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?

Een aantal bewoners van een complex van Eigen Haard aan de Overtoom (151- 175) hebben verzocht om een aan de achterzijde van het complex gelegen braakliggend terrein in gebruik te mogen nemen als tuin om daar met een tuingroep te tuinieren. Dit perceel grenst aan de achterzijde aan tuinen van woningen aan de Vondelstraat.

Welke belangen

- Bewoners van het complex van Eigen Haard willen graag een braakliggend terrein, in erfpacht bij Eigen Haard in gebruik nemen om te tuinieren.
- Bewoners van woningen aan de Vondelstraat (ca 10 woningen grenzen aan het perceel) hebben bezwaar tegen deze ontwikkeling. Zij vrezen voor toename van onveiligheid en mogelijk overlast. De zorg lijkt met name gelegen in de mate van toegankelijkheid en bestaat de vrees dat het een openbaar toegankelijk terrein wordt.
- De gemeente is op haar initieel ingenomen standpunt, namelijk dat het gebruik als gemeenschappelijke tuin door bewoners van het complex niet zou zijn toegestaan, teruggekomen. Na een nader interpretatie van het bestemmingsplan, gesteund door juridisch advies geleverd door Eigen Haard, is de gemeente van mening dat dat het gebruik als tuin door bewoners van het complex van Eigen Haard wel mogelijk is. Het juridisch advies dat door bewoners van de Vondelstraat is geleverd heeft in dat opzicht geen gewijzigd inzicht opgeleverd.

Wat is het juridisch planologische kader?

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 (….)*

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 moet nevengeschikt worden gelezen en niet aanvullend. Het doeleind in de eerste bouwlaag, zo ook de overige bouwlagen, is ‘Wonen’. Uit deze bepaling volgt niet dat enkel bewoners van de eerste bouwlaag gebruik zouden mogen maken van het perceel.

Het begrip “Gemeenschappelijke tuin”
Er lijkt nog geen gedeeld beeld over de beoogde aard en wijze van gebruik van het perceel als tuin. Het begrip ‘gemeenschappelijke tuin’ roept verschillende associaties op. Het begrip ‘gemeenschappelijke tuin’ komt in de regels van het bestemmingsplan niet voor. Zo ook de term ‘kijktuin’ voor bewoners die geen (fysieke) toegang hebben tot een tuin ook niet in de planregels staat.

De discussie lijkt zich toe te spitsen of het perceel wel of niet openbaar toegankelijk is. Er wordt een vergelijk gemaakt met andere binnentuinen in gesloten bouwblokken in Oud-West. De bestemming is echter in beide gevallen gelijk, namelijk ‘tuin’. Het enige verschil is dat bij bijvoorbeeld de genoemde binnentuin aan de Hasebroekstraat die tuin omringd is met bebouwing en bij de Overtoom is dat niet het geval. Het feit dat het perceel van Eigen Haard niet geheel door bebouwing wordt omsloten doet aan de feitelijke bestemming niets af. Eigen Haard kiest ervoor om een aan haar in erfpacht uitgegeven perceel grond met bestemming ‘tuin’ en direct grenzend aan haar complex in gebruik te geven als tuin bij (een deel van) haar bewoners. Dat mag Eigen Haard, zo zij ook woningen verhuurt in dat complex op de begane grond welke huurders recht geven op exclusief gebruik van een stuk grond als tuin. Dat dit niet gebeurt bij alle wooncomplexen met een (binnen/kijk)tuin van Eigen Haard en/of andere eigenaren is niet relevant.

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. Je zou zelfs de vraag kunnen stellen hoe het huidig braak laten liggen van het terrein zich verhoudt tot het begrip tuin, maar dat terzijde.

Beoordeling

Naar mijn 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
5.1, 2, e