

College van burgemeesters en wethouders
van de gemeente Den Helder
Willemsoord 66
1781 AS Den Helder



Den Helder, 27 oktober 2025

**Betreft: zienswijze inzake nieuwe bestemming hotel Woud,
Binnenhaven 5-7 Den Helder**

Geachte college,

Op 20 september jl. stond in het Noord-Hollands dagblad een artikel inzake de verkoop van hotel Woud aan de Binnenhaven 5-7 te Den Helder:

<https://www.noordhollandsdagblad.nl/regio/noordkop/noordkop-denhelder/hotel-cafe-woud-is-verkocht>.

Volgens genoemd artikel is het hotel gekocht door ondernemers elders uit de provincie met als doel om arbeiders van hun bedrijven hierin te huisvesten.

Op deze wijze dienen wij onze zienswijze in over deze beoogde ontwikkeling.

Allereerst delen wij u mee bezwaar te maken tegen deze nieuwe functie van het hotel. Permanente huisvesting van een grote groep medewerkers is een fundamenteel ander gebruik van het hotel dan het langjarige gebruik als kleinschalig 'boutique' hotel dat het tot voor kort was. Onderstaand zullen wij motiveren waarom wij bezwaar maken tegen dit gewijzigde gebruik.

Aangezien het beoogde gebruik medewerkers betreft van de kopende partij gaat het derhalve om medewerkers die om redenen niet zelfstandig in eigen huisvesting kunnen voorzien. Vermoed kan worden dat het mogelijk om medewerkers gaat met een migratieachtergrond die maar voor korte duur in ons land zijn.

Graag verwijzen wij naar uw besluit van 16 december 2019 '*... houdende regels omtrent huisvesting van tijdelijke werknemers*'.

In dit besluit kwalificeert uw gemeente een locatie waar meer dan 04 personen verblijven als een 'geconcentreerde huisvesting'. Gelet op de omvang van de locatie zal het zonder meer gaan om geconcentreerde huisvesting. Uit bronnen is ons gebleken dat er een voornemen is tot huisvesting van 40 tijdelijke medewerkers. Volgens artikel 6.4 van voornoemd besluit is een locatie van een dergelijke omvang slechts toegestaan op terreinen met een overwegende bedrijfsbestemming, zoals bedrijventerreinen of het havengebied. Dat is de Binnenhaven niet. De Binnenhaven is een doorgaande straat in de Grachtengordel met een overwegend woonbestemming.

In het genoemde artikel 6.4 stelt u tevens dat er een parkeernorm van 0,8 is per medewerker op eigen terrein op te lossen. De locatie van hotel Woud heeft geen eigen terrein, en ook geen manier om zelfstandig op een andere wijze in deze parkeernorm te voorzien.

Derhalve voldoet het nieuwe beoogde gebruik niet aan uw regelgeving en zal het daar ook niet aan kunnen voldoen.

Overigens komt óók in uw 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2021' dezelfde regelgeving terug: "Bij functiewijziging parkeren oplossen op eigen terreinen". Ook aan de regels uit dit bestemmingsplan zal het initiatief dus niet kunnen voldoen.

Het omgevingsloket geeft aan dat het bestemmingsplan 'Stadshart Zuid 2012' van toepassing is. Volgens dit plan rust op de Binnenhaven 5-7 de bestemming 'wonen' met tevens de functieaanduiding 'horeca tot en met categorie 4'. Deze functieaanduiding omvat: een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken. Volgens het geldende bestemmingsplan is een 'geconcentreerde huisvesting' voor het huisvesten van korte of middellange duur niet toegestaan. De woonfunctie is in het gebied de dominante bestemming. Dit blijkt mede uit de omstandigheid dat de hotelfunctie niet separaat bestemd is, maar als verbijzondering van de woonfunctie is opgenomen;

In een toelichting op artikel 16 'wonen' is onder 1.1 sub 19 het verstrekken van logies toegestaan, waarbij enkele specifieke adressen zijn benoemd. Deze wijze van bestemmen beoogt een uitzonderingspositie te maken voor plekken die niet in de hoofdbestemming passen, te weten 'wonen'.

Gelet op het gewijzigde gebruik zou het van goede ruimtelijke ordening getuigen om nu de uitzonderingspositie voor deze locatie te laten vervallen en uitsluitend een regulier woongebruik toe te staan in overeenstemming met de hoofdbestemming 'wonen'.



Op de achterzijde van hotel Woud, de Achterbinnenhaven 1A-3, rust uitsluitend de woonfunctie.



Voor dit bouwdeel aan de Achterbinnenhaven 1A- geldt uitsluitend de woonfunctie, dit bouwdeel kan derhalve geen onderdeel vormen van de exploitatie aan de Binnenhaven 5-7.

De Achterbinnenhaven is gelegen aan het Helders Kanaal. Aan de andere zijde van het kanaal is de Visbuurt gelegen. Deze buurt geldt als een kwetsbare buurt, waar diverse problematieken spelen. Er is derhalve sprake van een concentratie van probleemsituaties ten aanzien van:

- leefbaarheid
- veiligheid
- kansengelijkheid.

Schuin tegenover Achterbinnenhaven 1A ligt in de Visbuurt op de hoek Spoorgracht – Nieuwstraat 'hotel Den Helder'. Dit is een locatie in gebruik bij 'DNO Doen' ten behoeve van de opvang van dak- en thuislozen.

Volgens de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kamerverhuur, woningsplitsing en Bed&Breakfast 2021' heeft uw gemeenteraad gesteld dat in een straal van 200 meter om dergelijke locaties geen nieuwe overlastgevende initiatieven mogen worden ontplooid. Een locatie voor geconcentreerde huisvesting aan de Binnenhaven 5-7 valt binnen deze straal en is derhalve niet mogelijk op basis van deze eerdergenoemde afspraak.

Dat dit relevant is blijkt uit een andere overlast situatie, die ook binnen genoemde straal valt. In voormalig hotel 'Cape Horn' aan de Zuidstraat 82-83 wonen vijf arbeidsmigranten. Volgens uw 'besluit houdende regels omtrent huisvesting van tijdelijke werknemers' gaat het hier reeds om een geconcentreerde locatie. Gelet op de regels uit genoemd besluit voldoet deze locatie nu al níét aan de regelgeving, aangezien de locatie niet op een bedrijventerrein of havengebied is gelegen. Parkeren vindt op de openbare weg plaats, voor één adres zijn er dagelijks drie bedrijfsvoertuigen en twee personenauto's geparkeerd. Derhalve vijf voertuigen vanwege één adres op de openbare weg; dat is zeker niet passend binnen de parkeernorm van 0,8 per werknemer op eigen terrein. Naast het niet passend zijn met de regelgeving is er ook regelmatig overlast in de vorm van openbare dronkenschap en het afsteken van illegaal vuurwerk.

Overigens kan op basis van het voorgenoemde bestemmingsplan 'Kamerverhuur e.v.' door deze geconcentreerde locatie binnen de straal van 200 meter van de Binnenhaven 5-7 in hotel Woud derhalve geen locatie komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Overigens zijn de Visbuurt en Grachtengordel overbedeeld met panden waar kamerverhuur plaats vindt. Hoewel het niet gaat om huisvesting van arbeidsmigranten passen de adressen voor wat betreft de omvang wel in de definitie van geconcentreerde huisvesting. Daarnaast zijn veel bewoners in die panden cliënt bij DNO Doen, of spelen er in ieder geval meerdere GGZ problematieken waaronder drugsgebruik. Aangezien veel van deze bewoners geen betaald werk of andere vorm van dagbesteding hebben levert ook dit overlast op.

Om u een gevoel te geven van de omvang van de overlast adressen zetten wij deze voor u op een rijtje:

- Zuidstraat 65-65F in dit complex woont een drugsdealer die vanuit huis deelt, hetgeen veel aanloop geeft van junks;
- Zuidstraat 68-69 etagegewijze verhuur. Pand wekt een verloederde indruk hetgeen het aanzicht schendt van het beschermde stads- en dorpsgezicht
- Zuidstraat 77 structurele leegstand, hetgeen het aanzicht schaadt van het beschermde stads- en dorpsgezicht;
- Zuidstraat 78 verhuur zes kamers, hetgeen onderstaand verder uitgewerkt wordt;
- Zuidstraat 79-80B verhuur vier eenheden;
- Zuidstraat 81 dagelijkse samenscholing op de stoep hetgeen onderstaand verder toegelicht zal worden;
- Zuidstraat 82-83 voormalig hotel 'Cape Horn' huisvesting vijf arbeidsmigranten;
- Zuidstraat 84 jarenlange leegstand en verloedering hetgeen het aanzicht van het beschermde stads- en dorpsgezicht schendt;
- Zuidstraat 85-85B, voormalig café 'Nieuwe Haven', etagegewijze verhuur. Pand wekt een verloederde indruk hetgeen het aanzicht schendt van het beschermde stads- en dorpsgezicht;
- Nieuwe Brugstraat 2-2A etagegewijze verhuur cliënten DNO Doen;
- Binnenhaven 8-8B en de achtertuin aan de Achterbinnenhaven structurele leegstand en verloedering, alsmede bedrijfsmatige gebruik van de achtertuin als opslag voor steigermaterialen, hetgeen het aanzicht schendt van beschermde aanzicht van stads- en dorpsgezicht;
- Binnenhaven 17-18E-19 kamergewijze verhuur zeven huisnummers;
- Binnenhaven 32-34, Achterbinnenhaven 20 kamergewijze verhuur 13 eenheden;
- Binnenhaven 51 en de achterzijde aan de Achterbinnenhaven lijkt permanent in verbouwingstoestand met laagwaardige uitstraling hetgeen het aanzicht schaadt van het beschermde stads- en dorpsgezicht;
- de vele garages aan de Achterbinnenhaven vaak met een matige tot slechte onderhoudstoestand, hetgeen het aanzicht schendt van het beschermde stads- en dorpsgezicht;
- Achterbinnenhaven 7-8A kamergewijze verhuur vijf huisnummers;
- de vele garages en diverse woningen aan de Keizersgracht vaak met een matige tot slechte onderhoudstoestand, hetgeen het aanzicht schendt van het beschermde stads- en dorpsgezicht;
- Weststraat 67-73 en de achtergelegen panden aan de Keizersgracht 56-63A buiten gebruik en dichtgetimmerd hetgeen het aanzicht als beschermd stads- en dorpsgezicht schendt;

- Olvoo kerk aan de Jan in 't Veldstraat staat structureel leeg en is in slechte staat van onderhoud. Dit wordt hierna nader uitgewerkt;
- café Bierbron Bassinggracht is buiten gebruik zonder duidelijk is wat er met dit voormalige café gaat gebeuren;
- nachtopvang 'hotel Den Helder' hoek Nieuwstraat- Spoorgracht heeft 10 slaapplekken en geeft veel overlast doordat de cliënten vaak te maken hebben met meervoudige problematiek;
- de voormalige boekenwinkel Spoorgracht 24 staat al vele jaren leeg zonder dat er zicht is op een blijvende nieuwe invulling/gebruik.

Aan de Zuidstraat 81 vindt dagelijks samenscholing plaats op de openbare weg. De huurder van deze woning heeft de stoep voor zijn woning tot privé terras gemaakt middels stoelen en een grote tafel. Vaak zijn bezoekers huurders uit voorgenoemde kamerpanden, aangezien zij geen dagbesteding hebben. Ook hier vindt regelmatig overlast plaats in de vorm van het hinderen van voetgangers en fietsers, openbare dronkenschap, wildplassen tegen de bomen op de stoep, afsteken van illegaal vuurwerk en het uitschelden van passanten van de stoep en het fietspad die de mensen aanspreken op de overlast en het hinderen van de vrije doorgang op stoep en fietspad. Hier is dus sprake van een hoge mate van sociale onveiligheid.

Het pand aan de Zuidstraat 77-78 wordt kamergewijs verhuurd. De bewoners zijn geplaatst vanuit een GGZ-instantie. Helaas hebben de bewoners geen dagbesteding, waardoor er vaak wordt rond gehangen en geknutseld op de stoep. Ook hebben de kamers geen eigen deurbel, waardoor er vaak vanaf de straat geschreeuwd wordt door bezoekers om toegang tot het pand te krijgen.

Ook is er voor dit adres een vermoeden van drugsdealen, mede door schreeuwende drugsdelers op straat. Wederom een hoge mate van sociale onveiligheid.

In het complex Zuidstraat 65A-F woont een drugsdealer. Hij verkoopt vanuit huis. Ondanks de vele meldingen bij politie en verhuurder Woontij kan deze persoon ongestoord zijn gang gaan en de omgeving tot overlast zijn. Het hoeft geen betoog dat deze verkoop van drugs vanuit huis een aantrekkende werking heeft op junks, hetgeen geen toegevoegde waarde biedt voor de woonomgeving. Ook dit is een situatie die valt onder sociale onveiligheid.

De Olvoo kerk aan de Jan in 't Veldstraat is reeds vele jaren bezit van opvolgende speculanten die het gebouw bezitten met als enig doel om financieel gewin te behalen. Het pand wordt noch actief gebruikt, noch onderhouden, waardoor het inmiddels ernstig verloederd is. Ondanks de status van gemeentelijk monument, die beoogt het gebouw te behouden, heeft uw gemeente tot op heden geen enkele actie ondernomen om opvolgende eigenaren te dwingen het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Inmiddels leven er in de directe omgeving terechte zorgen bij bewoners over de bouwtechnische veiligheid van het bouwvallige pand. Er vallen al diverse delen van de gevel naar beneden, zie de foto's hieronder.



Uw gemeente staat bijvoorbeeld het publiekrechtelijke middel van een aanschrijving ter beschikking, een middel dat andere steden al vele jaren succesvol inzetten om oude woonbuurten te verbeteren.

Eveneens verloederd en onbewoond zijn de panden aan de Zuidstraat 84, Binnenhaven 8-8B. Naast zorgen over de bouwtechnische staat van deze panden, laat uw gemeente de leegstand en verloedering gebeuren in het beschermde stad- en dorpsgezicht dat de Grachtengordel is. Ook hier kan het middel van de aanschrijving uitkomst bieden.

Sinds meer dan een jaar zijn de woningen aan de Weststraat 67-73 en Keizersgracht 56-63A onbewoond en dichtgetimmerd. Opnieuw een grote smet in het beschermde stads- en dorpsgezicht, alsmede het visitekaartje dat Den Helder afgeeft aan de passanten richting de veerboot naar Texel.

Voor zover deze panden opgekocht zijn door de woningstichting kan zij er ook voor kiezen om in deze tijd van grote woningnood mensen in ieder geval tijdelijk als anti-kraak bewoning de panden te laten gebruiken. Een win-win situatie voor woningzoekenden en het aanzicht van de Grachtengordel en daarmee de stad.

Per saldo is er slechts één conclusie mogelijk namelijk dat de Grachtengordel en de omliggende buurten, waaronder de Visbuurt, te maken hebben met een clustering van meervoudige problematiek. Niet voor niets heeft uw gemeenteraad omstreeks mei 2019 reeds besloten dat er in deze omgeving geen ruimte meer is voor nog meer overlast gevende functies; het absorptievermogen van de buurten hiervoor was toen al reeds op.

Gelet op reeds aanwezige strijdigheid van diverse bestaande situaties met regelgeving, is er geen andere conclusie mogelijk dan dat het initiatief voor de geconcentreerde huisvesting van medewerkers in voormalige hotel Woud niet mogelijk is. Dit wordt ondersteund door diverse andere regelgeving, waaronder de regelgeving terzake van parkeren, kamergewijze bewoning en huisvesting van arbeidsmigranten. Derhalve getuigt het van goede ruimtelijke ordening om de bestemde uitzondering voor de hotelfunctie in te trekken.

Dit geldt overigens ook voor de andere adressen die benoemd zijn onder deze uitzonderingsregel; ook die adressen worden niet meer gebruikt zoals bedoeld ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan: Zuidstraat 52-53 is café 't Barretje, Zuidstraat 82-83 is voormalig hotel 'Cape Horn, Zuidstraat 85 is voormalig café 'Nieuwe Haven'. De twee laatst genoemden, 'Cape Horn' en 'Nieuwe Haven', hebben wij u hiervoor geschetst als overlast adressen.

Derhalve verzoeken wij u:

- uitspreken ongewenstheid initiatief voor de locatie van hotel Woud voor de realisatie van een geconcentreerde locatie voor arbeidsmigranten;
- intrekken uitzonderingsregel 16.1.1.a.19 voor de adressen als logies in bestemmingsplan;
- gebiedsgerichte aanpak ter oplossing van alle genoemde misstanden in Grachtengordel en Visbuurt.

Aangezien deze brief breed gedragen wordt onder inwoners van de genoemde buurten treft u bijgaand een uitgebreide handtekeningenlijst. Voorlopig zal als woordvoerder gelden.

Graag ontvangen wij een uitnodiging voor een gesprek, waarbij wij ons verhaal kunnen toelichten en u ons kunt laten weten welke acties u zult ondernemen.



Bijlage: lijst met mede-ondertekenaars

lijst mede-ondertekenaars:

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam
Adres
Handte

Naam:
Adres:
Handtek

Naam:
Adres:
Handtek

Naam:
Adres:
Handtek

Naam:
Adres:
Handtek

Naam:
Adres:
Handtek

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

lijst mede-ondertekenaars:

Naam:
Adres:
Handteke

Naam:
Adres:
Handteke

Naam:
Adres:
Handteke

Naam:
Adres:
Handteke

Naam:
Adres:
Handtekening.

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

lijst mede ondertekenaars:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

lijst mede-ondertekenaars:

Naam:
Adres:
Handte

Naam:
Adres:
Handte

Naam:
Adres:
Handte

Naam:
Adres:
Handte

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Naam:
Adres:
Handtekening:

Omschrijving document

Brief met handtekeningen 2x .

Team

~~bestuurssecretariaat~~ Raadsleden

Contactpersoon

Zaaknummer

Documenten afgeleverd door

Bewoners binnenhaven

Datumstempel

Paraaf medewerker gemeente





GEMEENTE DEN HELDER Kantoor
27 OKT. 2025
V. L. - 10