BRANDWEER
Zeeland

Document huisvesting **brandweer Cadzand**

Inleiding

Op 28 september 2023 is een start gegeven met de herontwikkeling van de brandweerpost Cadzand. Een overleg waar door de betrokkenen fijn op terug wordt gekeken.

Op 30 november jl. heeft een vervolgafspraak plaatsgevonden op dit onderwerp om ons te verdiepen op inhoud met vakmensen op de onderwerpen. Een van deze onderwerpen is huisvesting, in dit verslag willen we u verder meenemen in de opties en ontwikkelingen aangaande de huisvesting van de brandweer Cadzand.

Huidige huisvesting

De huidige brandweerkazerne is gelegen aan de Nieuwleusenerstraat in Cadzand-Dorp. Het pand is opgetrokken uit steen en kent een bitumen bedekking. De algehele staat van onderhoud van het pand is matig.

Inpandig is de kazerne verdeeld in een remise en omkleedruimte, een instructieruimte annex kantine/kantoor en sanitaire ruimtes. Deze laatste zijn echter niet allemaal bruikbaar.

Het is een gedateerde kazerne die niet voldoet aan de huidige wet- en regelgeving wanneer het gaat over Arbo- en welzijn. Investeringen zijn dan ook noodzaak om te komen tot een goede huisvesting welke voldoet aan de maatstaven en regelgeving van deze tijd.

Tijdelijke aanpassing kazerne

Er is in eerder overleggen met de gemeente al gesproken over het plaatsen van units aan de rechtergevel van de bestaande kazerne. Deze units zouden dan een kantine/instructieruimte, magazijnen en kantoren beogen. De huidige kantine/instructieruimte zou dan als kleedruimte ingericht kunnen worden waar veilig omgekleed kan worden in geval van uitruk.

Om de units te kunnen plaatsen is grond- en infrawerk nodig op het perceel, de voormalige werf, naast de kazerne. Tevens zullen er in het gebouw de nodige aanpassingen gedaan moeten worden om dit installatietechnisch mogelijk te maken, alsmede het verhuizen van de kleedruimte.

Wat we in deze in acht moeten nemen is dat er bij deze optie een relatief forse investering nodig is voor iets van een tijdelijk karakter. Het tijdelijke karakter is niet in een vast tijdspad te benoemen, echter zal goed in

ogenschouw genomen moeten worden dat arbo- en welzijn onvoldoende op orde zullen zijn met deze aanvulling. Daarnaast blijft het bestaande gebouw vele gebreken vertonen als het gaat om het gebruik van ruimtes en voorzieningen.

De financiële investering die gedaan moet worden is geraamd op 274.000,00 eur exclusief btw. Deze berekening is door de gemeente aangeleverd waarbij niet zeker alle elementen en/of inflatie zijn dichtgelopen.
Deze investering is een fors bedrag als we deze verrekenen na de verhouding over de tijdsperiode waarop dit is bedoeld. Daarnaast moet het niet zo zijn dat deze investering drukt op een minimaal tijdspad en andere opties daardoor niet of later mogelijk maakt. Geld kan je immers maar eenmaal uitgeven.

Tijdelijke nieuwbouw

Er is een optie om te komen tot een tijdelijke nieuwbouw van de kazerne op dezelfde locatie. Er is hierbij gekeken naar het naastgelegen perceel, de voormalige werf, om een prefab kazerne te bouwen. Deze wordt opgetrokken uit prefab elementen en kent door de toepassing van een bouwkundige scheidingwand twee delen die zijn bedekt met twee afzonderlijke zadeldaken.

Deze tijdelijke prefab bouw heeft een houdbaarheid van circa 10 tot 15 jaar. Wanneer de ruwe bouw is voltooid kunnen de vooraf geschetste ruimtes worden afgebouwd. Dit geeft de navolgende kostenraming;

- ✓ Voorbereiding grondwerk en infra 54.000,00
- ✓ Ruwbouw 286.000,00
- ✓ Afbouw 68.000,00

Betrekken bestaand pand

Op de benoemde datum 30 november jl zijn er ook gesprekken gevoerd met lokale ondernemers. Een van de ondernemers bezit een bedrijfspand welke geschikt kan worden gemaakt als brandweerkazerne. De betrokken ruimtes zijn allemaal uitermate geschikt als het gaat om oppervlaktes, looproutes en in te richten ruimtes en gebruiken. Deze locatie is gelegen op de Rentranchementsweg in Cadzand-Dorp. De eigenaar is bereid en enthousiast om medewerking te verlenen aan de huisvesting van de brandweer. Onmisbaar en noodzakelijk, spreekt de ondernemer uit. Zo onmisbaar als de brandweer is, zo onmisbaar is ook de betrokkenheid van deze ondernemer.

De eigenaar is bereid het pand kadestraal te splitsen en het deel te koop aan te bieden aan de gemeente waarbij dan een VVE constructie met een appartements-/eigenaarsrecht van toepassing is. Hierbij dient de gemeente dan de benodigde investeringen te dragen. Deze ramen wij op 75.000,00.

De ondernemer heeft echter ook te kennen gegeven dat zij bereid zijn de noodzakelijke investeringen uit te voeren voor rekening en risico van de ondernemer en het pand te verhuren aan de gemeente. Hiermee weliswaar een huurcontract voor een langere periode waarbij ook de investeringen van deze betrokken ondernemer tot zijn recht komen.

Deze optie is zeer interessant ook gezien de uitgesproken zorg van de gemeente in het overleg van 28 september jl als het gaat om investeringen in het bestaande bezit die nog voorliggen.

De ondernemer heeft ook aangegeven dat het raadzaam is om een externe neutrale partij te betrekken die een reële berekening en advies dient te geven over de benodigde investering en/of de te beogen huurprijs. Dit zodat elke vorm van belangenverstrengeling buiten beeld blijft.

Nieuw te bouwen pand

Dezelfde ondernemer heeft op het ‘bedrijventerrein’ van Cadzand plannen om het terrein verder te ontwikkelen en nieuwe bedrijfspanden te bouwen. Buiten het feit dat dit, voor het dorp en de brandweer, zeer positieve ontwikkelingen zijn heeft de ondernemer hierbij aangeboden een nieuwe brandweerkazerne te willen ontwikkelen/bouwen in dit plan. Hierbij ook de opties weergegeven om het pand te kopen en deel te nemen in een VVE of te huren.

Aankoopbedrag en huurprijs kunnen op voorhand niet worden geraamd.

Bestaand brandweer- en gemeenteterrein

Met de opties om te verhuizen naar een andere locatie zoals de laatste twee genoemde opties weergeven, komt de huidige kazerne en naastgelegen voormalig werf vrij voor ontwikkeling. Wij zouden de gemeente hier graag in adviseren om deze terreinen zelf dan wel met behulp of uitbesteed aan de betrokken woningbouwvereniging in dit gebied te her ontwikkelen. En her ontwikkelen als appartementen die vallen onder de ‘sociale woningbouw’, dan wel huur of koop,(premiewoningen) waarbij sociaal en maatschappelijk betrokken kandidaten de voorkeur hebben deze te betrekken. De schooljuffrouw, vrijwilligers van KNRM of brandweer en aansluitend reguliere starters. Het

voordeel in deze is dat de gemeente de terreinen te gelden kan maken en met deze opbrengsten de huur voor de af te stemmen periode nagenoeg of grotendeels zou kunnen financieren. We zouden dit graag laten uitwerken en zwaar laten meewegen in dit proces.

Advies

Wanneer we bovenstaande mogelijkheden beoordelen op financien, tijdspad en realisme dan adviseren wij u het navolgende;

Het verhuizen naar het bestaande bedrijfspand aan de Retranchementsweg is het meest realistisch. Dit beoordelen we op economische gronden(investeringen), tijdspaden en de toekomst. Want, in het overleg van 28 september jl. is duidelijk besloten en gecommuniceerd, de brandweerpost Cadzand heeft bestaansrecht en kan er niet tussenuit.

Met de ontwikkelingen van de intrede van de ‘brandweer assistent’, het proces ‘brandweerzorg op maat’ en daarmee de versterking van de personele bezetting die voorligt geeft dit nieuw elan. Een degelijke en praktische kazerne die voldoet aan de regelgeving en vooral biedt wat het nodig heeft, en niet meer dan dat.

Afsluiting

Zoals is waar te nemen uit de gepasseerde gesprekken, de betrokken personen en ondernemers, kunnen we concluderen dat er een breed maatschappelijk advies is gebracht welke wordt gedragen door de vrijwilligers van de brandweerpost Cadzand, inwoners en betrokken ondernemers. De brandweer is en blijft een maatschappelijk betrokken organisatie die middenin de samenleving thuishoort. Een goede huisvesting om daarmee verder te bouwen aan een kwalitatief sterke club. We hopen dat dit recht doet aan de alle betrokkenen, van inwoners, recreanten, passanten, ondernemers en betrokken en bevlogen vrijwilligers.