Gemeente Amstelveen

Beleidstoets

locatie: Amsterdamseweg 188

Een nieuwe supermarkt

Versie 1.1
Stedelijke Ontwikkeling
30 januari 2025, 29 oktober 2026
Z2024-00005758



1. Locatie

Aan de Amsterdamseweg 188 is nu een filiaal van het Lidl supermarktconcern gevestigd. Achter de supermarkt ligt een parkeerterrein op eigen terrein.

2. Initiatiefnemer

Lidl Nederland GmbH (rechtspersoon naar buitenlands recht) supermarkten is initiatiefnemer en eigenaar van het perceel aan de Amsterdamseweg 188



3. Situatie, context en voorgeschiedenis

In het bestaande pand is een Lidl supermarkt gevestigd. De hoofdingang zit op het achterliggende parkeerterrein. Het laden en lossen vindt buiten plaats aan de zijde van de Amsterdamseweg. In 2024 is een eerder initiatief van Lidl onwenselijk beoordeeld. Lidl heeft in een bestuurlijk overleg uitleg gekregen welke punten aanpassing behoeven om tot een wenselijk initiatief te komen. Daarop heeft Lidl een geheel nieuw plan gemaakt dat op alle in de vorige beleidstoets genoemde punten een nieuw voorstel heeft geformuleerd. Dit voorstel lag begin 2025 voor. Vervolgens heeft Lidl een langdurig participatieproces doorlopen en in oktober 2026 een verslag daarvan aan de gemeente voorgelegd. Het complete pakket ligt nu voor.

4. Initiatief

Na eerder een initiatief besproken te hebben dat voorstelde een nieuwe supermarkt achter op het huidige parkeerterrein te maken heeft Lidl op alle punten die in de beleidstoets voor het vorige initiatief werden genoemd een planaanpassing gedaan. Nu wordt voorgesteld om een nieuwe supermarkt te bouwen op de locatie van de huidige supermarkt. De hoofdingang wordt aan de Amsterdamseweg geplaatst. Parkeren geschiedt onder de winkel en op het achterliggende parkeerterrein. Laden en lossen geschiedt in het nieuwe complex. De vrachtwagens van de bevoorrading moeten op de Amsterdamseweg een lastige verkeersmanoeuvre maken. Dit behoeft in de fase van uitwerking van de haalbaarheid goed bekeken te worden.

5. Omgevingsplantoets

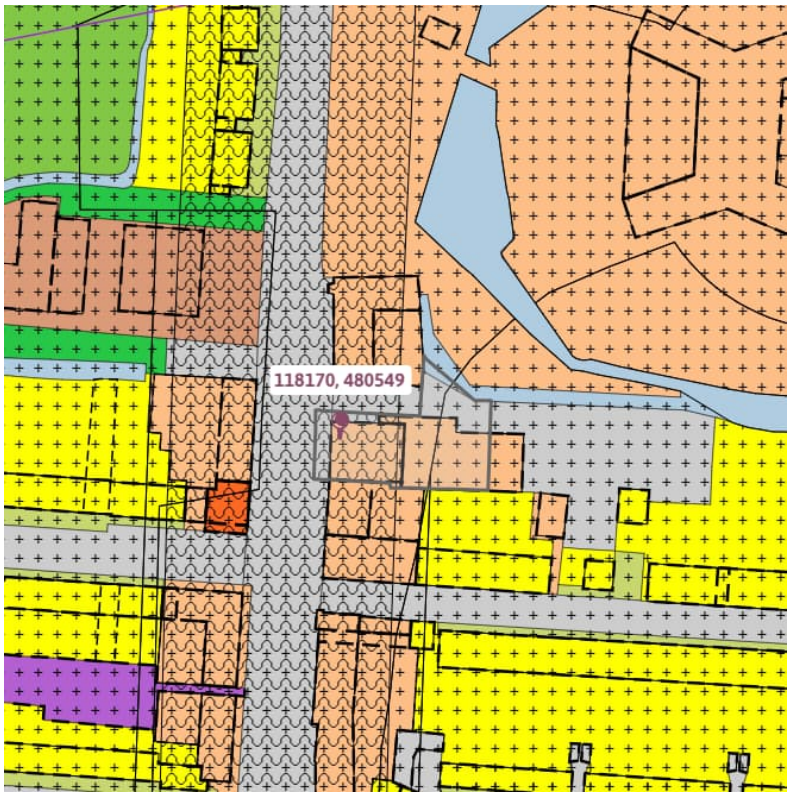
Het vigerende bestemmingsplan Amstelveen Noord-West 2020 laat het volgende toe:

Artikel 8 Gemengd - 1

- 8.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf zoals omschreven in lid 8.5.2;



b. detailhandel;
c. dienstverlenend bedrijf;
d. maatschappelijke voorzieningen;
e. kantoren;
f. horeca 1;
g. ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf' is een kinderdagverblijf toegestaan;
h. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan ten dienste van de bestemming;
i. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is horeca categorie 1 en 2 toegestaan;
j. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is horeca categorie 1, 2 en 3 toegestaan;
k. ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 5' is een hotel toegestaan;
l. bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in Bijlage 4 behorende bij deze regels (met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen);
m. ter plaatse van de functieaanduiding 'geluidsscherm' is een geluidsscherm verplicht;
n. ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein boven een winkel toegestaan;

met de daarbij behorende:

o. terrassen, ten dienste van de horeca als bedoeld in sub f, i, j en k, voor zover de gronden zijn gelegen voor de voorgevel van het pand;
p. bijbehorende bouwwerken;
q. parkeervoorzieningen, indien er een inrit aanwezig is;
r. bouwwerken geen gebouw zijnde;

met daaraan ondergeschikt:

s. horeca ten dienste van de bestemming als bedoeld in sub b t/m e;
t. ontsluitingswegen en andere verhardingen;
u. groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

- 8.2 bouwregels
  - 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
het bebouwd oppervlak mag 100% bedragen, tenzij anders is aangeduid;

Artikel 35 Waterstaat - Waterkering

- 35.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterhuishouding door middel van dijken, dijksloten en kaden. Indien deze bestemming samenvalt met andere bestemmingen, zijn deze andere bestemmingen ondergeschikt aan de bestemming waterkering.

- 35.2 bouwregels
  - 35.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen ten behoeve van de primaire bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

  - 35.2.2 Verhouding tot samenvallende bestemmingen

Op de grond met de bestemming waterkering mag ten behoeve van andere, daarmee samenvallende bestemmingen slechts worden gebouwd, indien en voor zover de belangen van de waterkering hierdoor niet worden geschaad.
Alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, dient de aanvrager (vooraf) een watervergunning aan te vragen bij de Waterbeheerder, waaruit blijkt dat de door de voorgenomen bouwactiviteiten het water(staats)belang niet wordt geschaad en omtrent de eventueel te stellen voorwaarden.

Het initiatief past NIET binnen het omgevingsplan omdat buiten het bouwvlak en hoger dan maximaal toegestaan wordt gebouwd. De functie supermarkt, gecombineerd met parkeren is hier wel toegestaan.

Legenda gekleurde vierkantjes
☐ Past in relevant beleid.
☐ Past met enkele aanpassingen in relevant beleid.
☐ In strijd met relevant beleid.
☐ Niet van toepassing, onvoldoende toetsbaar of wordt getoetst in de haalbaarheidsfase

6. Conclusie van de intaketafel:

Ambtelijke conclusie

☒ ☐ ☐ Is het initiatief beleidsmatig wenselijk?

Dit initiatief is een aangepast initiatief t.o.v. het initiatief van 2024. Initiatiefnemer heeft goed naar de aandachtspunten gekeken en een volwaardig nieuw plan uitgewerkt waarmee een aantal knelpunten die in de bestaande situatie zijn ontstaan worden weggenomen. Dat betreft met name de krappe entree naar het huidige parkeerterrein en de geluidsoverlast die gepaard gaat met laden en lossen aan de voorzijde langs de Amsterdamseweg. Kern van het initiatief is natuurlijk vervangende nieuwbouw van ene supermarkt naar een nieuwe grotere supermarkt. Detailhandel blijft op de zelfde plaats beschikbaar, alleen wordt afgeweken van bouwvlak en bouwhoogte uit het omgevingsplan.

Het nieuwe initiatief wordt als volgt beoordeeld:

Er wordt een kwalitatief goede parkeergelegenheid geschapen, het laden en lossen gaat inpandig plaatsvinden, waardoor overlast voor omwonenden tot een minimum worden beperkt. De supermarkt wordt opgetild en op de 1e versieping geplaatst. Daardoor ontstaat er extra ruimte op maaiveld voor parkeren van klanten. De nieuwe situatie gaat lijken op de nieuwe Lidl supermarkt die enkele jaren geleden in Aalsmeer is gebouwd.
Omwonenden die wonen aan de Nieuwe Karselaan maken zich echter zorgen over de bouwhoogte van de nieuwe supermarkt en willen dat de supermarkt niet op de eerste verdieping wordt gerealiseerd. In het participatieproces zijn ze geraadpleegd, maar de initiatiefnemer heeft op weinig punten aan de hand van de participatie een planaanpassing doorgevoerd. De aanpassingen zijn vooral kleine wijzigingen van het aanzicht.
Omwonenden die naast de supermarkt wonen zijn wel content met het veranderen van de wijze van laden en lossen. Doordat deze in de nieuwe situatie inpandig wordt georganiseerd is de verwachting dat de overlast voor deze omwonenden daarmee aanzienlijk zal afnemen.
De groene invulling van het terrein verdient echter nog flink wat aandacht. Initiatiefnemer heeft aangegeven in het vervolgproces de Groenraad hier actief bij te willen betrekken.
Door de nieuwe inrichting van het parkeren zal er ook na de uitbreiding van het aantal m2 winkelruimte voldoende parkeergelegenheid zijn voor de klanten van deze supermarkt.
Alles bij elkaar genomen ligt hier een ambitieus nieuwbouwplan voor de supermarkt waardoor een toekomstbestendige voorzetting van de winkel gegarandeerd blijft.

7. Ambtelijke beleidstoetsen:

Omgevingsvisie

Ruimtelijke opdrachten voor Amstelveen

Vanuit de opgaven voor Amstelveen zijn er vijf opdrachten geformuleerd (gezond-, duurzaam-, groen-, bereikbaar- en compact Amstelveen) waar ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage aan moeten leveren:

Vijf Ruimtelijke opdrachten

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief minimaal een van de in de omgevingsvisie genoemde ruimtelijke opdrachten en gaat hij niet in tegen een ruimtelijke opdracht?

Getoetst aan de 5 ruimtelijke opdrachten van de omgevingsvisie. Draagt bij aan minimaal 1 en is strijdig met geen van deze ruimtelijke opdrachten:

- Gezond
  - Ontwikkeling draagt bij aan een gezonde leefomgeving
    reductie milieuhinder en hittestress, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en scholen
- Duurzaam
  - Ontwikkeling draagt bij aan een duurzame stad
    Klimaatadaptatie en energietransitie, bescherming van ondergrond en bodem. Voldoende waterberging.
- Groen
  - Behoud of verbetering van groen in de leefomgeving
    behoud van de groene en blauwe hoofdstructuur en kwaliteit
- Bereikbaar
  - Ontwikkeling draagt bij aan de bereikbaarheid
    Grootschalige ontwikkelingen alleen nabij goede OV verbinding
    Zelfvoorzienend in parkeren.
- Compact
  - Schaarse ruimte wordt efficiënt gebruikt.
    Multifunctioneel, verdichting en hoogbouw waar passend.

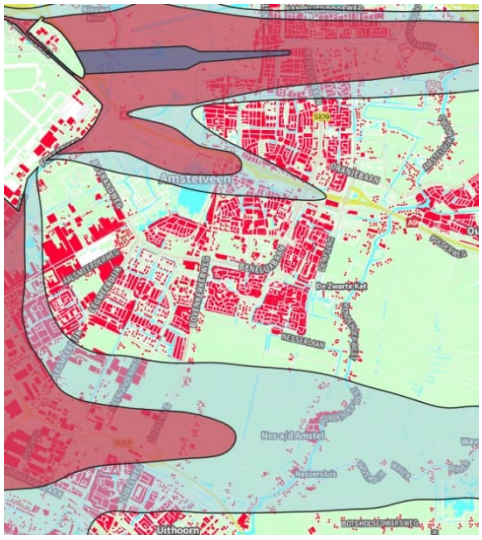
Analyse:
De nieuwe supermarkt die initiatiefnemer voorstelt te realiseren maakt optimaal gebruik van de bestaande ruimte, gebruikt de schaarse ruimte efficiënt, voorziet zelf in zijn parkeerbehoefte en maakt een moderniseringsslag die de supermarkt toekomstbestendig maakt. Door laden en lossen inpandig te organiseren wordt ook bijgedragen aan reductie van (geluids)hinder. Daardoor wordt bijgedragen aan de opdrachten “gezond” en “compact”.
In de verdere uitwerking moet wel extra aandacht gegeven worden aan de opdracht “groen”. Zie hiervoor het beleidsterrein “groen, landschap en water”.

Omgevingsverordening NH2022

De locatie is gelegen buiten het werkingsgebied Landelijk gebied. De Provincie beschouwt de locatie als een stedelijk gebied waarbinnen stedelijke functies waaronder wonen zijn voorzien. De OV NH2022 verzet zich niet tegen de ontwikkeling. Aandachtspunt voor een verdere uitwerking van het initiatief in de haalbaarheidsfase is de aangescherpte aandacht voor klimaatadaptatie.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB):
Het LIB geeft een hoogtebeperking die relevant is voor deze kavel. Het initiatief blijft daar ruim onder. De locatie ligt niet in zone 5 van het LIB waarbij voor toevoegen van woningen vanuit de provinciale omgevingsverordening rekenschap gegeven dient te worden voor vliegtuiglawaai. Er worden in het plan ook geen nieuwe woningen toegevoegd.
Deze rekenschap hoeft hier derhalve niet te worden gegeven.



Gemeentelijk beleid
In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan de sectorale gemeentelijke beleidsterreinen.

Stedenbouw
☒ ☐ ☐ ☐ Is het initiatief een goede stedenbouwkundige ontwikkeling voor de locatie?
Getoetst aan welstandsbeleid

Dit initiatief stelt een herontwikkeling voor van de supermarkt

De context is als volgt: De Amsterdamseweg is onderdeel van een historische lintbebouwing die vanaf Amsterdam naar het Oude Dorp van Amstelveen loopt. Het gedeelte van de Amsterdamseweg waar de Lidl zijn supermarkt heeft gevestigd maakt daar onderdeel van uit. De supermarkt van Lidl ligt aan het begin van een deel met winkels dat doorloopt tot aan de Molenweg. Ten zuiden van de Molenweg is nog een Albert Heijn filiaal gevestigd aan de Amsterdamseweg 73.
Er is een bijzonder welstandsregime op dit deel van de Amsterdamse weg van toepassing.
Dit regime stelt eisen aan de vorm en situering van de bebouwing langs de Amsterdamseweg.

In het welstandsbeleid, Patrimonium 2 gebied A zijn voor dit gebied een aantal belangrijke punten opgenomen waar het voorliggende plan op onderdelen aan voldoet:

- De bestaande, verspringende voorgevelrooilijn aan beide zijden van de Amsterdamseweg moet gehandhaafd worden. Aan beide zijden van de Amsterdamseweg is de erfinrichting aan de straatzijde bij niet-woonfuncties gericht op toegankelijkheid voor het winkelende publiek.
- Wijzigingen aan de panden dienen gericht te zijn op behoud van het gevarieerde straatgevelbeeld, behoud van de samenhang tussen de verschillende blokken of behoud van de continuïteit van het winkelfront.
- De bestaande massaopbouw, bouw- en goothoogtes, uitstraling en gevelindeling aan de straatzijde van de aanwezige woongebouwen worden gehandhaafd.

Met dit als ruimtelijke uitgangspunten is de locatie van de ontwikkeling wenselijk maar zal in de vervolg fase van de haalbaarheid er aandacht moeten zijn voor de verschijningsvorm van het gebouw. Deze dient te passen binnen de boven genoemde eisen.

Woonprogramma

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan woonbeleid?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op de beoordeling van dit initiatief.

Detailhandelsbeleid en standplaatsenbeleid

☒ ☐ ☐ ☐ Voldoet het initiatief aan detailhandelsbeleid?

De locatie is bestemd voor detailhandel supermarkt en dat blijft zo. Hiermee is het passend binnen het detailhandelsbeleid.

Horeca

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan horecabeleid?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op de beoordeling van dit initiatief.

Werklocaties en bedrijfsruimten

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid voor werklocaties en bedrijfsruimten?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op de beoordeling van dit initiatief.

Kantorenbeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan kantorenbeleid?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op de beoordeling van dit initiatief.

Accommodatiebeleid

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan Accommodatiebeleid?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op de beoordeling van dit initiatief.

Zorg en maatschappelijk

☐ ☐ ☐ ☒ Voldoet het initiatief aan beleid mbt zorg een maatschappelijk?

Dit beleidsterrein is niet van toepassing op de beoordeling van dit initiatief.

Groen, landschap en water

☐ ☐ ☒ ☐ Voldoet het initiatief aan beleid over groen en water?

Getoetst aan Groenvisie 2024

Deze visie koppelt stedelijke (her)ontwikkelingen aan het verbeteren van het groen en stelt het verbeteren van de leefbaarheid centraal bij groeninrichting.

Het initiatief levert in dit voorstel geen positieve uitwerking op het groen in de leefomgeving, omdat het bebouwd oppervlak weliswaar toeneemt, maar het voorstel voegt (nog) geen kwaliteit of functionele betekenis toevoegt aan het groen in de leefomgeving.

- De functionele samenhang van de groenstructuur wordt niet verbeterd: er liggen kansen om het (eigen) achterterrein te vergroenen en daarmee een toevoeging te doen aan de groene (heemstructuur), grenzend aan het Amityterrein.;
- Bomen langs de Amsterdamseweg zijn van historische waarde. Het is in onvoldoende mate duidelijk of deze in de nieuwe situatie gehandhaafd kunnen blijven.
- Stedelijke ontwikkeling van deze omvang leidt in onvoldoende mate tot een kwaliteitsimpuls van het groen (in openbare ruimte – zoals langs de Amsterdamseweg, of eigen erf of aan/op gebouw).

Initiatiefnemer heeft in de ronde participatie die hij heeft georganiseerd geen relevante planaanpassing gedaan. Daarmee is er geen kwaliteitsverbetering van het groen gedaan, waardoor dit oordeel wordt gehandhaafd. De toezegging dat de Groenraad bij het vervolgproces wordt betrokken kan in de loop van het proces een ander oordeel leveren.

Participatie

☒ ☐ ☐ ☐ Er is een participatietraject doorlopen dat als voldoende kan worden beschouwd.

Getoetst aan Participatievisie voor de fysieke leefomgeving

Voor de gemeente is het belangrijk dat alle partijen op de hoogte zijn van de plannen en dat zij wensen en zorgen over het initiatief kunnen uiten. Zo kan uiteindelijk de gemeenteraad deze wensen en zorgen meewegen in de beoordeling van het plan.
Participatie is gevoerd met omwonenden en Groenraad. Er zijn n.a.v. de gevoerde participatie weinig aanpassingen in het initiatief gedaan. Wel is de toezegging gedaan dat de Groenraad bij de verdere uitwerking van het plan actief zal worden betrokken.