

HUIDIGE LOCATIE CORTENBACHSTRAAT 4

24 juni 2024 | 's-Hertogenbosch
Projectnummer: G-TR-23018

Opdrachtgever: gemeente  **Gemert-Bakel**

 **GINDER**
komt het tot leven



INLEIDING

Voor de huidige gemeentewerf aan de Cortenbachstraat 4 Gemert, bestaat de kans dat deze gaat verhuizen. De wens vanuit de gemeente Gemert-Bakel is het terrein te benutten voor woningbouw. Onderzocht is in grote lijnen wat de kosten en eventuele opbrengsten zijn hiervoor.

Voor de huidige bebouwing zijn geen historische of monumentale waardes aangetroffen. De maatvoering en soort bebouwing leent zich niet voor transformatie naar woningbouw. Met die kennis is voor woningbouw op deze locatie nodig: een kostenraming voor het amoveren en bouwschoon opleveren van het perceel, alle opstallen en verharding te verwijderen.

Het perceel, kadastraal Gemert M 3598 (blauw gekleurd) blijkt na een schouw meerdere gebruikers te hebben. 4 maart 2024 heeft het Kadaster een onderzoek naar erfdienstbaarheden gedaan. Gebleken is dat er geen erfdienstbaarheden zijn aangetroffen.

Na overleg met de gemeente is wel als uitgangspunt aangenomen het huidige gebruik van delen van het perceel, anders dan de gemeentewerf en brandweerkazerne, zo veel mogelijk te respecteren en te behouden. Het andere gebruik kan de basis vormen voor de volgende ontwikkeling van het perceel.



HUDIGE SITUATIE:

Gebouwen:

Op het terrein zijn de brandweerkazerne en de gemeentewerf aanwezig. Deze gebouwen lopen in elkaar over. Daarnaast zijn er diverse opstallen aanwezig die gebruikt worden voor opslag voor de gemeentewerf.

In 2004 is de laatste renovatie en uitbouw geweest aan gebouw I. Hierbij zijn de kantine en douches aan de brandweerkazerne gebouwd en vernieuwd. Ook is aan de voorzijde de brandweerkazerne uitgebouwd/vergroot.

Er zijn 3 loodsen + zoutopslag:

- Open loods (gebouw II) start bouw 1996, oplevering 1997.
- Loods in verlengde van kantoren en kantine (gebouw III) bouwjaar 1979
- Loods achter perceelgrens (gebouw IV) bouwjaar 1983

Boekwaardes:

De boekwaardes voor de panden bedragen per 31-12-2023 op basis van de verstrekte gegevens:

- Activum 6 Terrein gemeentewerf boekwaarde van € 1.248 geen jaarlijkse afschrijving
- Activum 7 Terrein opslagplaats gastanks van € 2.446 geen jaarlijkse afschrijving
- Activa 60 en 94 ontbreken
- Activum 443 Verbouwing Kazerne Gemert boekwaarde van € 8.224 met jaarlijkse afschrijving van € 4.247

De totale boekwaarde is € 11.918.

De gebouwen zijn minstens 20 jaar oud en ogen versleten na jarenlang intensief gebruikt te zijn geweest.



HUIDIGE SITUATIE:

Gepland onderhoud:

De planning van het onderhoud is in afwachting van de besluitvorming over het project “gemeentewerf”. Wel zijn er reserveringen opgenomen voor diverse onderhoudsposten.

2024

- Daken asbestgolfplaten vervangingen. Geraamde kosten € 83.000
- Heaters verwarming loodsen vervangen. Deze werken niet meer en zijn niet energiezuinig. Geraamde kosten € 17.000
- Keuring van de elektrische installatie. Dit moet sowieso, ongeacht wat er staat te gebeuren met de gemeentewerf.
- Voegwerk vervangen.
- Overheaddeuren vervangen.

2025

- Klein werk noodverlichting voor regulier onderhoud € 15.000

2026

- Vervanging CV-ketels

2029/2030

- Verduurzaming € 120.000
- Vervanging van het sanitair, hemelwaterafvoer bij gebouw I.

Verduurzaming:

Voor de gemeente Gemert-Bakel heeft een adviesbureau de routekaart verduurzaming opgesteld voor de panden. De routekaart is op 13 april 2023 door de Gemeenteraad vastgesteld.

In de routekaart staat voor de verduurzaming 2029-2030 op de agenda:

- Sloop loodsen + nieuwbouw € 734.000 = grootschalige renovatie. Minus subsidie vanuit de subsidie duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA), de energiebesparing 15% en de dekking vanuit MJOP = een krediet nodig van € 284.192 +/- 88.579 = investering nodig van € 372.771 (zijn extra lasten voor gemeente)
- Kantoor 2030 extra isolatie aardgasvrij verduurzamen en aanbrengen zonnepanelen investering van € 682.000 minus subsidie vanuit DUMAVA, de energiebesparing 15% en de dekking vanuit MJOP = investering nodig van € 274.347

Op basis van de routekaart en gepland onderhoud is er vanuit gebouwenbeheer en door de Raad circa. € 700.000 gereserveerd. Deze reservering is niet nodig bij nieuwbouw op een andere locatie. Dit bedrag zou van de afdeling gebouwenbeheer naar de begroting voor de nieuwe ontwikkeling kunnen worden verplaatst. De circa €700.000 die dan gereserveerd is, vervalt dan bij gebouwenbeheer.

Deze gelden overhevelen is een bestuurlijke en politieke afweging.



HUIDIGE SITUATIE:

Reservering onderhoud en verduurzaming, gegevens verstrekt vanuit de gemeente Gemert-Bakel:

Pand	strategie	Investering excl. BTW	KPV BTW	Investering incl. BTW	in MJOP	dekking in MJOP	15% energiebesp.	30% DUMAVA	REST Investering incl. BTW	2029	2030
Werf Gemert (loodsen)	sloop/nieuwbouw B	€ 513.800	2,7%	€ 516.713	0%	€ -	€ 77.507	€ 155.014	€ 284.192	€ 284.192	
	sloop/nieuwbouw W	€ 220.200	2,7%	€ 221.449	15%	€ 33.217	€ 33.217	€ 66.435	€ 88.579	€ 88.579	
Werf Gemert (kantoor)	isoleren, aardgasvrij en zonnepanelen	€ 682.000	2,7%	€ 685.867	15%	€ 102.880	€ 102.880	€ 205.760	€ 274.347		€ 274.347



HUDIGE SITUATIE:

Terrein:

Het terrein, gelegen aan de Cortenbachstraat, heeft een bruto oppervlakte van 4899 m². Het perceel is kadastraal gekend als Gemert, sectie M, perceel 3598.

Naast de gemeente, die het perceel gebruikt voor de gemeentewerf en de brandweerkazerne, blijken er meer gebruikers van de gronden.

- Van het perceel is de strook grond gelegen achter perceel Gemert – M – 3246 (Virmundtstraat 38, geel gekleurd) niet beschikbaar. Circa 148 m². Deze strook grond is in gebruik door de bewoners van Virmundtstraat 38.
- De strook grond gelegen naast perceel Gemert - M - 3596 (Grootmeestersstraat 31,) circa 72 m². Deze strook grond is in gebruik als brandgang voor de woningen aan de Cortenbachstraat 6-18.
- De strook groen gekleurd, circa 321 m². Deze strook is in gebruik als achterom/brandgang voor de bewoners aan de Virmundtstraat.
- De garage van de woning aan de Cortenbachstraat 6 is via het grote perceel bereikbaar, oranje gekleurd. Ook dit gedeelte van het perceel kan niet bebouwd worden. Circa 100 m².

Na overleg met de gemeente zijn deze stroken grond geen onderdeel van het onderzoek. Het huidige gebruik wordt gerespecteerd en rekening mee gehouden in de ontwikkeling.

Wel is meegenomen de volledige bebouwing van de huidige brandweerkazerne, dus het stukje op de kaart paars gekleurd: Cortenbachstraat 2b, groot circa 56 m² perceel.

Voor de KPN-zendmast op de slangentoren van de kazerne is een huurovereenkomst aangegaan. Vanuit de overeenkomst is er de mogelijkheid tot het opzeggen ervan, bij zwaarwichtige redenen. Herontwikkeling van een gebied wordt gezien als een zwaarwichtige reden. Het huurcontract is aldus opzegbaar, waarbij een opzegtermijn van 12 maanden in acht genomen dient te worden.

Totaal beschikbaar terrein: $4899 - 148 - 72 - 321 + 56 - 15 - 100 = 4.299$ m², lichtblauw gekleurd en paars.



NIEUWE SITUATIE

Afhankelijk van de locatiekeuzes voor de gemeentewerf en brandweerkazerne zal duidelijk worden of er een woningbouwontwikkeling op de huidige locatie mogelijk is. Als gekozen wordt voor verplaatsing van gemeentewerf en brandweerkazerne, dan is er ca. 4300 m2 beschikbaar voor woningbouw.

Verwachte kosten:

Onderzocht zijn de verwachte kosten. Per stap zijn de kosten uiteen gezet.

Sloop

Voor sloop is als ramingsom aangenomen een prijs van € 25 /m2 bvo en € 50 /m2 asbest.

Gebouw I Kazerne	785 m2 * € 25	€ 19.625
Gebouw II	175 m2 * € 75	€ 13.125
Gebouw III	340 m2 * € 75	€ 25.500
Gebouw IV	380 m2 * € 75	€ 28.500
Opname en afvoerterreinverharding	4899 m2 * € 50	€ 244.950
(hele perceel opgenomen in de raming, mogelijk kan een deel van de bestrating behouden blijven)		

€ 350.000,- verwachte sloopkosten

Bouwrijp maken

Vooraf aan de bouw dient het hele terrein bouwrijp gemaakt te worden. Hiervoor wordt € 57,50 per m2 plangebied aangehouden: $4300 * € 57.50 = € 247.250$

€ 247.250,- verwachte kosten bouwrijp maken

Inrichting/uitgeefbaar

Uit eerdere berekening is gebleken, 4300 m2 beschikbaar te hebben voor herontwikkeling.

De opbrengst van de locatie is afhankelijk van de toekomstige beslissing over de woningtypologieën (grondgebonden en/of niet grondgebonden) en het vigerende gemeentelijk beleid (o.a. parkeer, water, en groennorm).



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.



Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijnginder.nl
I: wijzijnginder.nl

