Memo

Aan: [redacted]
Van: [redacted]
Datum: 9 juni 2026
Ond.: Tuinplan, binnentuin complex Overtoom 151 e.v.

<u>Vraagstelling: past het tuinplan van Eigen Haard binnen de geldende juridisch planologische kaders?</u>
-Wat is het tuinplan?
De bewoners van het complex van Eigenhaard hebben verzocht om het braakliggend terrein aan de Overtoom in gebruik te mogen nemen als gemeenschappelijke tuin.

Welke belangen
De bewoners van het complex van Eigen Haard, aan de Overtoom 151 e.v. hebben verzocht het braakliggend terrein, in erfpacht bij Eigen Haard, en gelegen tussen de woonblokken aan de Overtoom 151 e.v. en de achterzijde van de woningen en tuinen aan de Vondelstraat.
De bewoners van de woningen aan de Vondelstraat hebben bezwaar tegen deze ontwikkeling. Zij stellen overlast en onveiligheid te gaan ervaren wanneer op deze plek een gemeenschappelijke, openbaar toegankelijke verblijfplaats wordt gerealiseerd.

Nu stellen de bewoners vervolgens ook dat er afspraken zijn gemaakt tussen Eigen Haard en de bewoners van de Vondelstraat. Die afspraken, zo stellen de bewoners, betreffen het volgende. Het onderwerpelijke terrein wordt met een hek permanent afgesloten en te gebruiken als een wilde tuin. Wat er in praktijk op neer komt dat de grond ongebruikt blijft.
Indien en voor zover deze afspraken gemaakt zijn, binden ze wel partijen. Eigen Haard zal er dan wel wat mee moeten doen. Mij is zo niet bekend wat de aard van de afspraken is, en hoe dat gegaan is.
Bestemmingsplan technisch zijn die afspraken niet relevant.

Wat zijn de juridisch planologische kaders?
Het betreft een terrein dat thans niet in overeenstemming met de geldende bestemming gebruikt. Op het onderhavige terrein rust de bestemming “tuin”. Deze mag slechts gebruikt worden ten behoeve van de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan. In dit geval wonen.

Bestemmingplan Oud West 2018

“16.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

alsmede voor

a. gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag met inbegrip van bijbehorende technische ruimten, bergingen,

in- en uitritten, toegangsvoorzieningen en uitwegen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';

b. *ongebouwde parkeervoorzieningen, in - en uitritten en toegangsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';*
c. *kelders en souterrains waar deze rechtmatig zijn gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;*
d. *bijbehorend bouwwerken uitsluitend waar deze ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.*

16.3 Specifieke gebruiksregels

a. *De onbebouwde gronden mogen slechts worden ingericht en gebruikt als tuin en ten behoeve de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan, zulks met uitzondering van terrassen behorend bij horeca;*
b. *in afwijking (.....);*
c. *in afwijking van het bepaalde onder a. mogen de gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' en de ongebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' gebruikt worden ten behoeve van de doeleinden die in alle bouwlagen van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan.*

Het begrip “Gemeenschappelijke tuin”
In het memo van NGNB-advocaten wordt verwezen naar de situatie aan de Hasebroekstraat. In de toelichting wordt gewag gemaakt van een gemeenschappelijke tuin. Ook hier geldt het bestemmingsplan “Oud West” en rust op de bedoelde grond de bestemming “tuin”, gelijk aan de situatie aan de Overtoom. Het enige, relevante, verschil is dat bij de Hasebroekstraat de tuin omringd is met bebouwing en bij de Overtoom is dat niet. Het begrip “gemeenschappelijke tuin” komt in de regels van het bestemmingsplan niet voor. Evenmin overigens als het begrip “wilde tuin”. Een opmerking ter zijde. Op dit moment wordt de stad geteisterd door ongedierte. Een wilde tuin zoals ooit zou zijn afgesproken is een ideale plek voor ongedierte om te verblijven. Juist dat lijkt mij ongewenst.

Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak volgt dat planregels vanwege de rechtszekerheid letterlijk moeten worden uitgelegd.
In het bestemmingsplan is niet nader gedefinieerd wat onder 'tuinen' moet worden verstaan. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat daarbij het om normaal gebruik als tuin moet gaan (ECLI:NL:RVS:2017:1790).
De betreffende grond moet dan een zodanige ruimtelijke uitstraling hebben dat sprake is van een normaal gebruik als tuin. De vraag is, 5.1, 2, e
5.1, 2, e

Beoordeling
Naar mij inzicht spelen er een aantal zaken.
1 er zijn afspraken gemaakt tussen Eigen Haard en de bewoners van de Vondelstraat, dat er een wilde tuin op het onderwerpelijke terrein zou komen;

2 de vrees voor overlast en onveiligheid, omdat het in de plannen, een gemeenschappelijke, openbaar toegankelijke verblijfplaats wordt.

Gelet op de bestemming is alleen een tuin toegestaan op dit terrein. Echter een tuin ten behoeve van de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing. Dat komt neer op tuin ten behoeve van de bewoners op de eerste bouwlaag. In de regels wordt specifiek de eerste bouwlaag genoemd. In artikel 16.3 sub c wordt nadrukkelijke geschreven dat voor een ander gebruik van die grond het ten behoeve van alle bouwlagen mag.
Het terrein mag dus gebruikt worden als door de bewoners van de eerste bouwlaag.

Het gebruik als tuin sluit in ieder geval gebruik ten behoeve van een publiek of semi-publieke functie uit. Een plantsoen o.i.d. is uitgesloten. Om het gebruik ten behoeve van tuin te borgen zullen er maatregelen moeten worden genomen. Voorstelbaar is dat het afgesloten wordt en alleen toegankelijk is voor de bewoners van de eerste bouwlaag.

Hoe zit het met de overige bewoners en het gebruik?
Op grond van de planregels zouden zij het niet als tuin kunnen gebruiken. Echter, wanneer de tuin gerealiseerd is hoe valt dan te controleren wie op de eerste of de tweede woonlaag woont.

Conclusie
Zoals het bestemmingsplan aangeeft dient het betreffende perceel te worden gebruik ten behoeve de functie tuin voor, in dit geval de bewoners. Het huidige gebruik, braakliggend terrein, lijkt zich niet te verhouden met de geldende bestemming. Daarenboven kan het een broeinest worden voor ongedierte.
Voor wat betreft de gemaakte afspraken tussen Eigen Haard en de bewoners van de Vondelstraat moet Eigen Haard een passende oplossing vinden.