



Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van zienswijzen op het

Bestemmingsplan Zonnestein 66

Amstelveen, maart 2018



Wijze van beantwoording

Een nota van beantwoording gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties en zienswijzen op afwijkingen van omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen en voor de beantwoording van participatiereacties op nota's van uitgangspunten en randvoorwaarden van een locatieontwikkeling.

De ingediende zienswijzen vatten we samen.. Hoewel niet expliciet beschreven, beoordelen we zienswijzen in hun geheel.

De ontvangen zienswijzen behandelen we per indiener puntsgewijs. Links vindt u de samenvatting van de reacties per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording . In de uiterste rechterkolom geven we aan of de reactie leidt tot aanpassing van het voorstel met eventueel een korte toelichting daarop.

Indieners ontvangen alle reacties en de beantwoording met het oog op transparante communicatie.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
1	<u>14 identieke brieven ontvangen 12 en 16 februari 2018 van appartementencomplex Selde Rust</u> Bouwhoogte 1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de maximale bouwhoogte van 10 meter. In het huidige bestemmingsplan hebben de gronden een maatschappelijke bestemming met een maximale bouwhoogte van 7 meter. De maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen in de wijk Elsrijk, Randwijck, Kostverloren en Bankras is 9 meter. Verzoek is om de bouwhoogte van 10 meter zoals nu in het ontwerp bestemmingsplan is opgenomen te wijzigen naar 9 meter. Artist impression 2. Bezwaar wordt gemaakt tegen de 'artist impression' omdat deze een onjuiste weergave geeft van de werkelijkheid.	1. Een deel van de gronden heeft een maatschappelijke bestemming waarbij de goot- en bouwhoogte 7 meter mogen zijn. Dat betekent 7 meter hoog met een platte afdekking. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid IV naar wonen (35 woningen, kinderdagverblijf en een parkeergarage zijn mogelijk), waarbij het gebouw maximaal 6 bouwlagen hoog mag zijn. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er 6 vrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd met een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. De woningen krijgen een breedte van circa 13,5 meter. Het deel wat een goothoogte van 6 meter mag krijgen en een bouwhoogte van 10 meter is circa 7 meter breed. De afstand tussen de woningen vanaf de tweede bouwlaag bedraagt circa 10 meter. De kap, die begint vanaf een hoogte van 6 meter, van de woningen staan haaks op uw appartement waardoor er voldoende doorkijk is vanuit de appartementen gezien. Mede gelet op de afstand van ruim 65 meter ten opzichte van uw appartement is de gemeente van mening dat er geen onevenredige belangen worden geschaad. Tijdens het participatieproces, waar ook bewoners van Selde Rust waren betrokken, is een bouwhoogte van 10 meter afgesproken. Deze afspraak is nu opgenomen in dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat in de wijk en de wijken erom heen grondgebonden woningen kunnen worden gerealiseerd met een bouwhoogte variërend van 9 tot 12 meter. 2. Dit betreft een foto van een maquette die is gepresenteerd op de bijeenkomst. Het werken met maquettes was een essentieel onderdeel van dit open planproces en heeft veel verduidelijkt in de klankbordgroepen.	Nee Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
2	<u>23 identieke brieven ontvangen 12 en 16 februari 2018 van bewoners appartementencomplex Selde Rust</u> 1. De uitkomst van de gevolgde procedure, waarbij aan belanghebbenden uit de directe omgeving betrokkenheid is geboden, verdient een compliment. De aantrekkelijkheid van Elsrijk Oost zal met de voorgestelde zes woningen aanzienlijk toenemen. Er wordt door deze vorm van bebouwing een beperkte aanslag op de beschikbare ruimte gedaan en het groen blijft voor het overgrote deel gehandhaafd. Voor toekomstige bouwprojecten in de gemeente, voor zover de specifieke omstandigheden dat toelaten, zou een procedure als nu met BPD is gevolgd zeker tot een voorbeeld kunnen dienen.	1. Bedankt voor uw positieve reactie. De gemeente zal het proces gaan evalueren.	N.v.t.
3	<u>Mail ontvangen 19 februari 2018 namens de VVE Zonnestein 41-69</u> 1. In het algemeen heeft de VVE Zonnestein 41-69 bezwaar tegen bebouwing van de groene stroken tegenover haar flatgebouw. Op basis van het Collegeprogramma 2014-2018 zijn Burgemeester & Wethouders in functie getreden waarbij gesteld is in haar collegeprogramma: "De druk om steeds dichter op elkaar te bouwen zullen wij weerstaan. Wij willen de open en groene omgeving in Amstelveen behouden. Groen is en blijft daarbij één van de belangrijkste kernwaarden van Amstelveen. Het moet tenminste op niveau worden gehouden en waar mogelijk selectief worden versterkt." Hier breekt het College van B&W met haar eigen collegeprogramma 2014-2018; de facto wordt hier dichter op elkaar bouwen bewerkstelligd met opgeven van groen.	1. Het college van B en W vindt groen belangrijk. Voor deze locatie is al lange tijd sprake van herbouw gymzaal naar woningen met behoud van het groene karakter van deze locatie. Voor het realiseren van woningen op de plek van de gymzaal is een wijzigingsbevoegdheid in het huidige bestemmingsplan is opgenomen. Zie ook brief 1 punt 1. Het plantsoen wat rond de voormalige gymzaal stond wordt vervangen door de aanleg van een groenstrook achter de nieuw te bouwen woningen. De groep populieren aan het water ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen kunnen tijdens de bouw niet worden behouden. Er zal na de oplevering van de woningen nieuwe populieren worden geplant. De bestaande bomen worden zoveel mogelijk behouden.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	2. In het ter visie gelegde Bestemmingsplan wordt gesteld dat er met de bouw van 9 villa's (van het hogere segment) voorzien wordt in een tekort van ruim 17000 woningen in de harde plancapaciteit. Daarmee wordt 0,05 % van deze behoefte ingevuld een te verwaarlozen aantal om mee te stellen dat aan regionale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte invulling wordt gegeven. Aan is gegeven dat doorstroming zou worden bevorderd door nieuwe kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen. Niet onderbouwd wordt waarom dit segment van belang is (segment van zeer dure woningen) en hoe dat dan in de praktijk zal werken gezien de zeer dure woningen waar het omgaat waarbij de vraag is of de potentiële kopers daadwerkelijk voor uiterst geringe doorstromingen zouden zorgen.	2. Dit plan is een resultaat van uitgebreide participatie met direct betrokkenen uit de omgeving van het plangebied. De participatie van de buurt heeft geleid tot een minder omvangrijk bouwproject, lees minder intensieve bebouwing, waardoor er ook minder verkeersbewegingen en parkeerbehoefte zal zijn. Dit is de uitkomst van dit proces. Varianten met meer (goedkopere) woningen zijn door de buurt afgewezen. Omdat het een plan is met 'slechts' 6 woningen kan het niet anders dan dat dit woningen in het duurdere segment zijn. Anders is het plan financieel niet uitvoerbaar.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	3. Het huidige bestemmingsplan gaat uit van een groot stuk groen (thans grotendeels grasveld) en een bouw van maximum 7 meter voor maatschappelijke voorzieningen waar de voormalige sporthal stond. Hoewel B&W zichzelf een wijzigingsbevoegdheid had gegeven om op de plek maximaal 6 woonlagen te bouwen met maximaal 35 woningen, met parkeergarage en kinderdagverblijf is dat maatschappelijk niet haalbaar. Met het bebouwen van het grote groenvlak dat bij de tender al was aangegeven als mogelijke bestemmingsplanwijziging heeft de gemeente Amstelveen gekozen voor zowel dichter op elkaar bouwen als voor een commercieel doel, nl. het laten prevaleren van inkomsten boven een beter leefbare en handhaven van het open groene karakter van de wijk. Bescheiden bebouwing op de plek van de voormalige sporthal had meer in de rede gelegen indien uit was gegaan van de publieke waarden en het eigen Collegeprogramma van Burgemeester & Wethouders. De gemeenteraad kan als enige orgaan dit blokkeren; de VVE roept de gemeenteraad daartoe op. Groen 4. Deze omgeving wordt beschouwd tot de meest luchtvervuilde streek van Nederland onder andere door vlieg- en autoverkeer, (intensieve) landbouw en industrie. Groen in het algemeen kan meewerken tot de vermindering van CO₂ en stikstof. Dat is een van redenen dat men zo zuinig zou moeten zijn op het bestaande groen en het niet volbouwt en verdicht. Daarnaast wordt door verdichting buitenspeelruimte voor de jeugd en jongeren evenals sportieve mensen verminderd.	3. De gemeente heeft in de tender een groter plangebied gedefinieerd om tijdens de participatie meer flexibiliteit te bieden. De gemeente is van mening dat met de bouw van deze 6 vrijstaande woningen sprake is van een bescheiden woningbouwontwikkeling met respect voor het groen. 4. De luchtkwaliteit in Amstelveen wordt al jaren berekend. Amstelveen voldoet al geruime tijd aan de normeringen die gelden voor luchtkwaliteit. Er wordt door de gemeente vooral ingezet op doorstromingsmaatregelen voor het verkeer omdat hieruit een behoorlijke luchtkwaliteitsverbetering kan worden gehaald. Voor CO₂ gelden geen normen. Eén van de pijlers van de "Aanpak Duurzaamheid Amstelveen" is echter fossielvrij; op die manier doet de gemeente wat aan de klimaatverandering. Voor wat betreft het groen: zie beantwoording punt 1 van uw brief.	Nee Nee



Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
5. De hoogte van de Zonnestein 66-Villa's is gesteld op 10 meter met een afwijkmogelijkheid van 2 % en schoorstenen van 30 centimeter. Dat is vrij fors, Eerder was over 9 meter gesproken, het bestemmingsplan spreekt van 10 meter. Voor zover begrepen worden dakkapellen daarbij niet toegestaan. In de omgeving betekent het dat deze woningen boven de drie verdiepingen zullen uitsteken van de flat Zonnestein 41-69 en daarmee een nadeel opleveren voor de aanwezige flat en het algehele beeld van de omgeving. Dakkapellen voor zover deze worden toegestaan gaan daarmee de facto een nog versterkend effect op de omgeving geven. VVE Zonnestein 41-69 is daarbij tegenstander. Inspraakproces 6. De gemeente heeft in het kader van 'ontslakken', bewust gekozen voor het in handen geven van inspraak via een zogeheten klankbordgroep die door de projectontwikkelaar BPD is opgezet. Deze had alle belang bij het realiseren van een zo groot mogelijke opbrengst en heeft niet als kerntaak het organiseren en bewaken van publieke en overheidstaken. Gevolg is geweest dat het inspraakproces voor de meest belanghebbende partij waar nu gebouwd zal worden nagenoeg genegeerd is en de bebouwing de facto de meeste overlast zal bieden voor de flat Zonnestein 41-69 die slechts met een persoon vertegenwoordigd was en niet in gewogen stemverhoudingen en gevolgtrekkingen van beslissingen is gewerkt. Opvallend is de aanwezigheid in grote mate van eigenaren van de flat Selderust die haar eigen belangen daarmee zo veel als mogelijk kon zekerstellen.	5. Tijdens het participatieproces is uitgelegd dat het door de huidige eisen uit het bouwbesluit een woning in twee bouwlagen met kap hoger wordt dan hoe er in het verleden gebouwd mocht en kon worden. De gevel van uw appartementencomplex staat minimaal 33 meter van de nieuwe te bouwen woningen. De woningen krijgen een breedte van circa 13,5 meter. Het deel wat een goothoogte van 6 meter mag krijgen en een bouwhoogte van 10 meter is circa 7 meter breed. De afstand tussen de woningen vanaf de tweede bouwlaag bedraagt circa 10 meter. De kap, die begint vanaf een hoogte van 6 meter, van de woningen staan haaks op uw appartement waardoor er voldoende doorkijk is vanuit de appartementen gezien. De gemeente is van mening dat er geen onevenredige belangen worden geschaad met de bouw van deze woningen. Dakkapellen zijn, net zoals voor alle woningen met een kap binnen de gemeente Amstelveen, ook voor deze woningen toegestaan. 6. In de tender die de gemeente heeft uitgeschreven staat dat draagvlak creëren belangrijker is dan de grondopbrengst. De klankbordgroep heeft ook geen bemoeienissen gehad met de grondopbrengsten. In de projectgroep is op basis van een model van afstanden tussen woningen en bouwlocatie bepaald hoeveel afgevaardigden er uit de verschillende blokken in de klankbordgroepen zitting konden nemen. Bij sommige blokken zoals Selde Rust, waren er meer aanmeldingen dan plaatsen. Om die reden moest er worden geloot. Bij Zonnestein 41-69 hadden 2 personen deel kunnen nemen in de klankbordgroep. Er heeft zich 1 persoon aangemeld en die is een aantal keren afwezig geweest en heeft zich niet laten vervangen. Voor zover wij hebben begrepen.	Nee Nee



Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
7. Er is gesteld dat de elzen (bomen) langs Zonnestein beeldbepalend zijn en dat 'zoveel als mogelijk' rekening is gehouden met deze bomen. Er zullen twee elzen gekapt worden bij de woningen en inritten maar de 'structuur' zou niet 'onevenredig' worden aangetast. Daarmee zij gesteld dat er wel degelijk een aantasting zal zijn. Daarnaast is niet uitgesloten dat de overige elzen tijdens de bouw zullen worden gekapt als daar noodzaak toe is. Een 'moeite' die gedaan wordt, is geen enkele garantie waarmee de bouwer simpelweg kan stellen, 'we hebben alle moeite gedaan, ze moeten weg. Daarmee zijn alle elzen in het geding gekapt te worden en daarmee de beeldbepalende vorm van Zonnestein. 8. In het bestemmingsplan wordt er gesproken over een aardgasaansluiting. Volgens een persbericht van de gemeente Amstelveen is de 'intentie uitgesproken om alle nieuwbouwwoningen waarover het besluit tot bouw na 1 februari valt, nu al op te leveren zonder aardgasaansluiting'. en eerder vastgestelde plannen alsnog worden beoordeeld op de haalbaarheid van een aardgasvrije oplevering. bron: https://www.amstelveen.nl/home/persbericht/nieuwe-woningen-bouwen-zonder-gasaansluiting Wat dit voor dit plan betekent, is nergens omschreven.	7. Het is niet mogelijk bomen te bestemmen in bestemmingsplannen. Er is een afspraak gemaakt met de ontwikkelaar om zorgvuldig met de bestaande bomen om te gaan tijdens de bouwwerkzaamheden. 8. Aardgasloos bouwen maakte geen onderdeel uit van de tender. Wettelijk is het nog niet mogelijk om af te dwingen dat er aardgasloos wordt gebouwd. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij de woningen voorzien van warmtepompen en, indien mogelijk, af zullen zien van gasaansluiting. Aardgasvrij bouwen stellen we als uitgangspunt bij nieuw te starten projecten.	Nee Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	9. In het bestemmingsplan is niet aangegeven hoe de verkeersafwikkeling zal zijn voor de te bebouwen villa's, anders dan dat er twee parkeerplekken zullen komen op eigen terrein per villa. Deze zullen moeten worden afgewikkeld naar Zonnestein. Dit betekent de facto veel meer individuele verkeersstromen en (weinig fraaie) weggetjes of op/afritten al dan niet met (grote) hekken vanaf Zonnestein naar de parkeerplekken. 10. Er is opgenomen dat er 13 parkeerplekken zullen verdwijnen die nu nog aanwezig zijn voor de voormalige sporthal. Als deze zouden verdwijnen, creëert de gemeente zelf een hogere parkeerdruk, mede gezien de weinige parkeerplekken bij Zonnesteinhof die deze parkeerplekken soms gebruiken evenals die van Zonnestein 41-69.	9. De verkeersafwikkeling van 6 vrijstaande woningen ten opzichte van wat het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt, namelijk een gymzaal, kent een veel lagere verkeer aantrekkende werking en minder parkeerbehoefte. In de parkeernota 2016 is opgenomen dat woningen van deze omvang 2 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten realiseren. Hier wordt aan voldaan. Deze woningen krijgen een oprit naar hun perceel. 10 Dit deel van de wijk kent volgens de gemeentelijke parkeerdrukmeting uit 2016 geen hoge parkeerdruk. De 13 parkeerplaatsen die verdwijnen waren bestemd voor de gymzaal en deze is een paar jaar geleden gesloopt. De woningen krijgen hun eigen parkeerplekken op eigen grond.	Nee Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	11. Hoewel niet direct omschreven is in het bestemmingsplan roept de VVE Zonnestein 41-69 op - dat mocht er onverhoopt doorgang komen voor de wijziging van het bestemmingsplan en de genoemde bebouwing - dat er dan veel nauwer overleg met de VVE Zonnestein 41-69 zal dienen te komen en dat door langdurige bouwoverlast voorkomen dient te worden dat deze woningen voor lange tijd onleefbaar worden. Daarover dienen zorgvuldige afspraken gemaakt te worden over werktijden, bouwlampen, bouwduur, het gebruik van de parkeerplaatsen bij onze flat tijdens de eventuele bouw van de villa's op Zonnestein 66 en het zoveel mogelijk beperken van overlast. Ook is van belang dat al eerder vooraangekondigde werkzaamheden voor de herprofilering van de weg zo veel mogelijk in de bouwperiode plaats dienen te vinden zodat Zonnestein niet jarenlang een bouwput zal zijn.	Ook het beperken van bouwoverlast tijdens de werkzaamheden was een belangrijke punt van de tender. Er zal tijdens de bouw maatregelen genomen worden, de omgeving zal met regelmaat geïnformeerd worden over de voortgang en er zal een vast aanspreekpunt zijn voor omwonenden die of op de bouw rondloopt en anders telefonisch bereikbaar is. Herprofilering van de Zonnestein kan pas plaatsvinden nadat de woningen zijn gerealiseerd.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
4	Fax en brief ontvangen op 20 en 21 februari 2018 namens Belangenvereniging Elsrijk Oost. 1 Namens cliënte hecht ondergetekende eraan om hier eerst en vooral op te merken dat een mooi en evenwichtig ontwerpbestemmingsplan tot stand is gekomen. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een ruimtelijk heel acceptabele invulling voor het realiseren van de nieuwbouw van 6 vrijstaande woningen in een groene stedelijke omgeving, en houdt afdoende rekening met de bestaande omliggende bebouwing. Daarbij dient zeker in ogenschouw te worden genomen dat de woningbehoefte alleen maar verder toeneemt en de daarvoor beschikbare bouwgrond steeds schaarser en dus kostbaarder wordt. Cliënte heeft op een actieve wijze mogen bijdragen aan de totstandkoming van dit ontwerpbestemmingsplan en kan zich dan ook voor het overgrote merendeel vinden in de inhoud en motivering van dit plan.	1 Bedankt voor uw reactie	N.v.t.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	2. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het realiseren van 6 vrijstaande woningen. De afstand tussen deze woningen en de woningen van appartementencomplex Selde Rust bedraagt circa 58 meter. In de regels behorende bij dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat in de achtertuinen van deze 6 nieuw te realiseren woningen een zwembad, Whirlpool of jacuzzi is toegestaan. De bouwregels staan in artikel 5.2.4 van de regels. Cliënte begrijpt dat met het opnemen van deze bouwregels ten behoeve van het realiseren van een zwembad, whirlpool of jacuzzi in de achtertuin(en) van de 6 nieuw te realiseren vrijstaande woningen aan de Zonnestein 66 ook op dit onderdeel wordt geacht te zijn voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.	In artikel 3 lid 5 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is opgenomen dat voor het bouwen van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien geen omgevingsvergunning nodig is. Met deze regeling wordt buiten discussie gesteld dat voor het bouwen van genoemde bouwwerken geen omgevingsvergunning nodig is. Voor de duidelijkheid wordt nog opgemerkt dat wel sprake moet van zijn van een bouwwerk. Daarbij gaat het samengevat om alle met de grond verbonden constructies van enige omvang met een plaatsgebonden karakter. Dit bouwen kan zonder omgevingsvergunning plaatsvinden mits voldaan wordt aan de in dit onderdeel gestelde eisen en er geen sprake is van strijd met de planologische regelgeving. In de beleidsregels planologisch afwijken, welke op 15 oktober 2016 is gepubliceerd en op 26 oktober 2016 in werking is getreden, staat het volgende: Het Bor beschrijft algemene criteria voor het plaatsen of bouwen van een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver. Deze moeten geplaatst of gebouwd worden op het erf bij een woning of woongebouw en mogen niet van een overkapping worden voorzien. Vijvers zijn al sinds jaar en dag een gebruikelijk beeld in tuinen. Zwembaden komen minder vaak voor, maar de plaatsing van een whirlpool of jacuzzi wordt steeds populairder. Regulering van de plaatsing is wenselijk.	Nee



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
	2.	<u>Beleidsregels:</u> Een zwembad, whirlpool of jacuzzi is toegestaan onder de volgende voorwaarden: • geplaatst of gebouwd in het achtererfgebied; • de gezamenlijke oppervlakte van alle aanwezige bouwwerken bedraagt niet meer dan 50% van het totale achtererfgebied; • de oppervlakte van het zwembad, de whirlpool of jacuzzi bedraagt niet meer dan 50 m²; • een zwembad, whirlpool of jacuzzi mag niet meer dan 0,5 m boven het aansluitende terrein uitsteken; • afstand tot de perceelgrens moet minimaal 1 meter zijn. Een vijver is toegestaan onder de volgende voorwaarden: • plaatsing mag op het gehele erf (voor-, zij- of achtererf); • de oppervlakte mag ten hoogste 50 m² bedragen; • een vijver mag niet meer dan 0,3 m boven het aansluitende terrein uitsteken; • afstand tot de perceelgrens moet minimaal 1 meter zijn; • een vijver is alleen bedoeld voor het houden van aan water gebonden flora- en fauna, dus niet als zwemvijver (deze worden gelijkgesteld aan zwembaden).	



	Samenvatting ingediende reacties per inzender	Beantwoording reacties per punt	Plan-aanpassing
		<u>Ook de motivering stond beschreven in dit beleid:</u> De bouw van zwembaden, whirlpools en jacuzzi's is op een achtererfgebied niet bezwaarlijk, mits de bebouwingsnormen in acht worden genomen, zoals hiervoor omschreven. Daarmee wordt voorkomen dat erven te veel verdichten. Vijvers zijn op het gehele erf toegestaan, als die niet tot doel hebben om als zwemvijver te functioneren. Zwemvijvers zijn veelal een alternatief voor zwembaden. Zwembaden kunnen echter voor overlast zorgen naar omwonenden. Als zwemvijvers als alternatief voor zwembaden op het gehele erf toegestaan zouden worden, dan zou dit tot overlast kunnen leiden. Een zwemvijver in een achtererfgebied is uiteraard wel toegestaan onder dezelfde voorwaarden als voor zwembaden. Het bouwen van zwembaden waren dus tot 2017 opgenomen in de beleidsregels planologische afwijkingen. Bij de laatste herziening van deze beleidsregels is er voor gekozen om de regels voor de zwembaden uit de planologische beleidsregels te halen omdat deze opgenomen worden in de bestemmingsplannen. De beleidsregels uit deze planologische afwijkingen worden en zijn ook al voor een groot deel opgenomen in bestemmingsplannen. Omdat deze beleidsregels zijn vastgesteld en voor heel Amstelveen van toepassing zijn gelden deze ook voor dit project.	