ pop-up** in de pastorij Sint-Michiel?
- Oproep aan de gemeenschappen tot eigen **rationaliseringsoefening** ('kerkenplan')
- Sint-Pieterskerk is een **prachtig gebouw**

- Verlies aan **identiteit**
- Verlies aan **gedragenheid** tot verder bekostigen van het gebouw



Categorie 6 | OPSLAG & BERGING

Opslag & berging: overzicht

- Opslag en berging is vaak gekoppeld aan een gebouw (vb. archief gemeentehuis, evenementmateriaal,...)
- Berging van groendienst is gekoppeld aan parken/groenruimte.
- Overal vrij hoge 'bezetting in de ruimte'.
- Efficiëntiewinsten mogelijk door opruimen en bundelen.

Aanbeveling:
Bundelen en clusteren van opslag.



Opslag & berging: geclusterd

Doel: materiaal en stockage decentraal, werknemers centraal.

- Gemeenteloods:
 - Niet in centrum, o.w.v. mobiliteitssituatie en op verbinding tussen Vlaspark en Leie
 - Wel aan Renbaan/Kubox: veel plaats en goed bereikbaar (aftakking Brugsesteenweg)
- Groendienst op 2 plaatsen in gemeente:
 - Aan begraafplaats/Renbaan
 - Aan Groene Long
 - Vlaspark is uitbesteed
- Opslag van Erf 7 clusteren op andere plek (niet door woonwijk rijden)



Archief: overzicht

- Archief van meer dan 10 jaar oud weggooien.
- Archief evt. uitbesteden? Bv: Merak (software)

Aanbeveling:

Bundelen en clusteren van archief.



SWOT-analyse uit workshop 1 (input medewerkers/gebruikers)

- Ruim aanbod en omkadering

- **Versnippering**
- Gemeente heeft geen aanbod voor **opslagruimte** gevraagd door **verenigingen**
- **Eigen diensten** hebben ook nood aan berging: beach vlaggen, materiaal, activiteiten welzijnsdienst, materiële hulp sociale dienst,...

Strengths

Weaknesses

Opportunities

Threats

- Visie op archivering + **digitale archivering**
- “**Opkuis**”: afstand nemen van zaken
- Het **goede voorbeeld** geven als gemeente: meer centraliseren

- Gemeente heeft geen aanbod voor **opslagruimte** gevraagd door **verenigingen**: sommige verenigingen kunnen daardoor niet 100% hun doel bereiken.
- Opslagruimte bieden aan verenigingen kan problemen opleveren op vlak van beschikbaarheid van ruimte. De gemeente heeft zelf al geen ruimte genoeg voor opslag.
- **Ongelimiteerd** zaken archiveren: elke dienst beslist volgens eigen visie.



OVERKOEPELENDE AANBEVELINGEN

Algemene bevindingen

Optimalisaties in de ruimte (hogere benutting, ruimtelijke clusters)	Optimalisaties in de tijd (hogere bezetting, meervoudig/ander gebruik)
Veel versnipperde administratieve diensten met veel potentieel tot ruimtelijke clusters .	Administratieve diensten hebben elk een eigen werkplek. Veel potentieel tot Activity Based Working, gedeelde werkplekken ,... om de bezetting te verhogen.
Grote spreiding van onthaalfuncties met veel potentieel tot ruimtelijke clusters.	Diverse onthaalfuncties resulteren in verschillende openingsuren. Potentieel tot clustering: hogere bezetting en 1 duidelijke SPOC.
Veel vrije plaatsen in zowel de vrije als gemeentelijke scholen . Potentieel tot clustering van Pienter en Wijzer.	Scholen worden voornamelijk bezet tijdens de schooluren . Momentum om scholen na de schooluren, in het weekend en in vakanties open te stellen?
Versnipperde opslag voor o.a. evenementen maar ook groendienst, archief,...	Overvloed van aanbod aan polyvalente zalen met vaak lage bezetting tot gevolg.
JH Sint-Pieter (Chiro Kierewiet) is minder populair dan JC Sint-Michiel (Chiro Sint-Michiel). Potentieel tot clustering.	Sportvoorzieningen zijn nu allemaal geclusterd op één plaats , potentieel tot creatie van (kleinere) sportsatellieten , evt. gekoppeld aan nieuwe school en groene ruimte, om toegankelijkheid en gebruik te verhogen.
Aanbod in kerken is hoog, bezoeken en populariteit zijn minder.	Bezetting van de kerken is gemiddeld. Potentieel tot dubbel of ander gebruik.

Overkoepelende aanbevelingen

De grootste winsten op vlak van **benutting** (in de ruimte) zijn te halen in de categorie Administratie & Dienstverlening en in de categorie Kerkelijk patrimonium.

- Aanbeveling: efficiënter gebruik van m², inrichting naar multifunctioneel gebruik, clusteren van functies,...

De grootste winsten op vlak van **bezetting** (in de tijd) zijn te halen in de categorie Vrije Tijd en in de categorie Sport. Daar zit nu de grootste onderbezetting.

- Aanbeveling:
 - Gebouwen afstoten (harde exit: verkoop, afbraak,...)
 - Gebouwen verhuren of verpachten (zachte exit: huurcontract, samenwerkingsvormen,...)

Overzicht van samenwerkingsvormen met private partijen

Type contract	Termijn	Inhoudelijk	Evaluatie
Gebruiks-overeenkomst	KT: 3 of 9 jaar	<ul style="list-style-type: none"> Tussen vereniging(en) en gemeente Grond en infrastructuur blijven van gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> Biedt veel flexibiliteit (niet-notarieel), contract o.b.v. eisen van gemeente. Duidelijke afspraken met verenigingen zijn mogelijk (properheid, deelgebruik verplichten). Deelgebruik contractueel vastleggen.
Erfpacht	LT: min. 27 jaar, max. 99 jaar	<ul style="list-style-type: none"> Notarieel Grond en infrastructuur blijven van gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> Privé partij kan bouwen en verbouwen (zelfde rechten als eigenaar). Privé partij kan instaan voor uitbating én renovatie (bv. erfpacht voor symbolische 1€, in ruil voor renovatie). Ongeschikt voor verenigingen: te rigide, geen enkele impact, dubbel gebruik niet mogelijk, 1 vaste partij voor vele jaren,...
Concessie	KT: kan je vandaag of morgen stopzetten	<ul style="list-style-type: none"> Uitbatingsovereenkomst Notarieel Grond en infrastructuur blijven van gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> Enkel uitbating, geen renovatie. Gemeente zet infrastructuur zelf eerst helemaal in orde; draagt renovatiekost. Geschikt voor horeca of culturele uitbating.
PPS (bv. DBFM)	LT: samen te bepalen	<ul style="list-style-type: none"> Private partij inschakelen bij herontwikkeling van gronden en/of infrastructuur DBFM is soort PPS: gemeente huurt (ipv eigenaar), onderhoud ook gedragen door privé partij 	<ul style="list-style-type: none"> Externe partij ontzorgt gemeente: betaalt herontwikkeling (vaak residentiële en commerciële projecten, maar ook onderwijs, cultuur, sport,...) = bouw- en renovatiekosten, soms ook onderhoudskosten. Als gemeente huurt, is ze grond/infrastructuur kwijt. Anderzijds worden alle bouw- en onderhoudskosten gedragen door privé partij. Kosten op lange termijn uitrekenen is een must.

Meest rendabele vorm kiezen o.b.v. volledige levenscyclus!



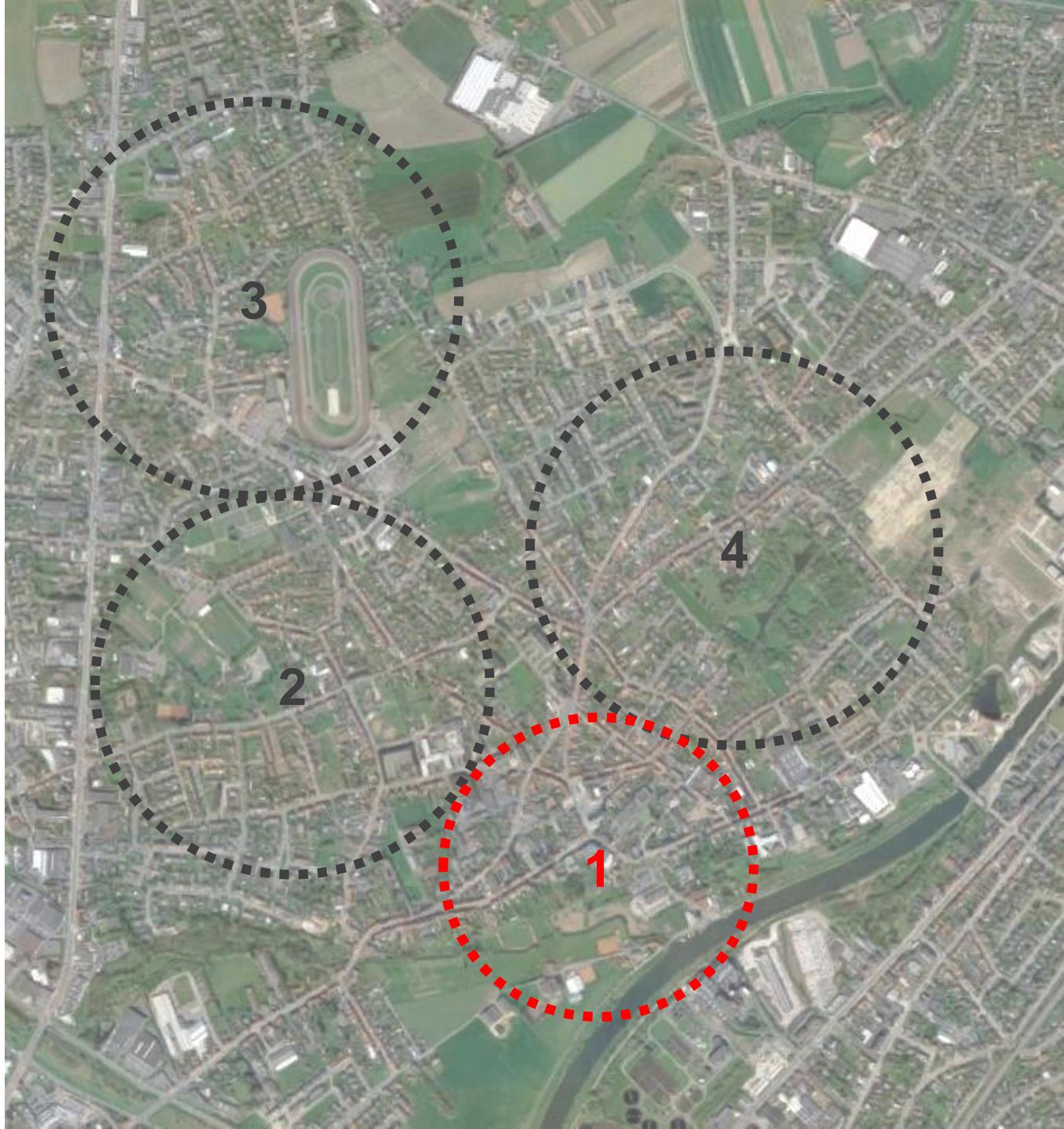
DEEL 3: RATIONALISERINGSOEFENING



Zone 1 | CENTRUM

Zone “Centrum”

Categorie	Gebouwen
Administratie & dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeentehuis • Brandweerkazerne • Sociaal Huis • Marktplaats 11
Vrije tijd, recreatie & cultuur	<ul style="list-style-type: none"> • JH Tap • Jeugdraadhuis • Oud Gemeentehuis
Kerkelijk patrimonium	<ul style="list-style-type: none"> • Sint-Michielskerk • Pastorij Sint-Michiel
Opslag, berging & andere	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeenteloods • Groendienst



Zone “Centrum”

Structuur:

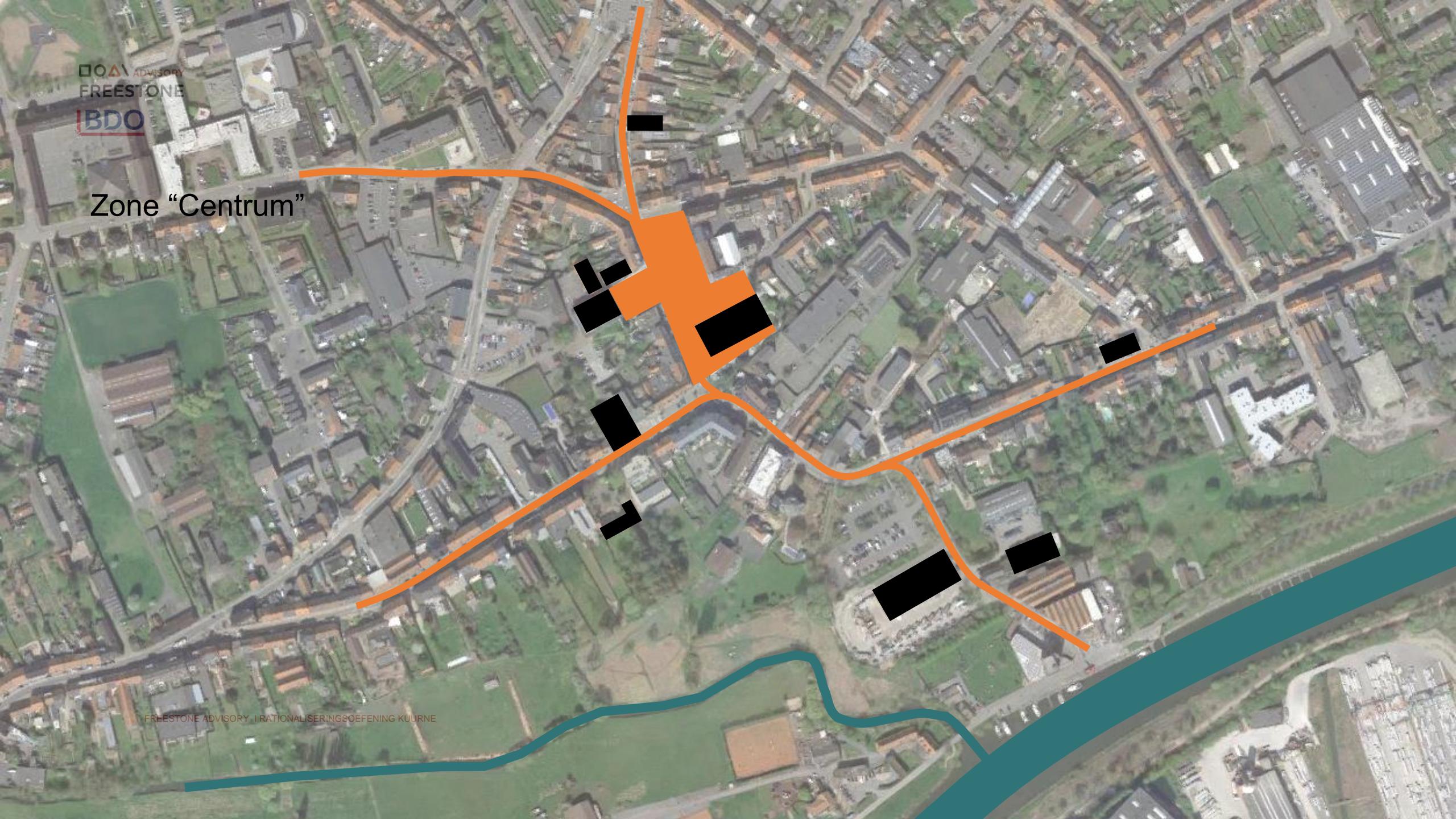
- Kruispunt 3 gemeenten
- Leie
- Centrale invalswegen
- Harelbeke over het water (treinstation!)
- Kortrijk over de ring

Routes:

- Groene Leie-oevers met jaagpad van 1,7 km (brug tot brug)
- Route Marktplaats – Jachthaven: 450 meter = 6 min stappen



Zone "Centrum"



Zone “Centrum”: Gemeentehuis

Intro

- **Categorie administratie & dienstverlening**
- In eigendom
- Gebouw van begin '70, gerenoveerd in 2015
- Gebouw met splitlevels



Gebruik

Gebruikers

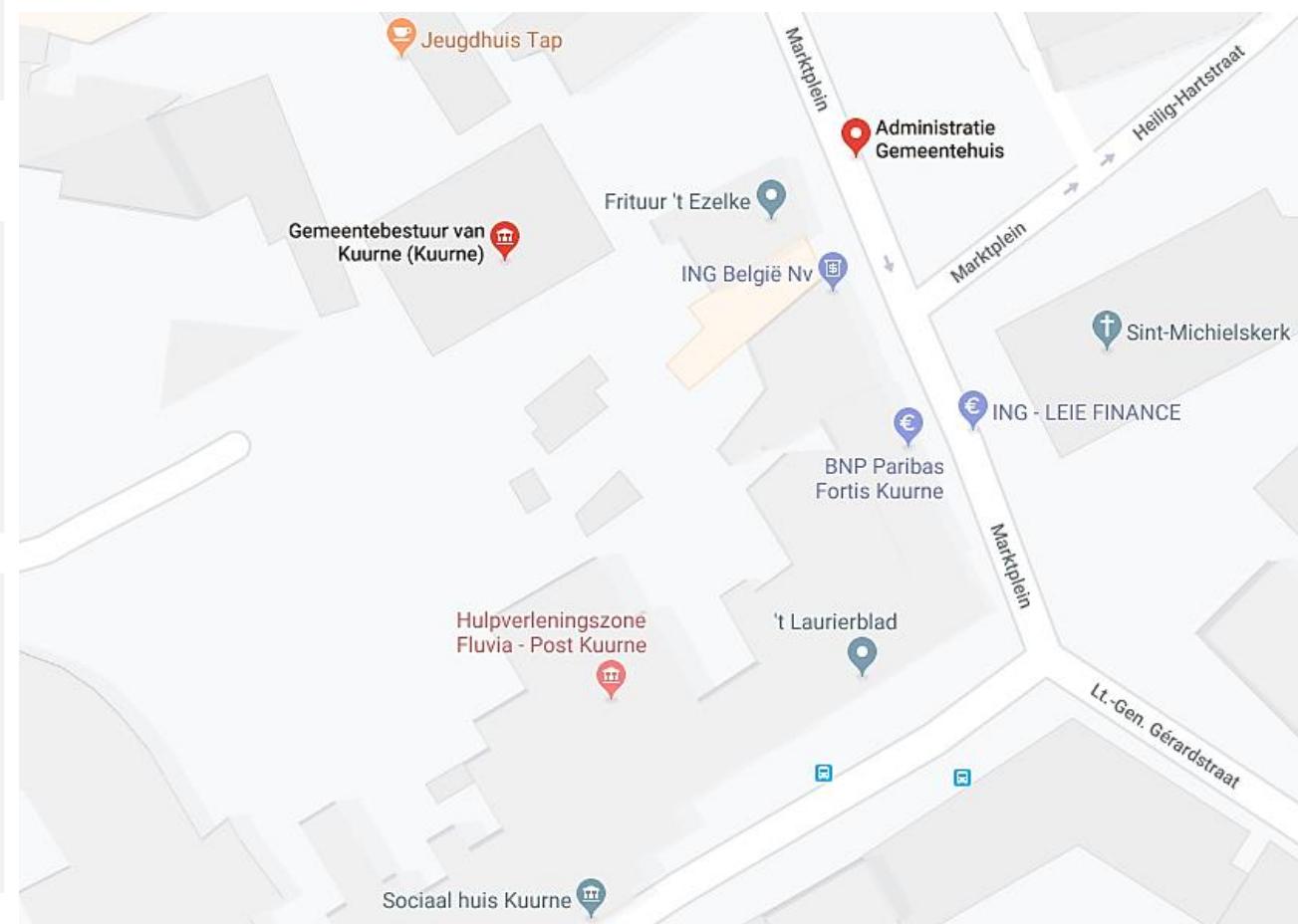
- Administratiefunctie voor een 40-tal VTE's gebruikt door: secretariaat, burgemeester, schepenen, algemeen directeur, financiële directeur, adjunct directeur,...
- Bezoekers: burgers, externen (firma's), ...

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: administratie, onthaal, vergaderingen, adviesraden, commissies, fractievergaderingen, bewonersvergaderingen, recepties, huwelijken, jubileums, archivering,...

Frequentie vaste vergaderingen:

- Wekelijks: op dinsdagnamiddag college
- Elke derde donderdagavond van de maand: gemeenteraad

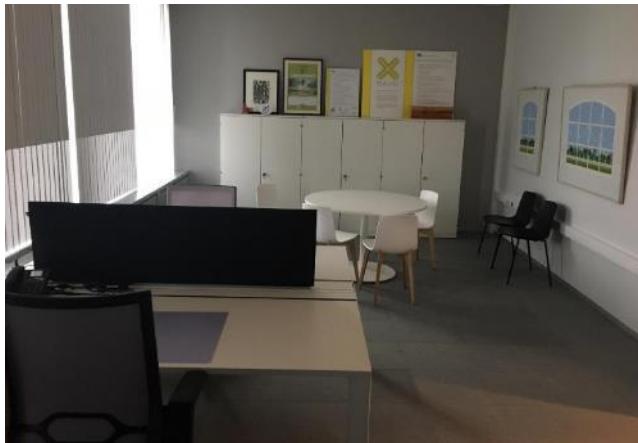


Zone “Centrum”: Gemeentehuis



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	4	<ul style="list-style-type: none"> De administratieve werkplekken worden goed bezet (goed werkplekconcept): 4,5. Het onthaal wordt goed bezet: 4. De vergaderruimtes en trouwzaal worden zeer variabel bezet en zijn moeilijk in te schatten, er zijn optimalisatiemogelijkheden: 3.
2. Functionaliteit	4	Het gebouw is goed aangepast aan zijn huidige activiteiten. Het flexdesk principe voor de schepenen is vooruitstrevend. In de toekomst veranderen de dienstverleningsmodellen van de gemeentes in een sneltempo, mits kleine ingrepen kan het gebouw makkelijk worden aangepast aan de toekomstige multifunctionele vereisten.
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	Centrale ligging in de gemeente met voldoende parking in de omgeving en dicht bij groene ruimtes.
4. Toegankelijkheid	3	Duidelijk inkom door het grote plein. Het gebouw is volledig rolstoeltoegankelijk. Meer focussen op connectie met de achterkant en de andere gebouwen: Sociaal Huis + brandweerkazerne
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	5	Zeer hoge architecturale kwaliteit en erfgoedwaarde (jaren '70)



Gedeelde werkplekken voor de schepenen



Onthaal



Trouwzaal



Weg naar achterkant gebouw

Zone “Centrum”: Brandweerkazerne

Intro

- **Categorie administratie & dienstverlening**
- In eigendom
- Vroeger werd gebouw permanent gebruikt, nu is er één hulpverleningszone voor Zuid-West-Vlaanderen, waarbinnen over de grenzen heen in een netwerk van brandweerposten op diverse vlakken wordt samengewerkt (dispatching gebeurt vanuit Kortrijk).

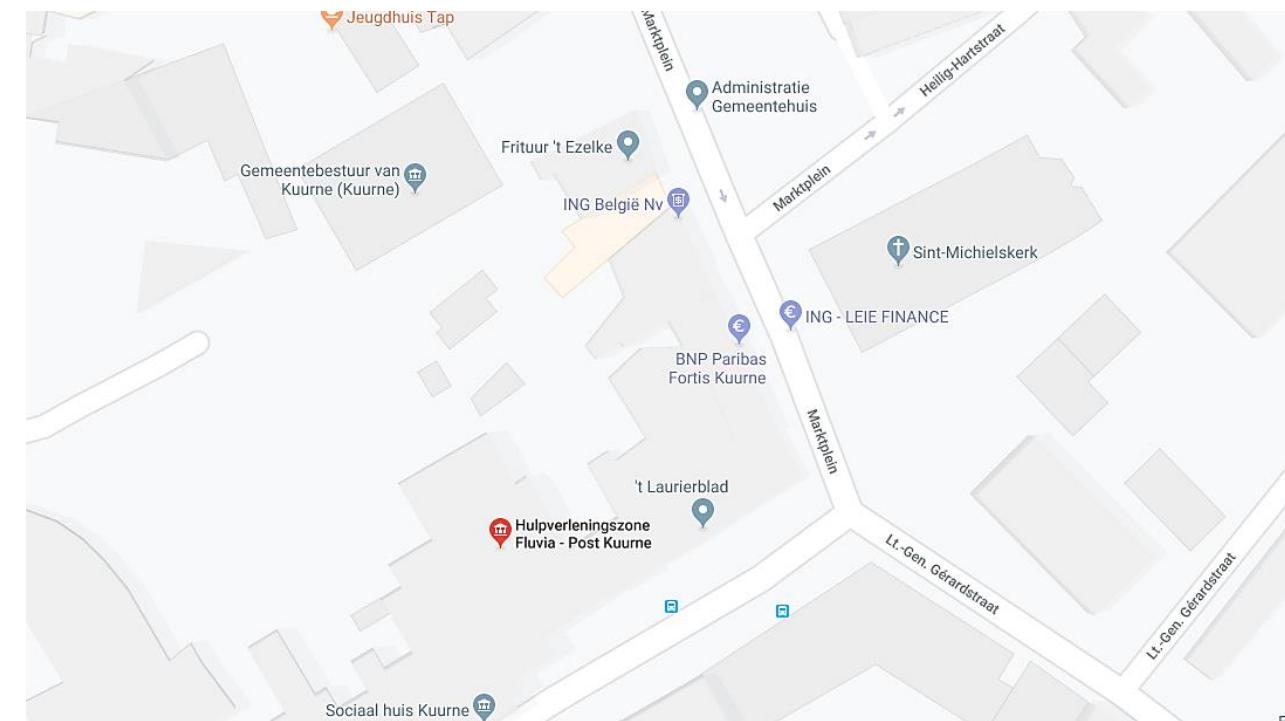
Gebruik

Gebruikers

- Brandweer Zuid-West-Vlaanderen
- Sporadisch: Rode Kruis & politie

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: opslag, interventies, opleidingen, administratie (door ploegleiders en postverantwoordelijken),...
- Sporadisch: opleidingen door Rode Kruis en politieraden

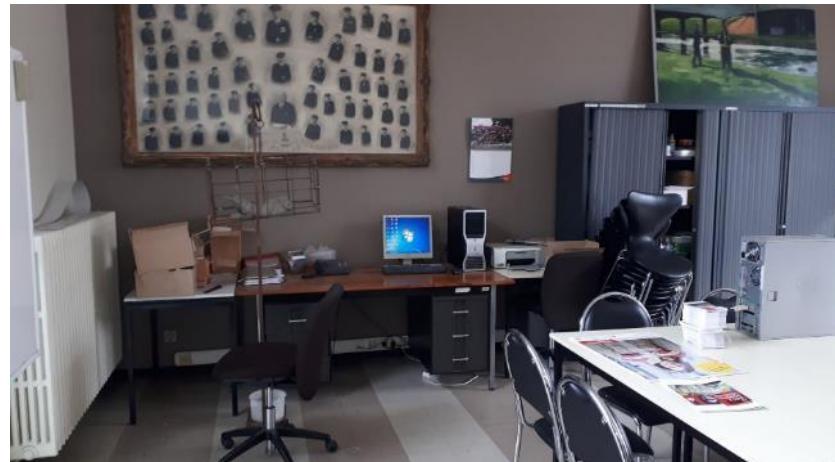
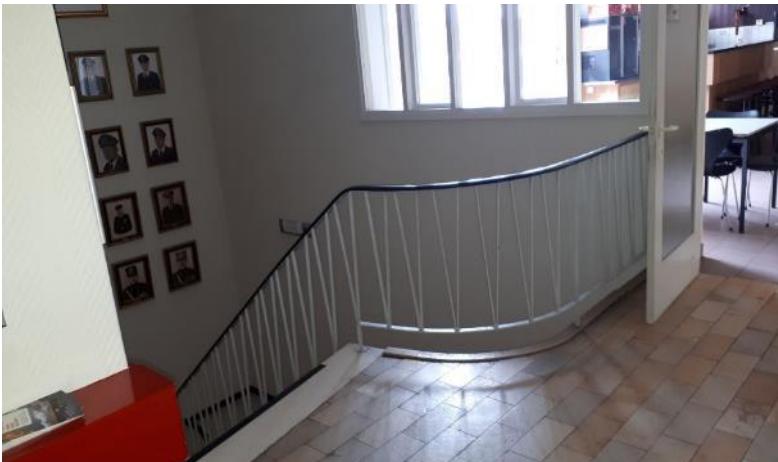


Zone “Centrum”: Brandweerkazerne



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	3	<ul style="list-style-type: none"> De administratieve werkplekken worden niet optimaal benut: 2,5. De garage wordt volledig bezet (wel enkele leegstaande ruimtes: onthaal en perslokaal): 3. <p>Er zijn veel optimalisatiemogelijkheden in de ruimte door het niet permanent gebruiken van het gebouw (zondering brandweer).</p>
2. Functionaliteit	3	De brandweerkazerne is voldoende aangepast aan de huidige behoeften, maar voldoet niet aan de huidige wetgeving (kleedkamers in de garage). Mits kleinere en grote ingrepen kan het gebouw aangepast worden aan de toekomstige activiteiten.
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	Centrale ligging in de gemeente met voldoende parking in de omgeving en dicht bij groene ruimtes.
4. Toegankelijkheid	2	Geen duidelijke inkom aan de achterkant. Meer focussen op connectie met gemeentehuis en Sociaal Huis. 1 ^{ste} verdiep is enkel met trap toegankelijk. De huidige achterkant van het gebouw meer inzetten als voorkant. Kazerne is verbonden met conciërgewoning waardoor er 2 ingangen zijn.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale waarde.



Zone “Centrum”: Sociaal Huis

Intro

- **Categorie administratie & dienstverlening**
- In eigendom
- Gebouw in begin 2000

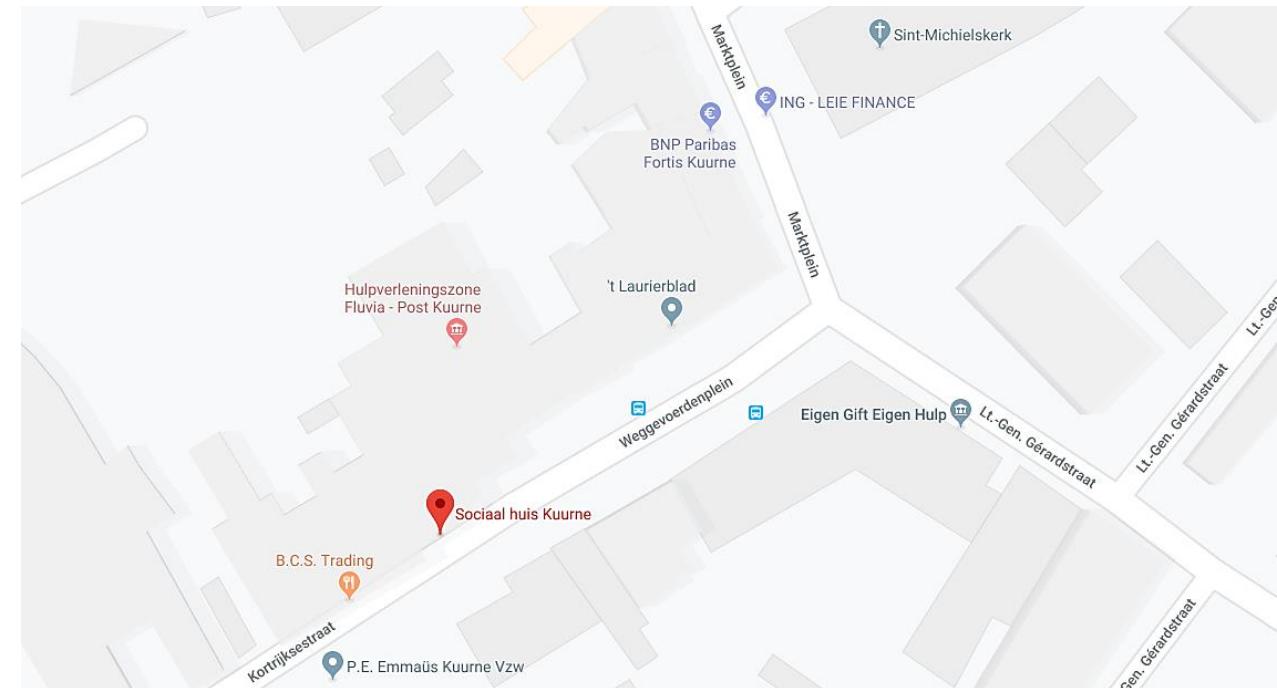
Gebruik

Gebruikers

- Administratieve diensten OCMW
- Bezoekers

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: onthaal, administratie, spreekuren, vergaderingen,...

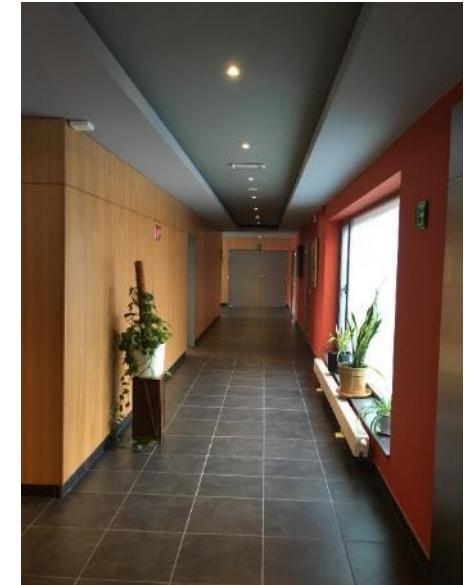


Zone “Centrum”: Sociaal Huis



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	4,5	De administratieve werkplekken worden goed bezet in de tijd. Het is mogelijk om in de ruimte nog sterk te optimaliseren.
2. Functionaliteit	4	Het gebouw kan mits enkele kleine ingrepen gemakkelijk veranderen van functie.
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	Centrale ligging in de gemeente met voldoende parking in de omgeving en dicht bij groene ruimtes.
4. Toegankelijkheid	3	Geen duidelijke inkom aan de achterkant. Meer focussen op connectie met gemeentehuis en brandweerkazerne. De huidige achterkant van het gebouw meer inzetten als voorcant. Het gebouw is rolstoeltoegankelijk en heeft een lift.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	3	Gebouw met weinig architecturale kwaliteit: een nieuwbouw.



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren voor alle gebouwen goed = behoud.

Het gemeentehuis, het Sociaal Huis en de brandweerkazerne worden als één site benaderd en volledig herdacht

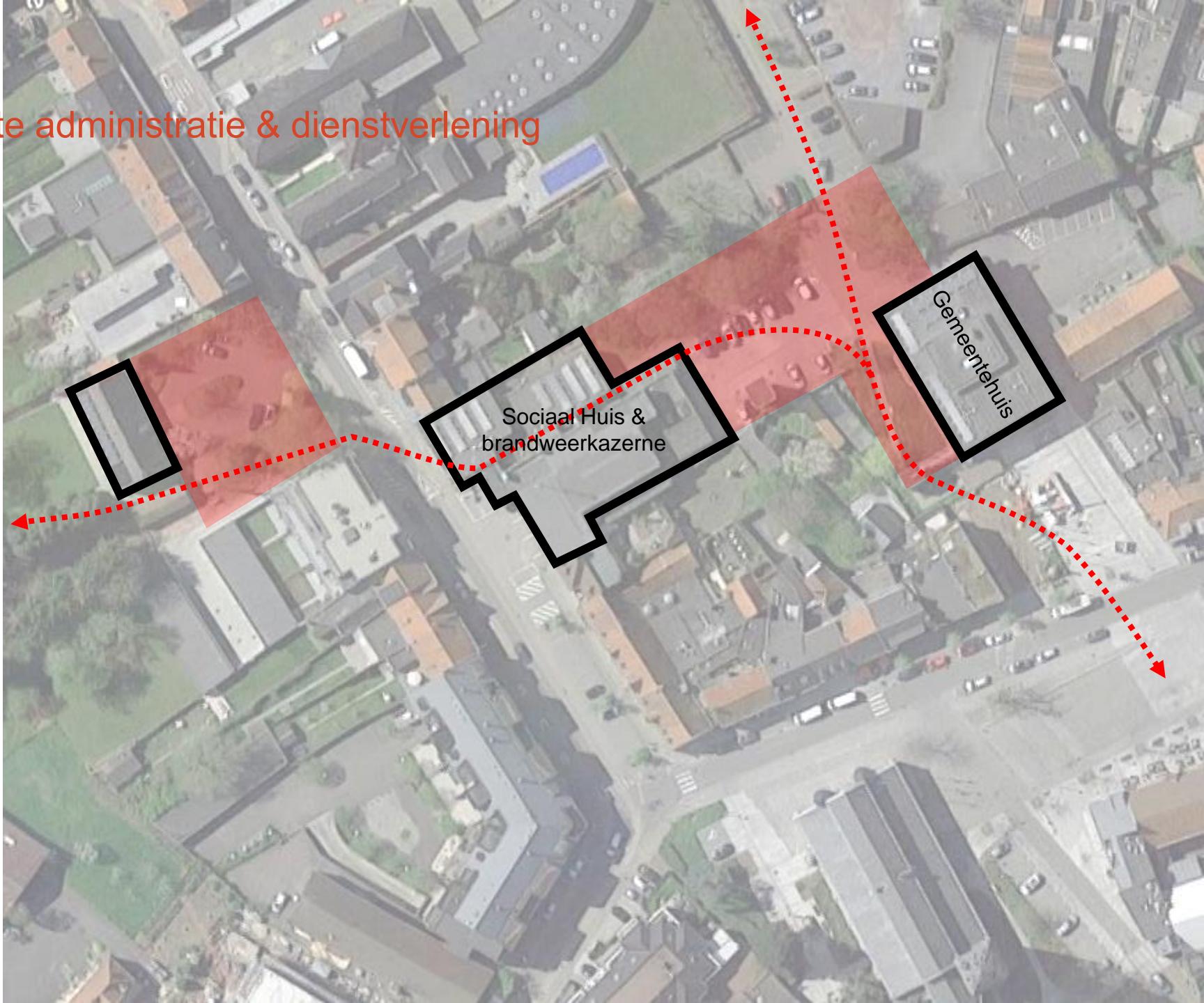
Scenario's:

Scenario 1: optimalisatie van toegankelijkheid.

Site van gemeentehuis, brandweerkazerne en Sociaal Huis samen ontwikkelen.

Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting.

Alle publieksgerichte diensten in het gemeentehuis.



MASTERPLAN VAN DE VLASTUIN
HET GEHELE BINNENGEBIED

Schaal 1 / 500 0 5 10 15 20 25 30 35 40

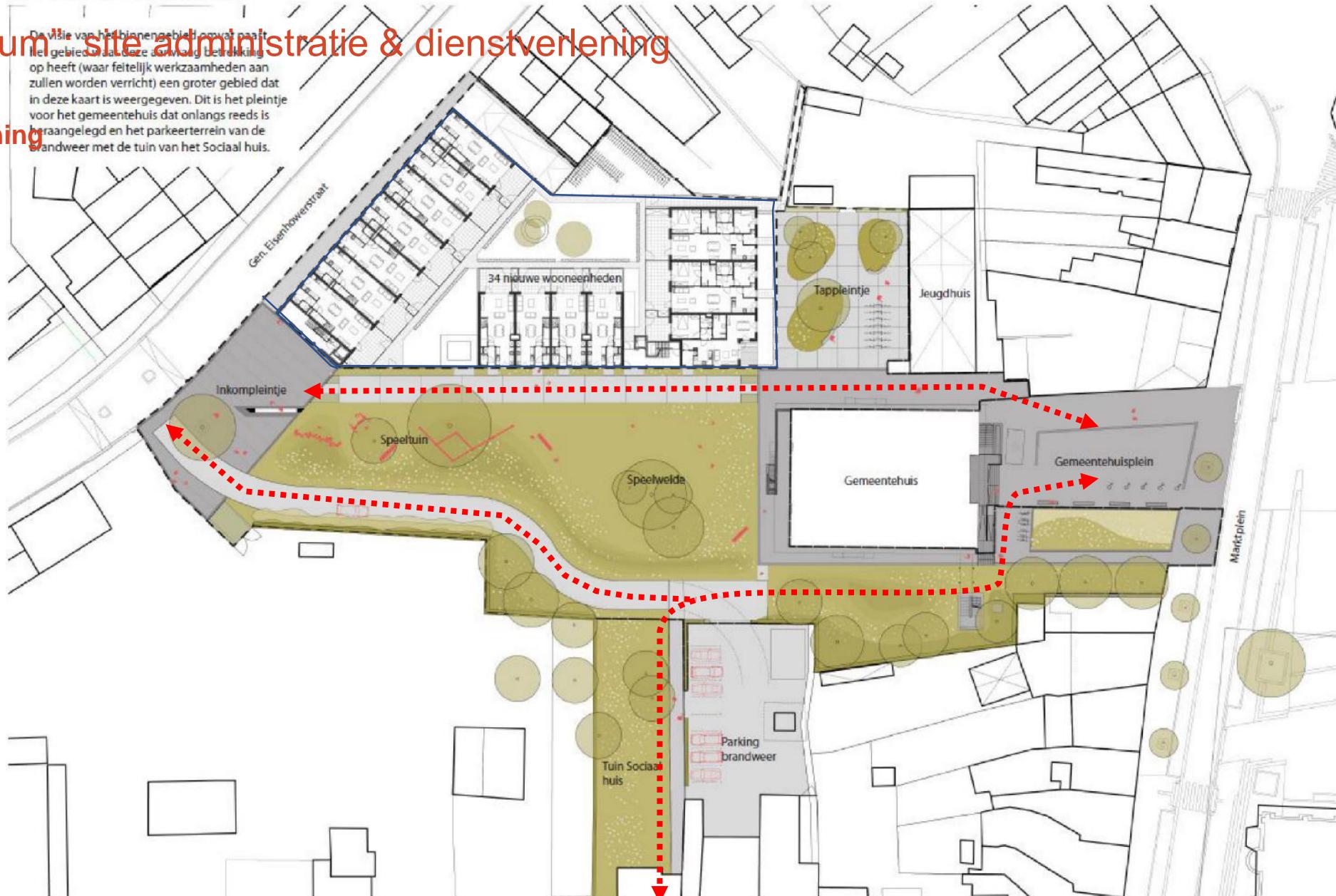
Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Scenario 1: optimalisatie van toegankelijkheid.

- Project “Vlastuin”.
- Parking en binnenplein van gemeentehuis, Sociaal Huis en brandweerkazerne wordt heraangelegd.
- Toegangsweg blijft behouden.
- 34 nieuwe wooneenheden worden voorzien rond Vlastuin (achter gemeentehuis).



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting: principe

- Ruimtelijke vertaling van het gezamenlijk **streeforganogram** van de gemeente en het OCMW, opgesteld door BDO en principieel goedgekeurd in 2017.
- Kuurne als **klantgerichte organisatie**. De scenario's voor deze site gaan uit van de logica van de burger.
- In het **gemeentehuis**, ‘Huis van de Burger’, zitten alle publieksgerichte diensten. Alles van interne werking wordt eruit gehaald; past wel op de site Sociaal Huis en brandweerkazerne.

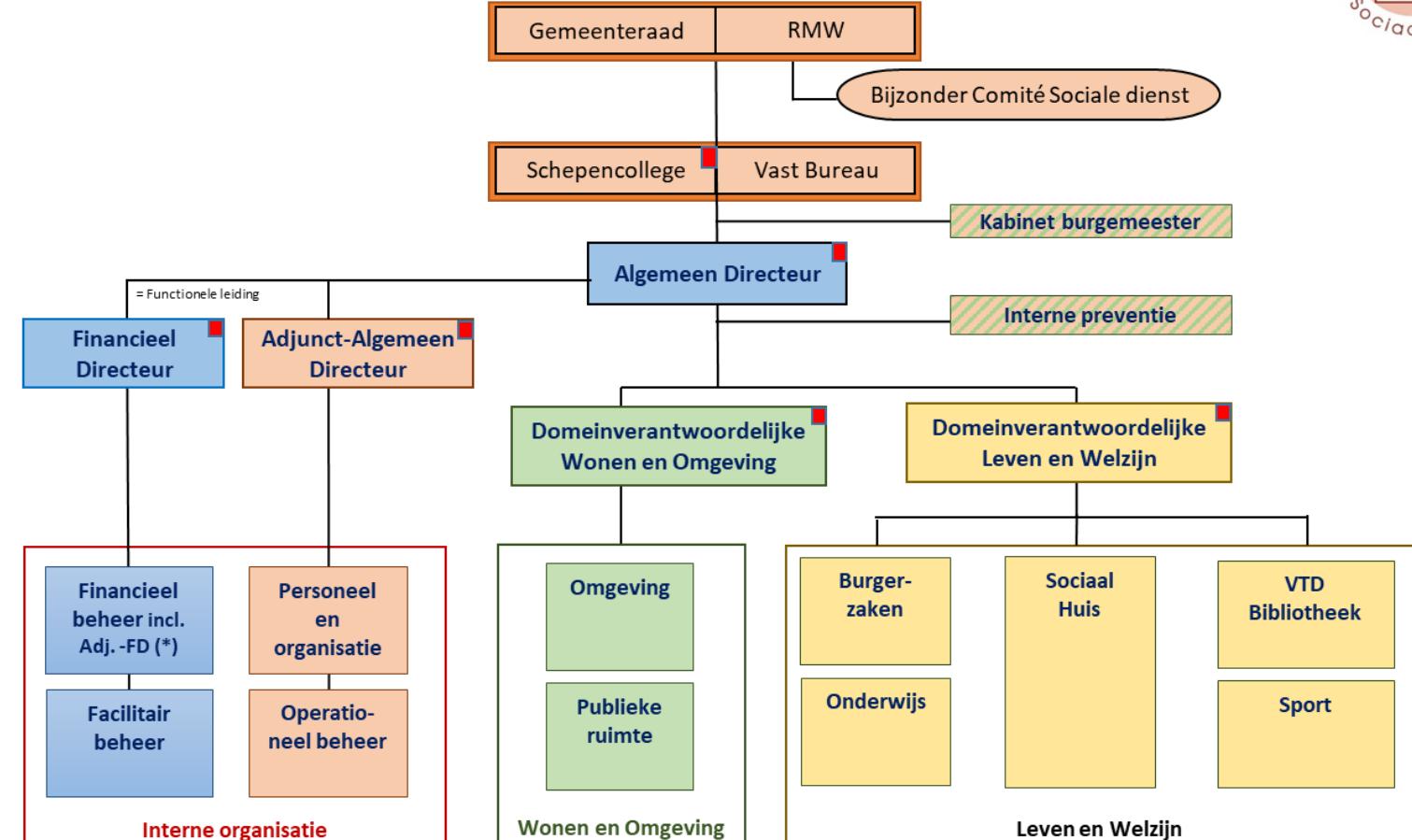
Aanvullend nemen we ook deze (complementaire) teams mee in de oefening:

- Brandweer
- Rode Kruis (*Marktplaats 11 is niet aangepast aan de moderne vereisten van kantoor/opleidingscentrum*)

Politie (*gehuurde pand*) wordt hier niet in verweven omdat de Zone besloten heeft om het gehuurde politiekantoor aan te kopen en te veranderen tot een nieuwe politiepost.



Gezamenlijk streeforganogram gemeente en OCMW Kuurne



■ Lid van het **Gemeenschappelijk Managementteam** (Strategisch), steeds in combinatie met de rol van dienstroofd voor een dienst binnen hetzelfde domein.

(*) Enkel gedurende de transitie van de huidige situatie naar het streeforganogram



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting: principe

4 typologieën dienstverlening, van open naar gesloten:

“Onthaalbalie”:

- Heel open, ruime openingsuren
- SPOC, eerste lijn triage

“Expertenbalie”:

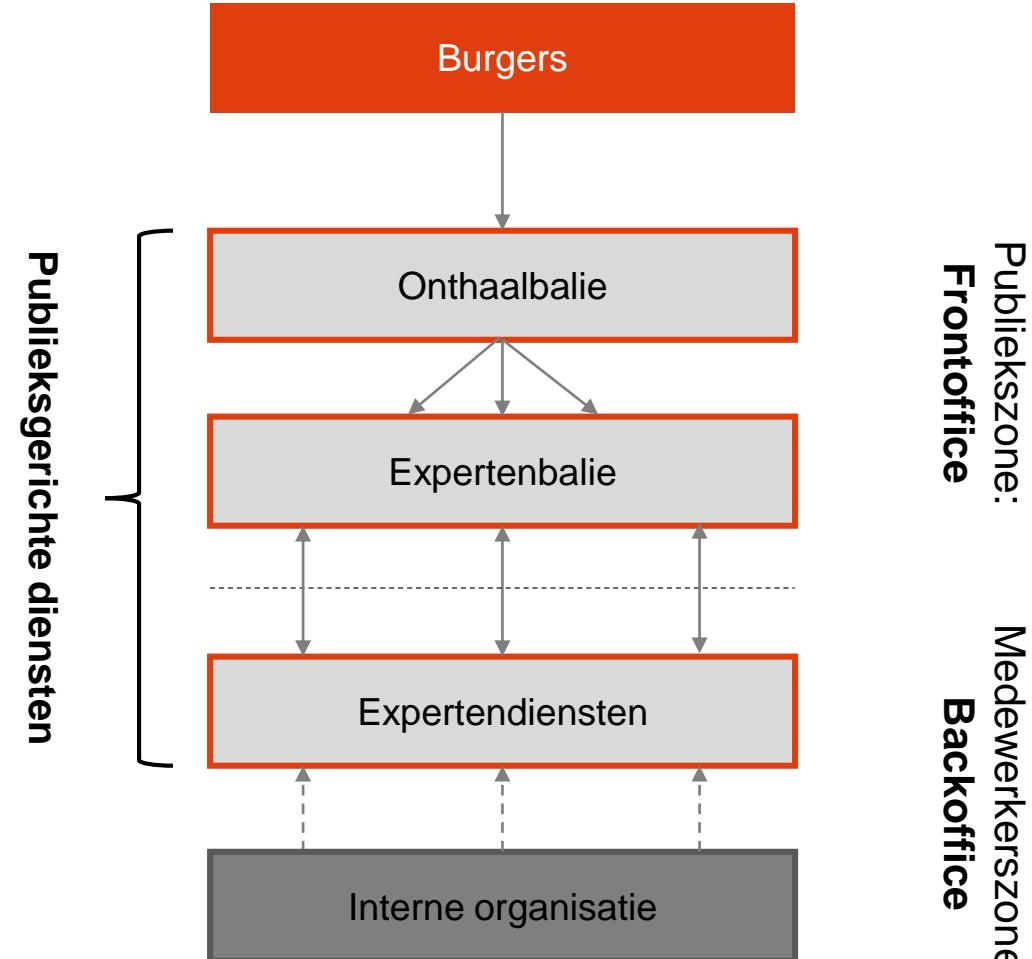
- Korte openingsuren, vaak op afspraak, alles kan ook digitaal
- Specialisten over een bepaald onderwerp ten dienste van de burger, ondersteund door backoffice expertendiensten

“Expertendiensten”:

- Gesloten
- Specialisten over een bepaald onderwerp, administratieve profielen ten dienste van de burger

“Interne organisatie”:

- Gesloten
- Administratieve profielen ten dienste van de gemeente (interne werking)



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening



Gezamenlijk streeforganogram gemeente en OCMW Kuurne

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting: KT

Het korte termijn scenario moet het lange termijn scenario faciliteren. Op lange termijn wordt voorzien om naast alle publieksgerichte diensten, ook alle interne diensten in het gemeentehuis onder te brengen.

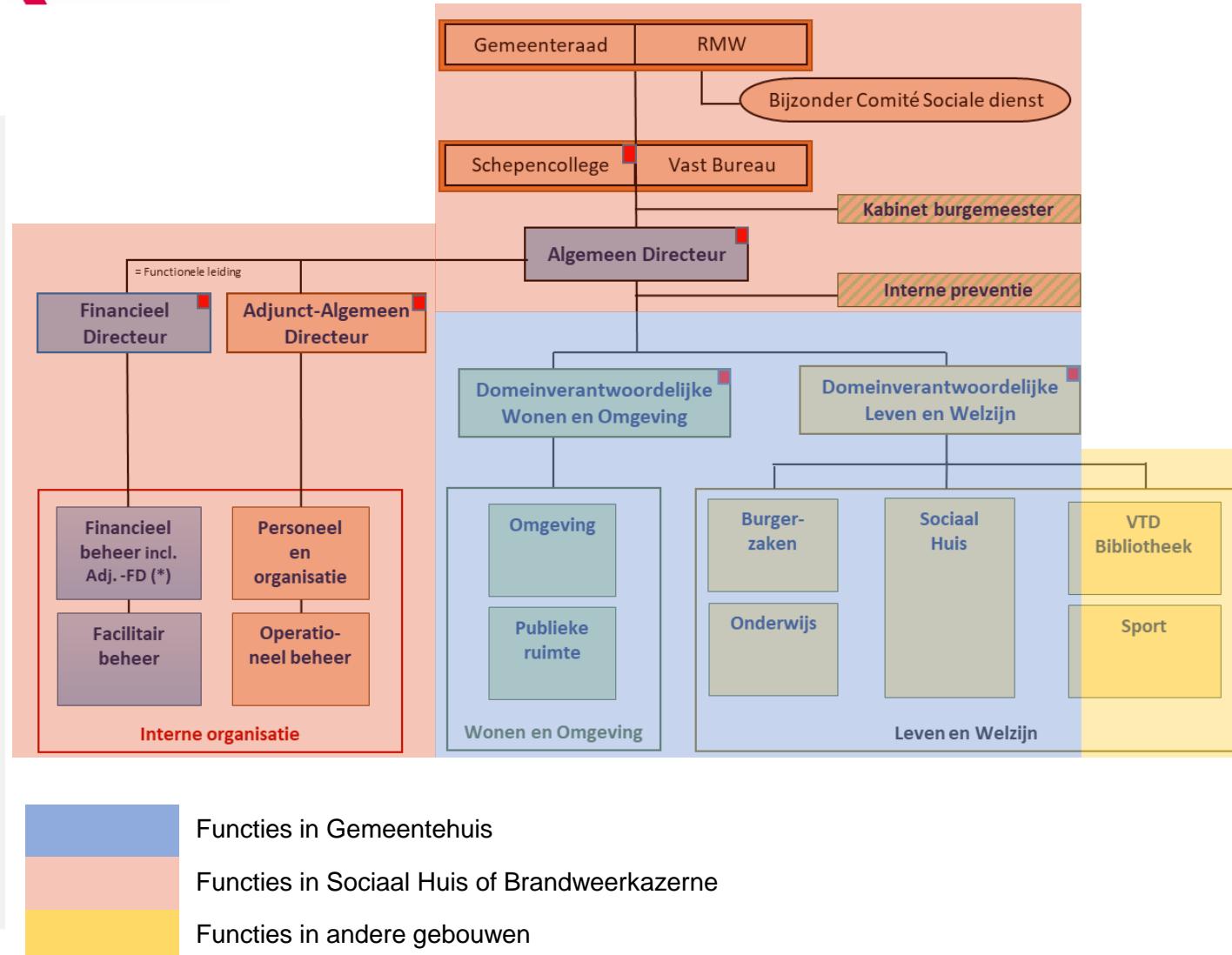
KT scenario:

Ruimtelijke vertaling van het organogram:

- Publieksgerichte diensten in het gemeentehuis, ‘Huis van de Burger’, zowel front- backoffices.
- Diensten voor de interne organisatie op de sites van Sociaal Huis / brandweerkazerne.
- Gemeentehuis enkel intern reorganiseren (tussenwanden, meubilair,...), geen zware renovatie.

Stappen:

1. Onthaalbalies samenvoegen.
2. Ruimte vrijmaken in Sociaal Huis of brandweerkazerne voor raadzaal en trouwzaal.
3. Huidige raadzaal en trouwzaal inrichten als werkplekken.
4. Alle publieksgerichte functies naar Huis van de Burger + alle interne organisatie naar Sociaal Huis of brandweerkazerne.



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening



Gezamenlijk streeforganogram gemeente en OCMW Kuurne

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

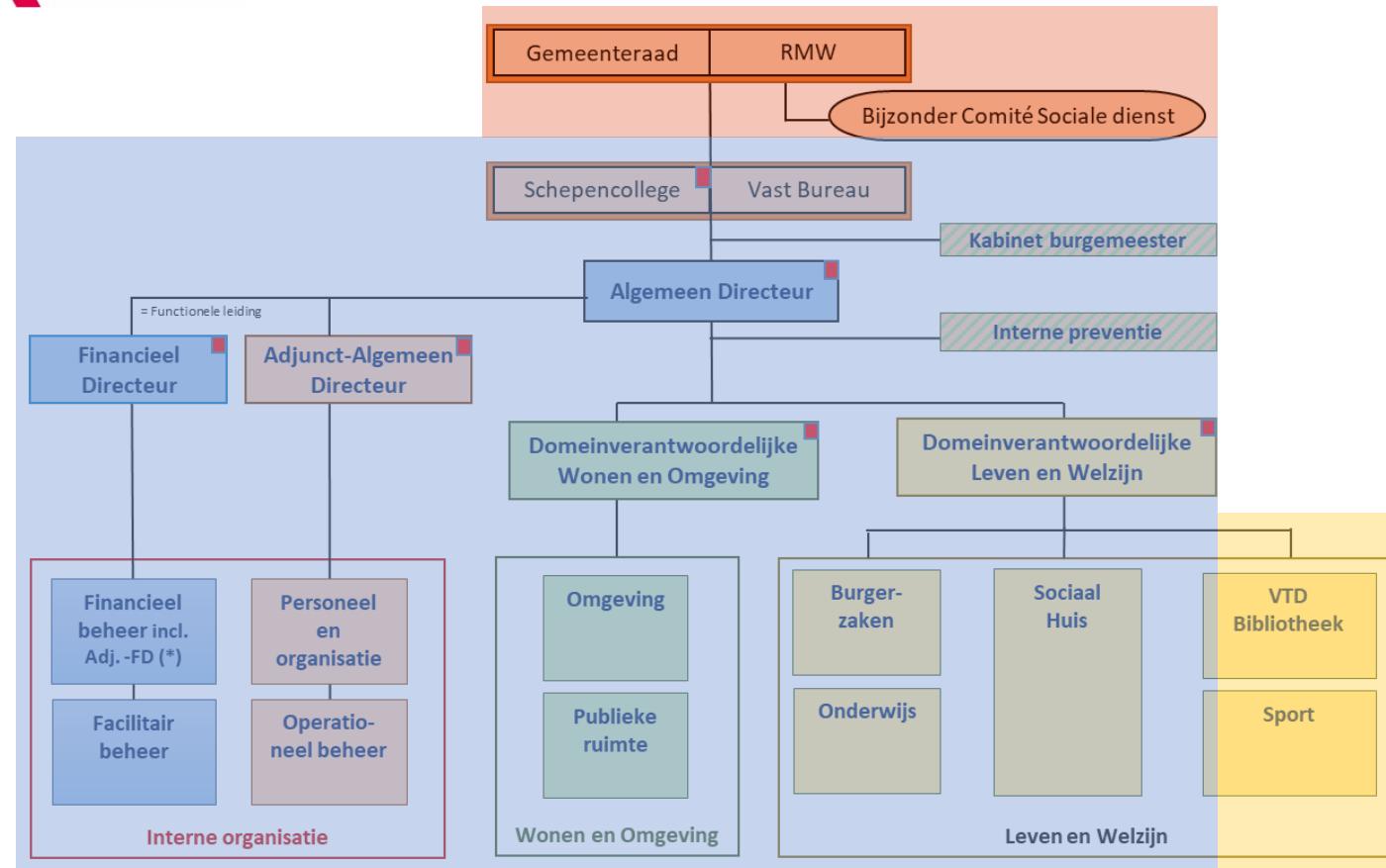
Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting: LT

LT scenario:

- Nood aan minder m², door ‘agile & flexible working’. Echter afhankelijk van voorziene uitbreiding van personeel en/of eventuele fusie tussen gemeenten.
- Alle diensten zitten in het gemeentehuis
- Site van Sociaal Huis OF brandweerkazerne wel nog inzetten voor raadzaal, receptiezaal, trouwzaal, extra vergaderruimtes,...
- 1 gebouw afstoten, 1 gebouw zwaar renoveren of nieuwbouwen
- Functies van het af te stoten gebouw onderbrengen in het te behouden gebouw/nieuwbouw (vb. Rode Kruis, maar zal dan waarschijnlijk ook intercommunaal georganiseerd worden)
- Connectie tussen Vlastuin en Vlaspark versterken via nieuwe doorsteek in Kortrijksestraat.

Stappen:

1. Ook benutten van grote m³ (raadzaal en trouwzaal: box-in-box principe: tussenvloeren plaatsen om ruimte te creëren voor meer werkplekken).
2. Buiten raadzaal en trouwzaal (occasioneel, multifunctioneel gebruik), alle diensten verhuizen naar Huis van de Burger.
3. Gebouw van brandweerkazerne of Sociaal Huis verkopen, ander gebouw renoveren of nieuwbouw.
4. Duidelijke doorsteek naar Vlaspark voorzien.



Functies in Gemeentehuis
 Functies in Sociaal Huis of Brandweerkazerne
 Functies in andere gebouwen

Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting: consequenties

Wat betekent dit voor het Gemeentehuis?

Eerst een gecentraliseerde onthaalbalie voor gemeente en OCMW:

- Minder versnipperde onthaalinfrastructuur
- Onthaalinfrastructuur in het gemeentehuis efficiënter indelen
- 1 duidelijke SPOC voor de bezoeker / burger
- Mogelijkheid tot het rationaliseren van het aantal VTE'S of mogelijkheid tot uitbreiden van de dienstverlening
- Flexibeler openingsuren

Daarna enkele themabalies:

- Gekoppeld aan onthaalbalie
- Gekoppeld met polyvalente spreekruimtes

Wat betekent dit voor het Sociaal Huis?

KT

- In het ‘Huis van de Burger’ zitten alle publieksgerichte diensten. Alles van interne werking wordt eruit gehaald, past beter op de site Sociaal Huis/brandweerkazerne.

LT:

- Afbraak OF nieuwe functie: inzetten voor (multifunctionele) raadzaal, receptiezaal, trouwzaal, extra vergaderruimtes,...

Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Scenario 2: optimalisatie van gebruik en bezetting: consequenties

Wat betekent dit voor de brandweerkazerne?

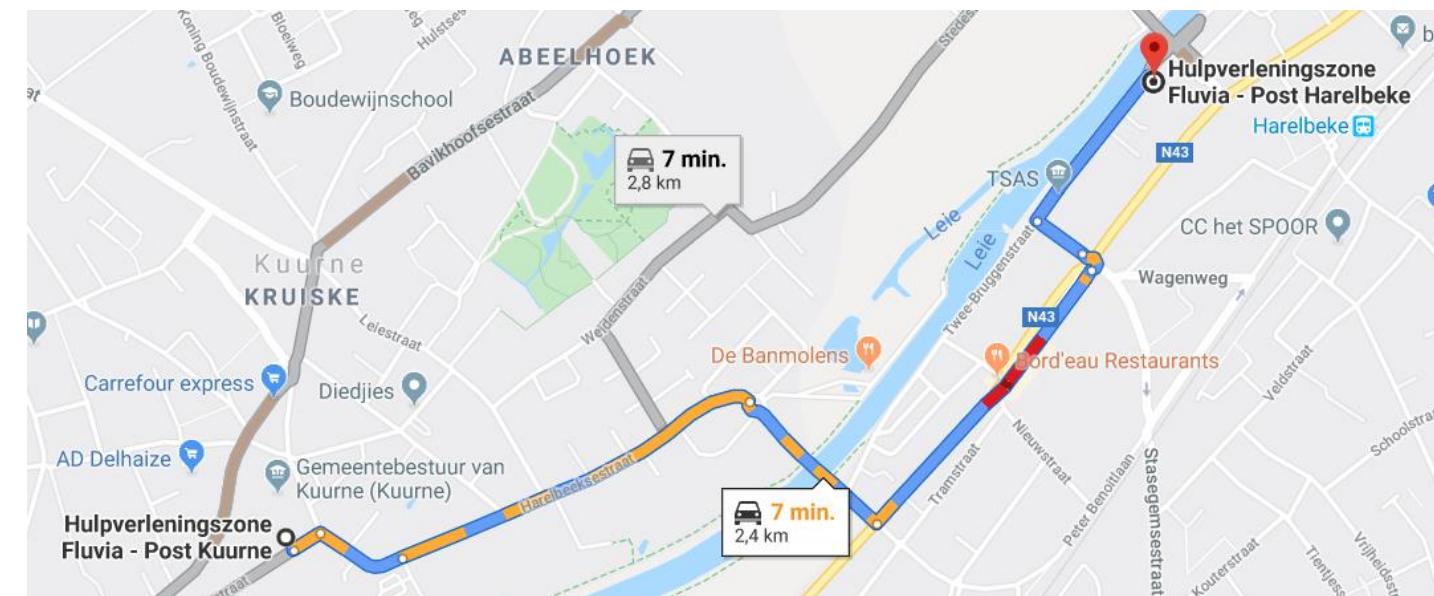
Harelbeke en Kuurne behoren tot dezelfde ‘Hulpverleningszone’. Op LT (2027) zullen ze één brandweerkazerne delen. Nu staat geen van beide kazernes op de juiste plek (mobiliteits- en geluidsoverlast). De verwachting is een nieuwbouw tussen de 2 kazernes in (liggen vlakbij elkaar). De kazerne van Kuurne ligt wel op een toplocatie, naast het gemeentehuis, ideaal voor een andere bestemming!

KT

- Behoud huidige activiteiten met kleine optimalisaties.
- Extra diensten, zoals Rode Kruis, hier ook onderbrengen.

LT:

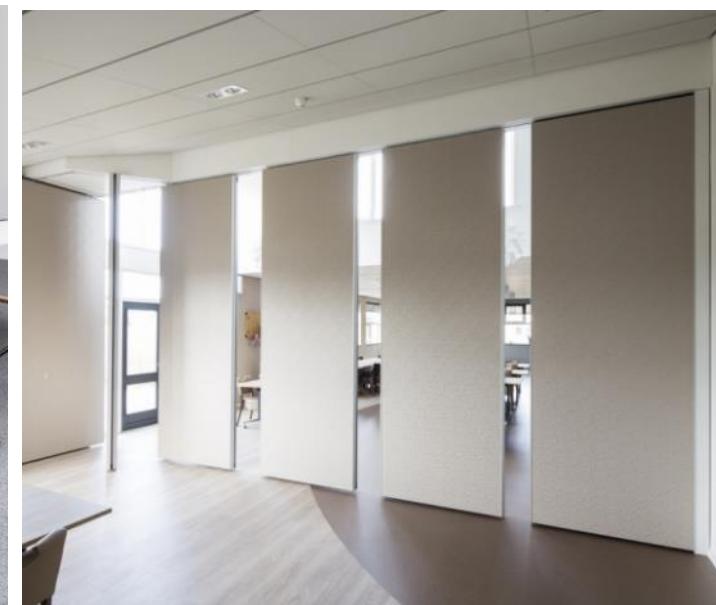
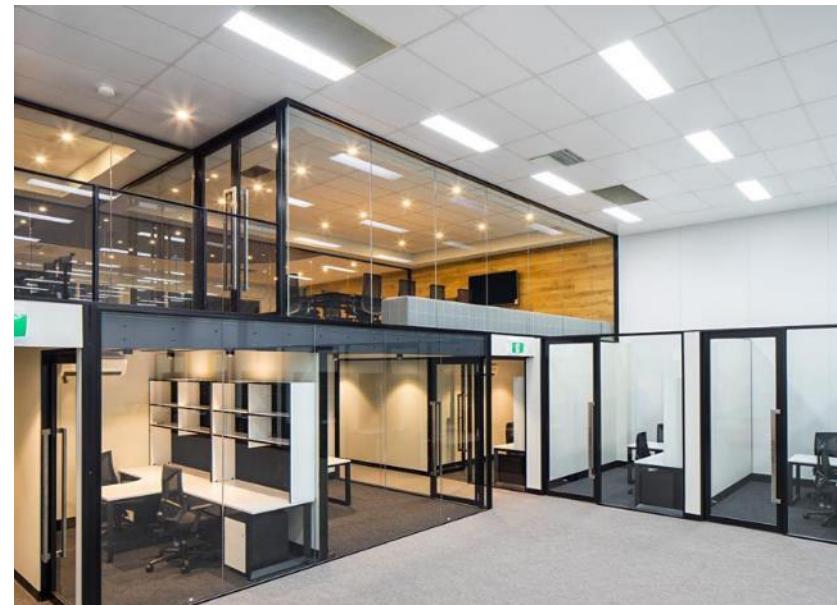
- Afbraak OF nieuwe functie: inzetten voor (multifunctionele) raadzaal, receptiezaal, trouwzaal, extra vergaderruimtes,...



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 2: rationaliseringsoefening

Referentiebeelden



Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Score

Opmerkingen

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Enkele gebreken op het dak en lekkage aan RWA's en trap. Waterstagnatie aan voorkant.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	5	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	4	Enkele branddeuren sluiten niet goed.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Score

Opmerkingen

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	Enkele gebreken op het dak (slechte afwerking rand en loodslab, klimop, waterstagnatie,...) .
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Cementering kelder in slechte staat. Loskoming afwerkingsmaterialen in berging.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Niet correct brandwerend afgedichte doorvoeren. Evacuatieplannen niet gezien.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Score

Opmerkingen

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	Zelfgemaakte zonwering op lichtkoepel best te verwijderen.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	4	Enkele vochtvlekken op de plafondtegels (door ventilatiekanaal).
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Werking zelfsluitende branddeuren en brandwerende afdichtingen stookruimte niet inorde.
Technische installaties (visuele gebreken)	3	Tape en isolerende omhulsels van de leidingen van de buitenunits te vervangen.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

Zone “Centrum”: site administratie & dienstverlening

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gemeentehuis is in goede conditie. Brandweerkazerne en Sociaal Huis zijn in gemiddelde conditie.

Voorkeursscenario:

Combinatie van scenario 1 & 2: optimalisatie toegankelijkheid en optimalisatie van gebruik en bezetting a.d.h.v. toekomstig dienstverleningsmodel van de gemeente. Creëren van een zeer toegankelijk en open ‘Huis van de Burger’ in het Gemeentehuis.

Dit scenario vraagt op KT:

- **Lichte renovatie** van gemeentehuis en Sociaal Huis, focus op de interne reorganisatie: efficiënte indeling, nieuwe werkplekconcepten, éénzelfde huisstijl (tussenwanden, meubilair,...) om hier nieuwe diensten onder te brengen.
- **Lichte tot drastische renovatie** met behoud van functie van de brandweerkazerne. De focus gaat uit naar het 1^{ste} verdiep. Verdieping 0: nieuw sanitair, aparte kleedruimtes,... Verdieping 1: opleidingsruimte met flexibele wand. De huidige vergaderruimte en burelen worden geoptimaliseerd en ingericht als flexwerkplekken... Indien mogelijk: de achterkant van het gebouw wordt ook een volwaarde ingang (creatie van 2 voorkanten). Zodanig het gebouw terug voldoet aan de wettelijke vereisten (kleedruimtes) voor de brandweer.

Dit scenario vraagt op LT:

- **Drastische renovatie van brandweerkazerne / Sociaal Huis OF nieuwbouw** met een opwaardering van het gebouw. Het gebouw wordt volledig hertekend voor een nieuwe functie.

Zone “Centrum”: Gemeenteloods

Intro

- Categorie opslag, berging & andere
- In eigendom
- Gebouwd in de jaren '80



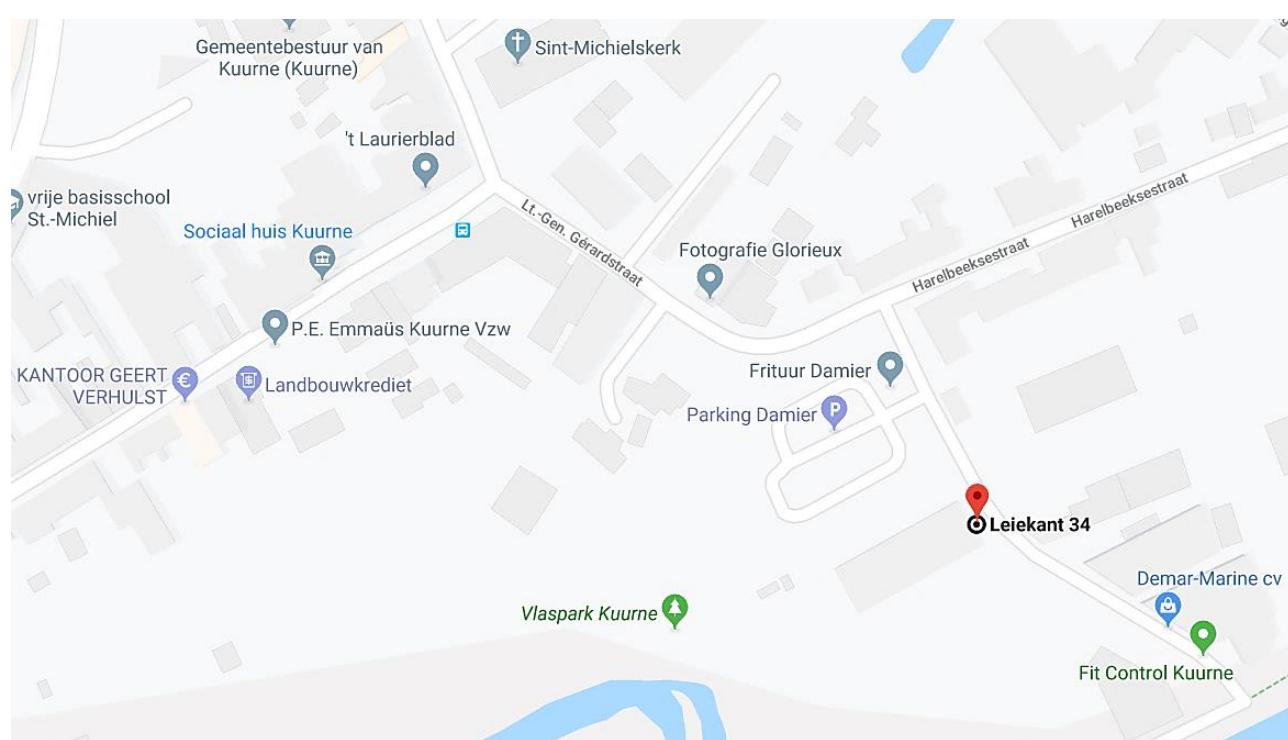
Gebruik

Gebruikers

- Standplaats van gemeentelijke ploegen Patrimonium, Gebouwen en Feestelijkheden, Wegen en Water, Mobiliteit, Groendienst, Openbare Netheid.
- Leveranciers (ontvangst van leveringen).

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten
 - Depot: ontvangst goederen
 - Verbonden aan een recyclagepark



Zone “Centrum”: Gemeenteloods



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	4	Opslag en beringing (continue bezetting) + administratieve functies.
2. Functionaliteit	3	Doet wat het moet doen. Kan voor weinig andere activiteiten worden ingezet.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Ligt niet in de juiste context. Een functie die eerder buiten het centrum van de gemeente hoort (door veel verkeer naarloods en recyclagepark).
4. Toegankelijkheid	4	1 verdiep, grote parking, op wandelafstand van het centrum.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde. Zeer lage esthetische kwaliteit (het verstoort de verbinding tussen het Vlaspark en de Leie).



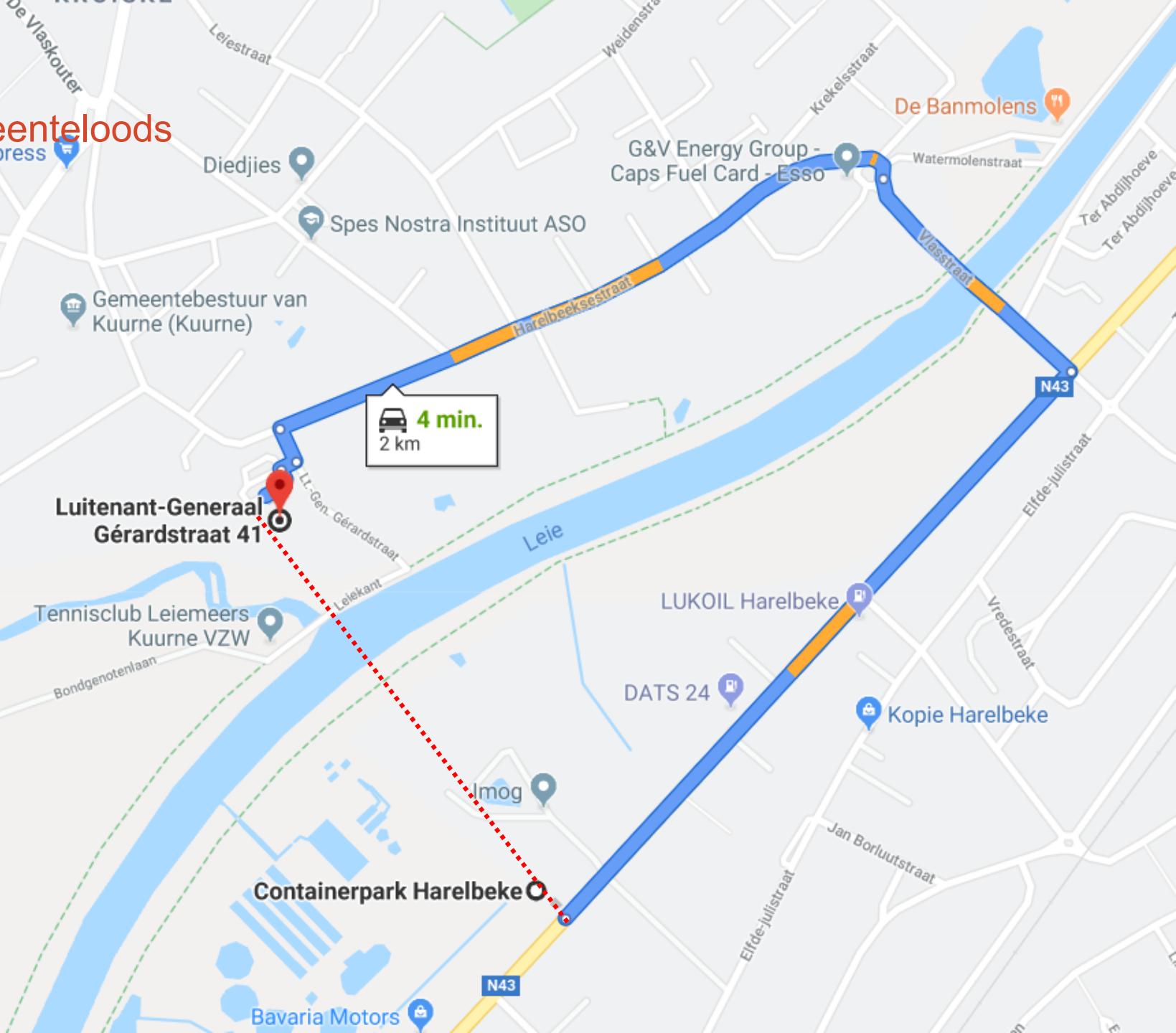
Zone “Centrum”: Gemeenteloods

Fase 1: analyse

Er zijn nu 2 recyclageparken op 2 km van elkaar (in vogelvlucht +- 200 m):

- recyclagepark Kuurne
- recyclagepark Harelbeke

Verwachting: recyclageparken georganiseerd in samenwerkingsvorm met omliggende gemeentes (intercommunale).



Zone “Centrum”: Gemeenteloods

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Belangrijke functie, maar hoeft niet op deze locatie: mindere bereikbaarheid (in centrum) en visuele blokkade tussen centrum en Leie.

In het algemeen zijn de groendiensten en opslagplaatsen voor evenementen zeer sterk verspreid over de gemeente. Momentum om dit te optimaliseren.

Scenario's:

Alleloodsen en opslagplaatsen **clusteren** op 1 locatie, idealiter dicht bij de invalswegen.

Scenario 1: Nieuwe gemeenteloods aan Renbaan/Kubox.

- Deelscenario A: locatie aan Kubox. Voorwaarde: afbraak tribunes.
Toegankelijkheid: via parking van Kubox.
- Deelscenario B: locatie aan stallingen. Voorwaarden: ontwikkeling van de baan tussen Boudewijnstraat en Kattestraat + afbraak van stallingen.

Scenario 2: KMO-zone/ bedrijvenpark (niet in studie).

Scenario 3: Op site Pienter.



Zone “Centrum”: Gemeenteloods

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Verharde/gescheurde kitvoegen, beschadigd schilderwerk en onderliggend hout van het buitenschrijnwerk,
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	4	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Geen evacuatieplannen en brandmeldinstallatie gezien. Doorvoeren van stookruimte niet deftig brandwerend afgedicht.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1:

Gemeenteloods lokaliseren aan Renbaan/Kubox.

Aanbeveling:

Afweging maken tussen de conditie (gemiddeld) en de locatie (slecht) van het gebouw om afbraak en nieuwbouw te argumenteren. Dit is een gebouw met een simpele/makkelijke structuur (makkelijk af te breken, makkelijk op te bouwen).

Voordelen:

- Herstel van connectie met de Leie;
- Versnipperde opslag voor evenementen, archief, groendienst,... clusteren in één gebouw;
- Toekomstgericht: integratie van administratieve functies op centrumsite administratie en dienstverlening (back office diensten).

Zone “Centrum”: Groendienst

Intro

- **Categorie opslag, berging & andere**
- Gehuurd
- Huurloods groendienst OWV link met gemeenteloods, niet OWV Vlaspark
- Onderhoud Vlaspark wordt geoutsourced



Gebruik

Gebruikers

- Groendienst

Activiteiten

- Depot: standplaats voor wagens + opslag voor materialen



Zone “Centrum”: Groendienst



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	5	Opslag en berging.
2. Functionaliteit	4	Doet wat het moet doen
3. Omgeving, context, mobiliteit	3	Ligt centraal, dus als goede uitvalbasis. Functie is minder locatie gebonden (staanplaats van wagens).
4. Toegankelijkheid	4	1 verdiep, parking, op wandelafstand van het centrum
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Centrum”: Groendienst

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Belangrijke functie, maar hoeft niet op die locatie (in het centrum, dichtbij Leie en Vlaspark).
Deze locatie wordt gehuurd en is niet van de gemeente.

Scenario's:

Scenario 1:

Huur stopzetten. Opportunitet om deze dienst elders te organiseren en te clusteren, samen met de nieuwe gemeenteloods. Het gebouw heeft weinig meerwaarde op deze locatie. Het groenonderhoud van het Vlaspark wordt geoutsourced.

Scenario 2:

Behoud zoals het vandaag is (afhankelijk van huidige ruimtelijk-technische conditie).

Zone “Centrum”: Groendienst

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	1	Grote openingen, plantengroei naar binnen, betonrot
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	1	Geen afwerking.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	1	Onbestaand.
Technische installaties (visuele gebreken)	NVT	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een zeer slechte conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1:

Huur stopzetten. Opportunitet om deze dienst elders te organiseren en te clusteren, samen met de nieuwe gemeenteloods. Het gebouw heeft weinig meerwaarde op deze locatie. Het groenonderhoud van het Vlaspark wordt geoutsourced.

Aanbeveling:

Technische staat heeft geen invloed op het voorkeursscenario: het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**.

Zone “Centrum”: JH Tap

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Vroeger een school, nu een jeugdhuis
- Ter beschikking gesteld aan een vereniging
- Bestaat +- 45 jaar, laatste 5 à 10 jaar weinig continuïteit
- Samen met JH ‘t Molentje (bestaat +- 30 jaar): de jeugdhuizen van Kuurne



Gebruik

Gebruikers

- Verenigingen, jongeren, bezoekers,...

Activiteiten

- Open op woe – vr – za voor vrije tijd en fuiven



Zone “Centrum”: JH Tap



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	1	Enkel open op woensdag-, vrijdag- en zaterdagavond of voor occasionele feesten.
2. Functionaliteit	2	Gebouw is een multifunctionele zaal, die voor weinig andere functies kan ingericht worden (ook door ruimtelijk-technische staat).
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	Centrale ligging in de gemeente met voldoende parking in de omgeving en dicht bij groene ruimtes.
4. Toegankelijkheid	2	Toegang is onduidelijk en klein, gebouw is verstopt achter de andere gebouwen.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Centrum”: JH Tap

Fase 1: analyse

De gemeente Kuurne heeft 2 jeugdhuizen: **JH Tap en JH ‘t Molentje**

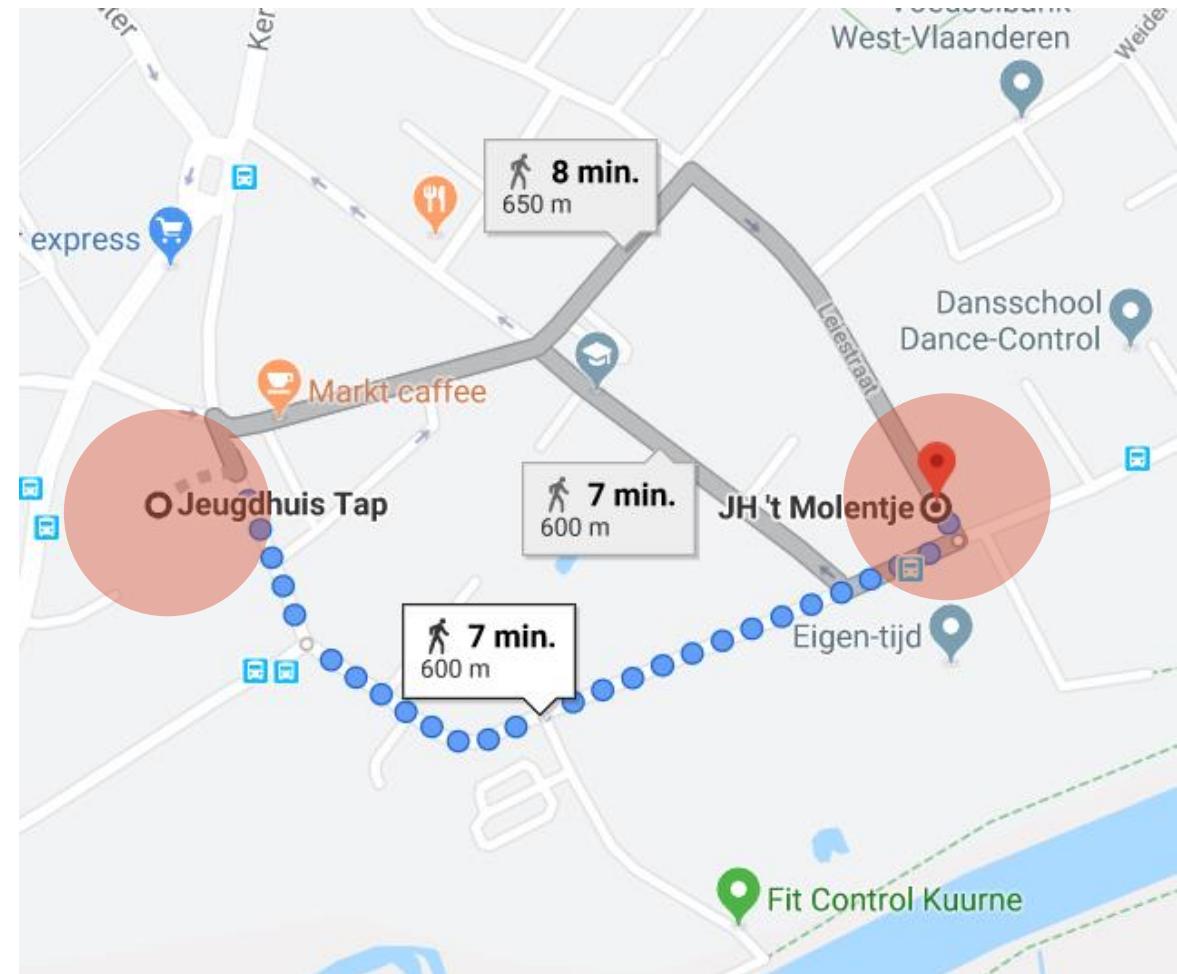
De jeugdhuizen van Kuurne zijn vandaag niet ideaal:

- Gelegen in het centrum, in een woonzone: veel geluidsoverlast;
- Lagere bereikbaarheid (JH ‘t Molentje heeft geen parking);
- Idealiter niet voor grote feestjes.

JH Tap

Maandag:	GESLOTEN	Maandag:	GESLOTEN
Dinsdag:	GESLOTEN	Dinsdag:	GESLOTEN
Woensdag:	GESLOTEN	Woensdag:	19:00 - 22:00
Donderdag:	GESLOTEN	Donderdag:	GESLOTEN
vrijdag:	20:00 - 06:00	vrijdag:	16:00 - 00:00
Zaterdag:	20:00 - 06:00	Zaterdag:	20:00 - 00:00
Zondag:	GESLOTEN	Zondag:	GESLOTEN

JH ‘t Molentje



Zone “Centrum”: JH Tap

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Één jeugdhuis op centrumniveau is voldoende. Een JH brengt geluidsoverlast met zich mee.

Scenario's:

Scenario 1: JH Tap en JH ‘t Molentje allebei sluiten. Een nieuw jeugdhuis op een gepaste locatie voorzien en de jeugdhuizen verenigen. Idealiter dicht bij open en groene ruimte, en tegelijk voldoende dicht bij het centrum. Bv. in het Vlaspark of aan skatelloods (voorstel schepencollege). Randvoorwaarde: bij het ontwerp rekening houden met een veilige afbakening tov de Leie.

- **Deelscenario A:** JH Tap afbreken en inrichten als groene ruimte naast het gemeentehuis.
- **Deelscenario B:** JH Tap via erfpacht (derde partij) totaal renoveren voor een nieuwe functie, meer aangepast in het centrum, naast het gemeentehuis. *Randbedenking: strikte afspraken maken in erfpachtcontract over de functie van het gebouw (compatibel met het gemeentehuis).*
- **Deelscenario C:** JH Tap verkopen. *Randbedenking: geen flexibiliteit en controle over de activiteiten naast het gemeentehuis.*

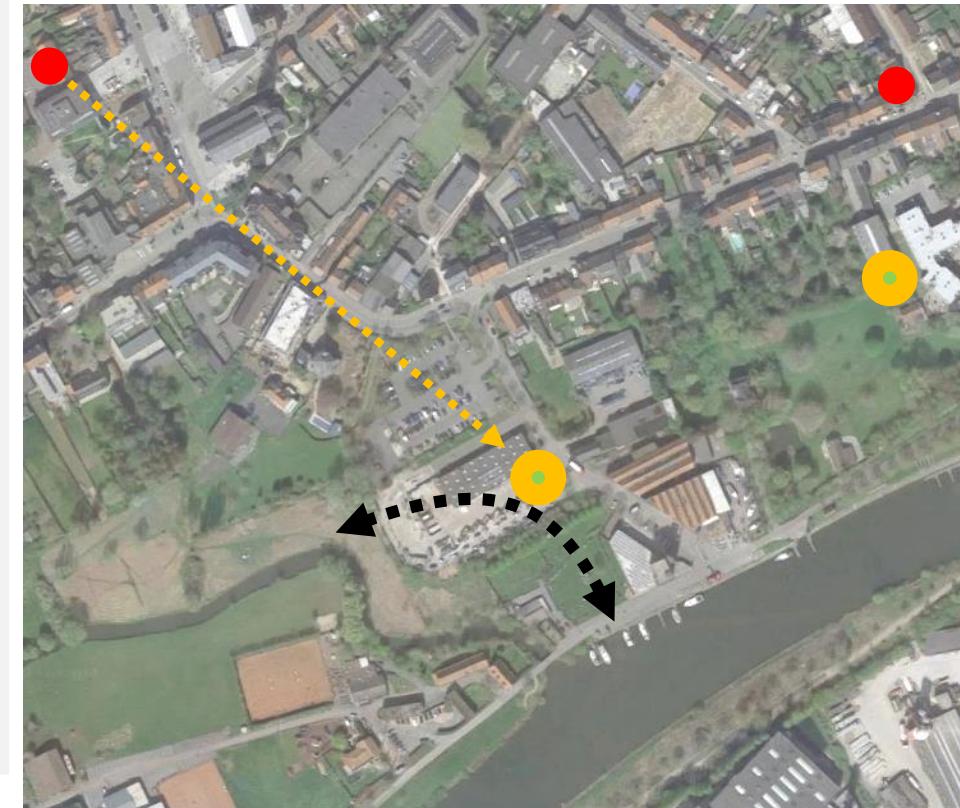
Scenario 2: JH Tap verhuizen naar een nieuwe locatie verder uit het centrum voor meer spreiding (Vb. aan JH Sint-Pieter).

Algemene randvoorwaarden:

Bij grote fuiven: een van de gemeentelijke polyvalente zalen gebruiken met strikte afspraken naar opkuis toe (vb. Kubox).



Referentie: JH De Salamander in Harelbeke.



Zone “Centrum”: JH Tap

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	2	In het algemeen niet in orde, dak heeft veel openingen.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	1	In het algemeen in een zeer slechte staat.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Materiaal blokkeert de doorgang van de vluchtdeur. Geen evacuatieplannen gezien.
Technische installaties (visuele gebreken)	2	Vernieuwde blazer in 2013.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een slechte tot zeer slechte conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1: JH Tap en JH ‘t Molentje allebei sluiten. Een nieuw jeugdhuis op een gepaste locatie voorzien en de jeugdhuizen verenigen. Idealiter dicht bij open en groene ruimte, en tegelijk voldoende dicht bij het centrum. Bv. in het Vlaspark. Randvoorwaarde: bij het ontwerp rekening houden met een veilige afbakening t.o.v. de Leie.

- **Deelscenario A:** JH Tap afbreken en inrichten als groene ruimte naast het gemeentehuis.
- **Deelscenario B:** JH Tap via erfpacht (derde partij) totaal renoveren voor een nieuwe functie, meer aangepast in het centrum, naast het gemeentehuis.
Randbedenking 1: strikte afspraken maken in erfpachtcontract over de functie van het gebouw (compatibel met het gemeentehuis).
Randbedenking 2: zie ook scenario voor Jeugdraadhuis op pagina’s 118 – 120.

Aanbeveling: op basis van de technische staat heeft **sloop** van het gebouw de voorkeur. Renovatie (cfr. laatste normen qua akoestiek en duurzaamheid) is duur, nieuwbouw of verhuis lijkt op lange termijn meer aangewezen.

Momentum om zowel JH Tap als Marktplaats 11 samen te slopen en extra **groene ruimte** (verbinding tussen Vlastuin en Marktplaats) te ontwikkelen rond het gemeentehuis.

Zone “Centrum”: Jeugdraadhuis

Intro

- Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur
- Gehuurd samen met JH ‘t Molentje
- Vroeger gebruikt door jeugdraad

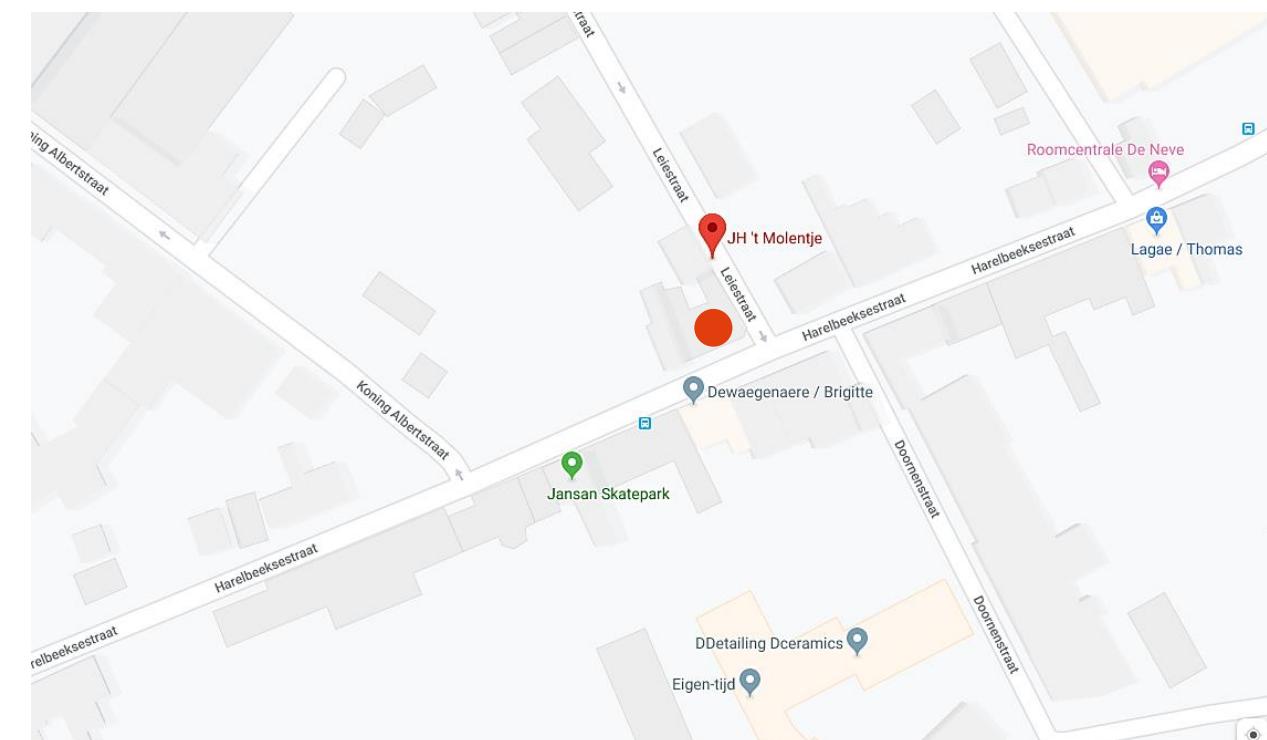
Gebruik

Gebruikers

Leegstand

Activiteiten

Leegstand



Zone “Centrum”: Jeugdraadhuis



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	0	Leegstand
2. Functionaliteit	1	Door ruimtelijk-technische staat kan het gebouw weinig multifunctioneel ingezet worden. Het gebouw is in verval.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Centrale ligging in de gemeente, iets verder van het marktplein.
4. Toegankelijkheid	2	Geen parking in de omgeving. Kleine en onduidelijke ingang.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.

Zone “Centrum”: Jeugdraadhuis

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Staat leeg en is een kost (7.000 tot 8.000 euro per jaar + huursubsidies voor ‘t Molentje).

Scenario’s:

Scenario 1: huurcontract van ‘t Jeugdraadhuis stopzetten (evt. huurcontract van JH ‘t Molentje hernegotiëren).

Randbedenking: zie scenario’s voor jeugdhuizen op pagina’s 113 - 117.

Geen technische toets gedaan o.w.v. zeer slechte staat van het gebouw (risicovol).

Technische staat heeft geen invloed op het voorkeursscenario: het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**.

Zone “Centrum”: Marktplaats 11

Intro

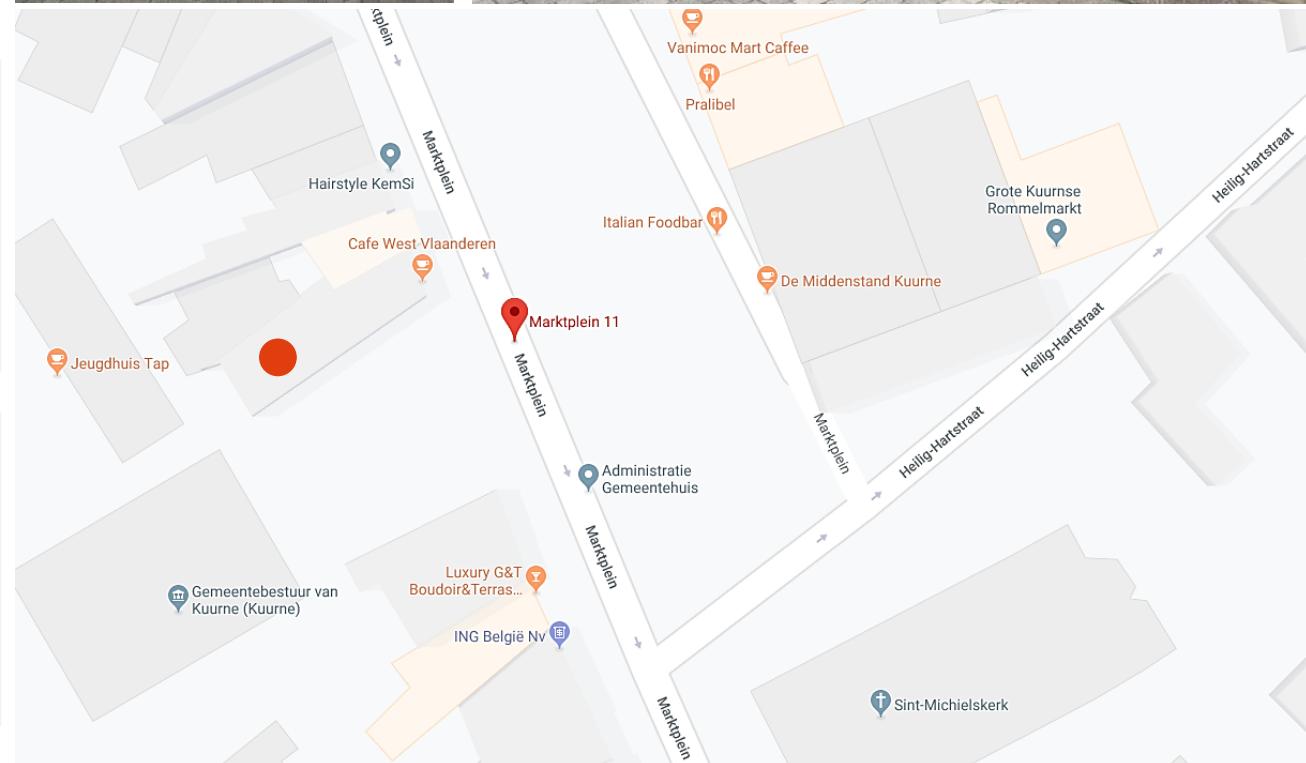
- Categorie administratie & dienstverlening
- In eigendom
- Voormalige conciërgewoning



Gebruik

Gebruikers

- Drie gebruikers:
 - Rode kruis
 - Kuurne-Brussel-Kuurne (vooral bij aanloop naar koers)
 - Materiaal wekelijkse markt.

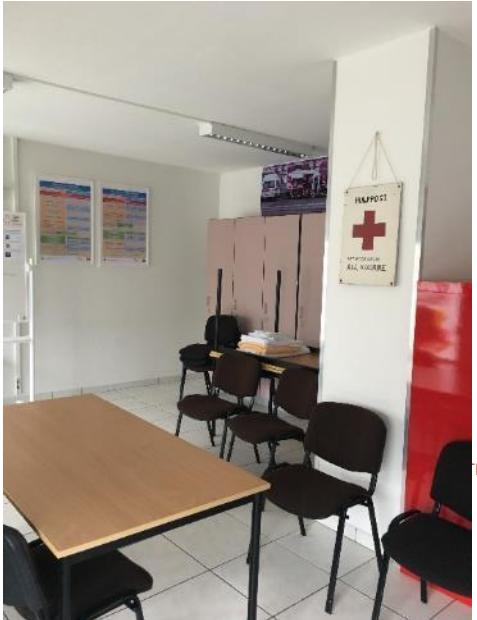


Activiteiten

- Voornaamste activiteiten:
 - Rode kruis: materiaalopslag, vergaderingen, lessen en opleidingen, secretariaat.
 - Kuurne-Brussel-Kuurne: vergaderingen, archief, opslag.
 - Materiaal wekelijkse markt.

Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1	Eerder occasionele bezetting.
2. Functionaliteit	2	Niet aangepast aan de functionaliteiten: huis dat is omgevormd om te gebruiken voor administratie/opleidingen.
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	Centrale ligging in de gemeente met voldoende parking in de omgeving en dicht bij groene ruimtes.
4. Toegankelijkheid	2	Geen duidelijke en kleine ingang. 1 ^{ste} verdiep is enkel met trap toegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Centrum”: Marktplaats 11

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Het gebouw heeft een lage bezetting en weinig ruimtelijk potentieel om in te richten voor administratie. Goede locatie voor horeca, appartementen, museum,...

Scenario's:

Scenario 1: gebouw afbreken en samen met grond van JH Tap ontwikkelen en de Vlastuin uitbreiden.

Scenario 2: grond behouden en in erfpacht laten ontwikkelen door derde partij, met een nieuwe functie: bv. co-workingspace voor bedrijven, horeca, museum,...

Randbedenking: strikte afspraken maken in erfpachtcontract over de functie van het gebouw (compatibel met het gemeentehuis).

Scenario 3 (voorstel uit Stuurgroep): gebouw behouden en LOI onderbrengen. Voorwaarde: compartimenteren voor alleenstaanden.

Randbedenking: is deze functie op die locatie compatibel met gemeentehuis?

Scenario 4: zelf herontwikkelen en nadien in concessie geven.

Randbedenking: drastische renovatie van het gebouw is nodig.

Scenario 5: gebouw en grond verkopen

Randbedenking: geen flexibiliteit en controle over de activiteiten naast het gemeentehuis.

Randvoorwaarden:

- Rode Kruis vestigen in brandweerkazerne, met flexibel gebruik van opleidingslokaal en werkplekken.
- Kuurne-Brussel-Kuurne heeft geen vaste ruimte nodig, want zeer occasioneel gebruik (enkel piekbezetting in aanloop van koers), dus kan gebruik maken van bestaande zalen. Bv: TGB, Sint-Pieterszaal, Bibliotheek,...

Zone “Centrum”: Marktplaats 11

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	Ontbrekende kitvoeg garagedeur + rooster aan verluchtingsgat,
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	5	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Pictogrammen/evacuatieplan niet gezien.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een goede conditie.

Voorkeursscenario's:

Scenario 1: gebouw afbreken en samen met grond van JH Tap ontwikkelen en de Vlastuin uitbreiden.

Aanbeveling: afweging maken tussen de conditie (goed), de functionaliteit (slecht) en erfgoedwaarde (zeer slecht) van het gebouw om **afbraak** te argumenteren. Extra **groenvoorziening** in het centrum is een doelstelling die kan gefaciliteerd worden door afbraak van het gebouw.

Scenario 2: grond behouden en in erfpacht laten ontwikkelen door derde partij, met een nieuwe functie: bv. co-workingspace voor bedrijven, horeca, museum,... *Randbedenking: strikte afspraken maken in erfpachtcontract over de functie van het gebouw (compatibel met het gemeentehuis).*

Aanbeveling: de locatie (zeer goed) en conditie (goed) kunnen resulteren in **behoud** van het gebouw. Er is echter een noodzaak om het gebouw te herbestemmen, want de huidige activiteiten zitten hier niet op hun plaats. Hierdoor is een **grondige renovatie en aanpassing** van het gebouw onvermijdelijk, en de kost hiervan kan hoog oplopen.

Zone “Centrum”: Oud Gemeentehuis

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Gebouwd in 1910 (+ 3 aanbouwen aan het oorspronkelijke gebouw), gerenoveerd in 2002
- Bereikbaar via 2 wegen (Kerkstraat en Koning Albertstraat)



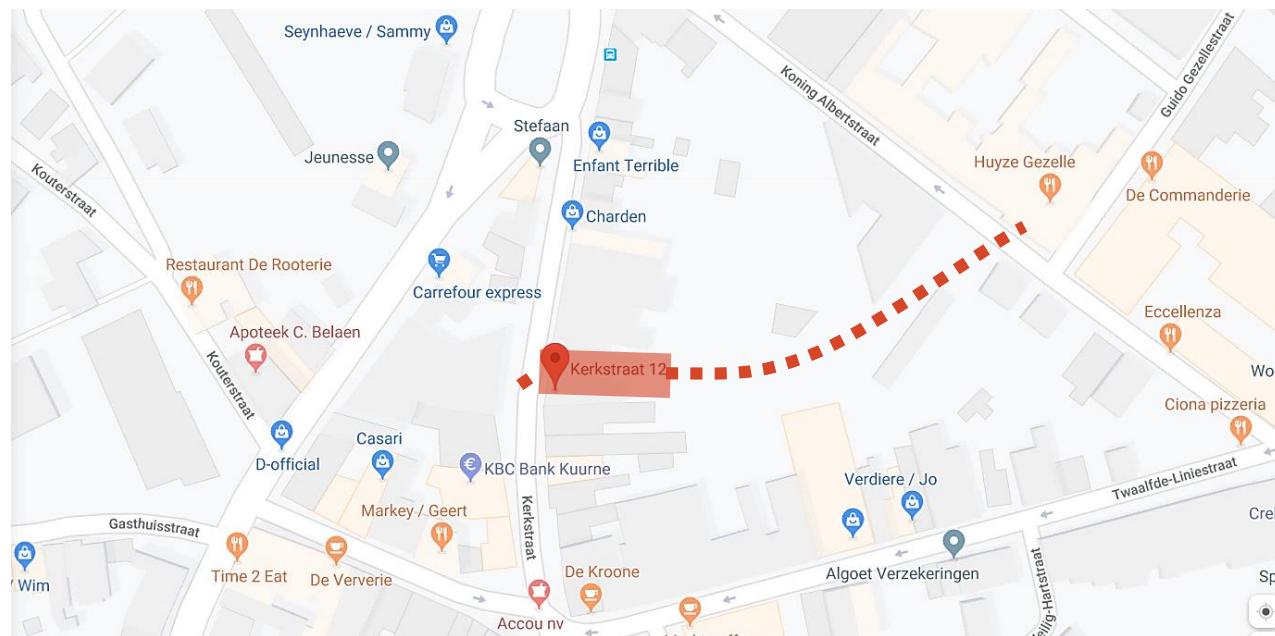
Gebruik

Gebruikers

Kuurnse verenigingen (Cuerna= geschiedenis van Kuurne), adviesraden, gemeentebestuur,...

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: tentoonstellingen (benedenverdieping) en vergaderingen tot 20 personen (1^{ste} verdieping)
- Meest gebruikt bij evenementen op het stadsplein

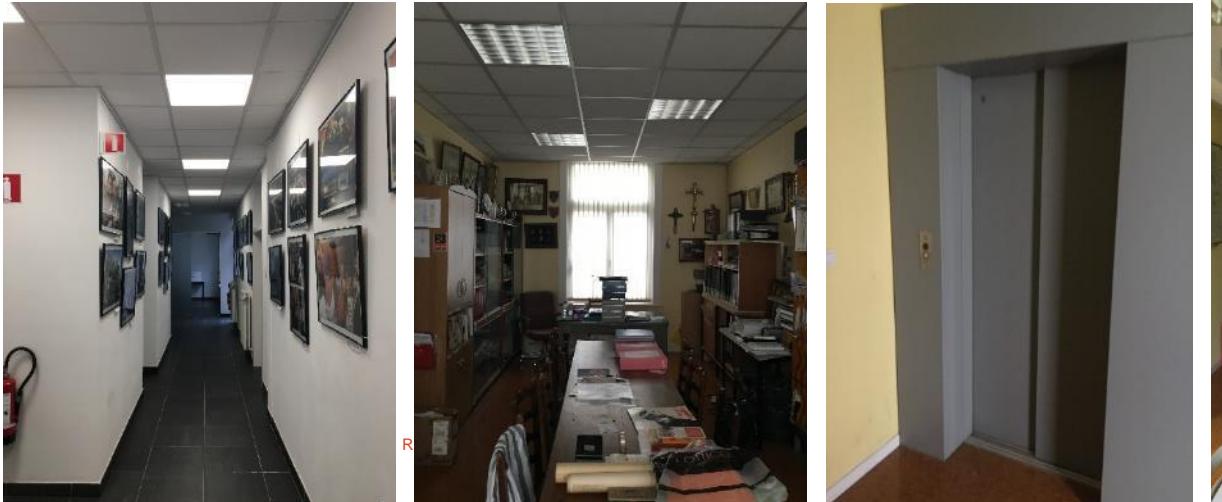


Zone “Centrum”: Oud Gemeentehuis

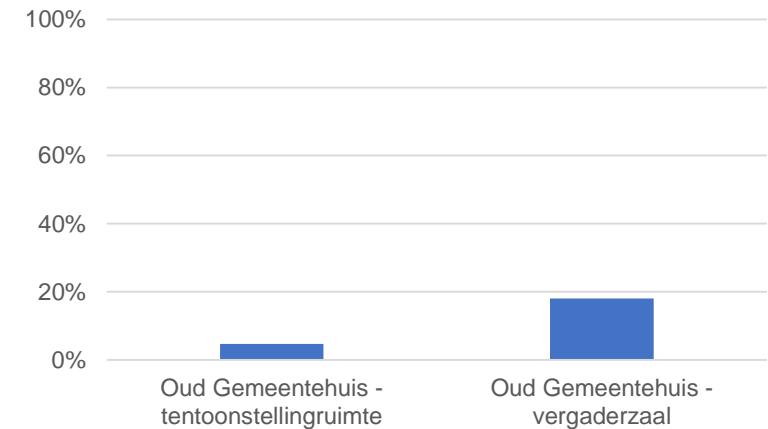


Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1	Zowel de tentoonstellingsruimte als de vergaderzaal worden bijna niet gebruikt.
2. Functionaliteit	2	Veel ruimte na ruimte.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Het gebouw ligt niet ver van de markt. Het gebouw is via 2 straten te bereiken (Kerkstraat en Koning Albertstraat).
4. Toegankelijkheid	4	Het gebouw heeft een herkenbare voorgevel met duidelijke ingang. Er zijn weinig parkeergelegenheden in de omgeving. Het gebouw heeft een lift en is rolstoeltoegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Erfgoedwaarde van voorgevel is hoog, achtergevel moet herbekijken worden



Bezetting op jaarbasis



Zone “Centrum”: Oud Gemeentehuis

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Scenario's:

Scenario 1: in erfpacht geven en laten renoveren. Er bestaan premies voor de restauratie (erfgoed).

Scenario 2: renovatie en nadien (deels) in concessie geven. Eventueel vergaderzaal behouden voor gemeentelijke diensten o.w.v. historische waarde.

Scenario 3: verkoop

Nieuwe mogelijke functies in concessie/ erfpacht:

- Voorkeursfuncties: handelfunctie of eetcafé (want uit de demografische studie blijkt dat hier een iets lagere tevredenheid over is).
- Andere mogelijkheden: restaurant, hotel, toeristisch infopunt, cultuurhuis, co-working, start-ups, tijdelijke pop-up.



Zone “Centrum”: Oud Gemeentehuis

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Randvoorwaarden:

- Nieuwe locatie vinden voor Cuerna, bv. bovenste verdiep pastorie, Hoeve Vandewalle, zolder Centrumschool, zolder Gemeentehuis, ...
 - Cuerna heeft archiefruimte nodig, idealiter met aangepast binnenklimaat.
 - Cuerna huurt momenteel een loods voor archief
 - Cuerna bekijkt om ruimte te huren bij Trezoor: een erfgoeddepot in Heule voor volledig Zuid-West-Vlaanderen. Trezoor heeft 3600 m² aan professionele bewaarruimtes voor erfgoed.
 - Te onderzoeken hoeveel ruimte Cuerna nog nodig heeft.
- Tentoonstellingsruimte elders voorzien, bv. in de kerken (tijdelijk)



Zone “Centrum”: Oud Gemeentehuis

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	Deur naar binnenkoer lijkt geforceerd.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	2	Beschadigde plakkerij in hoek voorkant, ontbrekend deel van vals plafond in bering + vochtvlek op.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Branddeur stookruimte sluit niet goed.
Technische installaties (visuele gebreken)	4	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde tot goede conditie.

Voorkeursscenario's:

Scenario 1: in erfpacht geven en laten renoveren. Er bestaan premies voor de restauratie (erfgoed).

Aanbeveling: ondanks de gemiddelde technische staat is een grondige renovatie nodig om nieuwe functies onder te brengen in het gebouw (functionaliteit van het gebouw scoort laag, aanpassing/herbestemming is nodig) en duurzaamheidsprestaties van het gebouw te verhogen. In erfpacht laten renoveren van het gebouw (zachte exit) krijgt de voorkeur door de renovatiekosten die hoog kunnen oplopen.

Zone “Centrum”: Sint-Michielskerk

Intro

- Kerkelijk patrimonium
- In eigendom
- Gebouw van 1878

Gebruik

Gebruikers

- Christelijken

Activiteiten

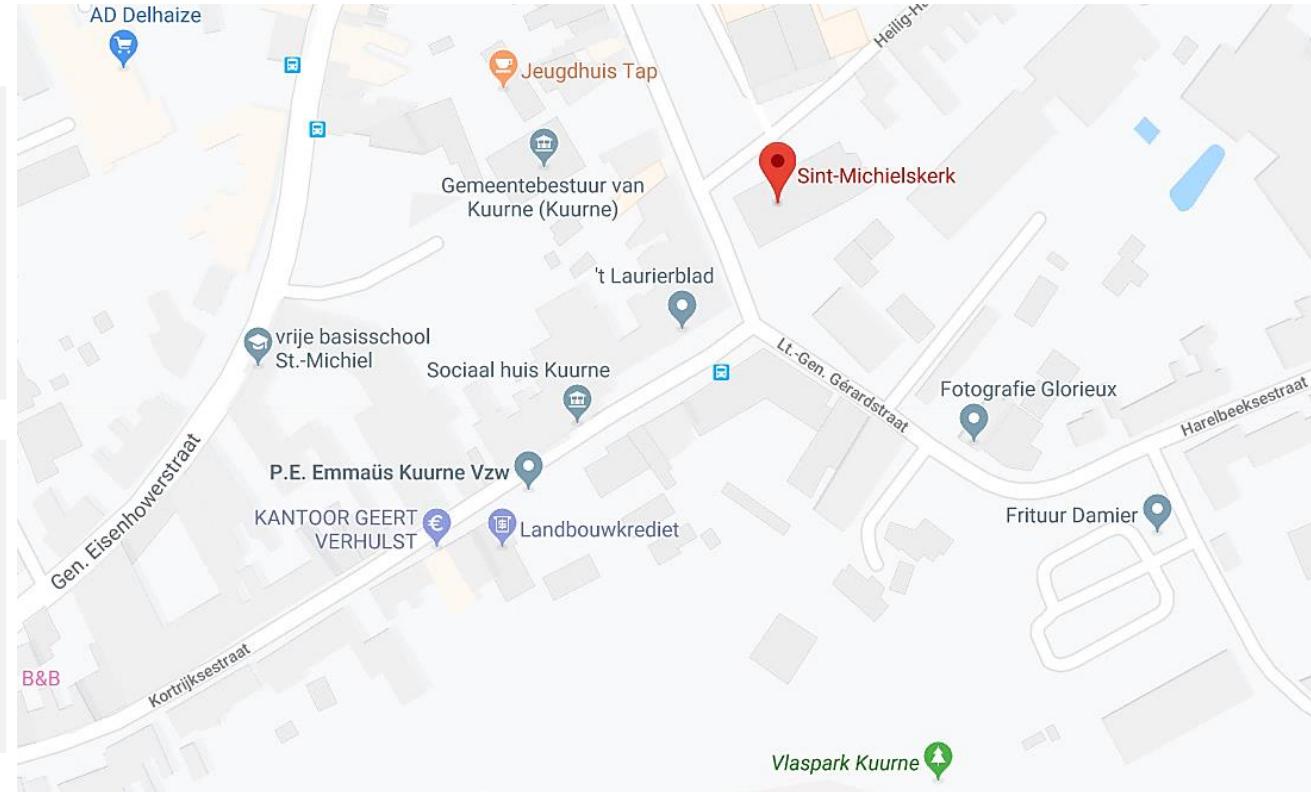
- Erediensten

SINT-MICHELSKERK



De Sint-Michielskerk is de hoofdkerk en eveneens de oudste kerk van Kuurne.

De eerste vermelding dateert van 1146. De allereerste kerk was in hout opgetrokken. Later werd de houten kerk vervangen door een stenen kerk in romaanse stijl. Hoe die eruit zag, kan je op de foto zien. Bij de stenen kerk lag ook een ommuurde kerkhof. Na talrijke oplappingswerken werd de stenen kerk weer afgebroken in 1876. Het gebouw dat je vandaag ziet, dateert van 1878 en is opgetrokken in neogotische stijl. Het is van de hand van architect Arthur Croquison.



Zone “Centrum”: Sint-Michielskerk



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	4	De Sint-Michielskerk wordt goed bezet: eredienst op zondagvoormiddag (10u30) + andere activiteiten: doopsels, begrafenissen, paasviering,...
2. Functionaliteit	4	Doet wat het moet doen. Grote multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden voor verschillende activiteiten.
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	Centrale ligging in de gemeente, in het oude centrum van Kuurne, met voldoende parking in de omgeving en dicht bij groene ruimtes.
4. Toegankelijkheid	5	Duidelijke ingang, op het stadsplein.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	5	De oudste en hoofdkerk van de gemeente Kuurne.



Zone “Centrum”: Sint-Michielskerk

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Scenario's:

Behoud kerk voor **erediensten** én gebruik optimaliseren door **gedeeld gebruik**:

Voorkeursfuncties: tijdelijke tentoonstellingen, concerten, optredens...

Andere mogelijkheden: lokale markt (bv. kerstmarkten, avondmarkten).

Referentie: <https://www.grotekerkgoes.nl/contact>



Zone “Centrum”: Sint-Michielskerk

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	Vernis/verf houten buitenschrijnwerk schilfert af, groene waas op schuin metselwerkband.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	4	Afschilferende verf op hoogste plafond.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	4	
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een goede conditie.

Voorkeursscenario:

Behoud kerk voor **erediensten** én gebruik optimaliseren door **gedeeld gebruik**.

Aanbeveling: verder onderhouden. Opstellen van gedetailleerde conditiemeting met MJOP.

Zone “Centrum”: Pastorij Sint-Michiel

Intro

- **Kerkelijk patrimonium**
- In eigendom, overgedragen van bisdom aan gemeente
- Vroegere woonst van de pastoor
- In verbinding met het Vlaspark
- Gebouwd in 1757, heropgebouwd na WO II, interieur geïnstalleerd in 1970, herstellingswerken gedaan in jaren 2000



Gebruik

Gebruikers

Leegstand

Activiteiten

Leegstand



Zone “Centrum”: Pastorij Sint-Michiel



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	0	Leegstand
2. Functionaliteit	3	Gebouw is momenteel ingericht als een huis en dient grondig gerenoveerd te worden voor een nieuwe functie.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Connectie met het vlaspark is subliem. Dicht bij de markt van de gemeente.
4. Toegankelijkheid	3	Duidelijke toegangen met doorsteek naar het vlaspark. 1 ^{ste} verdieping is enkel bereikbaar met een trap.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Voormalige woning van de pastoor van kerk Sint-Michiel.



Zone “Centrum”: Pastorij Sint-Michiel

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Scenario's:

Scenario 1: in erfpacht geven en laten renoveren.

Scenario 2: renovatie en nadien in concessie geven.

Scenario 3: behoud en nieuwe functie toekennen aan pastorij Sint-Michiel.

Voorkeursfunctie:

- Start- en infopunt voor activiteiten in het Vlaspark
- Horeca (brunch, lunch, café,...)
- Uitleen van fietsen (fietsbib), fietsrepair,...

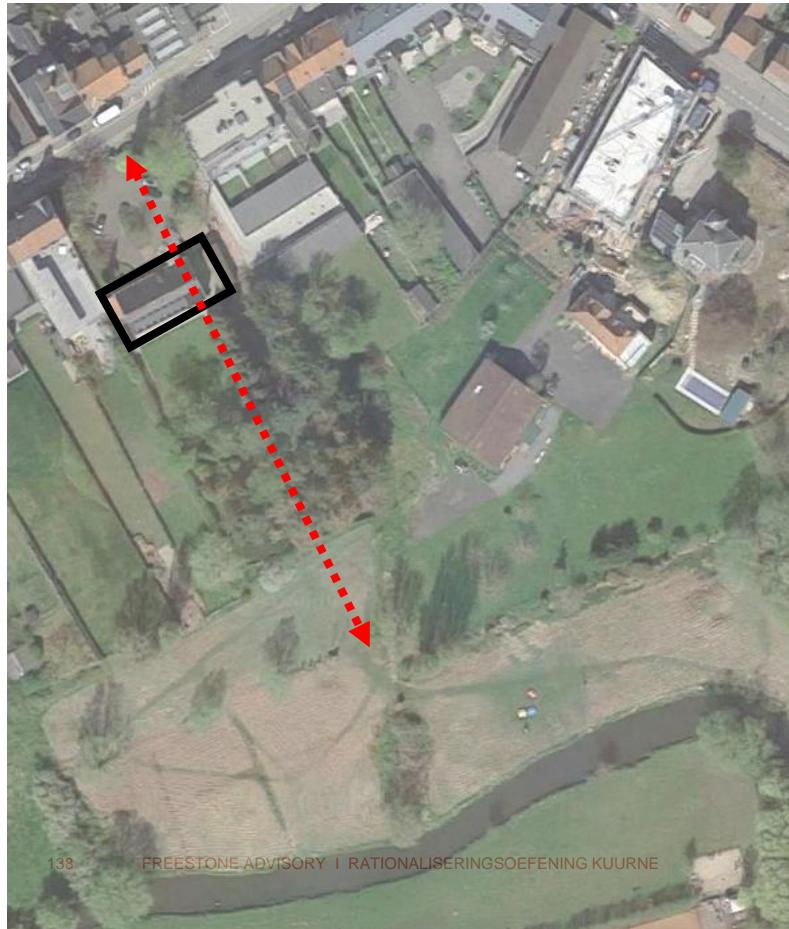
Andere mogelijkheden:

- Locatie voor feesten en events (gekoppeld aan tuin en Vlaspark)



Zone “Centrum”: Pastorij Sint-Michiel

Fase 2: rationaliseringsoefening



Zone “Centrum”: Pastorij Sint-Michiel

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	2	Verf + onderliggend hout van buitenschrijnwerk beschadigd, cementering achterkant beschadigd,
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	1	Algemeen zeer slechte staat.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	1	Onbestaand. Het was een woning, waardoor het geïnstalleerd moet worden voor een publieke functie toegelaten kan worden.
Technische installaties (visuele gebreken)	4	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een slechte tot zeer slechte conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1: in erfpacht geven en laten renoveren.

Aanbeveling: door de historische waarde gaat de voorkeur naar renovatie i.p.v. nieuwbouw. Door de hoge renovatiekosten zal renovatie in erfpacht van de pastorij interessanter zijn.

Zone Centrum: LT voorkeursscenario's

- Behoud
- Zachte exit
- Harde exit
- Nieuwe wandelruimte
- Vergroening

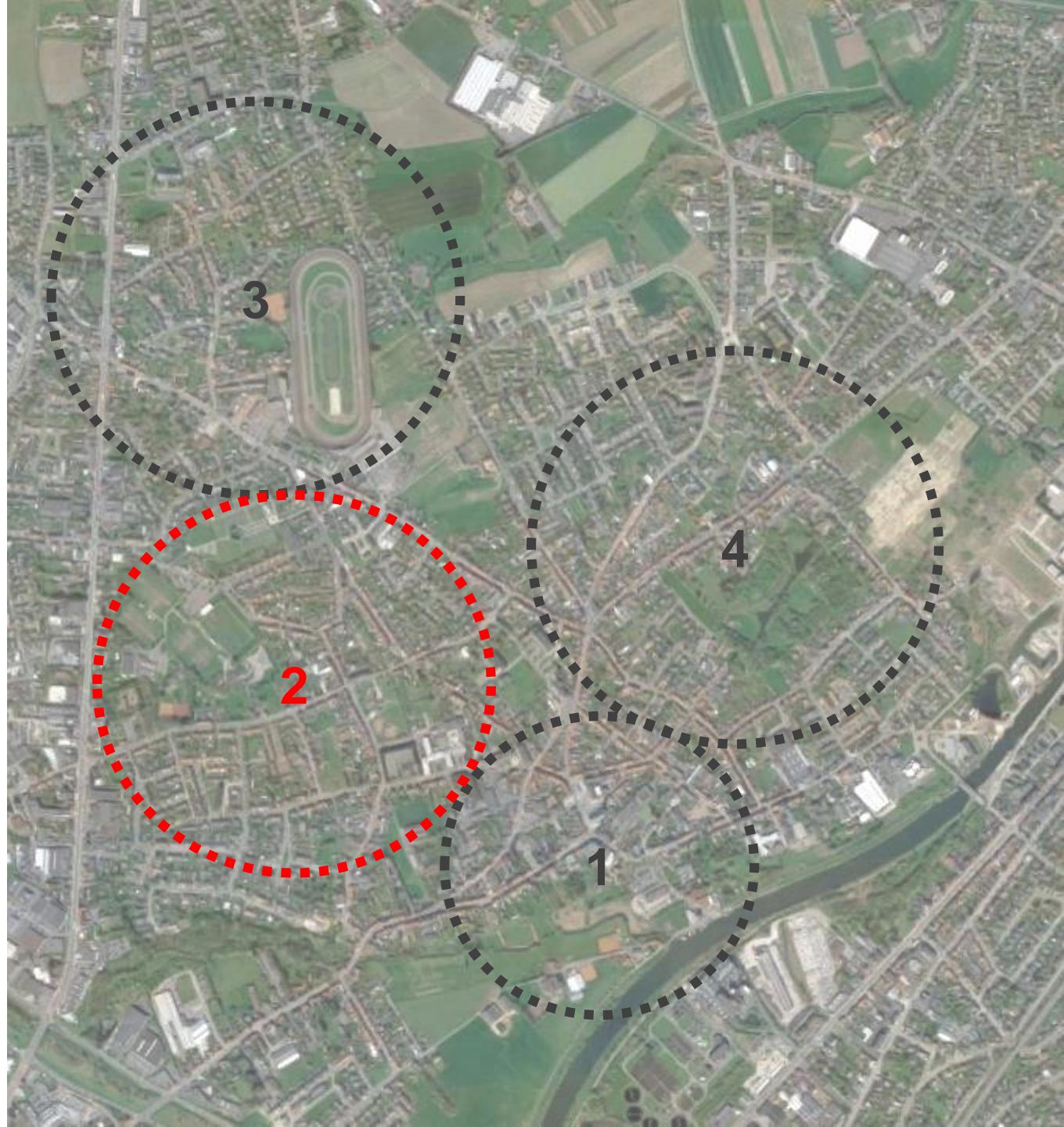
Noot: er zijn ook andere configuraties mogelijk voor de Centrumcluster (Gemeentehuis, Sociaal Huis, brandweerkazerne). Zie pagina's 87 – 103.



Zone 2 | KASTEELHOEK

Zone “Kasteelhoek”

Categorie	Gebouwen
Administratie & dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> • Bibliotheek • TGB
Vrije tijd, recreatie & cultuur	<ul style="list-style-type: none"> • Hoeve Vandewalle • JC Sint-Michiel
Sport	<ul style="list-style-type: none"> • Zwembad • Sporthal • Voetbal
Kerkelijk patrimonium	<ul style="list-style-type: none"> • Begraafplaats
Scholen & kind	<ul style="list-style-type: none"> • Centrumschool • De Kangoeroe
Opslag, berging & andere	<ul style="list-style-type: none"> • Beukenlaan • Erf 7



Zone Kasteelhoeek

Centrum

Zone “Kasteelhoek”: JC Sint-Michiel

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Gebouwd in de jaren '80, helemaal gerenoveerd in 2009



Gebruik

Gebruikers

- KSA Ambroos: +- 185 leden (+- 20 leiding)
- KSA Luiezonen: +- 165 leden (+- 20 leiding)
- Chiro STP: +- 250 leden (+- 30 leiding)
- Administratie vrijetijdsdienst

Activiteiten

- Polyvalente zaal gebruikt door de jeugdbewegingen, speelpleinwerking,...
- 23 lokalen voor de jeugdbewegingen
- Lokaal 21 wordt verhuurd: speelpleinwerking, eetfestijnen,...
- Administratieve activiteiten door VTD



Zone “Kasteelhoek”: JC Sint-Michiel



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1,5	Zowel de lokalen als de verhuurde zalen worden onderbezett.
2. Functionaliteit	4	Doet wat het moet doen
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Zeer goed gelegen voor het doelpubliek: nabij sportpark.
4. Toegankelijkheid	2	Onduidelijke ingang naar VTD, deze dienst zit verstopt. Alles is rolstoeltoegankelijk (1 verdiep).
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	2	Gebouw met een lage esthetische kwaliteit.



Zone “Kasteelhoek”: JC Sint-Michiel

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Scenario's:

Gebouw is goed op vlak van lokalen voor de jeugdbewegingen, hier zijn weinig optimalisatiemogelijkheden. Aandacht aan polyvalente zaal: grote ruimte, maar niet zo kwalitatief. Kan echter meer gebruikt worden.

Scenario 1: inzetten op **clustering van administratie & dienstverlening**: VTD uit JC Sint-Michiel halen en elders lokaliseren. VTD zit momenteel verstopt, de dienst verhuizen en meer in de kijker zetten:

- KT: deelscenario A: verhuis naar bibliotheek
- LT: deelscenario B: cluster met sporthal in nieuw administratief centrum
- Opmerking: volgens het streeforganogram worden alle recreatiefuncties (incl. sport) best geclusterd. Geheel volgens dat principe, worden VTD en Bib geclusterd. Sport is in Kuurne één duidelijke campus, waardoor de administratie van sport het best ter plaatse zit, dat is het duidelijkst. Er wordt o.w.v. die duidelijke campus een kleine aanpassing/afwijking gedaan aan het streeforganigram. Dit neemt niet weg dat:
 - Communicatie tussen de verschillende diensten heel belangrijk is en blijft (organisatie van regelmatig overleg);
 - Deze diensten fysiek dicht bij elkaar blijven zitten (wandelafstand).

Scenario 2: inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting**. Bv. Chiro Kierewiet uit JH Sint-Pieter naar hier verhuizen.

Overkoepelende bedenking: ruimte-optimalisatie is nodig bij clustering. Ruimte die vrijkomt door verhuis van VTD inzetten voor extra lokalen.

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Score

Opmerkingen

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Meerdere beschadigde/vervormde/slecht afgestelde ramen (=deuren). Ontbrekende waterslag. Bruine dubbele deur zonder glas en sluit niet goed.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Schilderwerken nodig.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Branddeur stookruimte sluit niet goed + slot ontbreekt waardoor er een extra opening is.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde tot goede conditie.

Voorkeursscenario's:

Scenario 1: inzetten op **clustering van administratie & dienstverlening**: VTD uit JC Sint-Michiel halen en elders lokaliseren.

Scenario 2: inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting**. Bv. Chiro Kierewiet uit JH Sint-Pieter naar hier verhuizen.

Overkoepelende bedenking: ruimte-optimalisatie is nodig bij clustering. Ruimte die vrijkomt door verhuis van VTD inzetten voor extra lokalen.

Aanbevelingen:

- Lichte renovatie om vrijgekomen ruimte in te richten voor Chiro Kierewiet.
- Kleine herstellingswerken zijn nodig.
- Verder onderhouden: opstellen gedetailleerde conditiemeting met MJOP.

Zone “Kasteelhoek”: Bibliotheek

Intro

- **Categorie administratie & dienstverlening**
- In eigendom
- Gebouw van de jaren '90 + nieuwbouw in 2019 met groene muur



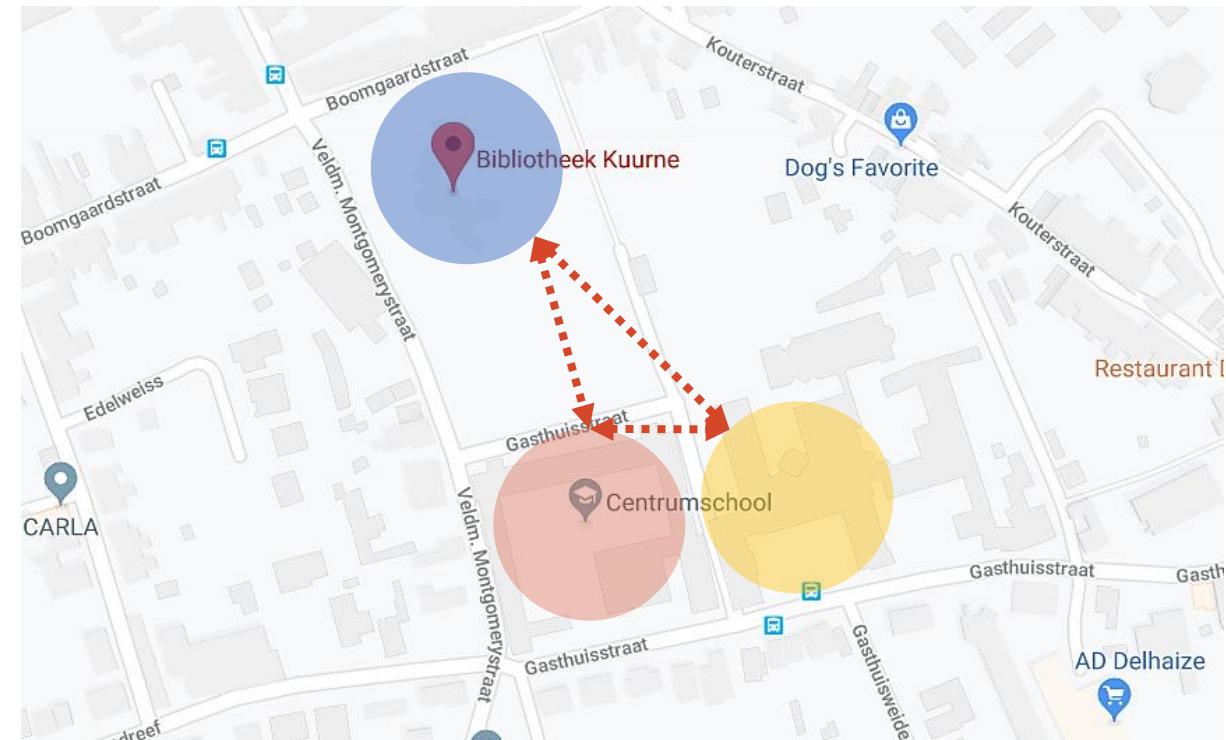
Gebruik

Gebruikers

- Bezoekers van alle leeftijden
- Sterke interactie met centrumschool en ouderenopvang door vlindertuin

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: administratie, onthaal, lezen, boeken ontlenen, ontspanning,...

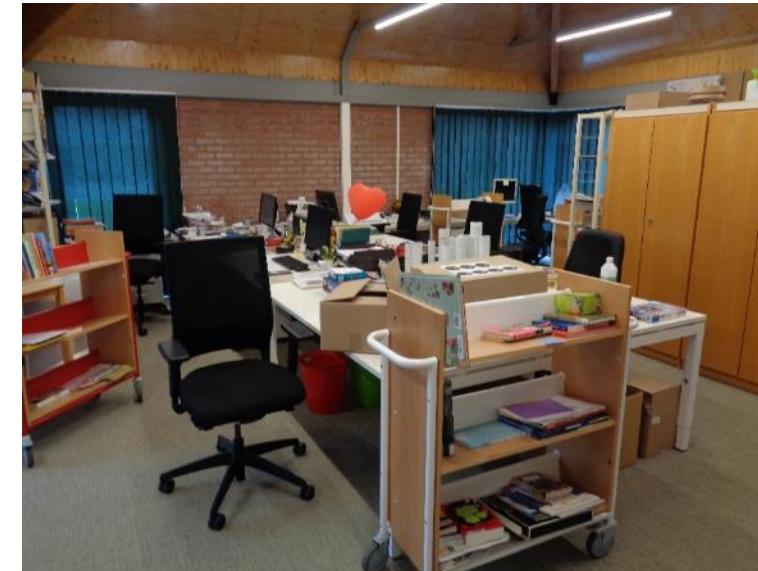


Zone “Kasteelhoek”: Bibliotheek



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	3	<ul style="list-style-type: none"> De administratieve werkplekken worden goed bezet: 4,5 Optimalisatie van het gebruik van de bibliotheek is mogelijk: 2
2. Functionaliteit	4	Veel multifunctionele ruimtes, veel compartimenten.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	In nabijheid van school en ouderenzorg: belangrijk doelpubliek van de bib. Verbonden met een groen park.
4. Toegankelijkheid	5	Het gebouw heeft een duidelijke uitstraling en ingang. Het is volledig rolstoeltoegankelijk (1 verdiep)
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Hoge architecturale kwaliteit. (groengevel)



Zone “Kasteelhoek”: Bibliotheek

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario's:

Scenario 1: inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting**: extra inzetten op multifunctioneel gebruik (bv. clubs, verenigingen,...).

Scenario 2: inzetten op **clustering van administratie & dienstverlening**. Voorbeeld: **VTD** onder te brengen in de bib. Bib als Vrijetijdscentrum voor verschillende activiteiten: lezen, films, evenementen,...

Voordelen:

- Heel korte wandelafstand van het Sportpark;
- Meer bezoekers aantrekken;
- Duidelijker “uithangs bord” als gebouw van de vrije tijdsfuncties;
- Openingsuren van het onthaal meer op elkaar afstemmen.

Zone “Kasteelhoek”: Bibliotheek

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	Beschadigde verflaag van de kolommen -> roest.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	5	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	4	1 moeilijk te gebruiken vluchtdeur (door obstakels), geen evacuatieplannen gezien, 1 defecte noodverlichting.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een goede tot zeer goede conditie.

Voorkeursscenario:

Combinatie van scenario 1 & 2: inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting en** inzetten op **clustering van administratie & dienstverlening.**

Aanbeveling: verder onderhouden: opstellen gedetailleerde conditiemeting met MJOP.

Zone “Kasteelhoek”: TGB

Intro

- **Categorie administratie & dienstverlening**
- In eigendom
- In wijk met sociale kangoeroewoningen
- Gebouwd in 1989, gerenoveerd in 2015 (nu feest 30j)
- Winnend ontwerp van de architectuurwedstrijd WISH 84



Gebruik

Gebruikers

- OCMW (administratiefunctie)
- Bezoekers met zorgbehoeften

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: administratie, vergaderingen en ontmoeting.
- Vb. Thuiszorgoverleggen, vergaderingen van de Oudereraad/dagelijksbestuur, Lokaal Steunpunt Thuiszorg, Kadanz



Zone “Kasteelhoek”: TGB



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	4	<ul style="list-style-type: none"> Administratieruimtes goed bezet: 4,5 Vergaderzaal (bezet op maandag, donderdag en woensdagavond en om de 14 dagen op vrijdagmorgen en dinsdagnamiddag) en ontmoetingsruimte (dagelijks bezet van 10u30 tot 16u behalve in het weekend) goed bezet: 3,5
2. Functionaliteit	4	Gebouw is goed aangepast aan zijn activiteiten.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Goede locatie, naast sociale kangoeroewoningen.
4. Toegankelijkheid	4	Rolstoeltoegankelijk, duidelijke toegangen, voorzien van een lift, voldoende parkeermogelijkheden.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Project heeft een prijs gewonnen, hoge architecturale kwaliteit.



Zone "Kasteelhoek": TGB

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario's:

De huidige situatie van het gebouw is goed zoals vandaag: goede locatie, functioneel, goede bezetting. Mogelijke optimalisatie van de ontmoetingsruimte: na de openingsuren (na 16h) verhuren aan bepaalde vaste doelgroepen/ verenigingen.

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	4	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Verschillende branddeuren in open stand geblokkeerd, reclamerek voor branddeur, stookruimte niet volledig correct gecompartimenteerd.
Technische installaties (visuele gebreken)	4	

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een goede conditie.

Aanbeveling:

- Aandacht voor brandveiligheid (compartimentering).
- Verder onderhouden: opstellen gedetailleerde conditiemeting met MJOP.

Zone “Kasteelhoek”: Hoeve Vandewalle

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Wordt verhuurd + verenigingen
- Oudst bekende hoeve van Kuurne
- Gebouwd in 1405 (vanaf 1956 in eigendom van de gemeente)
- Het gehele gemeentelijke domein waartoe de hoeve nu behoort heeft een oppervlakte van 14 ha



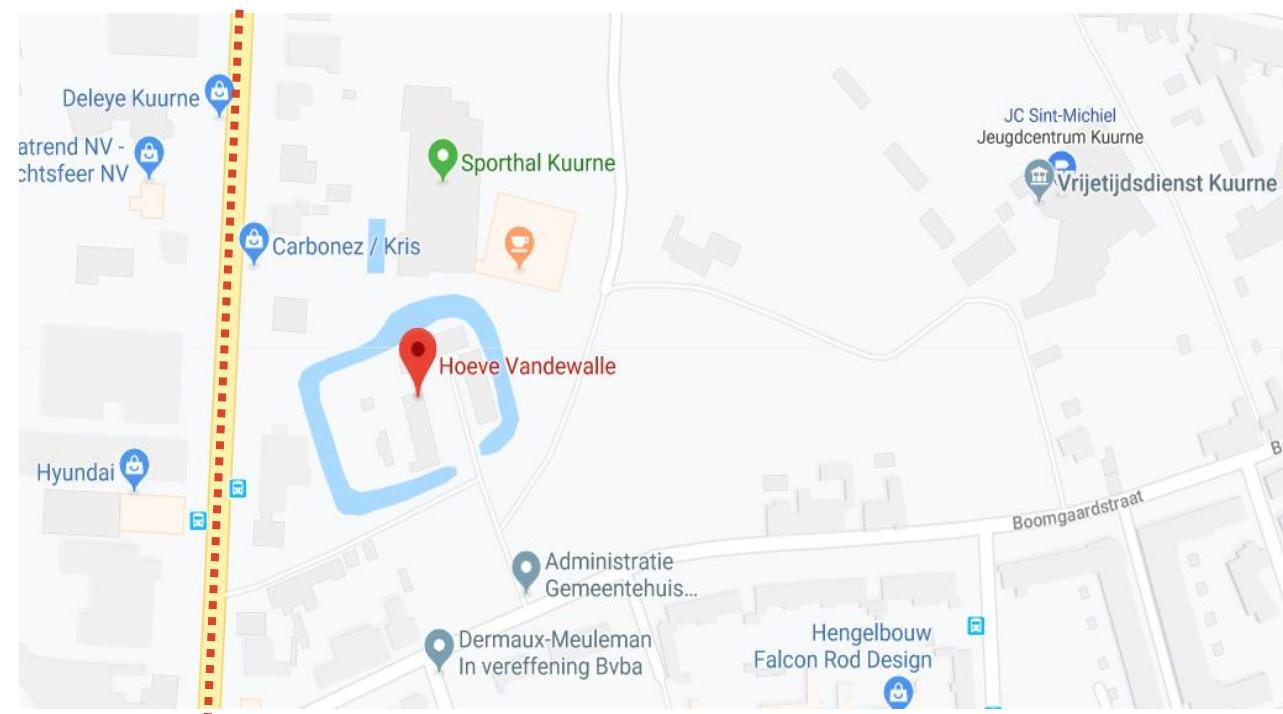
Gebruik

Gebruikers

- Kuurnse verenigingen, adviesraden, gemeentebestuur, studenten, taalkamp,....

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: klein concert, kleine theaterproductie, lezing, kaarting, quiz, eetfestijn, vergadering,....
- Bezetting tussen 20 en 150 personen



Bereikbaarheid is een troef: naast Brugse Steenweg

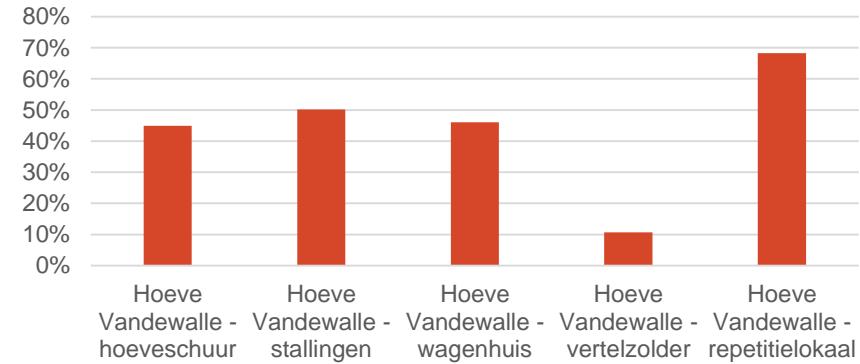
Zone “Kasteelhoek”: Hoeve Vandewalle

1	Zeer slecht
2	Slecht
3	Gemiddeld
4	Goed
5	Zeer goed

Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	3	De bezetting is zeer afhankelijk van de zaal (lage en hoge bezetting). In de praktijk is de bezetting vaak lager van een gereserveerde zaal door het niet komen opdagen.
2. Functionaliteit	4	Multifunctionele ruimtes
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Bereikbaarheid is een troef: naast Brugse Steenweg. Parkeergelegenheid voor 51 wagens + 2 voor mensen met handicap
4. Toegankelijkheid	3	Duidelijke ingang, maar kasseien weg, vaak opstapjes of trappen (vb. vertelzolder) naar de zalen.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	5	Hoge historische waarde

Bezetting op jaarbasis



Zone “Kasteelhoek”: Hoeve Vandewalle

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Renovatie van erfgoed is zeer duur: schatting van renovatie zonder functiewijziging geraamd op 1,2 mio euro. Hoge historische waarde, bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid zijn een troef.

Scenario's:

Scenario 1: laten renoveren in erfpacht en de functie veranderen (boven gemeentelijk gebruik).

Scenario 2: grondige renovatie door de gemeente en openstellen voor particulieren.

Scenario 3: renovatie door de gemeente en in concessie geven.

Nieuwe mogelijke functies:

- Voorkeursfunctie: co-working, bedrijfcentrum en evenementenlocatie
- Andere mogelijkheden: brasserie, hotel, wellness, museum, kinderboerderij,...

Randbedenking: belangrijke mentaliteitsverandering voor verenigingen dat ze Hoeve Vandewalle niet meer kunnen afhuren. Er zijn echter voldoende andere kwalitatieve polyvalente ruimtes (NEC 't Slot, Wit Heem Sint-Pieter,...). Hierrond beter communiceren is een must.

Zone “Kasteelhoek”: Hoeve Vandewalle

Fase 2: rationaliseringsoefening

Referentiebeelden



Zone “Kasteelhoek”: Hoeve Vandewalle

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	1	Algemeen zeer slechte staat.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	1	Algemeen zeer slechte staat.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Vluchtwegen niet altijd goed aangeduid.
Technische installaties (visuele gebreken)	2	Niet optimale installaties voor de ruimtes + niet gekeurd?

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een slechte tot zeer slechte conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1: laten renoveren in erfpacht en de functie veranderen (boven gemeentelijk gebruik).

Aanbeveling: renovatiekosten zijn zeer hoog waardoor voorkeur gaat naar renovatie in erfpacht.

Zone “Kasteelhoek”: Sporthal – zwembad – voetbal

Intro

- **Categorie sport**
- In eigendom
- Bovengemeentelijk gebruik van zwembad
- De cafeteria wordt uitgebaat in concessie



Gebruik

Gebruikers

- Administratieve functies, sportclubs, bezoekers, verenigingen, scholen,...

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten
 - Sport & spel: sporthal, judozaal en turnzaal.
 - Administratie en onthaal
 - Zwemmen
 - Voetbal



Zone “Kasteelhoek”: Sporthal – zwembad – voetbal



Zone “Kasteelhoek”: Sporthal



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	3	<ul style="list-style-type: none"> Sporthal: in het algemeen laag bezet, maar op de piekuren ('s avonds) zeer hoog bezet: 2. Zwembad: goede bezetting door scholen, publiek, verenigingen,...: 3,5. Voetbal: lage bezetting doordat de voetbalpleinen voornamelijk in de weekavonden worden gebruikt: 2.
2. Functionaliteit	4	Gebouwen en pleinen doen wat het moet doen. De gebouwen en pleinen kunnen ingezet wordenvoor verschillende activiteiten.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Cluster van het sportpark is een meerwaarde. Hoge bereikbaarheid met voldoende parking
4. Toegankelijkheid	4	Duidelijke inkom: onthaal samen met zwembad. Inkom van de voetbal is aan de overkant van het sportpark.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.

Zone “Kasteelhoek”: Sporthal – zwembad – voetbal

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

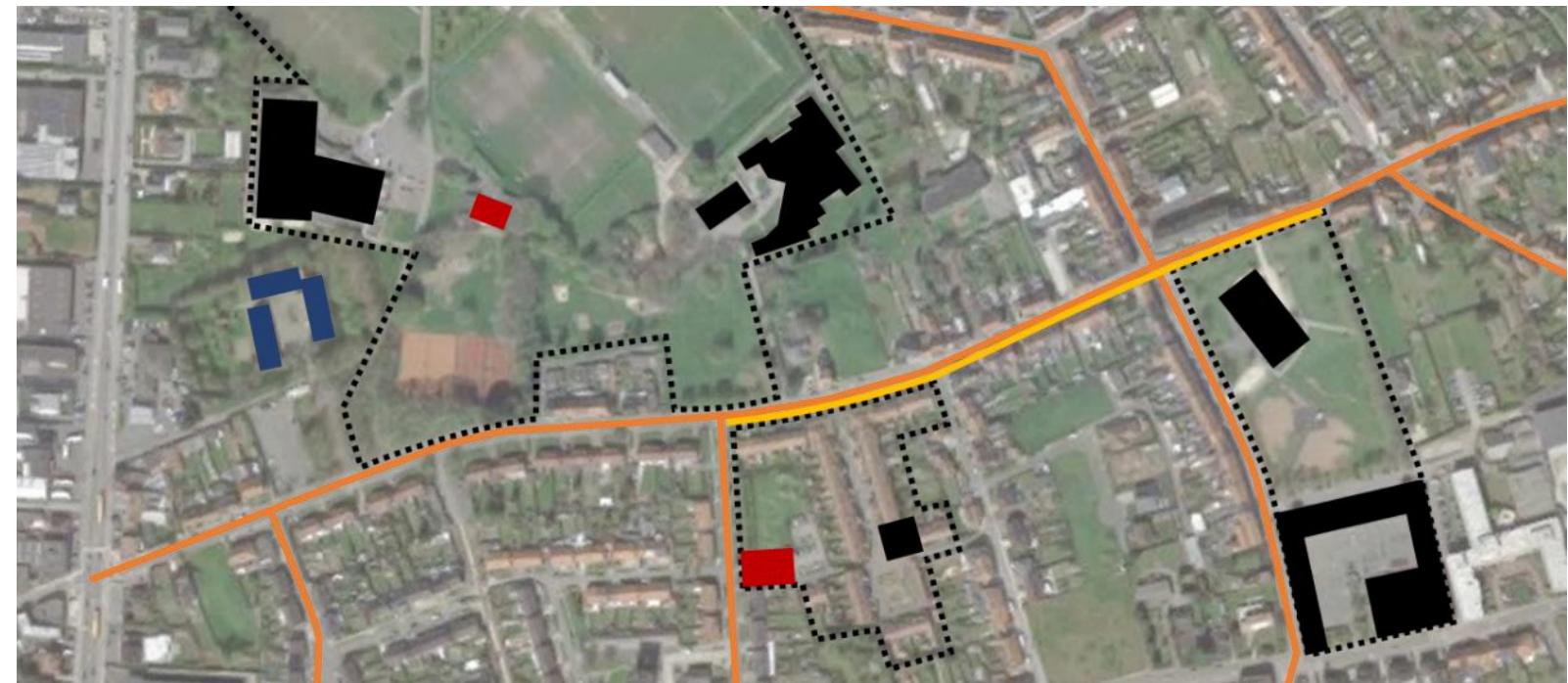
Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario's:

Inzetten op **dubbel gebruik en samenwerking**:

- Overdag laten gebruiken door andere scholen;
- Buitenactiviteiten voor senioren;
- Judozaal ook gebruiken voor andere activiteiten/cursussen, bv: meditatie, mindfulness, yoga,....

Aanbeveling voor attractiviteit van het Sportpark:
groene en veilige wandelroute tussen Centrumschool en Sportpark. Mentale reistijd verlagen. Deze functies liggen vlakbij elkaar, maar wandelen tussen beide is nu onaangenaam. Randvoorwaarde: Boomgaardstraat omvormen naar een eenrichtingsstraat.



Zone “Kasteelhoek”: Sporthal – zwembad – voetbal

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	2	Betonrot op kolommen, los verluchtingsrooster, losse kitvoegen, scheur in metselwerk kleedkamers,...
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Zettingsscheur tussen inkom en sporthal, binnenwanden stookruimte in zeer slechte staat (lekkage), kelder onder water.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	4	Branddeur stookruimte sluit niet volledig.
Technische installaties (visuele gebreken)	3	Tijdens rondgang lek in een leiding.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde conditie.

Voorkeursscenario:

Inzetten op dubbel gebruik en samenwerking.

Randbedenking: in vraag stellen of zwembad wel nodig is in de gemeente? Ook kosten-baten afwegen (financiële analyse).

Pro: zwembad in Kuurne wordt goed gebruikt (door particulieren, scholen, clubs... en zelfs bovengemeentelijk).

➤ Op KT behouden en verder onderhouden (of licht renoveren).

Contra: een samenwerking (intercommunale) kan interessant zijn op lange termijn.

➤ Op LT zwembad van Kuurne afbreken en elders een nieuw zwembad bouwen.

Voorkeursscenario is eerder een politieke en financiële beslissing.

Zone “Kasteelhoek”: Groendienst

Intro

- Categorie opslag & berging
- In eigendom



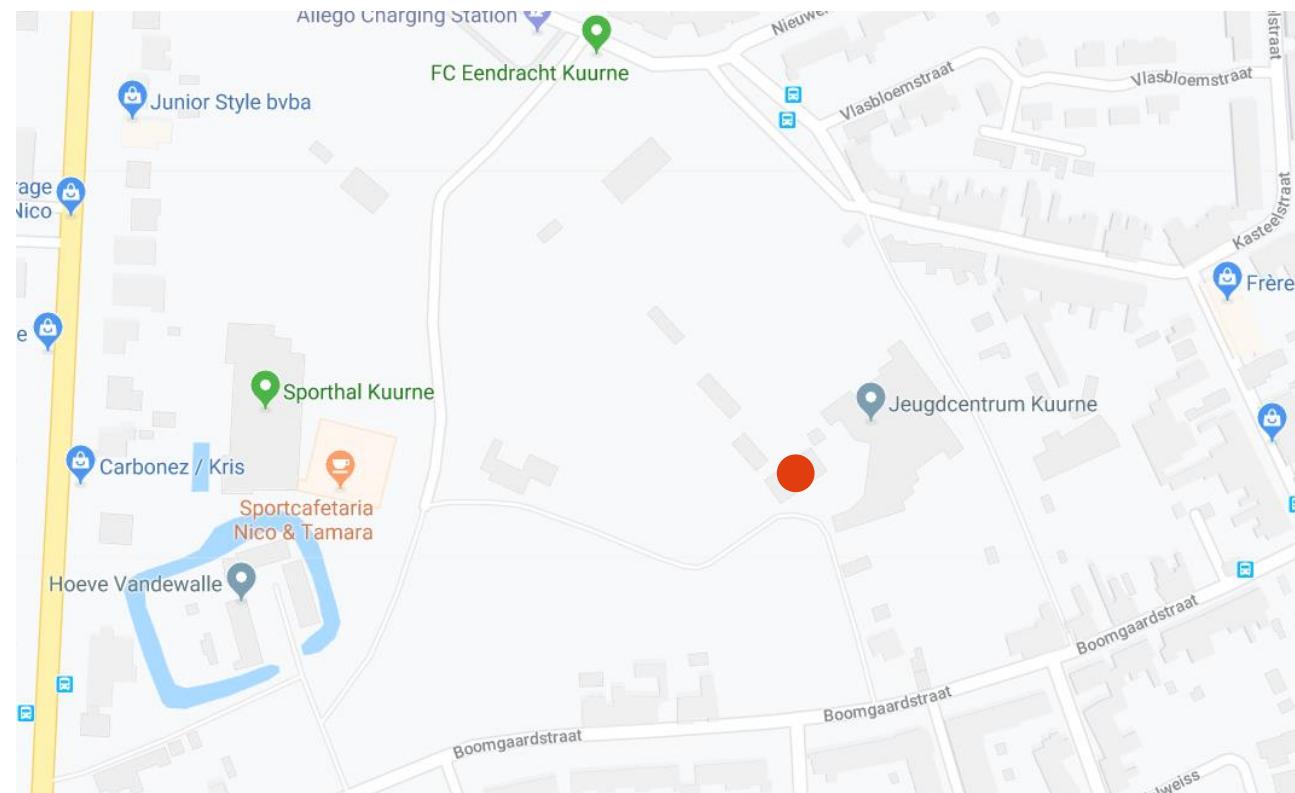
Gebruik

Gebruikers

- Groendienst

Activiteiten

- Onderhoud sportpark



Zone “Kasteelhoek”: Groendienst



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	4	Het gebouw wordt gebruik als opslag en berging en als ontspanningsruimtes voor de medewerkers van de groendienst
2. Functionaliteit	3	Doet wat het moet doen. Het gebouw kan voor weinig andere activiteiten ingezet worden.
3. Omgeving, context, mobiliteit	3	De materialen liggen dicht bij het sportpark wat een meerwaarde is. Het gebouw vormt een barrière tussen jeugdcentrum en sporthal.
4. Toegankelijkheid	4	Het gebouw heeft 1 verdiep en is voor iedereen toegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Het gebouw heeft geen architecturale- en erfgoedwaarde. Lage esthetische kwaliteit in de omgeving van het sportpark.

Zone “Kasteelhoek”: Groendienst

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Belangrijke functie, maar hoeft niet op die locatie: visuele blokkade in het sportprak.

In het algemeen zijn de groendiensten en opslagplaatsen voor evenementen zeer sterk verspreid over de gemeente. Hier zijn optimalisatiemogelijkheden.

Scenario's:

Scenario 1:

- Gebouw afbreken en het Sportpark verder ontwikkelen.
- Voorkeur om alle loodsen en opslagplaatsen te **clusteren** op 1 locatie in een nieuwgebouw, idealiter dicht bij de invalswegen, zeker in combinatie met een recyclagepark.
- Opportunitet om deze dienst elders te organiseren en te clusteren, samen met de nieuwe gemeenteloods. Het gebouw heeft weinig meerwaarde op deze locatie (behalve voor de stalling van het materiaal, maar daarvoor is niet zo'n groot gebouw nodig).
- Een klein satelliet gebouw voor de opslag van het materiaal is nodig.

Scenario 2: momentum om de huidige organisatie van de groendienst te herbekijken en een “make or buy” oefening op te zetten?

Scenario 3: behoud zoals het vandaag is.

Geen technische toets gedaan o.w.v. exit scenario.

Technische staat heeft geen invloed op het voorkeursscenario: het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**.

Zone “Kasteelhoek”: Begraafplaats

Intro

- Kerkelijk patrimonium
- In eigendom
- Kapel uit de jaren '60



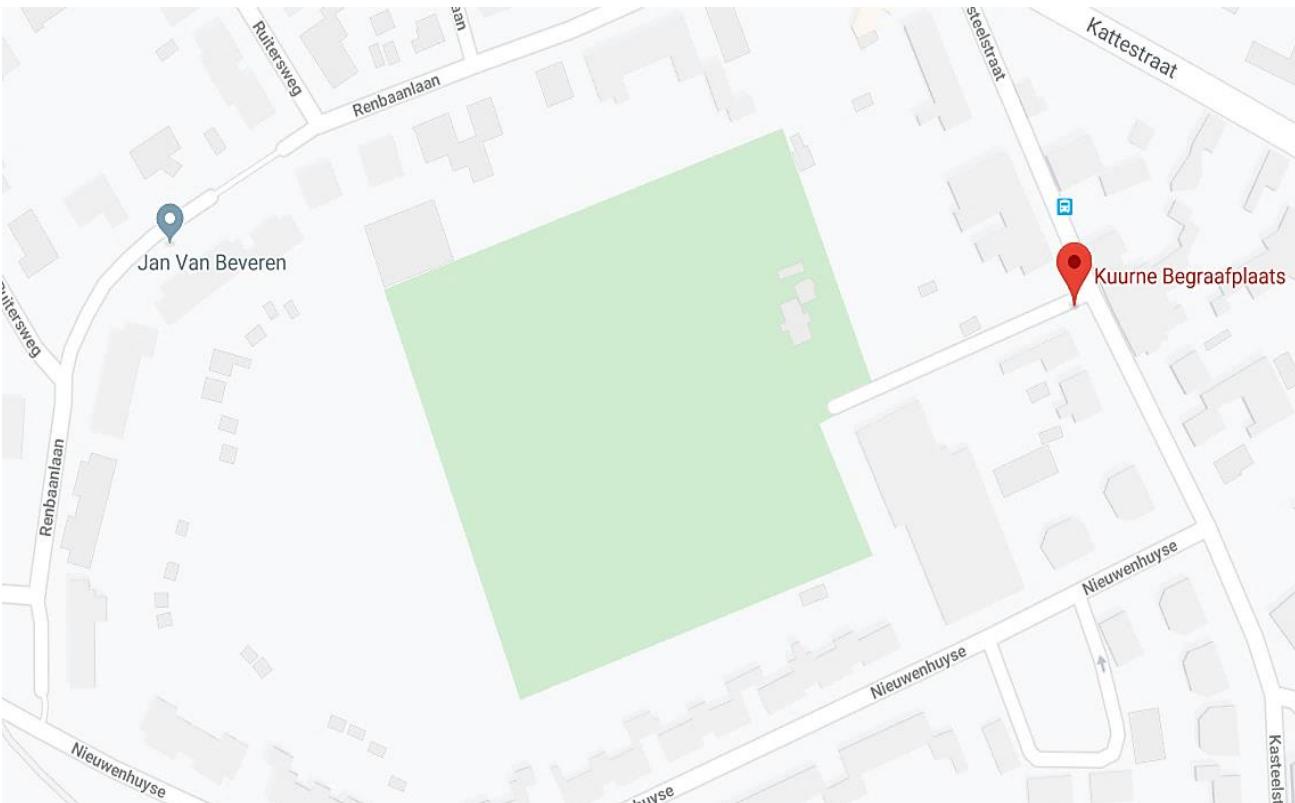
Gebruik

Gebruikers

- Christenen

Activiteiten

- Laatste groet



Zone “Kasteelhoek”: Begraafplaats



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1	Kapel wordt enkel bezet voor de laatste groet.
2. Functionaliteit	4	Doet wat het moet doen. Multifunctionele en grote ruimte.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Goede bereikbaarheid, in het midden van de 2 kerken.
4. Toegankelijkheid	4	Veel parking, aan de ingang van de begraafplaats. Duidelijke toegang.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Hoge architecturale kwaliteit, impressionant gebouw. Koterijen achter gebouw nodig?



Zone “Kasteelhoek”: Begraafplaats

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

A. KAPEL:

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario's:

Inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting:

- Activiteiten aangepast aan de locatie: ontmoetingen, stilte ruimte, lezen, yoga, meditatie,... (samenviering met bib?)
- Kapel extra openstellen voor ander geloof.

B. PREFAB GEBOUWEN GROENDIENST:

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

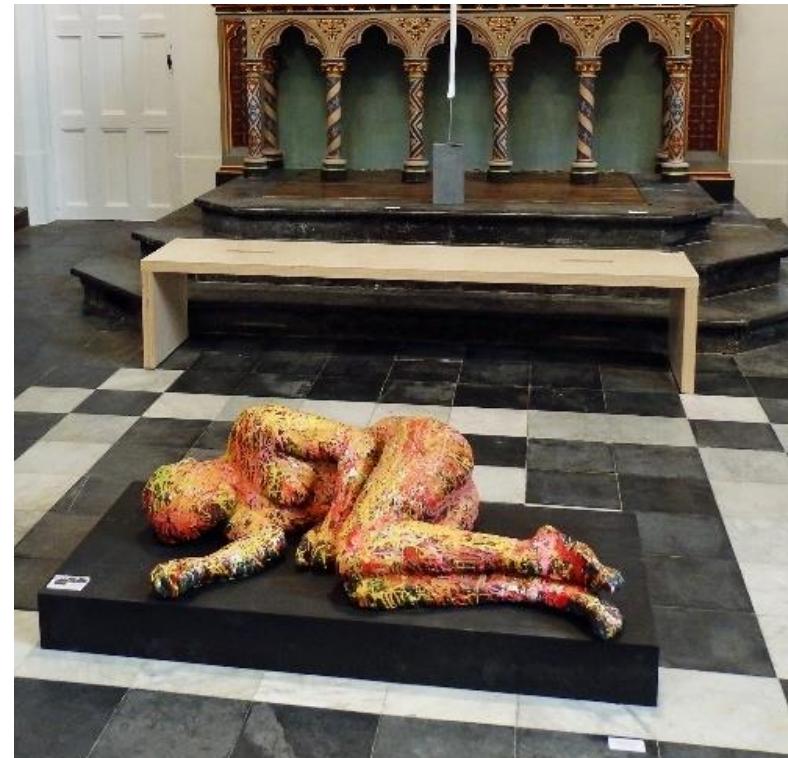
Echter niet nodig op deze locatie en visueel storend (naast kapel).

Scenario's:

- Het gebouw heeft weinig meerwaarde op deze locatie en verstoort de esthetische kwaliteit van de kapel (behalve voor de stalling van het materiaal). Opportunitet om deze dienst elders te organiseren en te clusteren, samen met de nieuwe gemeenteloods. Alle loodsen en opslagplaatsen clusteren op 1 locatie, idealiter dicht bij de invalswegen.
- Een kleine satellietopslag voor het materiaal van de begraafplaats en een sanitair blok blijven nodig.



(c) Fotografie Hugo Lefevere



Roo-kerk, Sint Bavo Gent

Zone “Kasteelhoek”: Begraafplaats

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Enkele beschadigde latten van de gevelbekleding (voornamelijk t.h.v. garagepoort).
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Beschadigingen door condens/lekkage.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	2	Weinig voorzien voor brandveiligheid: 1 brandblusser.
Technische installaties (visuele gebreken)	NVT	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde conditie.

Voorkeursscenario:

Combinatie van:

- Scenario kapel: inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting.
- Scenario prefab gebouwen groendienst: gebouw afbreken en clusteren van groendienst in nieuwe gemeenteloods. Een kleine satellietopslag voor het materiaal van de begraafplaats en een sanitair blok blijven nodig.

Aanbeveling: lichte renovatie (cfr. laatste normen qua akoestiek en duurzaamheid) is op termijn aangewezen.

Zone “Kasteelhoek”: Centrumschool

Intro

- **Categorie scholen & kind**
- In eigendom
- Gebouwd in 1953 (Kleuterschool in 1990)



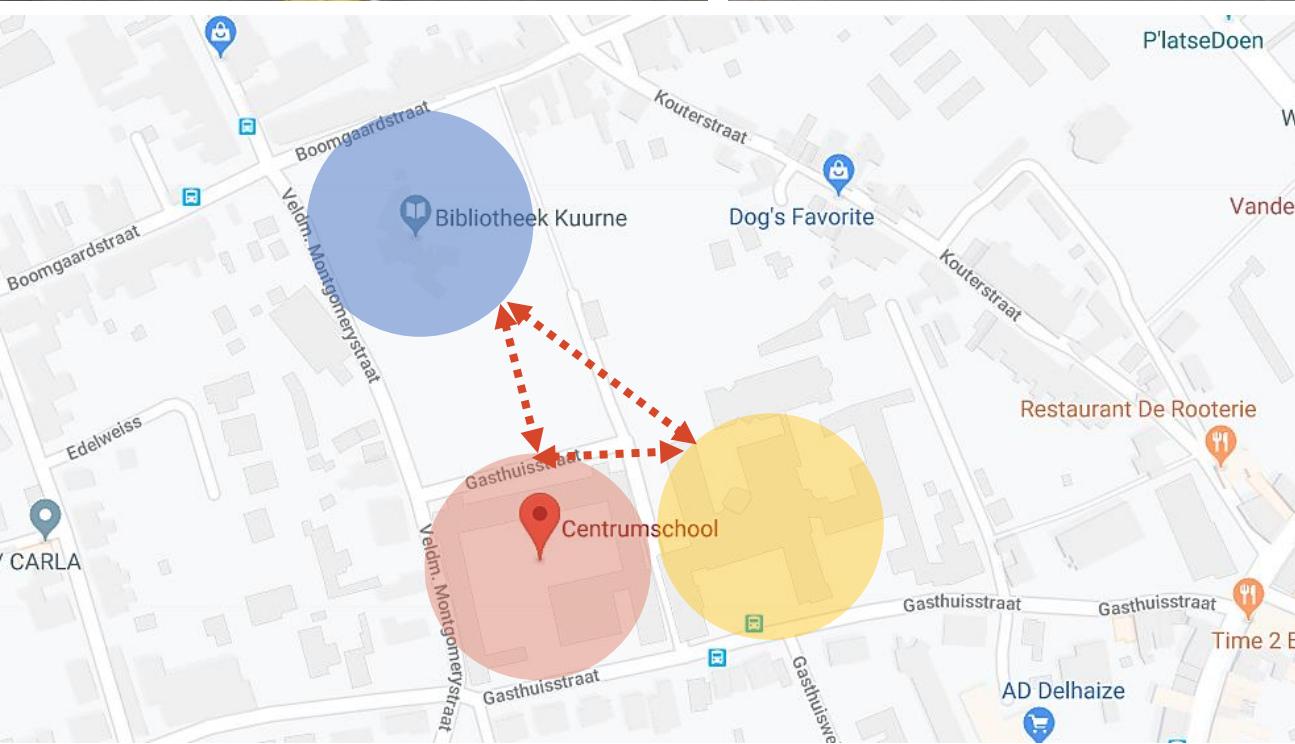
Gebruik

Gebruikers

- Kleuters, lager onderwijs, jeugdatelier, volwassenenatelier, koor, muziekschool, majorettes, bezoekers, ouders, leerkrachten,...

Activiteiten

- Leren, spelen, sport, kunst...



Zone “Kasteelhoek”: Centrumschool



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	3	Goede bezetting, wel een daling in het leerlingenaantal. Ruimtes worden enkel overdag gebruikt en niet in het weekend en in vakanties.
2. Functionaliteit	4	Doet wat het moet doen. Voldoende ruimtes voor multifunctioneel gebruik.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Interactie met bib en ouderenzorg is meerwaarde. Centrale ligging.
4. Toegankelijkheid	2	Geen lift: eerste verdiep en zolder is enkel met de trap te bereiken. Weinig parking in de omgeving: drukke straten autoluw maken?
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Hoge architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Kasteelhoek”: Centrumschool

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario's:

Inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting**.

- Verbeteren parkingvoorziening.
- Trage verbinding tussen centrumschool en Sportpark (zodat Sportpark meer gebruikt wordt).
- Groenvoorziening in de buurt verder ontwikkelen.
- Speelplaats in het weekend openstellen.
- Plaats voorzien voor verenigingen: vb. Cuerna op de zolder, sporthal door vereniging,...

Zone “Kasteelhoek”: Centrumschool

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	2	Lekken in RWA's, afschilferende verf oud buitenschrijnwerk, scheefstaande wanden sportzaal.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Gat naar dak in plafond trap naar stookruimte, sportvloer in slechte staat.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	2	Compartimentering stookruimtes niet volledig in orde, materiaal voor brandblusser in sportzaal, branddetectie in storing.
Technische installaties (visuele gebreken)	3	Kelder stookinstallatie onder water.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde tot slechte conditie.

Voorkeursscenario:

Inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting**.

Aanbeveling: grondige renovatie nodig. De renovatie is een momentum om de toegankelijkheid van het gebouw te verhogen (installeren lift), zodanig extra kan ingezet worden op gedeeld gebruik.

Zone “Kasteelhoek”: De Kangoeroe

Intro

- Categorie scholen & kind
- In eigendom
- Voormalige conciërgewoning



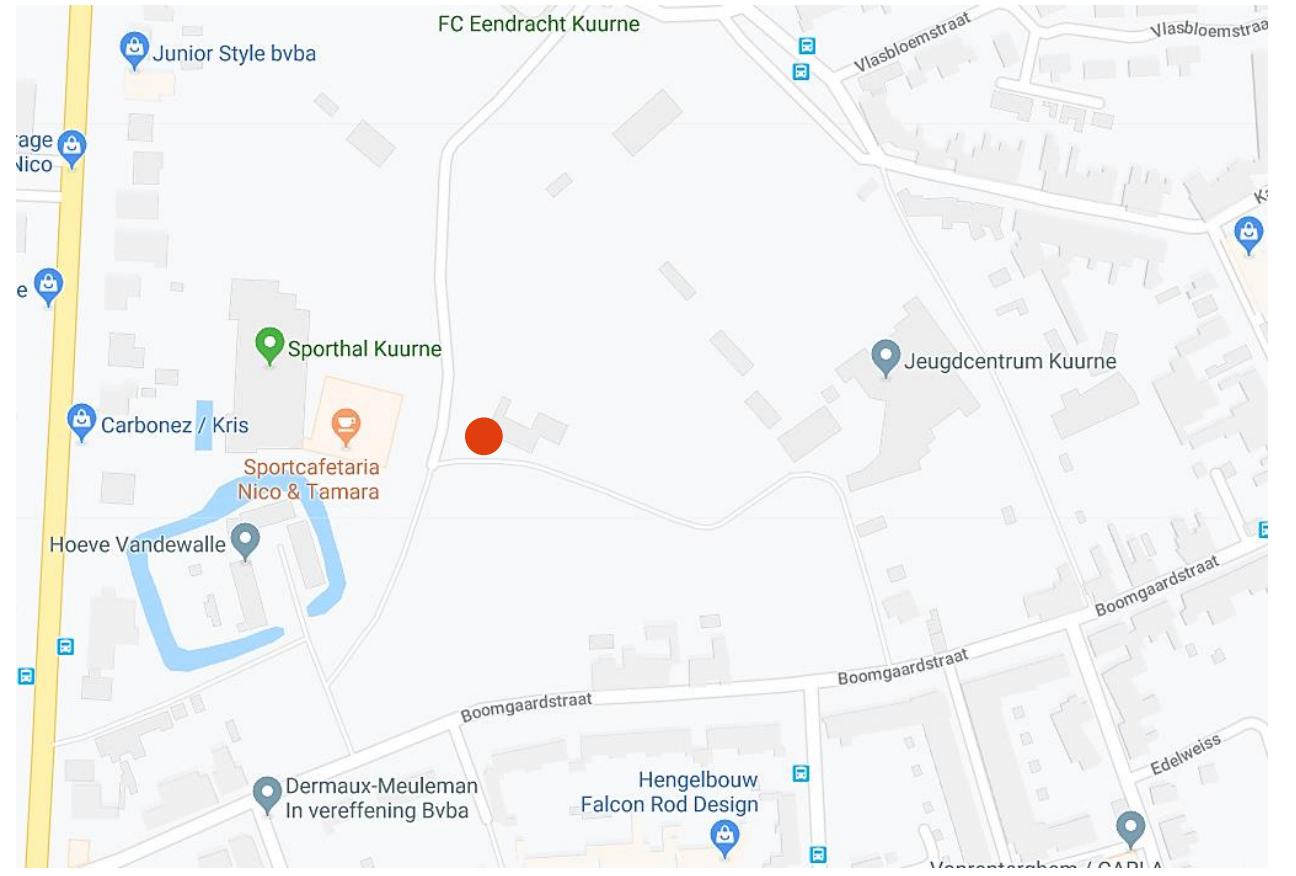
Gebruik

Gebruikers

- Kinderen en begeleiders

Activiteiten

- Opvang van kinderen

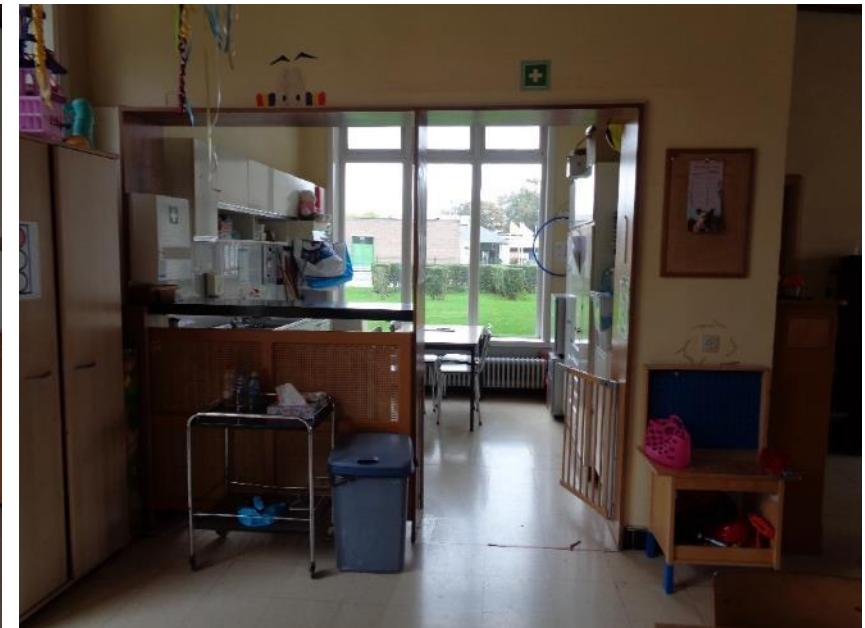


Zone “Kasteelhoek”: De Kangoeroe



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1	Bezetting enkel op woensdagnamiddag: na schooltijd tot 18h en snipper- en vakantiedagen van 7h tot 18h.
2. Functionaliteit	2	Lage functionaliteit: huis omgevormd tot kinderopvang.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Hoort niet op deze locatie. Park voor sport en vrije tijd. Eerder verstopt in het sportpark (voormalig conciërgewoning).
4. Toegankelijkheid	2	1 ^{ste} verdiep enkel met trap toegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Kasteelhoek”: De Kangeroe

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Scenario's:

Scenario 1: afbraak en nieuwbouw op een even centrale locatie in de gemeente. Voorkeurlocatie: aan renbaan (nieuw park), gekoppeld aan school.

Randbedenking: concurrentiegevoeligheid om kinderopvang te voorzien bij één school.

Scenario 2 (input komende van toets met gebruikers): samenwerking met een private partner (vb. rusthuis naast centrumschool).



Zone “Kasteelhoek”: De Kangoeroe



1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	1	Loskomend voegwerk, rottend hout buitenschrijnwerk, lekkage RWA's, zonwering defect,...
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	1	Kelder onder water, volledige vloer gebarsten/op stempels, barsten in muren, beschadigd schrijnwerk,...
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	1 noodverlichting defect, branddeur stookruimte niet zelfsluitend.
Technische installaties (visuele gebreken)	1	Verroeste leidingen, niet betrouwbare installaties.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een zeer slechte conditie (risicovol)!

Voorkeursscenario:

Scenario 1: afbraak en nieuwbouw op een even centrale locatie in de gemeente.

Scenario 2 (input komende van toets met gebruikers): samenwerking met een private partner (vb. rusthuis naast centrumsschool).

Aanbeveling: het gebouw is in een zodanig slechte staat waardoor **renovatie niet meer is aangewezen** en beter gekozen wordt voor afbraak (en eventueel nieuwbouw, in combinatie met school en/of park).

Zone “Kasteelhoek”: Beukenlaan

Intro

- Categorie opslag, berging & andere
- Gehuurd

Gebruik

Gebruikers

- Medewerkers en bezoekers van TGB

Activiteiten

- 8 standplaatsen voor wagens



Zone “Kasteelhoek”: Beukenlaan



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	?	
2. Functionaliteit	2	Niet functioneel: zouden 8 standplaatsen moeten zijn, maar er kunnen maar 4 wagens in.
4. Omgeving, context, mobiliteit	NVT	
5. Toegankelijkheid	NVT	
7. Architecturale- en erfgoedwaarde	NVT	

Zone “Kasteelhoek”: Beukenlaan

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Scenario:

Huur standplaatsen stopzetten. Contract werd afgesloten door OCMW, is overdragen aan gemeente, echter niet functioneel.

Geen technische toets gedaan, want is parking.

Technische staat heeft geen invloed op het voorkeursscenario: het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**.

Zone “Kasteelhoek”: Erf 7

Intro

- Categorie opslag, berging & andere
- In eigendom



Gebruik

Gebruikers

- OCMW

Activiteiten

- Archief



Zone “Kasteelhoek”: Erf 7



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	5	Opslag en berging (archief)
2. Functionaliteit	2	Weinig mogelijk andere functies voor het gebouw, dus wordt het gebouw gebruikt als archief. Uitzicht als een huis.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Omsloten in een woongebied. Moeilijke bereikbaarheid met de wagen.
4. Toegankelijkheid	3	Voldoende toegankelijk voor de activiteiten in het gebouw.
7. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale – en erfgoedwaarde



Zone “Kasteelhoek”: Erf 7

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Momentum om opslag en archief te clusteren.

Scenario:

Scenario 1: herbestemming naar woonfunctie en verkopen. Verjaard archief opkuisen en al het restarchief clusteren.

Scenario 2: gebouw in concessie of erfpacht geven voor kinderopvang/ crèche. Locatie is hiervoor ideaal, want gelegen aan autoloze straat.

Geen technische toets gedaan.

Technische staat heeft geen invloed op het voorkeursscenario: het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**. Het gebouw is in goede staat voor verkoop.

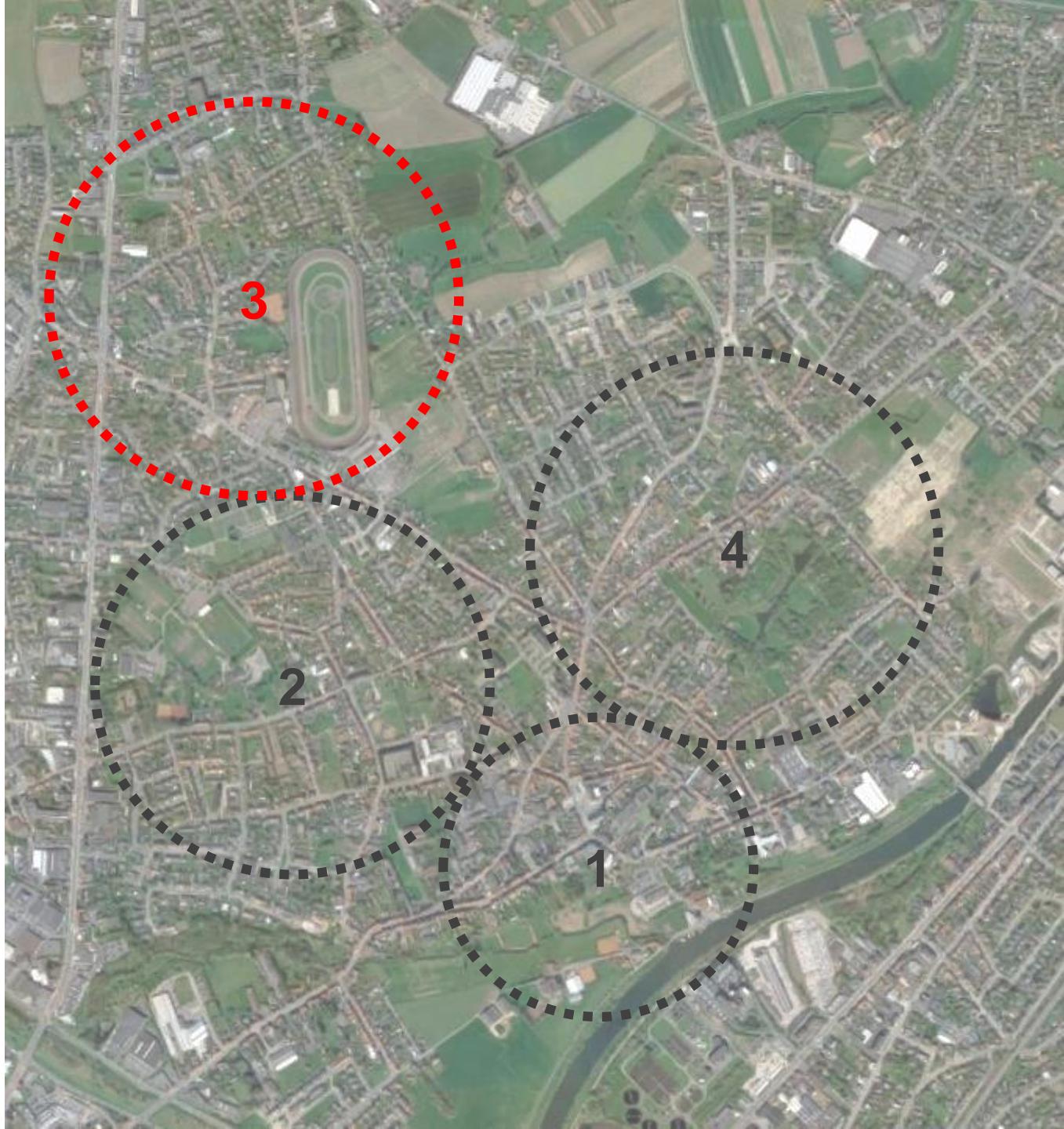




Zone 3 | SINT-PIETER

Zone “Sint-Pieter”

Categorie	Gebouwen
Vrije tijd, recreatie & cultuur	<ul style="list-style-type: none"> Renbaan Kubox Sint-Pieterszaal JH Sint-Pieter
Kerkelijk patrimonium	<ul style="list-style-type: none"> Sint-Pieterskerk
Scholen & kind	<ul style="list-style-type: none"> Pienter Pastorij Sint-Pieter
Opslag, berging & andere	<ul style="list-style-type: none"> Koning Boudewijnstraat <i>Stokerijmolen</i>



Zone Sint-Pieter

Stokerijmolen

Boudewijnstraat

Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

Intro

- Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur
- In eigendom
- Tribune en infrastructuur van de jaren '60
- Dalende populariteit

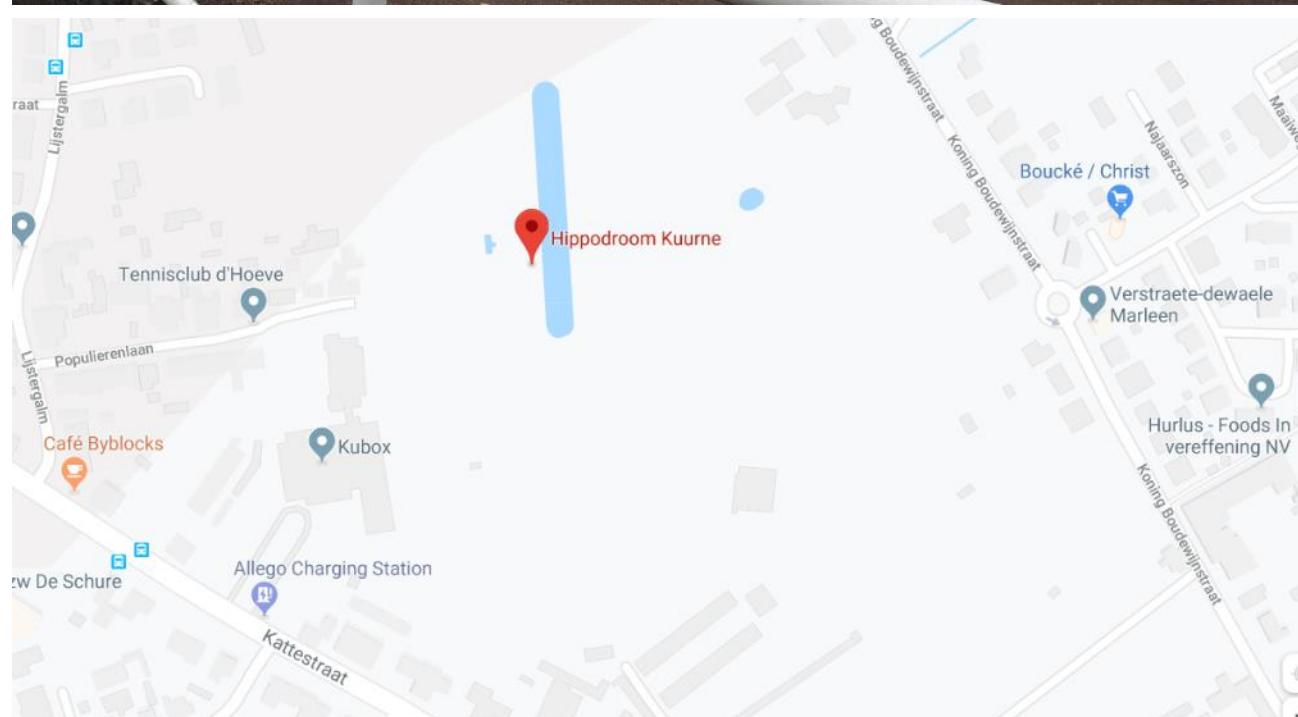
Gebruik

Gebruikers

- Bezoekers + ruiters paarden

Activiteiten

- Vrije tijd: paardensport bezichtigen



Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

Fase 1: analyse

Vlekkenplan: vandaag

Nr. op plan	Gebouw/zone	Eigendom van
1	Groenzone noordkant	Gemeentebestuur Kuurne
2	Verlichtingspylonen	vzw Hippodroom Kuurne
3	Groen rondom renbaan	Gemeentebestuur Kuurne
4	Zonnepanelen	Gemeentebestuur Kuurne
5	Vijver	Gemeentebestuur Kuurne
6	Renbaan	Gemeentebestuur Kuurne
7	Oefenpiste	Gemeentebestuur Kuurne
8	Parking kant Populierenlaan	vzw Hippodroom Kuurne
9	Tribune kant Populierenlaan	vzw Hippodroom Kuurne
10	Stroomgenerator	vzw Hippodroom Kuurne
11	Rijbodem (buitenpiste)	Gemeentebestuur Kuurne
12	Kubox	Gemeentebestuur Kuurne
13	Tribune kant Kattestraat	Gemeentebestuur Kuurne
14	Parking kant Lijstergalm	Gemeentebestuur Kuurne
15	Private stallings	Van Troys Hans
16	Parking Kubox	Gemeentebestuur Kuurne
17	Videotooren	vzw Hippodroom Kuurne
18	Telecom mast	Grond van gemeentebestuur Kuurne Mast zelf van Ericsson NV
19	PMV kantoor	vzw Hippodroom Kuurne
20	Schuilplaats stalknachten	vzw Hippodroom Kuurne
21	Jockeyzaal	Gemeentebestuur Kuurne
22	Tribune bij stallen	vzw Hippodroom Kuurne
23	Loods	vzw Hippodroom Kuurne
24	Stenen boxen	Gemeentebestuur Kuurne
25	Stalen boxen	vzw Hippodroom Kuurne
26	Parking kant stallen	Gemeentebestuur Kuurne

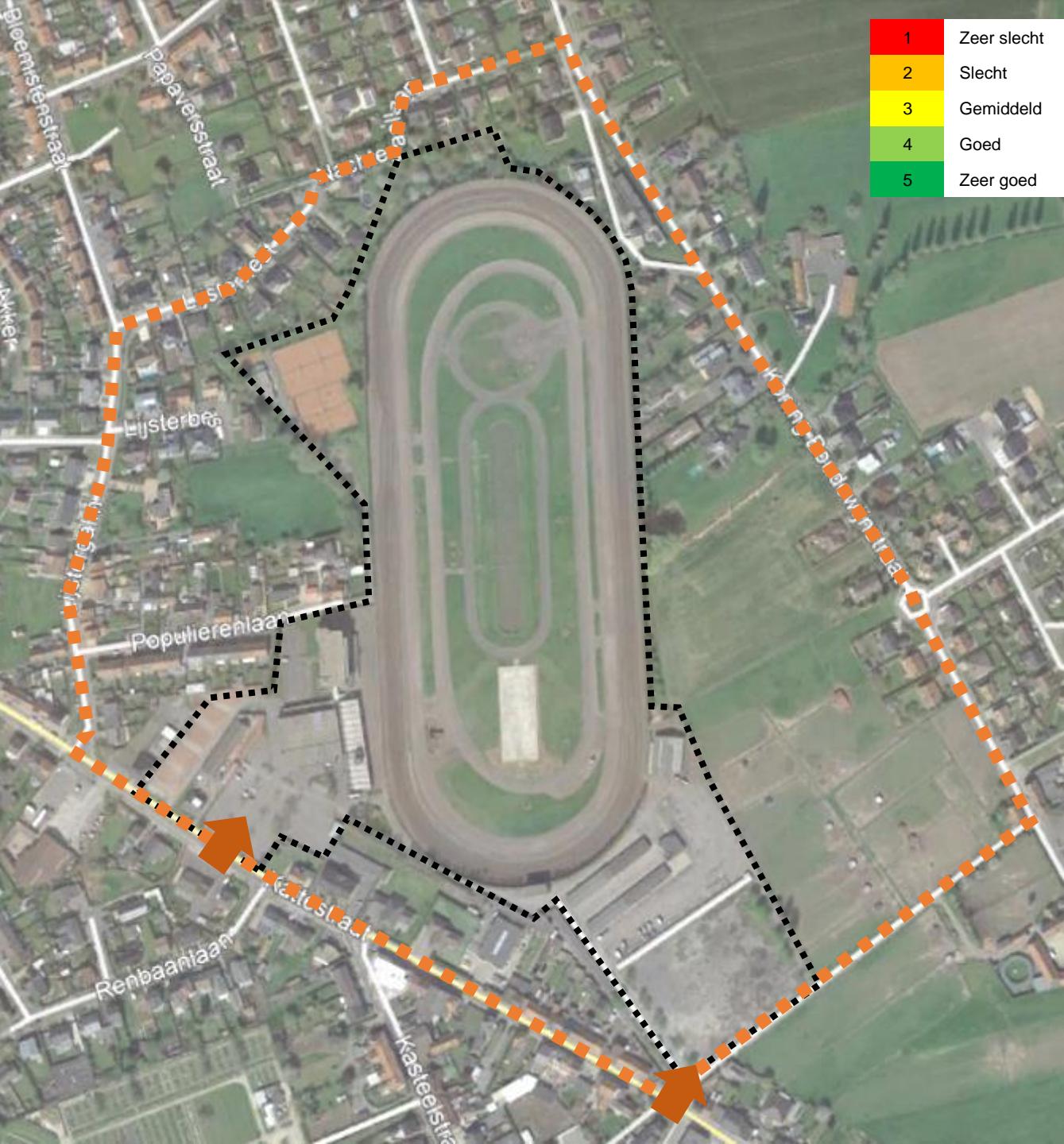


Zone “Sint-Pieter”: Renbaan



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1	Koersen vinden enkel op zondag plaats voor een bepaalde periode (oktober tot april).
2. Functionaliteit	2	Doet wat het moet doen, maar niet functioneel voor andere activiteiten voor de gemeente.
3. Omgeving, context, mobiliteit	3	Dicht bij Brugse Steenweg in een groene omgeving. Renbaan bijna volledig gesitueerd in binnengebied, omringd door ‘achterkanten’ van huizen en tuinen. Maar op 2 plaatsen toegang vanaf hoofdweg.
4. Toegankelijkheid	4	Duidelijke ingang met een grote parking (die voornamelijk 's avonds wordt gebruikt).
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Belangrijk folklore van de gemeente.



Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN – scenario 1:

Functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Scenario 1:

Doordat de renbaan een deel folklore van de gemeente is, wordt de renbaan ruimtelijk behouden maar multifunctioneel gebruikt. Alle loodszen, stallen, tribunes,... worden op termijn afgebroken. De vrijgekomen gronden worden als volgt ingevuld:

- **School & kinderopvang** via parking KUBOX en via Populierenlaan (rustige straat), koppelen aan park, sportfaciliteiten in school in het weekend openstellen voor gebruik samen met park;
- **Gemeenteloods**: op huidige parking van paardenstallen en loodszen, goed bereikbaar via Kattestraat, straat tussen Boudewijnstraat en Kattestraat heraan te leggen (opgelet met perceelsgrenzen);
- **KUBOX & parking** behouden, maar vergroten (voor multifunctioneel gebruik);
- Loop- en fietsparcours in het midden van het **park** (routing renbaan behouden);
- **Groene corridors/verbindingen** maken tussen park en omliggende wegen, bv. connectie maken tussen JH Sint-Pieter (ten noorden) en park.



Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN – scenario 2:

Functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Scenario 2:

Doordat de renbaan een deel folklore van de gemeente is, wordt de renbaan ruimtelijk behouden maar multifunctioneel gebruikt. Alle loodsden, stallen, tribunes,... worden op termijn afgebroken. De vrijgekomen gronden worden als volgt ingevuld:

- **School & kinderopvang** via Kattestraat, koppelen aan park, sportfaciliteiten in school in het weekend openstellen voor gebruik samen met park;
- **Gemeenteloods**: bereikbaar langs parking KUBOX (Populierenlaan enkel traag verkeer);
- **KUBOX & parking** behouden, maar vergroten (voor multifunctioneel gebruik);
- Loop- en fietsparcours in het midden van het **park** (routing renbaan behouden);
- **Groene corridors/verbindingen** maken tussen park en omliggende wegenis, bv. connectie maken tussen JH Sint-Pieter (ten noorden) en park.



Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

Fase 2: rationaliseringsoefening

Zone voor nieuwe gemeenteloods of nieuwe school



Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

Fase 2: rationaliseringsoefening

Zone voor nieuwe gemeenteloods of nieuwe school



Zone “Sint-Pieter”: Renbaan

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	2	Oude: in slechte staat: verroeste structuur, gebreken op ramen, kitvoegen, betonrot,... Nieuwe: enkele deuren sluiten niet goed, kitvoegen verhard.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Oud: niet toegankelijk. Passage: lekken in dak en betonwand. Nieuwe: redelijk
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Enkele branddeuren in open stand geblokkeerd.
Technische installaties (visuele gebreken)	2	De gasleiding aan de buitenkant van de oude tribune is volledige aan het roesten.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: *toetsing met technische staat*

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een slechte tot gemiddelde conditie.

Voorkeursscenario:

Site van renbaan volledig herdenken en **ruimtelijk herontwikkelen**.

LT: tribunes afbreken om plaats te maken voor nieuwe gemeenteschool (incl. BKO en sportfaciliteit) of voor gemeenteloods. Tribunes op KT afbreken is een ingrijpend scenario omdat de concessies dan zo snel mogelijk moeten worden beëindigd.

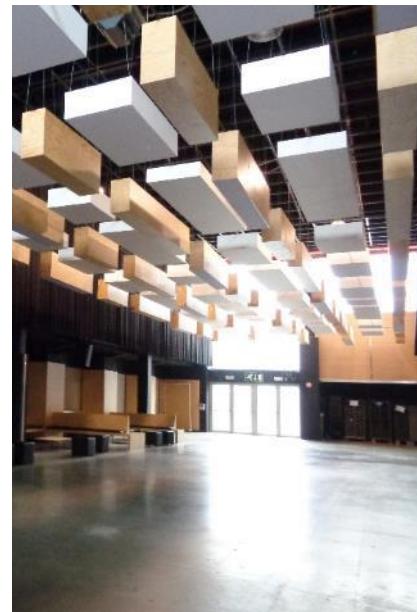
Voorkeursscenario is eerder een politieke beslissing.

Aanbevelingen: verder onderhouden en kleine herstellingswerken uitvoeren in afwachting van afbraak tribunes en herontwikkeling.

Zone “Sint-Pieter”: Kubox

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Wordt verhuurd
- Gebouwd in 2003



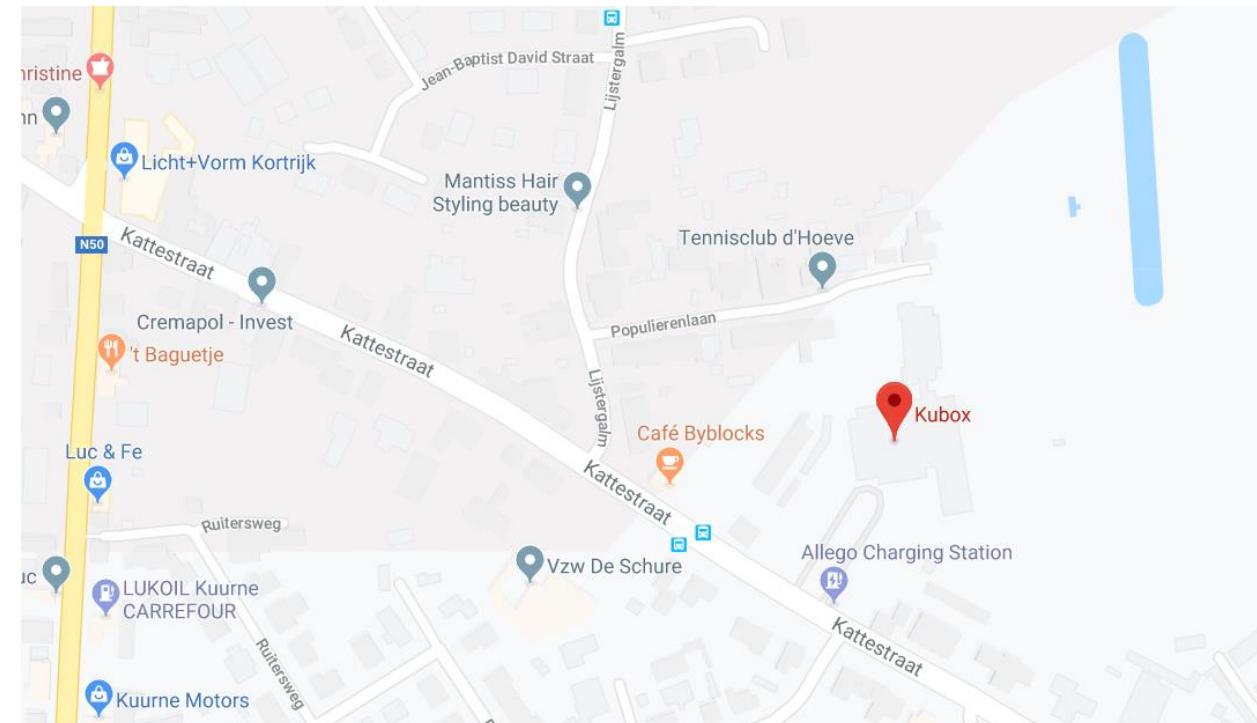
Gebruik

Gebruikers

- Kuurnse verenigingen, adviesraden, gemeentebestuur

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: feest, concert, festival, theaterproductie, beurs, congres
- Bezetting tussen 300 en 1000 personen

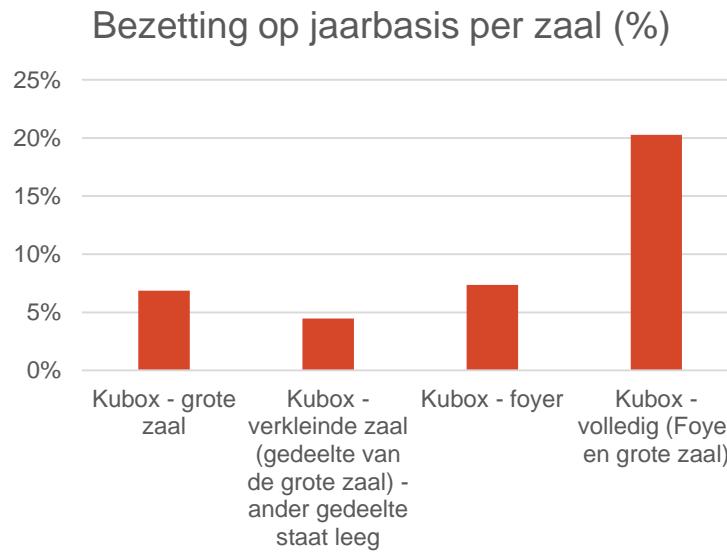


Zone “Sint-Pieter”: Kubox



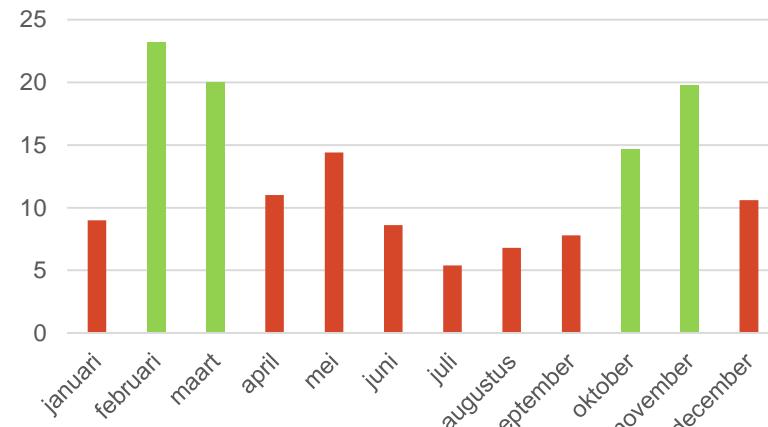
Fase 1: analyse

Bezetting



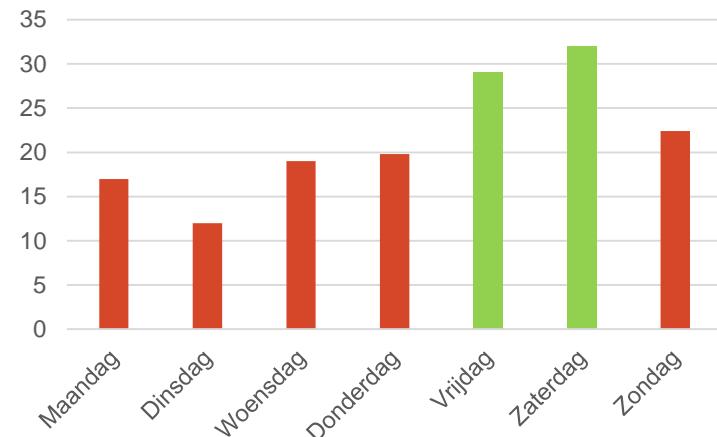
Kubox wordt voornamelijk volledig verhuurd.

Piekbezetting maand in het jaar (aantal dagen)



Kubox wordt voornamelijk bezet tijdens maanden waarin er vaak gefeest wordt (geen examens, geen grote vakantie,...)

Piekbezetting dag in het jaar (aantal dagen)



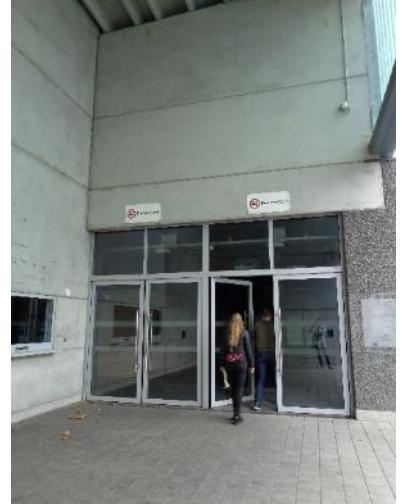
Kubox voornamelijk gebruikt in het weekend voor evenementen en feestjes.

Zone "Sint-Pieter": Kubox



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	2	Lage bezetting: bezetting op piekmomenten (voornamelijk in het weekend).
2. Functionaliteit	5	Het gebouw kan voor zeer veel verschillende activiteiten worden ingezet.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Dicht bij Brugse Steenweg in een groene omgeving. Parkeergelegenheid voor 159 wagens + 4 voor mensen met handicap + fietsenstalling (die voornamelijk 's avonds wordt gebruikt).
4. Toegankelijkheid	4	Duidelijke ingang en herkenbaar gebouw.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	2	Weinig architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Sint-Pieter”: Kubox

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario's:

Scenario 1: inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting.

Ruimtelijk: site boosten door combinatie met nieuwe functies. Renbaan duidelijk bereikbaar maken en activiteiten rond site verhogen. Koppelen aan activiteiten in de week. Door de tribunes af te breken kan de Kubox geheroriënteerd worden naar de achterkant van het gebouw (richting de renbaan). Geluidsoverlast kan hierdoor gereduceerd worden aan de voorkant.

Voorbeeld:

- Multifunctionele ruimte voor scholen en kinderopvang
- Congrescentrum voor bedrijven

Voorwaarde:

- Onderzoek akoestiek: geluidsemissie onderdrukken om het gebouw in de week en weekavonden meer open te stellen.

Scenario 2: inzetten op optimalisatie toegankelijkheid. Parking uitbreiden. Oudeloodsen afbreken.

Zone "Sint-Pieter": Kubox

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Grote spleten aan inkomdeuren, gescheurde kitvoegen, lek tussen hoog- en laagbouw,
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	5	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Meerdere branddeuren sluiten niet goed, verschillende doorvoeren tussen compartimenten niet goed brandwerend afgedicht, enkele noodverlichtingen met platte batterij,...
Technische installaties (visuele gebreken)	4	Weinig ventilatie waardoor het soms heel warm kan worden.

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde tot goede conditie.

Voorkeursscenario:

Combinatie scenario 1 & 2: inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting en inzetten op optimalisatie toegankelijkheid.

Aanbeveling:

- Lichte renovatie van buitenschil;
- Herstellingen/ renovatie i.f.v. brandveiligheid.

Zone “Sint-Pieter”: Sint- Pieterszaal

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Wordt verhuurd
- Gebouwd in 2008
- Polyvalente zaal



Gebruik

Gebruikers

- Kuurnse verenigingen, adviesraden, gemeentebestuur

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: concert, theaterproductie, lezing, kaarting, quiz, eeffestijn, vergadering,...
- Bezetting tussen 20 en 300 personen

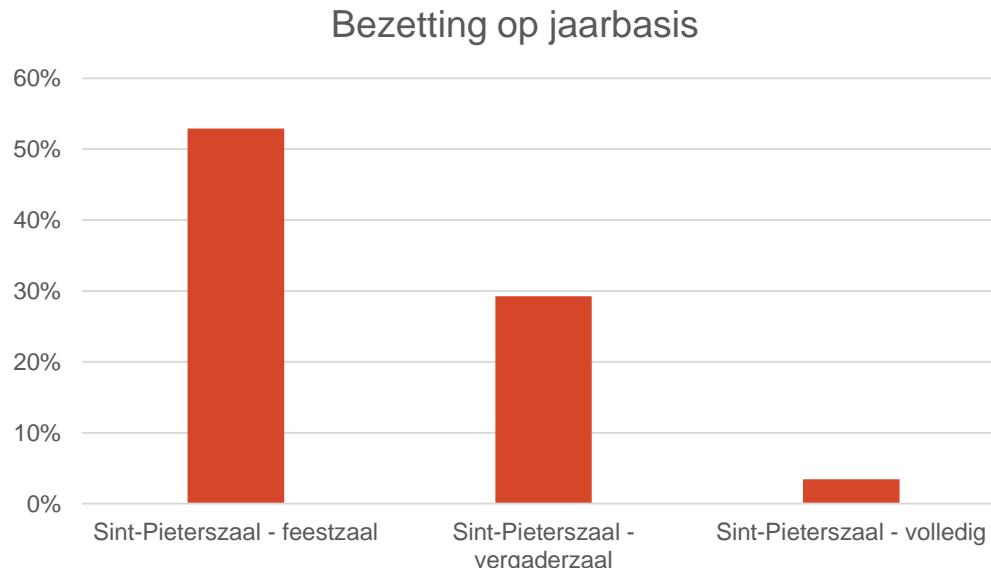


Zone “Sint-Pieter”: Sint- Pieterszaal



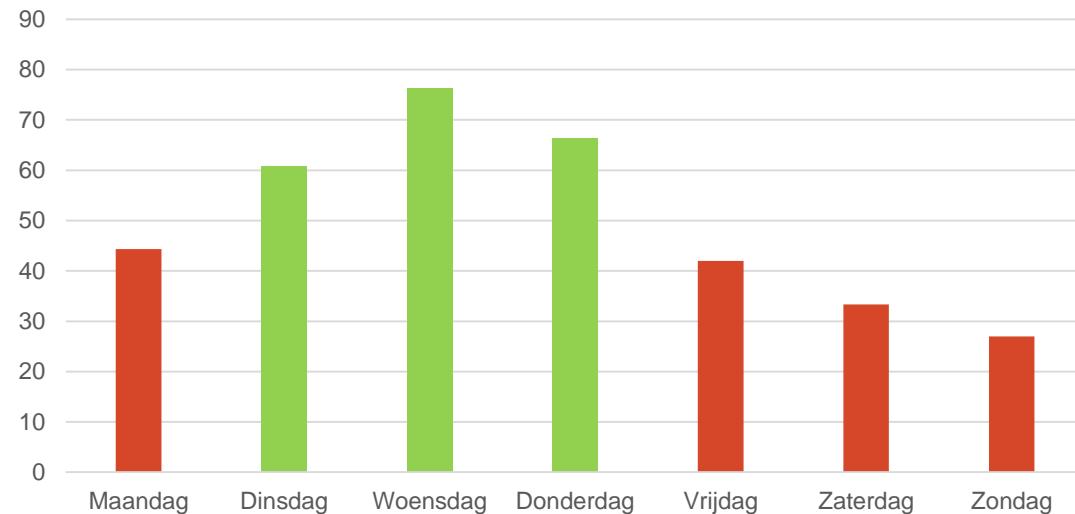
Zone “Sint-Pieter”: Sint- Pieterszaal

Bezetting



De feestzaal en vergaderzaal worden apart verhuurd, ook gelijktijdig gebruikt.

Piekbezetting dag in het jaar (aantal dagen)



De Sint-Pieterszaal wordt voornamelijk in de week bezet door verenigingen (vaak senioren?) met als piekdagen: dinsdag, woensdag en donderdag.

Zone “Sint-Pieter”: Sint- Pieterszaal



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	4	De Sint-Pieterszaal heeft een hoge bezetting met als voornaamste dagen: dinsdag, woensdag en donderdag. De vergaderzaal en de feestzaal kunnen gelijktijdig bezet worden.
2. Functionaliteit	5	Multifunctionele ruimte, die goed kan aangepast worden aan de activiteiten (toneel, kaarten, recepties,...).
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Dicht bij de Brugsesteenweg, in het centrum van de Sint-Pietersparochie. Voldoende parking in de omgeving. Parkeergelegenheid voor 57 wagens + 2 voor mensen met handicap en een fietsenstalling voor 24 fietsen.
4. Toegankelijkheid	4	Ingang van het gebouw is duidelijk. Het gebouw is grotendeels rolstoeltoegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	2	Weinig architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Sint-Pieter”: Sint - Pieterszaal

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren goed = behoud.

Scenario:

Behoud zoals het nu is. Zeer populaire zaal om te huren doordat:

- goede akoestiek: dubbel gebruik zonder overlast;
- goed uitgeruste ruimtes;
- zeer multifunctionele zalen;
- hoge bekendheid.

Dé referentie voor andere polyvalante zalen. Andere zalen boosten door:

- Meer inzetten op communicatie en bekendmaking;
- Even goede uitrusting voor vergaderingen (beamer, akoestiek,...).

Zone “Sint-Pieter”: Sint - Pieterszaal

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Waterstagnatie op dak, ontbrekende kitvoeg rond deur, lekkage t.h.v.dakraam, ontbrekende rubber aan garagedeur, inkomdeur slecht afgesteld, ontbrekende volkernplaat aan linkerkant.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	5	
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Enkele branddeuren sluiten niet goed.
Technische installaties (visuele gebreken)	5	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde tot goede conditie.

Voorkeursscenario:

Behoud zoals het nu is.

Aanbeveling: opstellen van gedetailleerde conditiemeting met MJOP. Het gebouw kan, mits enkele herstellingswerken, terug in een goede staat gebracht worden zodanig het gebouw voldoet aan de veiligheid en technische vereisten.

Zone “Sint-Pieter”: JH Sint - Pieter

Intro

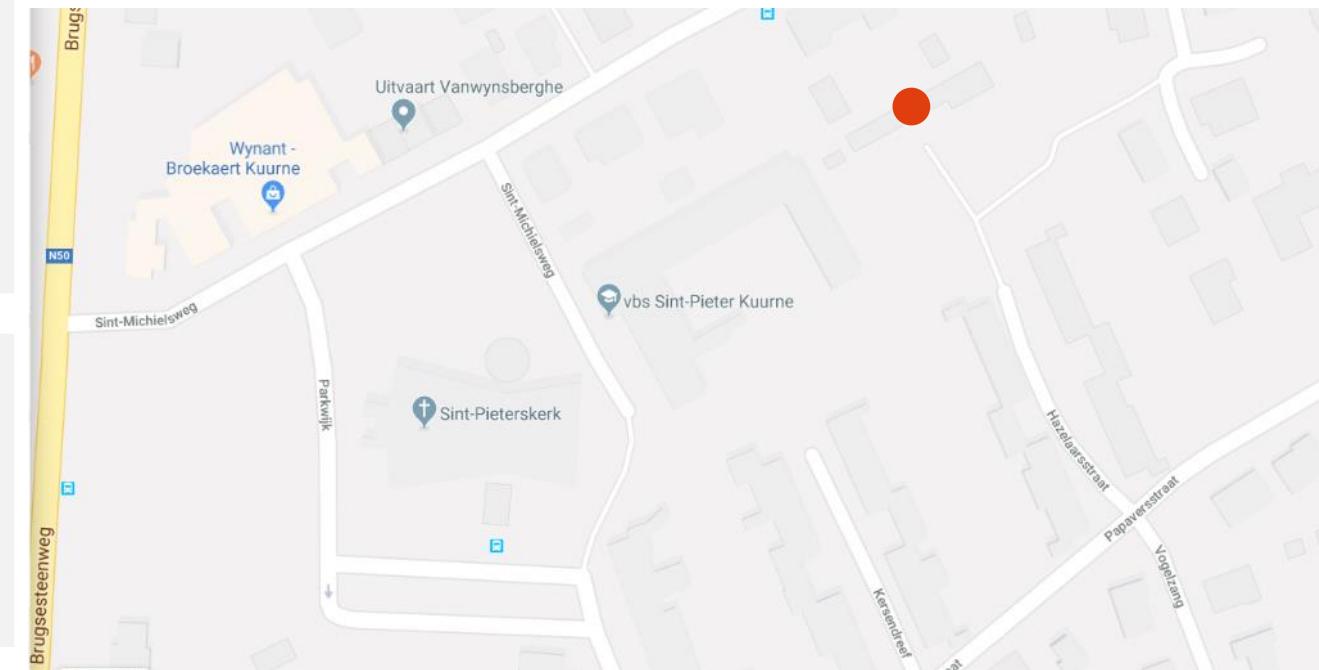
- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Polyvalente zaal gebouwd in de jaren '90, volledig nieuw jeugdheim gebouwd in 2015



Gebruik

Gebruikers

- Chiro: +- 45 leden (+- 10 leiding)
- Jeugdateelier



Activiteiten

- 5 lokalen voor de jeugdbewegingen
- Sinds 2015 wordt de polyvalente zaal ook verhuurd

Zone “Sint-Pieter”: JH Sint - Pieter



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	2	Onderbezet door weinig leden in de Chiro Kierewiet. De polyvalente zaal heeft ook een lage bezetting. Het Jeugdatelier wordt wel goed bezet.
2. Functionaliteit	3	Het Wit heem is een multifunctionele ruimte die voor verschillende activiteiten gebruikt kan worden. DE ruimtes voor de Chiro kunnen niet voor andere activiteiten worden ingezet.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Nu vrij residentiële, weinig levendige en verharde omgeving, weinig groene ruimte.
4. Toegankelijkheid	3	De site zit verstopt in een woonwijk met weinig parkingmogelijkheden.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Sint-Pieter”: JH Sint - Pieter

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Scenario's:

Scenario 1: Chiro Kierewit verenigen in JC Sint-Michiel. Jeugdatelier onderbrengen in Centrumschool?

Dit zorgt ervoor dat:

- Er vijf lokalen vrij komen om te verhuren voor flexibel gebruik (repetities, ...).
- Het Wit Heem meer opengesteld kan worden voor evenementen en polyvalent gebruik.

Randvoorwaarde:

- Centrumschool toegankelijk maken voor mindervaliden (plaatsing lift).

Scenario 2: Inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting. Ledenaantal verhogen door een aantrekkelijke cluster te creëren:

- Koppelen met het park op de Renbaan.
- Nieuw jeugdhuis met cafèfunctie in het Wit Heem (geen ideale locatie voor feestjes, ligt in woonzone).

Randvoorwaarde:

- Respect en netheid;
- Rekening houden met de geluidsnormen.

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	4	
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Lage afwerkingsgraad.
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Slecht sluitende branddeuren, materiaal voor deuren gestockeerd, 3 noodverlichtingen defect.
Technische installaties (visuele gebreken)	4	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een goede conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1: huidige functies verhuizen en gebouw verhuren.

Aanbeveling: het gebouw kan, mits enkele kleine investeringen, terug in een goede staat gebracht worden (focus op esthetische kwaliteit in de binnenafwerking) zodanig het gebouw kan opengesteld worden voor ander gebruik.

Zone “Sint-Pieter”: Sint - Pieterskerk

Intro

- Kerkelijk patrimonium
- In eigendom
- Gebouwd in 1971

Gebruik

Gebruikers

- Christelijken

Activiteiten

- Erediensten



SINT-PIETERSKERK

Door de snelle aangroei van inwoners in de wijken ‘De Kathoek’ en ‘t Hoge’, werd bij Regentbesluit van 19 september 1946, de nieuwe parochie Sint-Pieter opgericht. Voor de bouw van de kerk gebruikten de inwoners van Sint-Pieter eerst een vlas-schuur op ‘t Hoge (op het huidige adres van Brugsesteenweg 395) en later de turnlokalen van de gemeentelijke jongensschool als bidplaats. In 1971 nam de parochie uiteindelijk de nieuwe moderne kerk in gebruik. De Sint-Pieterskerk werd door drie Kuurnse architecten ontworpen en gebouwd: Piet Devos, Marcel Holvoet en Jaak Vandenweghe. De kerk oogt erg modern en heeft bestlief architecturale waarde. Het hele gebouw is opgevat als een tent in twee delen. Dat zorgt voor een heel bijzondere lichtinval. Neem zeker een kijkje binnenin de kerk. In het midden tref je het hoofdaltaar aan in de vorm van de vissersschuit van Petrus. Hij wordt ook wel Sint-Pieter genoemd, de patroonheilige van de parochie. Vergeet ook niet het monumentale glas-in-betonwerk in de westgevel te bewonderen. Wist je trouwens dat de huidige Sint-Pieterskerk achter het terrein staat waar vroeger het klooster en de gemeentelijke Boudevijnschool, afdeling Sint-Pieter zich bevonden? Dit kan je nog zien op de foto. Door de bouw van de kerk werden het school- en kloostergebouw gesloopt.



Zone “Sint-Pieter”: Sint - Pieterskerk



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	1	Enkel eredienst op zaterdagavond.
2. Functionaliteit	4	Doet wat het moet doen. Grote multifunctionele ruimte die voor verschillende activiteiten gebruikt kan worden.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Centrale ligging in de parochie Sint-Pieter. Voldoende parking in de omgeving. Dicht bij Brugsesteenweg.
4. Toegankelijkheid	5	Duidelijke ingang, gericht op de Brugsesteenweg.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	De tweede kerk van de gemeente Kuurne.



Zone “Sint-Pieter”: Sint - Pieterskerk

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

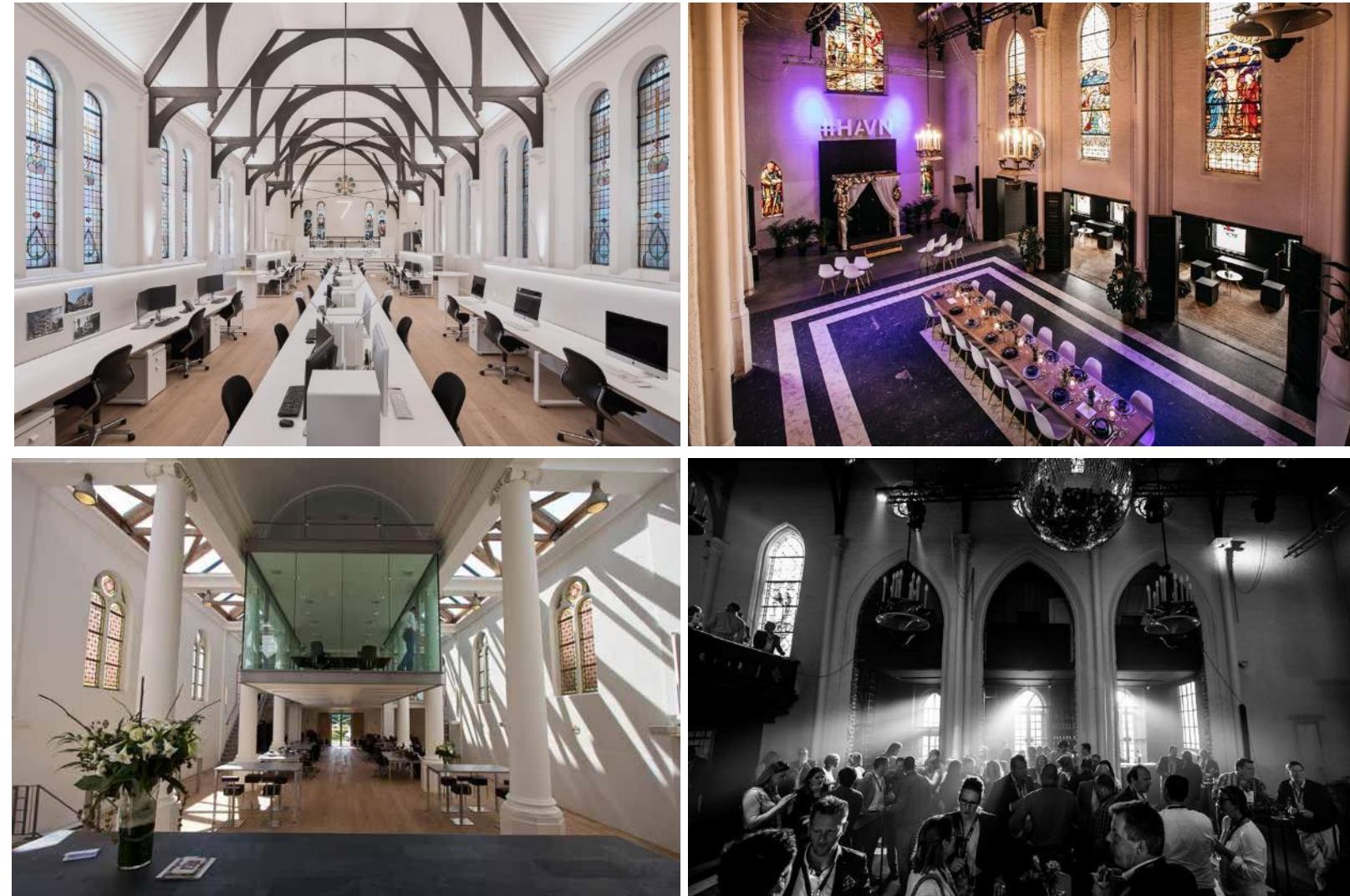
Scenario's:

Algemeen: inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting door de kerk open te stellen.

Scenario 1: ontwijding en ander gebruik

- Voorkeursfunctie: co-working, bedrijfencentrum en boerenmarkt
- Andere mogelijkheden: nieuwe school (extreme renovatie), gemeenschapshuis, horeca, culturele activiteiten, theaterzaal, kindercinema, evenementenzaal, sporthal

Scenario 2: dubbel gebruik: kerkdiensten zoals op vandaag in combinatie met tentoonstelling, recepties,...



Zone “Sint-Pieter”: Sint - Pieterskerk

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:	Score	Opmerkingen
Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)	3	Roest aan kolommen, luifel wordt ondersteund (reden onbekend), achteraan rechts: beschadigd hout van buitenschrijnwerk.
Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)	3	Beschadigd hout van buitenschrijnwerk, gebarsten ramen, condens op ramen bovenkant,
Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)	3	Geen evacuatieplan gezien, deur van stookruimte is niet brandwerend.
Technische installaties (visuele gebreken)	4	

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw is in een gemiddelde conditie.

Voorkeursscenario:

Scenario 1: ontwijding en ander gebruik.

Aanbevelingen: het gebouw krijgt een herbestemming, waardoor een totale renovatie is aangewezen om de voldoen aan de technische-, duurzaamheids- en akoestische normen.

Zone “Sint-Pieter”: Koning Boudewijnstraat 234/N

Intro

- Opslag & berging
- In eigendom
- Vergunning enkel voor agrarische opslag

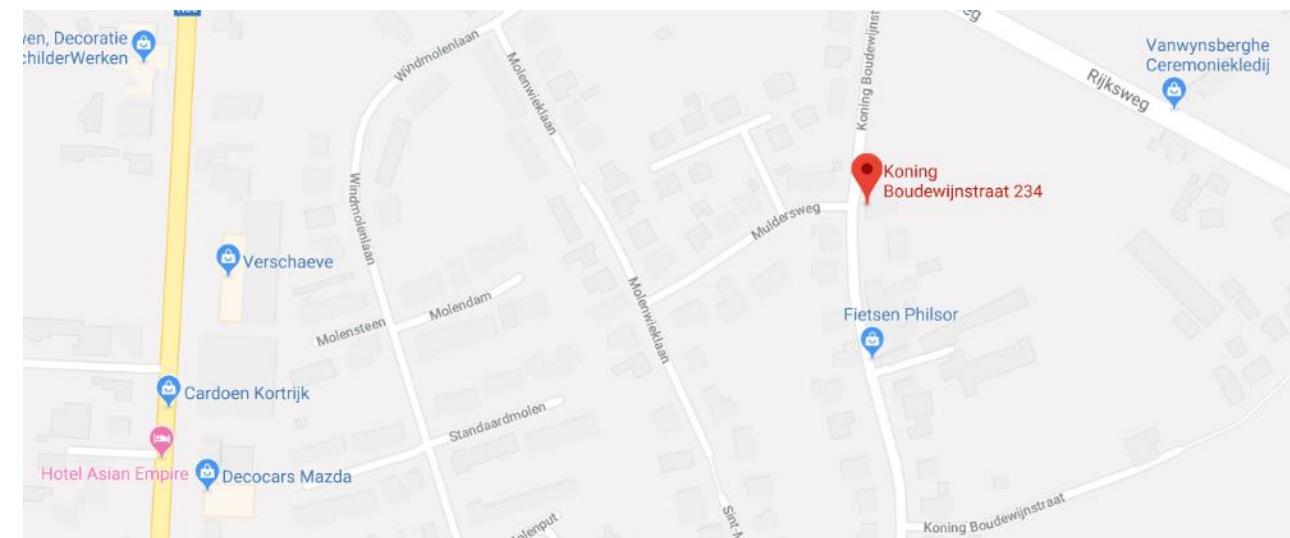
Gebruik

Gebruikers

- OCMW

Activiteiten

- Opslag & berging



Zone “Sint-Pieter”: Koning Boudewijnstraat 234/N



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	5	Opslag en berging
2. Functionaliteit	2	Weinig andere mogelijkheden met het gebouw behalve voor opslag.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Ver weg van andere gebouwen van de gemeente. Weinig parkeergelegenheden.
4. Toegankelijkheid	3	Het gebouw is goed toegankelijk als depot.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Functie dient wel behouden te worden, momentum om opslag te clusteren.

Scenario's:

Scenario 1: bestemmingswijziging van de grond (naar bouwgrond of landbouwzone) en verkoop.

Scenario 2: verkoop met als bestemming opslag.

Geen technische toets gedaan.

Technische staat heeft geen invloed op het voorkeursscenario: het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**. Het gebouw is in goede staat voor verkoop.

Zone “Sint-Pieter”: Stokerijmolen

Intro

- Andere
- In eigendom
- Erfgoed van Kuurne

Gebruik

Gebruikers

Leegstand

Activiteiten

Leegstand



Zone “Sint-Pieter”: Stokerijmolen



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	1	Leegstand
2. Functionaliteit	1	Molen kan geen andere activiteiten onderbrengen.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Ver weg van andere gebouwen van de gemeente.
4. Toegankelijkheid	1	Het gebouw is niet toegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	5	Erfgoed van Kuurne.



Zone “Sint-Pieter”: Stokerijmolen

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit en bezetting scoren slecht = exit.

Opmerking: gebouw is geklasseerd als erfgoed.

Scenario's:

Scenario 1: indien Stokerijmolen gedeklasseerd kan worden, het gebouw afbreken.

- Deelscenario A: grond verkopen (5.800 m^2)
- Deelscenario B: nieuw park in die buurt creëren (3 toegangen!)

Scenario 2: Stokerijmolen behouden en opwaarderen als ‘toegangspoort tot Kuurne’, vanuit Harelbeke, aan Brugsesteenweg. Combineren met nieuw park in die buurt (3 toegangen!).

Scenario 3: Stokerijmolen als geklasseerd monument verkopen.

Geen technische toets gedaan.

Ander studiebureau is de technische staat gedetailleerd aan het onderzoeken.



Zone “Sint-Pieter”: Pienter

Intro

- Scholen & kind
- In eigendom



Gebruik

Gebruikers

- Kleuters, lager onderwijs, bezoekers, ouders, leerkrachten,...



Activiteiten

- Leren, spelen, sport, kunst...

Zone “Sint-Pieter”: Pienter



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	2	Ondanks de bezetting in de tijd wel oke is, is er een leerlingentekort in Pienter. Ruimtes worden enkel overdag gebruikt en niet in het weekend en in vakanties.
2. Functionaliteit	2	Gebouw is niet meer aangepast aan de huidige vereisten voor een school. Klassen worden zitten ook in klascontainers.
3. Omgeving, context, mobiliteit	2	Het gebouw ligt centraal, dicht bij de Brugsesteenweg. Echter is de school zeer verkeersonveilig voor kinderen (aan een drukke baan). De school ligt ver van groene omgeving.
4. Toegankelijkheid	3	Voldoende parkeerruimte in de omgeving. Het eerste verdiep is enkel bereikbaar met de trap.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde



Zone “Sint-Pieter”: Pastorij Sint-Pieter

Intro

- Scholen & kind
- In eigendom

Gebruik

Gebruikers

- Zorgklasjes

Activiteiten

- Leren



Zone “Sint-Pieter”: Pastorij Sint-Pieter



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	2	Ondanks de bezetting in de tijd wel ok is, is er een leerlingentekort in Pienter. De bovenverdieping wordt ook niet gebruikt.
2. Functionaliteit	2	De ruimtes zijn minder aangepast voor schoolactiviteiten. Het is eerder een “tijdelijke” oplossing.
3. Omgeving, context, mobiliteit	3	Behoort tot de cluster van Sint-Pieter. Minder toegankelijk: ofwel van de Brugsesteenweg via Pienter ofwel via de Sint-Pieterstraat.
4. Toegankelijkheid	2	Onduidelijke toegangen, toegangen zijn eerder verstopt. Gebouw is niet rolstoeltoegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	3	Vroegere woning van de priester van de Sint-Pieterskerk.



Zone “Groene Long”: Wijzer

Intro

- Categorie scholen & kind
- In eigendom



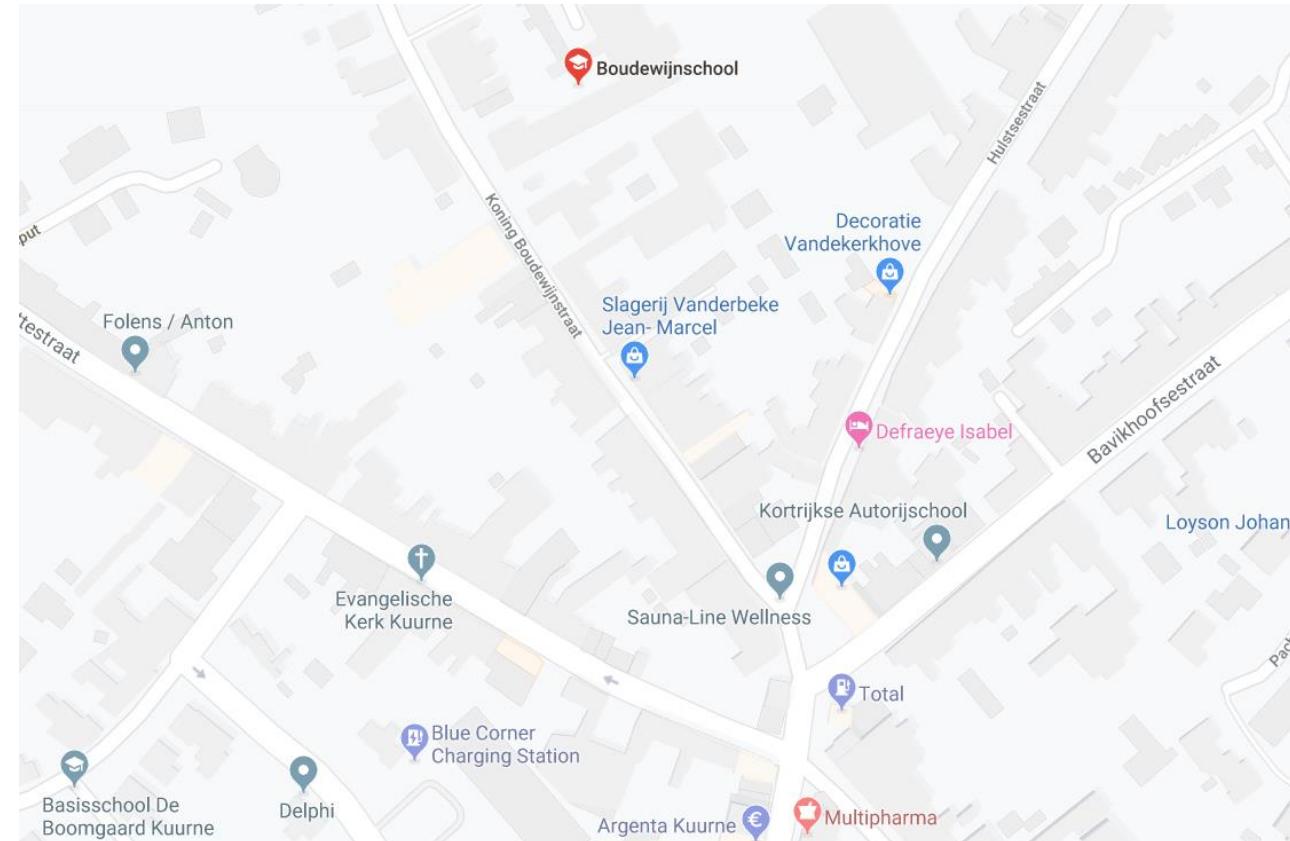
Gebruik

Gebruikers

- Kinderen, bezoekers, ouders, leerkrachten,...

Activiteiten

- Leren, spelen, sport,...



Zone “Groene Long”: Wijzer



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	2	Ondanks de bezetting in de tijd wel ok is, is er een groot leerlingentekort in Wijzer.
2. Functionaliteit	2	Gebouw is niet meer aangepast aan de huidige vereisten voor een school: veel ruimte na ruimte.
3. Omgeving, context, mobiliteit	4	Het gebouw ligt dicht bij het centrum in de omgeving van verschillende andere scholen.
4. Toegankelijkheid	3	Kleine toegang en eerder “onzichtbaar” in de straat. Weinig parkeerruimte in de omgeving. Het gebouw is 1 verdiep dus makkelijk toegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde



Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Wijzer, Pienter en pastorij Sint-Pieter worden samen benaderd en volledig herdacht.

Functionaliteit en bezetting van de drie gebouwen scoren slecht = exit.

Er zijn vandaag veel scholen en nog voldoende vrije plaatsen. Optimalisatie van het aanbod is mogelijk. Pienter en Wijzer kunnen worden samengevoegd in een nieuw te bouwen school (zie kaart).

- Voordelen:
 - Efficiëntere werking, organisatorische voordelen;
 - Leerlingentekort opvangen door inkrimpen, toch voldoende toekomstgericht (verjonging gemeente);
 - Mogelijkheid om in nieuwbouw multifunctioneel ruimtegebruik te voorzien.
- Nadeel: er zijn bewoners in Kuurne die bewust kiezen voor een kleinere school.

Scenario 1: Pienter en Wijzer clusteren op locatie aan de Renbaan. Gronden van Wijzer, Pienter en pastorij verkopen.

- Voordeel: voldoende uitbreidingsmogelijkheden, dicht bij groene ruimte, veiligere verkeerssituatie.
- Nadeel: concentratie van scholen dichter naar het centrum (geen school meer aan de overkant van de Brugsesteenweg).

Scenario 2: Pienter en Wijzer clusteren op locatie van Pienter. Pastorij Sint-Pieter afbreken en grond inzetten voor nieuw schoolgebouw.

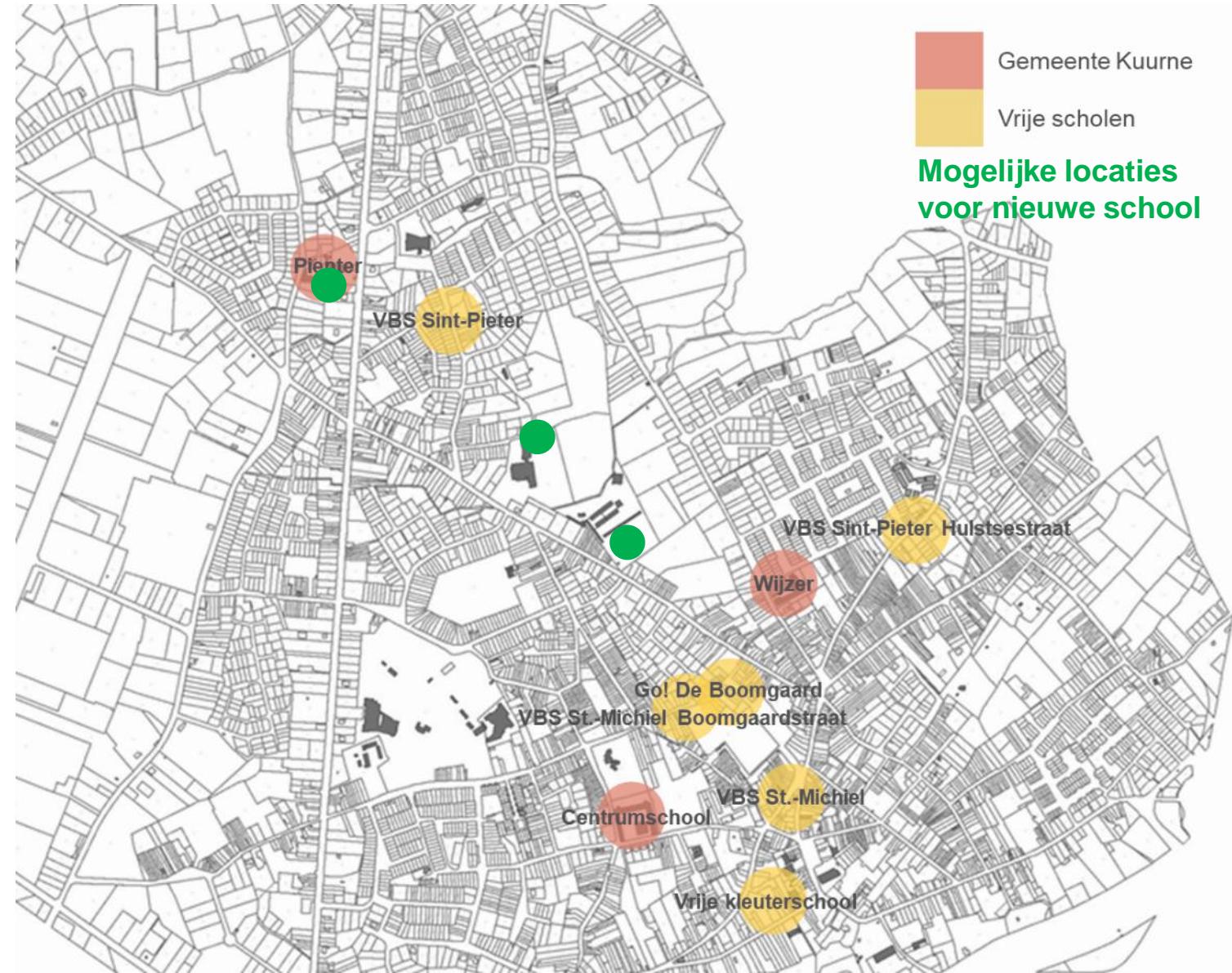
- Voordeel: wijk aan andere kant van de Brugsesteenweg blijft een school behouden.
- Nadeel: weinig groen, weinig parking, weinig uitbreidingsmogelijkheden, onveilige verkeerssituatie.

Scenario 3: alle scholen van de gemeente samennemen. Pienter en Wijzer inzetten voor kleuteronderwijs. Centrumschool inzetten voor lager onderwijs.

- Voordeel: geen concurrentieslag binnen het gemeente onderwijs (geen vete tussen 'oude' en 'nieuwe' school, want geen keuze);
- Nadeel: ouders met meerdere kinderen moeten pendelen tussen 2 scholen, ouders hebben geen keuze meer in het gemeente onderwijs.

Scholen

Fase 2: rationaliseringsoefening



Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Mogelijke zones nieuwe school:

Ruimte Renbaan	Ruimte Pienter
<ul style="list-style-type: none">Zone achter Kubox: 5.000 m²Zone aan stallingen: 12.000 m²	<ul style="list-style-type: none">Zone Pienter + Pastorij: 4.200 m²

AS IS

- 216 plaatsen in Wijzer
- 232 plaatsen in Pienter

Totaal: 448 plaatsen

Werkelijke bezetting: 308 plaatsen (25/05/2019)

TO BE

Benodigde capaciteit voor **240 leerlingen**:

- Schoolgebouw: 2.013 m² (excl. lokalen levensbeschouwelijke vakken)
- Lichamelijke opvoeding (sporthal): 485 m²
- Som open en overdekte speelplaats: 1.920 m²

Footprint bij 2 bouwlagen: 3.411,5 m²

Footprint bij 3 bouwlagen: 3.076 m²

Benodigde capaciteit voor **300 leerlingen**:

- Schoolgebouw: 2.427 m² (excl. lokalen levensbeschouwelijke vakken)
- Lichamelijke opvoeding (sporthal): 485 m²
- Som open en overdekte speelplaats: 2.400 m²

Footprint bij 2 bouwlagen: 4.098,5 m²

Footprint bij 3 bouwlagen: 3.694 m²

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Zware renovatie nodig
3	Gemiddeld	Lichte renovatie nodig
4	Goed	Herstellingswerken nodig
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)

Score

2

Opmerkingen

Container: scharnier defect, volkernplaten beschadigd, ratten?

Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)

2

Container: muffe/schimmelgeur, lekkage, vloer beschadigd. Gebouw: lekkage via dak, enkele andere beschadigingen (sportvloer, raam, paneel zolder, barst in muurtje...),

Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)

3

Deurpomp van een branddeur defect, branddeur sporthal sluit niet goed.

Technische installaties (visuele gebreken)

4

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)

Score

4

Opmerkingen

Verflaag goot bladdert af.

Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)

4

Cementering kelder heeft enkele lekken.

Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)

5

Technische installaties (visuele gebreken)

5

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)

Score

2

Opmerkingen

Betonrot en barsten op kolommen, verharde kitvoegen, lekkende RWA's, constructieve scheur in metselwerk, problemen met dakbedekking,...

Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)

2

Lekkagesporen op plafonds, vervuilde lichtkoepel, asbesthoudende venstertabletten, gebarsten plafonds,...

Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)

3

Te weinig evacuatieplannen, problemen met branddeuren.

Technische installaties (visuele gebreken)

4

*Voor meer detail wordt verwezen naar het rapport: toetsing met technische staat

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Renovatie nodig
3	Gemiddeld	Herstellingswerken nodig
4	Goed	Verder onderhouden
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Gebouw Pienter en Wijzer zijn in een slechte tot gemiddelde conditie.
Pastorij Sint-Pieter is in een goede conditie.

Voorkeursscenario:

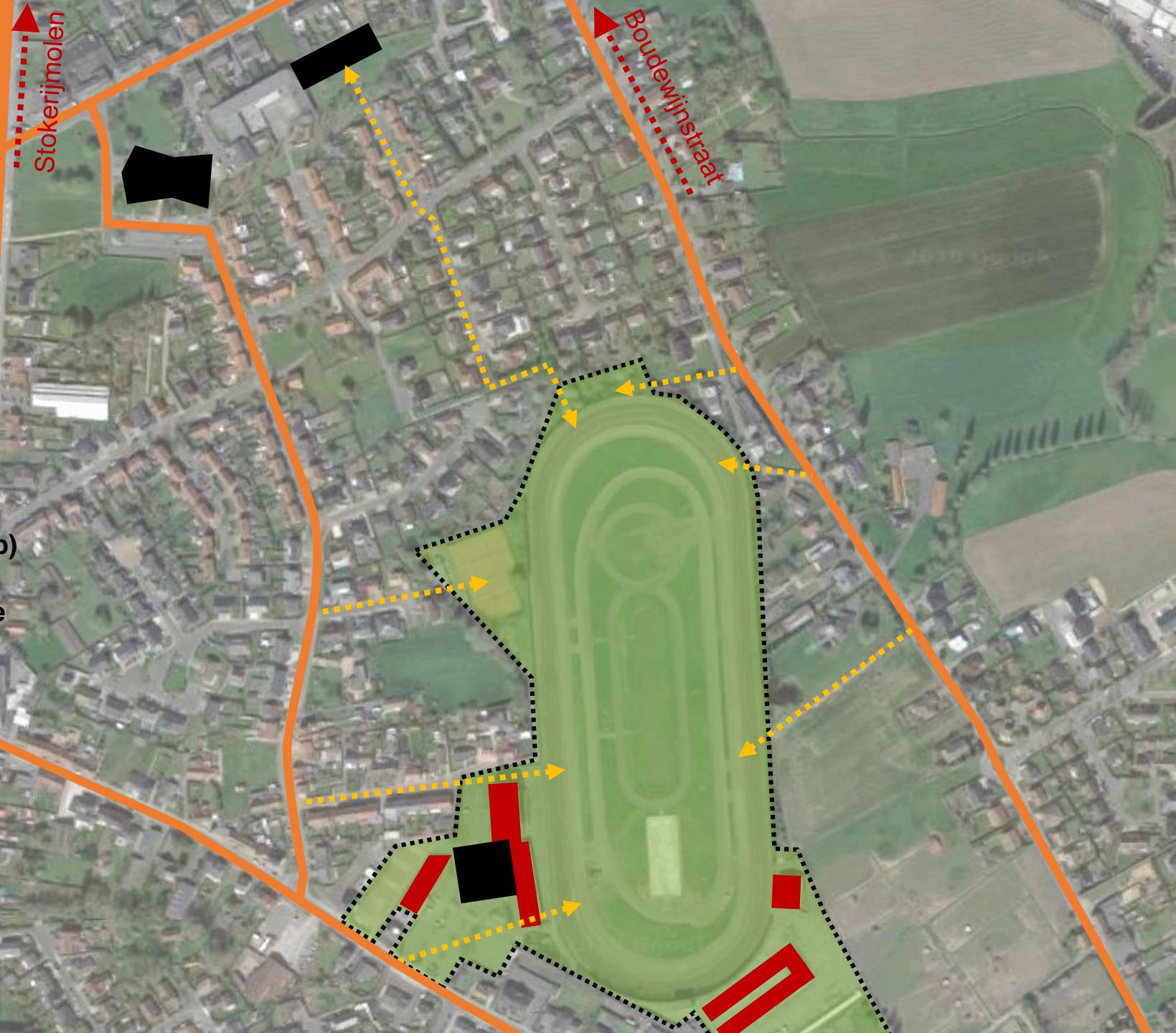
Scenario 1: Pienter en Wijzer samenvoegen in een nieuw te bouwen school in de zone Renbaan.

Aanbevelingen:

- Sites van Pienter en Wijzer verkopen;
- Pastorij Sint-Pieter:
 - Verkopen met Pienter en samen ontwikkelen als 1 site;
 - Apart verkopen o.w.v. goede staat, kan evt. als woonhuis dienen.

Zone Sint-Pieter: LT voorkeursscenario's

- Behoud
- Zachte exit (bv. erfpacht)
- Harde exit (bv. afbraak of verkoop)
- Nieuwe routes en publieke ruimte
- Vergroening

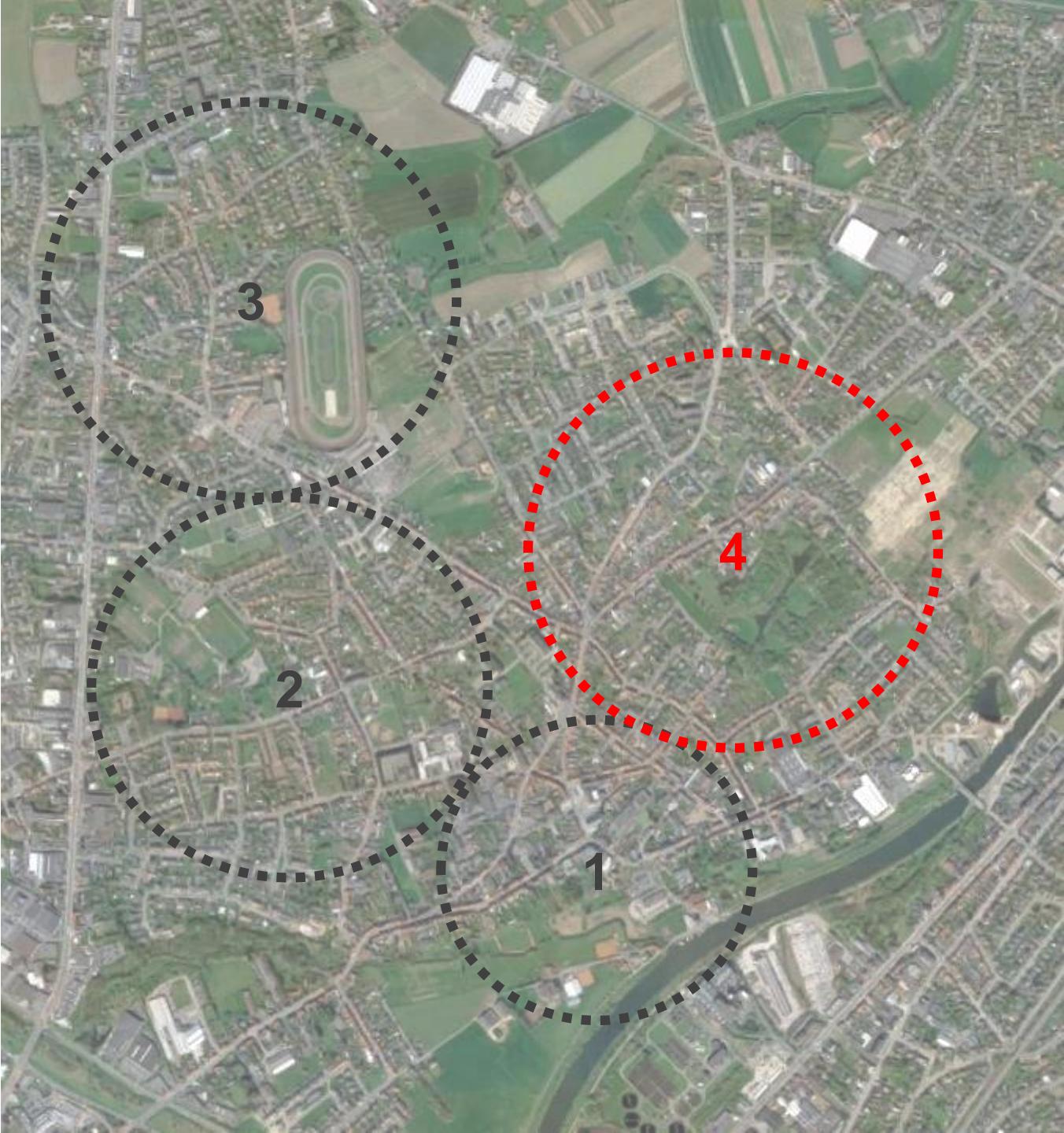




Zone 4 | GROENE LONG

Zone Groene Long

Categorie	Gebouwen
Administratie & dienstverlening	<ul style="list-style-type: none"> Schardauw 3a-3b ('t Gebeurte)
Vrije tijd, recreatie & cultuur	<ul style="list-style-type: none"> De Krekel NEC 't Slot
Scholen & kind	<ul style="list-style-type: none"> Wijzer

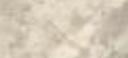
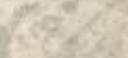


Zone Groene Long



236

FREESTONE ADVISORY | RATIO ALISERINGSOEFENING KUURNE



Zone “Groene Long”: Schardauw 3a – 3b: ‘t Gebeurte

Intro

- Categorie administratie & dienstverlening
- Sociale woning die gehuurd wordt

Gebruik

Gebruikers

- Buurtwerkers, verenigingen, kinderen, ouders, scholen,

Activiteiten

- Aanspreekpunt voor bewoners in de buurt
- Bar, hobbyclub, speel-o-theek, kookworkshops, feestjes, infomomenten, vergaderingen, ...



Zone “Groene Long”: Schardauw 3a – 3b: ‘t Gebeurte



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	3,5	Continue bezetting voor speel-o-theek, hobbyclub, bar,... en ook veel occasionele evenementen.
2. Functionaliteit	/	
3. Omgeving, context, mobiliteit	3	Voor de huidige functies ligt het gebouw dicht bij de doelgroep. De buurt is minder aantrekkelijk om andere functies onder te brengen in dit gebouw.
4. Toegankelijkheid	/	
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale- en erfgoedwaarde.



Zone “Groene Long”: Schardauw 3a – 3b: ‘t Gebeurte

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

Functionaliteit (?) en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Scenario:

Inzetten op **optimalisatie van gebruik/ bezetting**: inzetten op gedeeld gebruik.

Een buurtwerker is belangrijk in deze wijk, het is een functie om in deze wijk te behouden.

Er is een nieuwbouwproject gepland op deze site. Bedenking: ‘t Gebeurte heeft vandaag meer als voldoende ruimte, de volledige oppervlakte van ‘t Gebeurte is niet nodig om te herbouwen. Opportunitet grijpen om nieuwe locatie in te richten als multifunctionele ruimte.

Geen technische toets gedaan door reeds gepland nieuwbouwproject.

Technische staat heeft geen invloed op het scenario. Het gebouw zit al in de stroom van **harde exit**.

Zone “Groene Long”: De Krekel

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Wordt verhuurd
- Gebouwd in 2008
- Buurthuis voor iedereen (los van verenigingen), voornamelijk gebruikt door buurtbewoners.



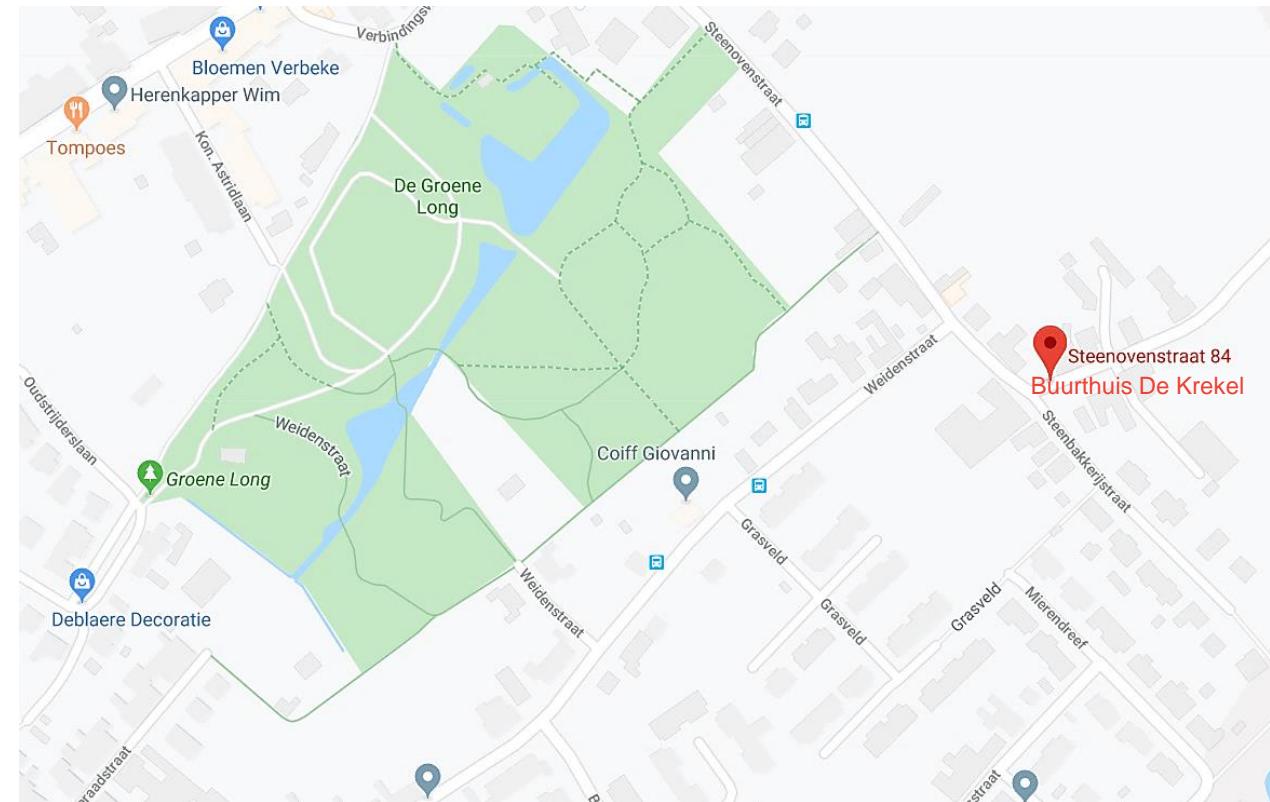
Gebruik

Gebruikers

- Particulieren, verenigingen, adviesraden
- Enige gebouw dat privé kan gebruikt worden

Activiteiten

- Voornaamste activiteiten: lezingen, vergaderingen, voordracht, filmvoorstelling, privéfeesten (babyborrel, familiebijeenkomst, communiefeest),...
- Bezetting tot 40 personen

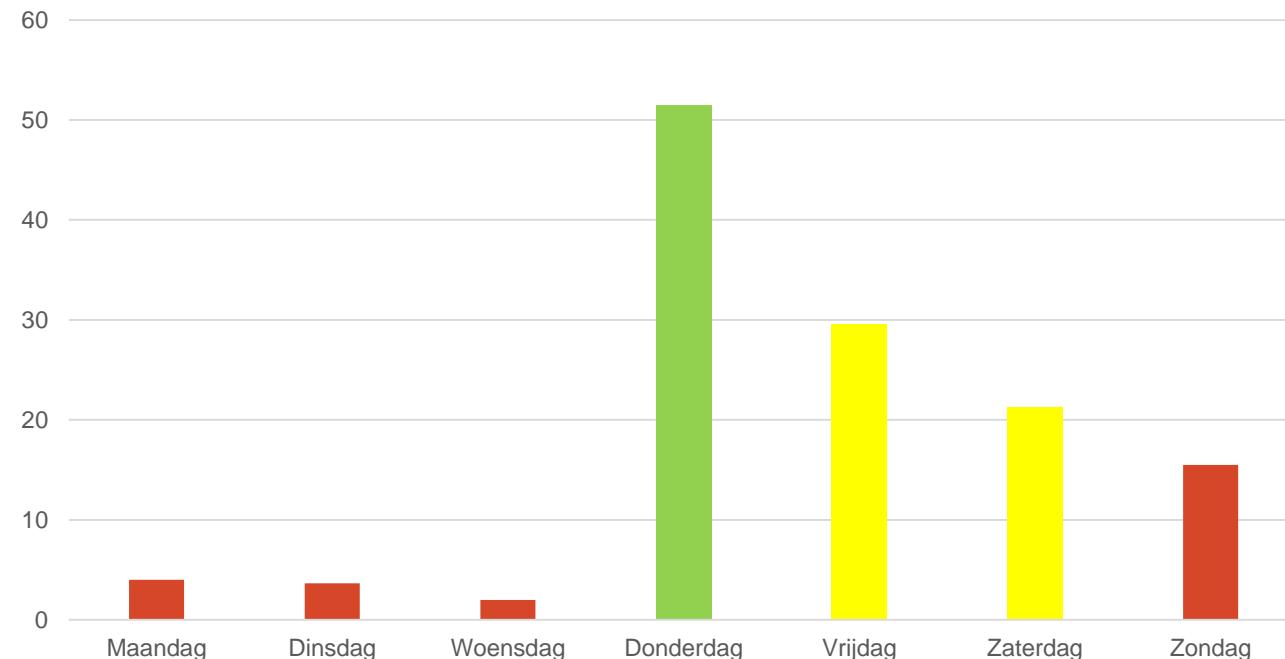


Zone “Groene Long”: De Krekel

Fase 1: analyse

Bezetting

Piekbezetting in de week (aantal dagen per jaar)



Hogere bezetting op donderdag, vrijdag en zaterdag omdat er wekelijks op donderdag een vereniging komt en in de weekenden wordt het gebouw gebruikt voor privé feestjes.

Zone “Groene Long”: De Krekel



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting	2	Lage bezetting. De Krekel wordt zowel bezet door verenigingen (van omwonenden) als particulieren voor privéfeesten.
2. Functionaliteit	3	Gebouw is doormiddel van renovaties (bv. terras) beter geschikt geworden voor de huidige functie.
3. Omgeving, context, mobiliteit	3	Gebouw ligt in een aparte buurt, dus is minder bereikbaar voor privéfeesten, maar de functie is wel belangrijk voor de wijk. Parkeergelegenheid voor 3 wagens en fietsenstalling voor 6 fietsen
4. Toegankelijkheid	3	Het gebouw heeft een duidelijke ingang en 1 verdiep.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	1	Geen architecturale waarde.



Zone “Groene Long”: NEC ‘t Slot

Intro

- **Categorie vrije tijd, recreatie & cultuur**
- In eigendom
- Enkel voor natuureducatie
- Park bestaat sinds 20 jaar
- In verbinding met de groene long (6 à 7 Ha)



Gebruik

Gebruikers

- Natuurbeheerder
- Bezoekers: scholen, natuurverenigingen (natuurpunt), gemeentebestuur, particulieren,...

Activiteiten

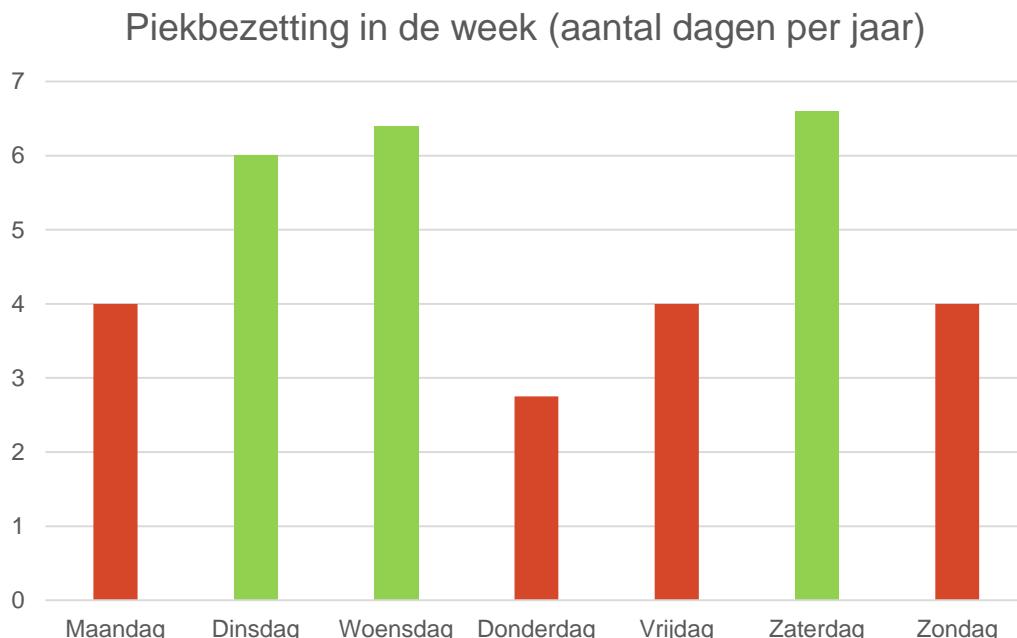
- Natuur Educatief Centrum
- Geschikt voor lezingen, vergaderingen, filmvoorstelling,...
- Bezetting tot 30 personen



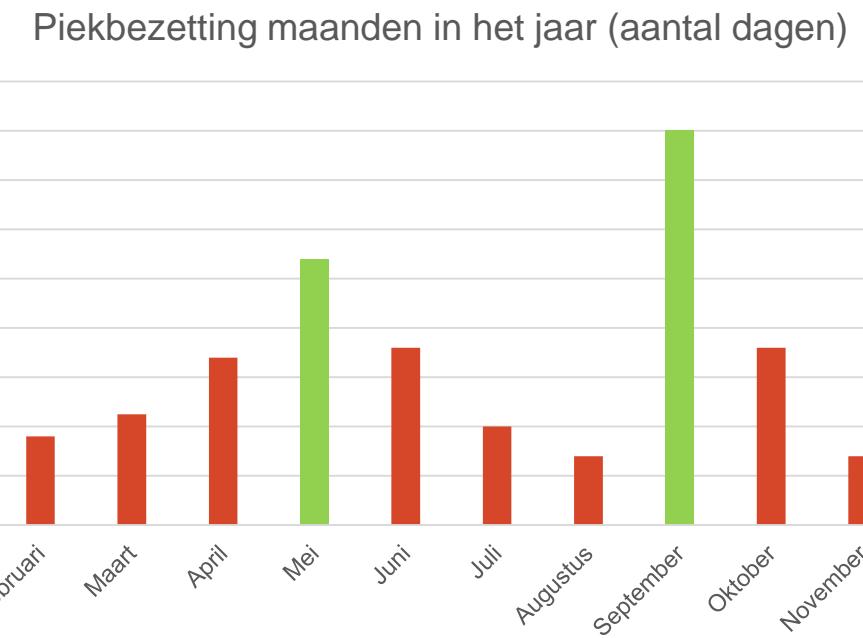
Zone “Groene Long”: NEC ‘t Slot

Fase 1: analyse

Bezetting



Wekelijks dinsdag, woensdag en zaterdag het hoogst bezet (ondanks zeer lange bezetting).



NEC ‘t Slot is het meest bezet in mei en september (goed weer + school is dan bezig)

Zone “Groene Long”: NEC ‘t Slot



Fase 1: analyse

CRITERIA	Score	Opmerkingen
1. Bezetting (in tijd)	1	Zeer lage bezetting.
2. Functionaliteit	4	Veel mogelijkheden met het gebouw.
3. Omgeving, context, mobiliteit	5	De centrumsite is vlakbij: 8 min wandelen, 2 min fietsen. Voldoende parkeerplaats in de buurt. Ideale ligging voor de functie van vandaag. Parkeergelegenheid voor 10 wagens en fietsenstalling voor 20 fietsen.
4. Toegankelijkheid	4	Duidelijke ingang en rolstoel toegankelijk.
5. Architecturale- en erfgoedwaarde	4	Architectuur past goed in de omgeving.



Zone “Groene Long”: NEC ‘t Slot

Fase 1: analyse

- Groene Long en NEC ‘t Slot zijn weinig bezocht en gebruikt.
- Hoofdtoegang is vrij onduidelijk.
- Gesitueerd in binnengebied, omringd door ‘achterkanten’ van huizen/tuinen.
- Meer functies toewijzen aan NEC ‘t Slot. Functies van De Krekel hier organiseren.
- Groene Long opentrekken: beter verbinden met omliggende straten en met centrum (maar 8 min. wandelen).



Zone “Groene Long”: De Krekel en NEC ‘t Slot

Fase 2: rationaliseringsoefening

AANBEVELINGEN

De Krekel en NEC ‘t Slot worden samen benaderd en herdacht.

De Krekel: functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld, maar de andere criteria scoren slecht/gemiddeld = exit.

NEC ‘t Slot: functionaliteit en bezetting scoren gemiddeld = behoud.

Opmerking: deze wijk heeft nood aan de functie van De Krekel. ‘t Slot ligt in dezelfde wijk.

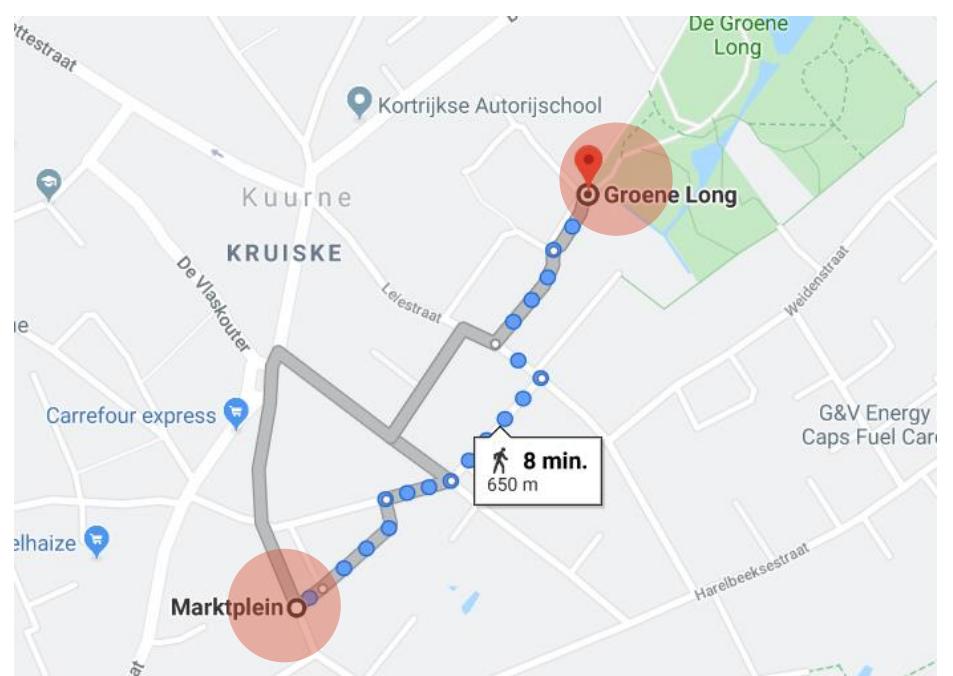
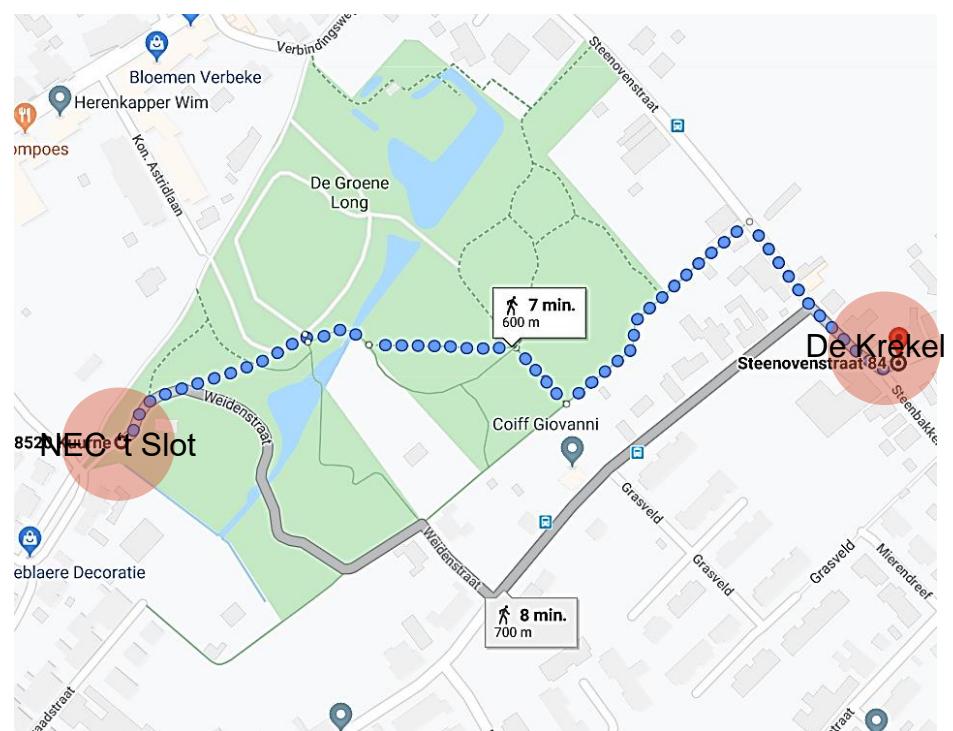
Scenario's:

Scenario 1: functie van De Krekel voorzien in **NEC ‘t Slot** en het gebouw van De Krekel afstoten/verkopen. NEC ‘t Slot wordt momenteel onderbezett en enkel gebruikt voor natuureducatie, maar het gebouw heeft veel potentieel: fantastische ruimte gekoppeld aan veel groen. Door de functies van dit gebouw te verruimen kan de bezetting sterk toenemen.

Voordelen:

- Sublieme locatie ten midden van de Groene Long;
- Huiselijke sfeer (zoals De Krekel);
- NEC ‘t Slot dient aangepast te worden aan deze nieuwe functie, maar is een kleine investering.

Scenario 2: Groene Long en NEC ‘t Slot liggen vandaag ten midden van achterkanten van huizen, waardoor er weinig bezoekers komen. Groene Long boosten door het park meer open te trekken en connectie met straten te versterken (groene corridors). Eventueel voorzien in een knooppuntenroute voor fietsers doorheen de groene ruimte.



Zone “Groene Long”

1	Zeer slecht (risico)	Vervanging/sloop
2	Slecht	Renovatie nodig
3	Gemiddeld	Herstellingswerken nodig
4	Goed	Verder onderhouden
5	Zeer goed	Verder onderhouden

Fase 3: toetsing aan realiteit/praktijk

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Score

Opmerkingen

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)

4

Enkele losse groenen.

Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)

5

Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)

5

Technische installaties (visuele gebreken)

5

TOETSING MET TECHNISCHE STAAT:

Score

Opmerkingen

Buitenschil (dak, gevels, buitenschrijnwerk)

4

Vernislaag van het buitenschrijnwerk dient vernieuwd te worden.

Binnen (zichtbare afwerkingsmaterialen)

5

Brandveiligheid (compartimentering, evacuatie, actieve bestrijding, verlichting en signalisatie)

4

Geen evacuatieplan gezien.

Technische installaties (visuele gebreken)

5

VOORKEURSSCENARIO & AANBEVELINGEN:

Beiden gebouwen zijn in goede tot zeer goede conditie.

Voorkeursscenario:

Combinatie van scenario 1 & 2: functie van De Krekel voorzien in NEC ‘t Slot en het gebouw van De Krekel afstoten/ verkopen. De Krekel is in goede staat voor verkoop. NEC ‘t Slot heeft slechts kleine ingrepen nodig om functies te kunnen openstellen (zoals kleine koelkast / keuken). Toegankelijkheid Groene Long verhogen door duidelijke routing/ingang en door NEC ‘t Slot te boosten.

Aanbeveling: verder onderhouden van NEC ‘t Slot. Opstellen gedetailleerde conditiemeting met MJOP.

Zone Groene Long: LT voorkeursscenario's

- Behoud
- Zachte exit (bv. erfpacht)
- Harde exit (bv. afbraak of verkoop)
- Nieuwe routes en publieke ruimte
- Vergroening

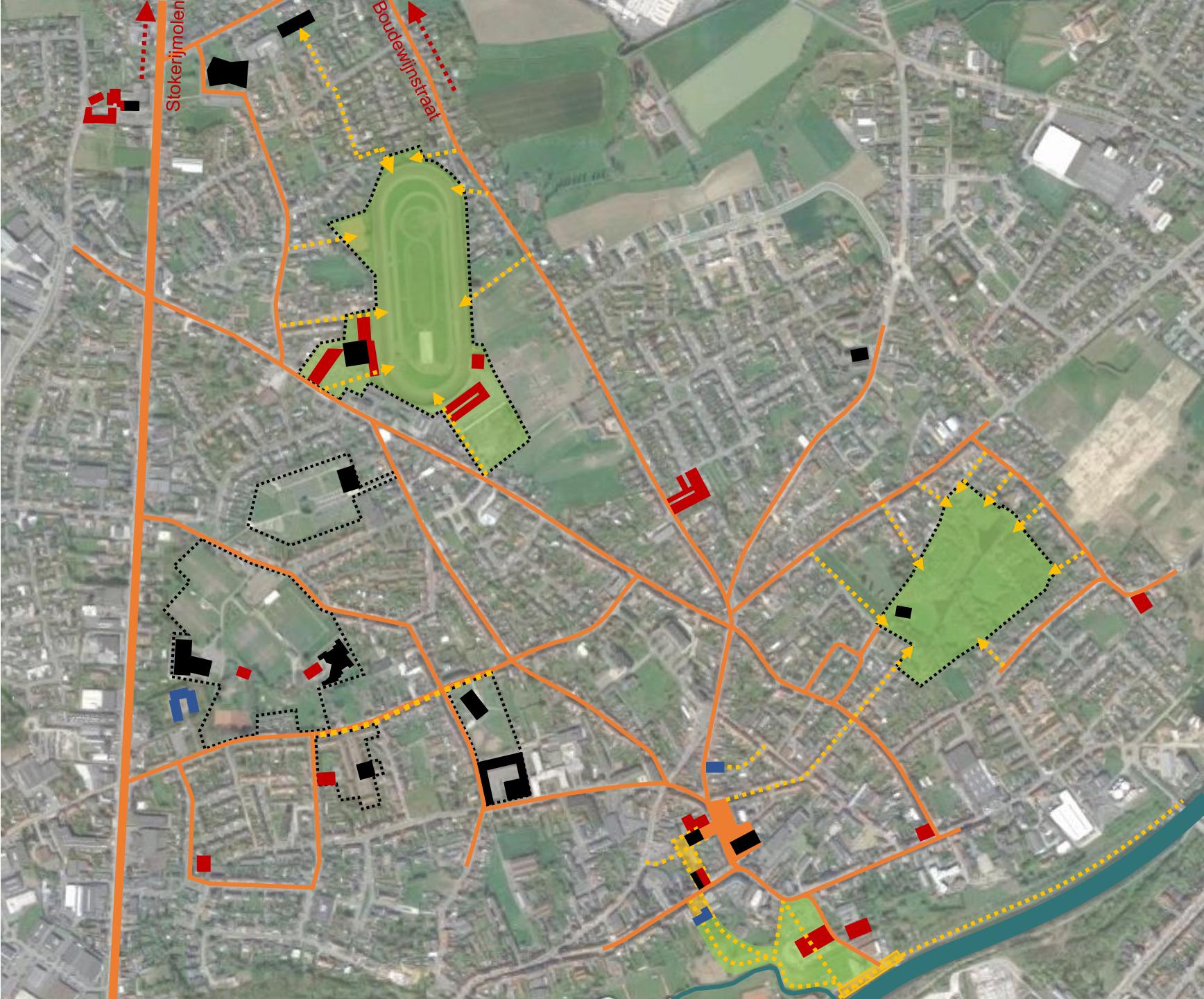




CONCLUSIES: OVERZICHT VOORKEURSSCENARIO'S

Voorkeursscenario's op LT

- Behoud
- Zachte exit
- Harde exit
- Nieuwe wandelruimte
- Vergroening



Structuurschema op LT

- Behoud
- Zachte exit
- Harde exit
- Nieuwe wandelruimte
- Vergroening



	Gebouw	Voorkeursscenario	Categorie
Centrum	Gemeentehuis, Sociaal Huis en brandweerkazerne	Gebouwen te bekijken als cluster. Inzetten op optimalisatie van zowel toegankelijkheid als gebruik en bezetting, in functie van een optimale dienstverlening. Diverse scenario's zijn mogelijk.	Behoud
	Gemeenteloods	Gebouw af te stoten, maar functie te behouden op een andere locatie, bv. aan Renbaan/Kubox. Clusteren van opslagruimte.	Harde exit (afbraak + nieuw bouw)
	Groendienst	Huurcontract Groendienst stopzetten. Functie behouden maar organiseren op een andere locatie, samen met nieuwe gemeenteloods. Clusteren van opslagruimte.	Harde exit
	JH Tap	JH Tap afbreken en inrichten als groene ruimte naast het gemeentehuis OF JH Tap via erfpacht (derde partij) totaal renoveren voor een nieuwe functie. Huisvesting JH Tap bekijken samen met situatie JH 't Molentje.	Harde of zachte exit
	Jeugdraadhuis	Huurcontract Jeugdraadhuis stopzetten. Huisvesting 't Molentje bekijken samen met situatie JH Tap.	Harde exit
	Marktplaats 11	Gebouw afbreken en samen met grond van JH Tap ontwikkelen en de Vlastuin uitbreiden OF grond behouden en in erfpacht laten ontwikkelen door derde partij, met een nieuwe functie: bv. co-workingspace voor bedrijven, horeca, museum,...	Harde of zachte exit
	Oud Gemeentehuis	Laten renoveren in erfpacht en de functie veranderen.	Zachte exit
	Sint-Michielskerk	Behoud kerk voor erediensten én gebruik optimaliseren door gedeeld gebruik.	Behoud
	Pastorij Sint-Michiel	Laten renoveren in erfpacht en de functie veranderen.	Zachte exit
Kasteelhoek	JC Sint-Michiel	Inzetten op clustering van administratie & dienstverlening (VTD eruit). Inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting.	Behoud
	Bibliotheek	Inzetten op clustering van administratie & dienstverlening (VTD erin). Inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting.	Behoud
	TGB	De huidige situatie van het gebouw is OK, maar extra inzetten op dubbel gebruik, bv. verhuur zaal/vergaderzaal.	Behoud
	Hoeve Vandewalle	Laten renoveren in erfpacht en de functie veranderen (bovengemeentelijk gebruik).	Zachte exit
	Sporthal, zwembad & voetbal	Inzetten op dubbel gebruik en samenwerking.	Behoud
	Groendienst	Functie organiseren op een andere locatie. Clusteren van opslagruimte.	Harde exit (afbraak + nieuw bouw)
	Begraafplaats	Kapel: inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting. Prefabgebouwen groendienst: functie van groendienst clusteren met nieuwe gemeenteloods. Een kleine satellietopslag voor het materiaal van de begraafplaats en een sanitair blok blijven wel nodig.	Behoud + harde exit
	Centrumschool	Inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting.	Behoud
	De Kangoeroe	Afbraak en functie organiseren op even centrale locatie in gemeente, bv. aan Renbaan/Kubox.	Harde exit
	Beukenlaan	Huur standplaatsen stopzetten.	Harde exit
	Erf 7	Herbestemming naar woonfunctie/ crèche en verkopen.	Harde exit

	Gebouw	Voorkeursscenario	Categorie
Sint-Pieter	Renbaan	Site volledig herdenken en ruimtelijk herontwikkelen (boosten met complementaire functies: school, sport, BKO, KUBOX, gemeenteloods,...).	Behoud
	Kubox	Inzetten op optimalisatie van gebruik/ bezetting en inzetten op optimalisatie van toegankelijkheid (boosten met complementaire functies).	Behoud
	Sint – Pieterszaal	Behoud zoals het is.	Behoud
	JH Sint – Pieter	Huidige functies verhuizen en gebouw verhuren.	Zachte exit
	Sint – Pieterskerk	Ontwijding en ander (multifunctioneel) gebruik.	Behoud
	Koning Boudewijnstraat 234/N	Bestemmingswijziging van de grond (naar bouwgrond of landbouwzone) en verkoop.	Harde exit
	Stokerijmolen	Indien Stokerijmolen gedeklasseerd kan worden, grond verkopen voor herontwikkeling. Indien niet, Stokerijmolen als geklasseerd monument verkopen OF Stokerijmolen opwaarderen als ‘toegangspoort tot Kuurne’ aan Brugsesteenweg. Combineren met nieuw park in die buurt (3 toegangen!).	Harde exit
	Pienter, Pastorie Sint-Pieter en Wijzer	Pienter en Wijzer samenvoegen in een nieuw te bouwen school, dichtbij groene ruimte, bv. aan Renbaan/Kubox.	Behoud
Groene Long	‘t Gebeurte	Gepland nieuwbouwproject op deze site. Bedenking: ‘t Gebeurte heeft vandaag meer als voldoende ruimte, de volledige oppervlakte van ‘t Gebeurte is niet nodig om te herbouwen. Opportunitet grijpen om nieuwe locatie in te richten als multifunctionele ruimte.	Behoud
	De Krekel	Gebouw verkopen. Functie organiseren in NEC ‘t Slot.	Harde exit
	NEC ‘t Slot	Inzetten op optimalisatie van toegankelijkheid en gebruik/bezetting, van zowel NEC ‘t Slot als het park Groene Long. Organiseren van de functie van de De Krekel in NEC ‘t Slot.	Behoud

A close-up photograph of a person's hands, wearing a dark suit jacket and a white shirt. The person is holding a small, plain white rectangular card with the word "BEDANKT" printed in bold, red, sans-serif capital letters. The background is blurred, showing the person's neck and shoulders.

BEDANKT