Memo

Aan: [redacted]
Van: [redacted]
Datum: 11 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 vrezen overlast en onveiligheid te gaan ervaren wanneer op deze plek een gemeenschappelijke, openbaar toegankelijke verblijfplaats wordt gerealiseerd.

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 als tuin **en** ten behoeve van de doeleinden die in de eerste bouwlaag van de direct aangrenzende hoofdbebouwing zijn toegestaan. Deze bepaling met nevengeschikt worden gelezen en niet aanvullend.
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".

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, is het braak laten liggen van het terrein op zichzelf ook niet een overtreding van de bestemming "tuin".

Beoordeling
Naar mij inzicht 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e

5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e

Conclusie
Zoals het bestemmingsplan aangeeft dient het betreffende perceel te worden gebruik ten behoeve de functie tuin. De bepalingen geven niet aan dat het gebruik van de tuin beperkt is tot de eerste bouwlaag. 5.1, 2, e

Een zijdelingse observatie is dat huidige gebruik, braakliggend terrein, zich niet met de geldende bestemming verhoudt.