

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder, houdende regels over het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit Den Helder 2026)**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

de volgende beleidsregels vast te stellen.

### **Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit Den Helder 2026**

#### **Artikel 1 Definities**

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- achtererfgebied: gebouwerf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen, waarbij als op een perceel meer gebouwen aanwezig zijn die noodzakelijk zijn voor het verrichten van de op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit op het perceel toegestane activiteiten of als het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een of meer op de grond staande woningen aanwezig zijn, voor het leggen van deze lijn bepalend is het hoofdgebouw, de woning of een van de andere hiervoor bedoelde gebouwen, waarvan de voorkant het dichtst is gelegen bij openbaar toegankelijk gebied;
- beeldbepalend pand: gebouw dat in de Welstandsnota Den Helder 2015 – Herziening 2020 of de opvolger daarvan is aangemerkt als pand met cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarde;
- beschermd stadsgezicht: het rijksbeschermd stadsgezicht Stelling Den Helder;
- bijbehorend bouwwerk: uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- BOPA: buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
- bouwblok: een geheel van aaneengeschaalde bebouwing;
- bouwhoogte: de in het omgevingsplan aangeduide maximale bouwhoogte;
- buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit inhoudende:
  1. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
  2. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;
- gebouwerf: bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het omgevingsplan die inrichting niet verbiedt;
- monument: onroerende zaak die deel uitmaakt van cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet;
- omgevingsplan: Omgevingsplan gemeente Den Helder;
- openbaar toegankelijk gebied: wegen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, en pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

#### **Artikel 2 Toepassingsbereik**

1. Deze beleidsregels hebben betrekking op aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een BOPA die in strijd is met de bouwregels en/of gebruiksregels van het omgevingsplan.
2. In afwijking van het eerste lid hebben deze beleidsregels geen betrekking op:

- a. aanvragen voor een omgevingsvergunning met betrekking tot een monument of een beeldbepalend pand;
- b. aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een BOPA binnen beschermd stadsgezicht.

### **Artikel 3 Algemene beoordelingsregels**

1. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt alleen verleend als het betreffende bouwwerk voldoet aan de eisen uit de Welstandsnota Den Helder 2015 – Herziening 2020 of de opvolger daarvan.
2. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt niet verleend als sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:
  - a. het woon- en leefklimaat van de omgeving wordt als gevolg van de activiteit onevenredig aangetast;
  - b. de activiteit heeft een nadelig effect op het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden belemmerd als gevolg van de activiteit;
  - d. de activiteit heeft een nadelig effect op de verkeersveiligheid;
  - e. de activiteit heeft een nadelig effect op de milieusituatie;
  - f. na realisatie van de beoogde activiteit is het niet meer mogelijk om op eigen terrein te parkeren terwijl dit voorheen wel mogelijk was;
  - g. er is sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

### **Artikel 4 Erf- of perceelafscheiding**

1. Dit artikel is alleen van toepassing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding, al dan niet met een poort, die grenst aan openbaar toegankelijk gebied.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA ten behoeve van de plaatsing van een erf- of perceelafscheiding verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de erf- of perceelafscheiding bestaat uit open en dichte delen;
  - b. de dichte delen van de erf- of perceelafscheiding vormen samen (inclusief eventuele poort) niet meer dan 50% van de totale lengte van de erf- of perceelafscheiding;
  - c. de dichte delen zijn niet breder dan 2 meter van aaneengesloten steen/ hout/ houtgelijkend materiaal, inclusief de constructieve elementen;
  - d. een eventuele poort dient geplaatst te worden in het dichte deel van de erf- of perceelafscheiding;
  - e. de open delen tussen de dichte delen zijn minimaal zo breed als de hoogte van de erf- of perceelafscheiding;
  - f. de open delen worden van een open hekwerk/gaaswerk voorzien en begroeid met beplanting vanaf eigen terrein;
  - g. erf- of perceelafscheidingen die worden geplaatst vóór de voorgevelrooilijn en tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn zijn niet hoger dan 1 meter; en
  - h. erf- of perceelafscheidingen die worden geplaatst achter de lijn van 1 meter achter de voorgevelrooilijn zijn niet hoger dan 2 meter.

### **Artikel 5 Bijbehorende bouwwerken**

1. Dit artikel is alleen van toepassing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op percelen met de functie wonen of tuin.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 3 wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. het bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd in het achtererfgebied van de betreffende woning;
  - b. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt, indien dit bouwwerk geen overkapping betreft:
    - i. minimaal 1 meter;
    - ii. de afstand tot de zijgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw bij de bouw in het verlengde van deze zijgevel; of
    - iii. de bestaande afstand indien deze minder dan 1 meter is;
  - c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overkapping tot openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 1 meter;

- d. als het bijbehorend bouwwerk op een afstand staat van niet meer dan 4 meter van de woning, zijnde het oorspronkelijke hoofdgebouw, en dit bouwwerk geen overkapping betreft, dan is het bijbehorend bouwwerk:
  - i. niet hoger dan 5 meter;
  - ii. niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
  - iii. niet hoger dan het hoofdgebouw;
- e. als het bijbehorend bouwwerk op een afstand staat van meer dan 4 meter van de woning, zijnde het oorspronkelijke hoofdgebouw, dit bouwwerk geen overkapping betreft en dit bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 meter, dan:
  - i. wordt dit bouwwerk voorzien van een schuin dak;
  - ii. is de dakvoet niet hoger dan 3 meter;
  - iii. wordt de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°; en
  - iv. is de hoogte van de daknok niet meer dan 5 meter en wordt deze verder begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
- f. een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een overkapping is niet hoger dan de eerste bouwlaag van de woning op het betreffende perceel met een maximum van 3,5 meter;
- g. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt na de realisering van het bijbehorende bouwwerk:
  - i. bij een achtererfgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m<sup>2</sup>: niet meer dan 50% van het achtererfgebied;
  - ii. bij een achtererfgebied groter dan 100 m<sup>2</sup> en kleiner dan of gelijk aan 300 m<sup>2</sup>: niet meer dan 50 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 20% van het deel van het achtererfgebied dat groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  - iii. bij een achtererfgebied groter dan 300 m<sup>2</sup>: niet meer dan 90 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het deel van het achtererfgebied dat groter is dan 300 m<sup>2</sup>, tot een maximum van in totaal 150 m<sup>2</sup>;
  - iv. in het geval op grond van een eerdere omgevingsvergunning of bouwvergunning binnen het betreffende achtererfgebied in afwijking van het bepaalde onder 1 tot en met 3 een groter oppervlak aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan: niet meer dan dat oppervlak.

#### **Artikel 6 Gevelisolatie**

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA ten behoeve van het isoleren van de gevel van een woning verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak mag tot een maximum van 20 centimeter overschreden worden;
- b. de overschrijding vindt enkel plaats op het eigen perceel;
- c. bij aaneengesloten woningen dient het isoleren in lijn te zijn met eerder verleende omgevingsvergunningen in hetzelfde bouwblok; en
- d. indien de aanvraag betrekking heeft op meerdere woningen, dienen na het isoleren de gevels van de woningen eenzelfde uitstraling te hebben.

#### **Artikel 7 Dakisolatie**

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 wordt een omgevingsvergunning voor een BOPA ten behoeve van het isoleren van het dak van een woning indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het dak wordt verhoogd tot een maximum van 20 centimeter ten opzichte van de toegestane bouwhoogte;
- b. bij aaneengesloten woningen dienen de goothoogte en de dakhelling gelijk te blijven aan de bestaande situatie; en
- c. indien de aanvraag betrekking heeft op meerdere woningen, dienen na het isoleren de daken van de woningen eenzelfde uitstraling te hebben.

#### **Artikel 8 Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na die waarop het is bekendgemaakt in het elektronisch Gemeenteblad.

## **Artikel 9 Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit Den Helder 2026.

*Aldus besloten in de collegevergadering van 9 juni 2026.*

*burgemeester*

*J.A. (Jan) de Boer MSc.*

*secretaris*

*K. (Koen) van Veen*

## **Toelichting bij de Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit Den Helder 2026**

### Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 heeft de gemeente Den Helder een omgevingsplan van rechtswege gekregen. De ruimtelijke regels van dit plan bestaan onder andere (nog) uit de regels van de voorheen geldende bestemmingsplannen.

Het is regelmatig wenselijk om via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) medewerking te verlenen aan activiteiten die afwijken van deze ruimtelijke regels. In dit afwijkingenbeleid wordt voor een aantal van deze activiteiten beschreven welke afwijking van deze regels kan worden toegestaan en welke voorwaarden daarvoor worden gehanteerd.

Het doel van dit afwijkingenbeleid is om voor bepaalde BOPA's beoordelingscriteria te stellen op basis waarvan snel kan worden afgewogen of medewerking mogelijk is. Het gaat hierbij om kleinere aanvragen waarop de gemeente sneller antwoord wil geven omdat deze vaak worden aangevraagd. Het is de bedoeling dat de beoordelingscriteria voor deze activiteiten worden opgenomen in het nieuwe, op te stellen omgevingsplan van de gemeente. Alsdan is het afwijken van het omgevingsplan voor deze activiteiten niet meer nodig. In plaats daarvan is de activiteit dan toegestaan op grond van het omgevingsplan of kan voor deze activiteit op grond het omgevingsplan toestemming worden verleend. Dit betekent meer rechtszekerheid voor de initiatiefnemer en een vereenvoudiging van de toestemmingsprocedure.

### Artikelsgewijs

#### **Artikel 1 Definities**

Achtererfgebied: er is voor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de definities uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. De definitie van achtererf gebied is echter belemmerend voor de toepassing van artikel 4 van deze beleidsregel. Vandaar dat ervoor gekozen is om de belemmerende factor, de zinsnede "en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied" niet op te nemen in de definitie.

Beeldebepalende panden: gebouwen die zijn aangewezen als beeldebepalend vanwege hun cultuurhistorische of architectuurhistorische waarde. Een overzicht van deze panden is opgenomen op de website van de gemeente ([https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/Wonen\\_en\\_omgeving/Monumenten/Overzicht\\_van\\_monumenten/Beeldebepalende\\_panden](https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/Wonen_en_omgeving/Monumenten/Overzicht_van_monumenten/Beeldebepalende_panden)).

Beschermd stadsgezicht: onderstaande afbeelding geeft in het rood gearceerd aan waar het rijksbeschermd stadsgezicht Stelling Den Helder van toepassing is.



Monument: gebouwen die zijn aangewezen als monument vallen niet onder deze regels. Een overzicht van deze panden is opgenomen op de website van de gemeente ([https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/Wonen\\_en\\_omgeving/Monumenten/Overzicht\\_van\\_monumenten/Gemeentelijke\\_monumenten](https://www.denhelder.nl/Onderwerpen/Wonen_en_omgeving/Monumenten/Overzicht_van_monumenten/Gemeentelijke_monumenten))

## **Artikel 2 Toepassingsbereik**

Dit afwijkingenbeleid is niet van toepassing op aanvragen die bestaan uit een afwijking van andere regels van het omgevingsplan dan de bouw- en/of gebruiksregels. Vertrekpunt van dit beleid is dat de aanvragen in overeenstemming zijn met de in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan opgenomen bruidsschatregels. Voor zover een aanvraag ook een afwijking van die regels omvat, geldt dat aan de hand van de daarvoor op grond van de Omgevingswet van toepassing zijnde instructieregels (zoals onder meer opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving) voor die aanvraag een aanvullende beoordeling moet plaatsvinden.

Verder is dit beleid niet van toepassing op aanvragen voor een omgevingsvergunning met betrekking tot een monument of beeldbepalend pand of aanvragen voor een omgevingsvergunning voor een BOPA binnen beschermd stadsgezicht.

## **Artikel 3 Algemene beoordelingsregels**

Bij de beoordeling van een omgevingsplanactiviteit wordt gekeken of deze voldoet aan de algemene beoordelingsregels. In artikel 8.0a, tweede lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt aangegeven dat indien een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de omgevingsvergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit houdt binnen het kader van dit beleid in dat de afweging hiervoor gemaakt wordt met behulp van de algemene beoordelingsregels plus de regels per afwijking.

## **Artikel 4 Erf- of perceelafscheiding**

Voor het plaatsen van een erf- of perceelafscheiding (hierna samen aangeduid als 'erfafscheiding') zoals tuilmuren of schuttingen dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden als deze grenst aan openbaar toegankelijk gebied. Deze erfafscheidingen hebben namelijk invloed op het beeld vanuit de

omgeving. Vandaar dat er extra eisen worden gesteld aan deze erfafscheidingen. Voor het straatbeeld is het gewenst dat deze niet volledig gesloten zijn maar deels transparant en begroeid met beplanting.

#### **Artikel 5 Bijbehorende bouwwerken**

Bijbehorende bouwwerken in de vorm van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen kunnen bijdragen aan een doelmatig gebruik van een perceel volgens de aan dat perceel in het omgevingsplan toegekende bestemming/functie. In het omgevingsplan gelden op grond van de diverse bestemmingsplanregels die onderdeel zijn van dit plan (nog) verschillende regelingen en mogelijkheden voor deze bouwwerken. Het gaat hier met name om woonpercelen. Dit afwijkingenbeleid strekt ertoe om de regels en mogelijkheden te standaardiseren zodat er voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken een eenduidig stedenbouwkundig karakter ontstaat. De randvoorwaarden van dit beleid zijn gebaseerd op meer recente bestemmingplanregels voor bijbehorende bouwwerken. Op die manier kan voor locaties waar het omgevingsplan niet voorziet in een passende bouwregeling voor bijbehorende bouwwerken toch, met inachtneming van daarvoor geëigende ruimtelijke randvoorwaarden, medewerking worden verleend aan de realisering van zo'n bouwwerk.

In lid 2. Onder e., 4. is een formule uitgeschreven om te bepalen wat de hoogte van de daknok mag bedragen voor een bijbehorend bouwwerk. De daknok mag altijd minstens 3 meter bedragen. Om te berekenen wat de hoogte mag zijn dient de afstand van de daknok tot de perceelgrens te worden berekend. Deze afstand wordt vermenigvuldigd met 0,47 meter en opgeteld bij het minimum van 3 meter. Voor een daknok op 2 meter afstand geldt een maximale hoogte van  $(2 \times 0,47) + 3 = 3,94$  meter. Verder geldt dat de daknok van een bijbehorend bouwwerk nooit meer dan 5 meter mag bedragen.

#### **Artikel 6 Gevelisolatie**

Vanuit de duurzaamheidsambities van de gemeente om meer woningen te isoleren, is ervoor gekozen om de aanvragen voor het isoleren van de buitenkanten van de woning in de vorm van gevel- of dakisolatie op te nemen in dit beleid.

Bij het isoleren van de gevel kan ervoor gekozen worden om dit van zowel de binnenkant als buitenkant te verwezenlijken. Bij het isoleren van de buitenkant komt het echter vaak voor dat het bouwvlak wordt overschreden. Dat is stedenbouwkundig acceptabel als het gaat om een beperkte overschrijding. Verder zijn de gekozen maten vanuit het duurzaamheidsoogpunt voldoende voor de meeste isolatiematerialen inclusief de afwerking. Vandaar dat in dit beleid een maximum overschrijding is opgenomen. Een voorwaarde is wel dat dit enkel op het eigen perceel plaatsvindt.

Onder c is opgenomen dat het isoleren van de gevel in lijn dient te zijn met eerder verleende omgevingsvergunningen in het bouwblok. Dit is opgenomen om verspringing van de gevels te voorkomen. Het is de bedoeling dat een bouwblok dezelfde uitstraling behoudt. Om die reden is ook opgenomen dat als de aanvraag betrekking heeft op meerdere woningen, na het isoleren de gevels van de woningen eenzelfde uitstraling dienen te hebben.

#### **Artikel 7 Dakisolatie**

Ten behoeve van het isoleren van het dak kan een geringe overschrijding van de bouwhoogte worden toegestaan. Bij aaneengesloten woningen dient wel de uitstraling van het dak (materiaal, kleur, vorm) gelijk te blijven.