



Gemeente Aalsmeer

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z23-074664
D26-220304

Openbaarheid: Ja
Raad: Nee

**Afgestemd met
portefeuillehouder
via staf / mail datum:** 8 juni 2026

Behandelend ambtenaar:
Riccardo van Thienen/Suzanne van der Linden
r.van.thienen@amstelveen.nl/
s.van.der.linden@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouder:  Burgemeester G.E. Oude Kotte

Onderwerp

Brandweerkazerne Zwarteweg - Intentieovereenkomst

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. tot het aangaan van de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen Intentieovereenkomst – Brandweerkazerne Zwarteweg Aalsmeer;
2. tot publicatie van de in Bijlage 2 bij dit voorstel opgenomen kennisgeving in het (digitale) Gemeentebblad;
3. de uit besluitpunt 1 voortvloeiende begrotingsconsequenties 'Zwarteweg 77' te verwerken bij het eerstvolgende moment in P&C cyclus.

Samenvatting

De huidige brandweerkazerne aan de Zwarteweg 77 te Aalsmeer is toe aan vervanging. De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (hierna: de Veiligheidsregio) wenst een nieuwe brandweerkazerne te bouwen welke voldoet aan de huidige veiligheidsnormen en ARBO-eisen. Bij raadsbesluit van 28 januari 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Aalsmeer positief besloten over een nieuwe maatwerkbijdrage, welke maatwerkbijdrage bijdraagt aan de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne.

Het door de Veiligheidsregio opgestelde schetsontwerp van de nieuw te bouwen brandweerkazerne heeft nog nadere uitwerking, mede om de haalbaarheid te kunnen bepalen. Ook past de nieuw te bouwen brandweerkazerne (hierna: het Bouwplan) niet binnen het vigerende omgevingsplan. De Veiligheidsregio wenst daarom in overleg met de gemeente te komen tot een definitief ontwerp van het door Veiligheidsregio te realiseren Bouwplan, op basis waarvan de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan een planologische maatregel om het Bouwplan mogelijk te maken en aan de uitgifte in erfpacht van de ondergrond.

In de intentieovereenkomst in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel zijn afspraken opgenomen over de benodigde activiteiten/onderzoeken voor dit haalbaarheidsonderzoek, wie deze uitvoert en om te beoordelen of het gewenste Bouwplan haalbaar is. De gemeentelijke kosten die daarmee gepaard gaan komen voor rekening van de Veiligheidsregio.

Bij gebleken haalbaarheid is de gemeente voornemens om het terrein benodigd voor het Bouwplan in tijdelijke erfpacht (voor een periode van vijftig (50) jaar) uit te geven aan de Veiligheidsregio. Van dit voornemen dient een kennisgeving te worden gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest. Deze kennisgeving is bij dit voorstel opgenomen als Bijlage 2.

Doel

Het realiseren van een nieuwe brandweerkazerne aan de Zwarteweg 77 te Aalsmeer door de Veiligheidsregio.

Prestatie

Het sluiten van een intentieovereenkomst met de Veiligheidsregio om tot een ruimtelijk en financieel haalbaar definitief ontwerp van het Bouwplan te komen. Daarnaast dient het daarmee samenhangende voornemen tot uitgifte van een recht van erfpacht te worden gepubliceerd in het kader van het Didam-arrest.

Voorgeschiedenis en context

De huidige brandweerkazerne aan de Zwarteweg 77 te Aalsmeer is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland (hierna: de Veiligheidsregio). De brandweerkazerne is sterk verouderd en aan vernieuwing toe. De brandweerkazerne voldoet op dit moment niet meer aan de gebruiksbehoefte van de Veiligheidsregio en veiligheidseisen. Daarom is sloop-nieuwbouw de meest voor de hand liggende oplossing.

De Veiligheidsregio wenst zelf regie te hebben op de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne en heeft aangegeven de voorkeur te hebben een nieuwe brandweerkazerne in eigen beheer en eigendom te hebben. Uitgifte in erfpacht van de gemeentegrond welke benodigd is voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne (hierna: het Bouwplan) is daarbij het meest passend.

De gemeente neemt deel aan de gemeenschappelijke regeling 'Gemeenschappelijke Regeling Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland 2024'. Op grond van deze gemeenschappelijke regeling is de gemeente gehouden tot het betalen van een bijdrage ten behoeve van de brandweezorg, de zogenoemde 'maatwerkbijdrage'. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne heeft de gemeenteraad van de gemeente op basis van het door de Veiligheidsregio opgestelde schetsontwerp en de daarop gebaseerde geraamde stichtingskosten van het Bouwplan bij besluit van 28 januari 2025 (kenmerk Z-2016/01336) haar jaarlijkse maatwerkbijdrage aan de Veiligheidsregio vastgesteld, teneinde de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne mogelijk te maken. De door de Veiligheidsregio geraamde stichtingskosten is hierbij aangehouden als een taakstellend budget. De maatwerkbijdrage wordt na oplevering van het Bouwplan jaarlijks aan de Veiligheidsregio uitgekeerd, voor een periode van veertig (40) jaar.

Het Bouwplan past niet binnen het vigerende omgevingsplan. Op 2 december 2025 is er reeds een omgevingsstafel geweest, waarin het schetsontwerp van de Veiligheidsregio is besproken. Aan de hand van de bij de omgevingsstafel verkregen feedback werkt de Veiligheidsregio het schetsontwerp uit tot een definitief ontwerp (al dan niet voorafgegaan aan een voorlopig ontwerp). Het door de gemeente goedgekeurd definitief ontwerp zal uiteindelijk als basis dienen voor de door de Veiligheidsregio aan te vragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit.

Om tot een (financieel) haalbaar Bouwplan te komen, zal het schetsontwerp tot een definitief ontwerp moeten worden uitgewerkt. Gedurende de uitwerking moet onder andere nog worden onderzocht i) welke kosten er gemoeid zijn met het bouwrijp maken van het in erfpacht uit te geven perceel gemeentegrond; ii) welke kabels en leidingen welke gelegen zijn in gemeentegrond mogelijk in de weg liggen aan het Bouwplan en welke maatregelen hiervoor benodigd zijn, iii) of de door de Veiligheidsregio beoogde calamiteitenuitritten op de Burgemeester Kasteleinweg kunnen worden ontsloten en welke maatregelen hiervoor benodigd zijn.

In de intentieovereenkomst wordt het voornemen uitgesproken om het terrein aan de Zwarteweg 77 in tijdelijke erfpacht uit te geven aan de Veiligheidsregio, zodat de Veiligheidsregio op deze locatie het voorgenomen Bouwplan kan realiseren. Als er sprake is van een voor beide partijen haalbaar plan, zal de erfpachtovereenkomst worden opgesteld. De erfpachtovereenkomst wordt te zijner tijd aan uw college ter besluitvorming aangeboden.

U wordt voorgesteld om te besluiten de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen intentieovereenkomst aan te gaan en van het voornemen tot uitgifte in erfpacht een kennisgeving te publiceren in het kader van het Didam-arrest (Bijlage 2).

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1.
 - 1.1. Huidige brandweerkazerne voldoet niet aan de gebruiksbehoefte van de Veiligheidsregio en de veiligheidseisen;
 - 1.2. De wens van de Veiligheidsregio om zelf vastgoed in eigen beheer en eigendom te hebben en daarmee ook zelf opdrachtgever te zijn van de realisatie van dit vastgoed. Het uitgeven van gemeentegrond in erfpacht aan de Veiligheidsregio maakt dit mogelijk, waarbij beide partijen ook lange tijd zekerheid hebben over de (eigendom)situatie.
2.
 - 2.1. De gemeente is verplicht om het voornemen tot één op één uitgifte in erfpacht tijdig voorafgaand aan de uitgifte bekend te maken, onder opgave van de argumenten waarom slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte in erfpacht.
3.
 - 3.1. De financiële consequenties van het aangaan van de intentieovereenkomst moeten conform de geldende afspraken binnen de P&C-cyclus worden verwerkt bij het eerstvolgende geijkte moment zodat een transparante en rechtmatige begrotingsaanpassing is geborgd.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De huidige brandweerkazerne voldoet niet aan de gebruiksbehoefte van de Veiligheidsregio en de geldende veiligheidseisen. Sloop-nieuwbouw is daarom noodzakelijk. De gemeenteraad heeft eerder al ingestemd met het principe van sloop-nieuwbouw door de Veiligheidsregio, door het vaststellen van de maatwerkbijdrage bij besluit van 28 januari 2025 (kenmerk Z-2016/01336).

Participatie

Over de inhoud van de gesloten overeenkomst is geen participatie mogelijk. Het betreffen privaatrechtelijke afspraken tussen partijen.

Ten behoeve van het voorgenomen initiatief zullen de Veiligheidsregio en de gemeente Partijen gezamenlijk een inloopavond organiseren waarbij de omgeving over het bouwplan wordt geïnformeerd.

Kanttekeningen en risico's

Planologisch besluit

Voor het bouwplan van de Veiligheidsregio is een planologisch besluit nodig, in dit geval een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Er bestaat het risico dat er bezwaren worden ingediend tegen dit planologisch besluit. Het indienen van bezwaren is mogelijk gedurende een periode van zes weken na publicatie van het besluit. Het indienen van beroep is mogelijk gedurende een periode van zes weken na de beslissing op bezwaar.

Taakstellend budget

Op basis van de door de Veiligheidsregio geraamde stichtingskosten van het Bouwplan heeft de gemeenteraad bij besluit van 28 januari 2025 (kenmerk Z-2016/01336) de jaarlijkse maatwerkbijdrage aan de Veiligheidsregio vastgesteld, teneinde de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne mogelijk te maken. De geraamde stichtingskosten werden door de gemeenteraad als zijnde het taakstellend budget gezien, waarbinnen de realisatie van het Bouwplan moet plaatsvinden. Dit betekent dat eventuele kostenoverschrijdingen

volledig voor rekening en risico van de Veiligheidsregio komen en niet leiden tot aanpassing van de gemeentelijke maatwerkbijdrage.

Bij de verdere uitwerking van het Bouwplan dient de Veiligheidsregio het ontwerp, de realisatie en alle bijbehorende werkzaamheden binnen dit taakstellend budget te realiseren. Indien het budget ontoereikend blijkt, worden in de stuurgroep afspraken gemaakt over noodzakelijke versoeringen of andere mitigerende maatregelen, gericht op het behoud van financiële haalbaarheid en dat het project binnen de gestelde kaders gerealiseerd kan worden.

Financiën

De intentieovereenkomst regelt de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek voor het Bouwplan voor een nieuwe brandweerkazerne. De gemeentelijke kosten die verband houden met dit onderzoek komen voor rekening van de Veiligheidsregio en worden door de gemeente aan de Veiligheidsregio gefactureerd.

Bij gebleken haalbaarheid is de gemeente voornemens het voor het Bouwplan benodigde terrein in tijdelijke erfpacht, voor een periode van vijftig (50) jaar, uit te geven aan de Veiligheidsregio. De financiële erfpachtvoorwaarden worden in een latere fase vastgesteld en vastgelegd in de nog te sluiten erfpachtovereenkomst. Het besluit tot het aangaan van de erfpachtovereenkomst is voorbehouden aan het college.

De ontwikkeling en realisatie van de brandweerkazerne vallen onder de verantwoordelijkheid van de Veiligheidsregio en worden bekostigd binnen de kaders van de 'Gemeenschappelijke Regeling Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland 2024'. Op grond hiervan is de gemeente gehouden tot betaling van een jaarlijkse maatwerkbijdrage voor de brandweezorg.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Indien u besluit tot het aangaan van de in Bijlage 1 bij dit collegevoorstel opgenomen intentieovereenkomst, zal de intentieovereenkomst door beide partijen worden ondertekend waarna vervolgens de door de Veiligheidsregio aan de gemeente te betalen kosten bij hen in rekening zal worden gebracht. De Veiligheidsregio zal – in samenspraak met de gemeente – het schetsontwerp verder uitwerken tot een definitief ontwerp en worden randzaken die van invloed zijn op het Bouwplan (zoals de calamiteitenaansluiting op de Burgemeester Kasteleinweg) nader worden onderzocht.

Parallel aan de onderzoeken van de haalbaarheid van het Bouwplan gaan partijen in overleg over de voorwaarden waaronder de gemeente de voor het bouwplan benodigde gemeentegrond in erfpacht uitgeeft. De erfpachtovereenkomst zal een ontbindende voorwaarde bevatten voor het verkrijgen door de Veiligheidsregio van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwplan. Deze erfpachtovereenkomst wordt te zijner tijd aan uw college ter besluitvorming voorgelegd.

Dit collegevoorstel wordt na besluitvorming gepubliceerd. De intentieovereenkomst in Bijlage 1 wordt niet gepubliceerd. Bijlage 2 wordt volgens de daarvoor aangewezen wijze gepubliceerd en Bijlage 3 is al eerder gepubliceerd. Afhandeling van verzoeken tot openbaarmaking die worden ingediend op grond van de Wet open overheid (hierna: Woo) en betrekking hebben op de genoemde bijlagen zullen worden beoordeeld en afgehandeld conform de in de Woo opgenomen voorwaarden. Bij de afhandeling van het verzoek zal de belanghebbende wederpartij ook worden betrokken.

Evaluatie

Op dit moment is er geen aanleiding voor evaluatie.

Duurzaamheidsaspecten

In de verdere planuitwerking zullen de duurzaamheidsaspecten nader worden uitgewerkt.

Bijlagen

Bijlage 1: Intentieovereenkomst – Brandweerkazerne Zwarteweg Aalsmeer

Bijlage 2: Kennisgeving voornemen tot uitgifte in erfpacht

Bijlage 3: Raadsbesluit inzake vaststellen maatwerkbijdrage d.d. 28 januari 2025

Behandeld in B&W-vergadering [d.d. 9 juni 2026, nr. 8](#)

Besluit B&W [Conform advies](#)
