



INLEIDING

Voor u ligt een integrale visie op de herontwikkeling van het bestaande complex “Het Gooierhoofd” aan de Labradorstroom te Huizen.

Een visie om niet alleen het complex, maar ook de direct aangrenzende landschappelijke omgeving, de kwaliteit terug te geven waarmee het ruim dertig jaar geleden is gerealiseerd en in gebruik genomen. Tevens een momentum om het complex de volgende kwaliteitsslag te geven om ook voor de toekomst toegerust te zijn. Toegerust om een nieuw gebruikerspubliek te kunnen ontvangen, te verduurzamen en substantieel minder energie te gebruiken en een verdere vergroening en ook verduurzaming van het landschap in te kunnen zetten.

Het bestaande gebouwcomplex krijgt een nieuwe uitbreiding waarmee de gastvrijheid van het hotel- en horecadeel totaal vernieuwd wordt en een impuls krijgt voor een nieuw bezoekerspubliek. Daarnaast zullen er hotel serviceappartementen bijgebouwd worden met een riant uitzicht op het Gooimeer. Dit alles niet alleen met behoud van de unieke kwaliteiten die er al aanwezig zijn, maar ook om een noodzakelijke kwaliteitsslag mogelijk te maken voor een nieuwe toekomst van het totale complex in zijn omgeving. Naast de uitbreiding van het bestaande gebouw zal ook de directe omgeving verder vergroend worden, o.a. in de vorm van een nieuw gebouwde parkeervoorziening met een compleet landschappelijk aangeklede overdekking. De geparkeerde auto's zullen dus aan het oog worden onttrokken van zowel bewoners als bezoekers van het natuurgebied.

Tevens is het de ambitie om het bestaande complex, zoveel als technisch mogelijk, aan te laten sluiten bij de kwaliteiten van de voorgestelde uitbreiding. In de verbinding van het oude complex met de nieuwe uitbreiding bevindt zich de centrale entree. In deze entree komt eenieder binnen; gasten voor het hotel en de bewoners van de hotel serviceappartementen. Deze entreehal krijgt extra hoogte t.o.v. de andere aanpalende ruimten en verzorgt een warm welkom met de nodige allure, die representatief is voor de kwaliteit van het totale gebouwencomplex.

EVEN VOORSTELLEN

SVE GROUP

SVE Group sinds 2017 actief als ontwikkelaar van onroerend goed en sinds september 2018 eigenaar van de locatie Huizen Labradorstroom. SVE Group heeft de afgelopen jaren diverse initiatieven besproken met de bewoners en gemeente. SVE Group heeft sinds medio 2023 een samenwerking gesloten met Azure Holding welke samenwerking, in goed overleg met de VvE en gemeente, tot de uitwerking van de nieuwe plannen heeft geleid. SVE vertrouwt er op dat met de kennis van Azure ten aanzien van de hospitality alsmede de nieuwe inzichten vanuit JHK Architecten er nu een te realiseren plan voor ligt welke grotendeels voldoet aan de wensen van de diverse stakeholders.



AZUR INVESTMENT GROUP

De Azur Investment Group is in 2014 opgericht met als doel het duurzaam investeren van familiekapitaal. Dit doet zij door enerzijds te investeren in ondernemingen en anderzijds op het investeren in vastgoed.

Sinds 2023 is De Azur Investment Group betrokken bij de ontwikkeling van de Labradorstroom, waarbij ze haar expertise in hotelexploitaties en vastgoed inbrengt als medeaandeelhouder van WestCord Hotels.



EVEN VOORSTELLEN

JHK ARCHITECTEN

JHK is een middelgroot, landelijk opererend architectenbureau. Onze portefeuille bestaat uit zowel maatschappelijke als commerciële opgaven in de gebouwde omgeving en varieert van interieurs en nieuwbouw tot volledige transformaties. Wij bedienen de volledige breedte van het ontwerp- en bouwproces.

Voor ons is een gebouw of een interieur niet succesvol tenzij het overtuigend is op vele fronten. Het moet niet alleen functioneel, gebruikersvriendelijk, comfortabel, duurzaam, geschikt, herkenbaar en toekomstbestendig zijn, maar het moet vooral op overtuigende wijze de ambities van de opdrachtgever uitdrukken, zowel op het gebied van ruimtelijke organisatie als uiterlijke verschijning. Goede architectuur geeft energie, waarbij gebruikers worden gestimuleerd en geïnspireerd terwijl ze zich tegelijkertijd thuis voelen. Het nodigt mensen uit om met elkaar in contact te komen en versterkt de sociale cohesie en de functionele doelstellingen van het gebouw. Plekken om samen te werken, innoveren, leren en ontmoeten.

De afgelopen bijna 70 jaar hebben we onder andere gewerkt aan innovatieve gebiedsontwikkelingen, werkruimtes, scholen, universiteiten en parkeergarages, maar hebben we ook ervaring met woningbouw, hotels en recreatieve ontwerpen. De mensen van JHK combineren technisch vakmanschap met een sterk conceptueel vermogen, perfect passend bij de opgave voor de herontwikkeling New Port.

Begin 2023 is JHK Architecten toegetreten tot Sweco, Europa's grootste architecten- en ingenieursbureau.

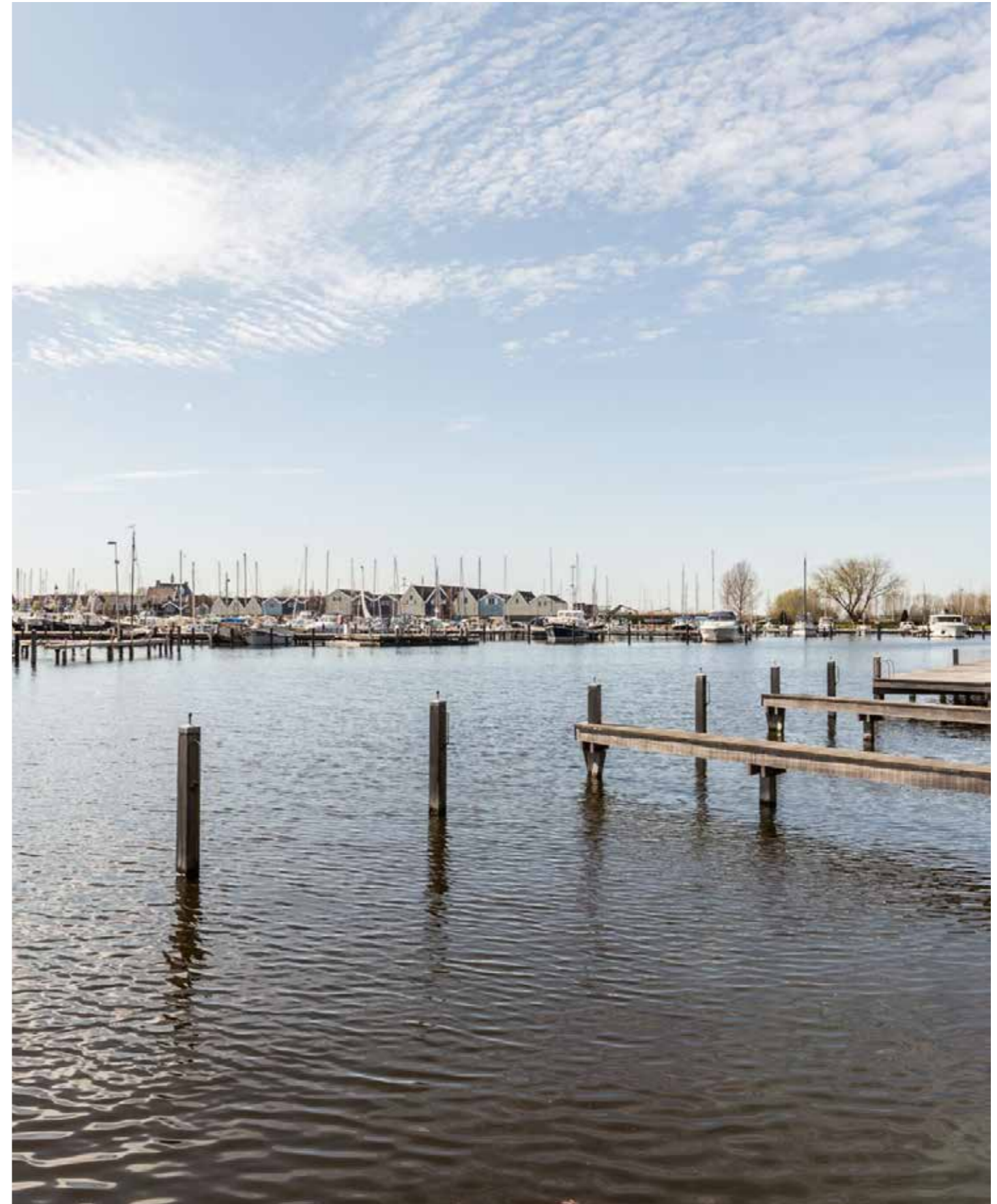


HERONTWIKKELING NEW PORT

De herontwikkeling New Port, een intiem vakantieoord, bevindt zich op een unieke plek aan het Gooimeer. De ligging op een schiereiland in Huizen maakt dit resort de perfecte bestemming voor een waterrijk vertoeven.

- Een intiem vakantieoord aan het Gooimeer
- Een hotel met eersteklas voorzieningen, waaronder een restaurant en wellnessfaciliteiten
- Hotelservice appartementen en hotel
- Toegewijd aan duurzaamheid en omringd door groen

NATUURLIJK EN ONGEREPT



Terugkoppeling vanuit Fysiek Domein

In voorgaande commissie vergaderingen is de commissie Fysiek Domein geconsulteerd over de ontwikkeling van voormalig Hotel Newport in combinatie met de landtong. Gebleken is dat over de ontwikkeling van de landtong zeer divers werd gedacht en voornamelijk de groen/ blauwe waarde van dit gebied in acht moet worden genomen. Voor een ontwikkeling van dit gebied was onvoldoende draagvlak. Dit betekent dat wij op dit moment pas op de plaats maken voor een recreatieve invulling van deze locatie.

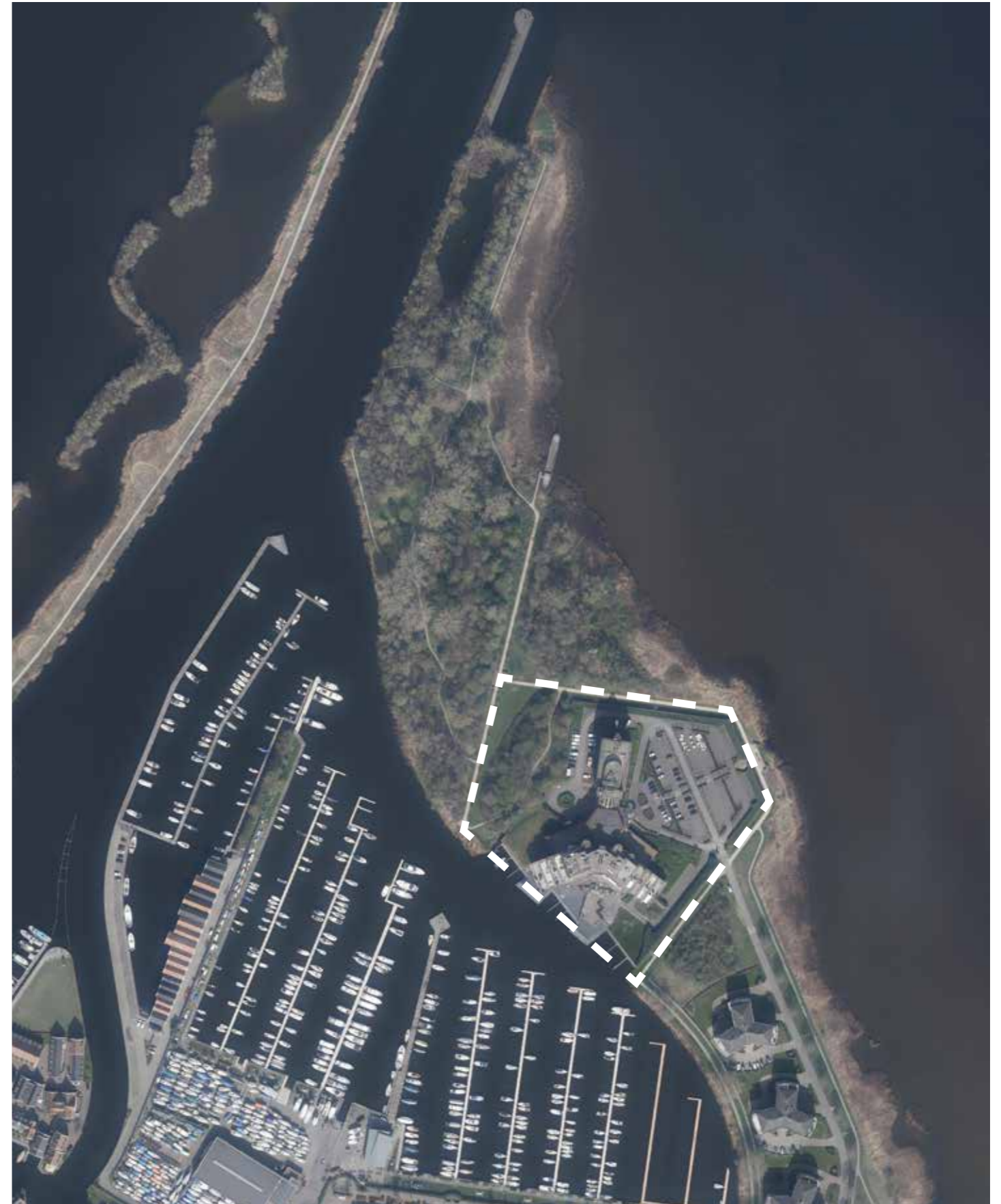
Wij spreken ons dan ook positief uit over een eventuele ontwikkeling indien u zich hierover uitspreekt. Voor nu zullen wij in aansluiting op de beoogde ontwikkeling van Hotel Newport het gebied in overleg met de gemeente fatsoeneren zodat een goede aansluiting met de ontwikkeling en de kustvisie plaatsvindt.

Vereniging van Eigenaren

We zijn verheugd over de positieve samenwerking met de Vereniging van Eigenaren (VvE). Onze frequente communicatie en open dialoog hebben geleid tot een gezamenlijk begrip van elkaars doelen. De VvE heeft positief gereageerd op de gepresenteerde plannen, waarin we hun feedback hebben geïntegreerd. Dit getuigt van een solide samenwerking en een gezamenlijke visie op de toekomst van het complex. We kijken uit naar voortzetting van deze positieve samenwerking voor een verbeterde leefomgeving.

Mede namens bestuur Vereniging van Eigenaren Gooierhoofd.

bijlage 1: Q&A ALV 12 december 2023

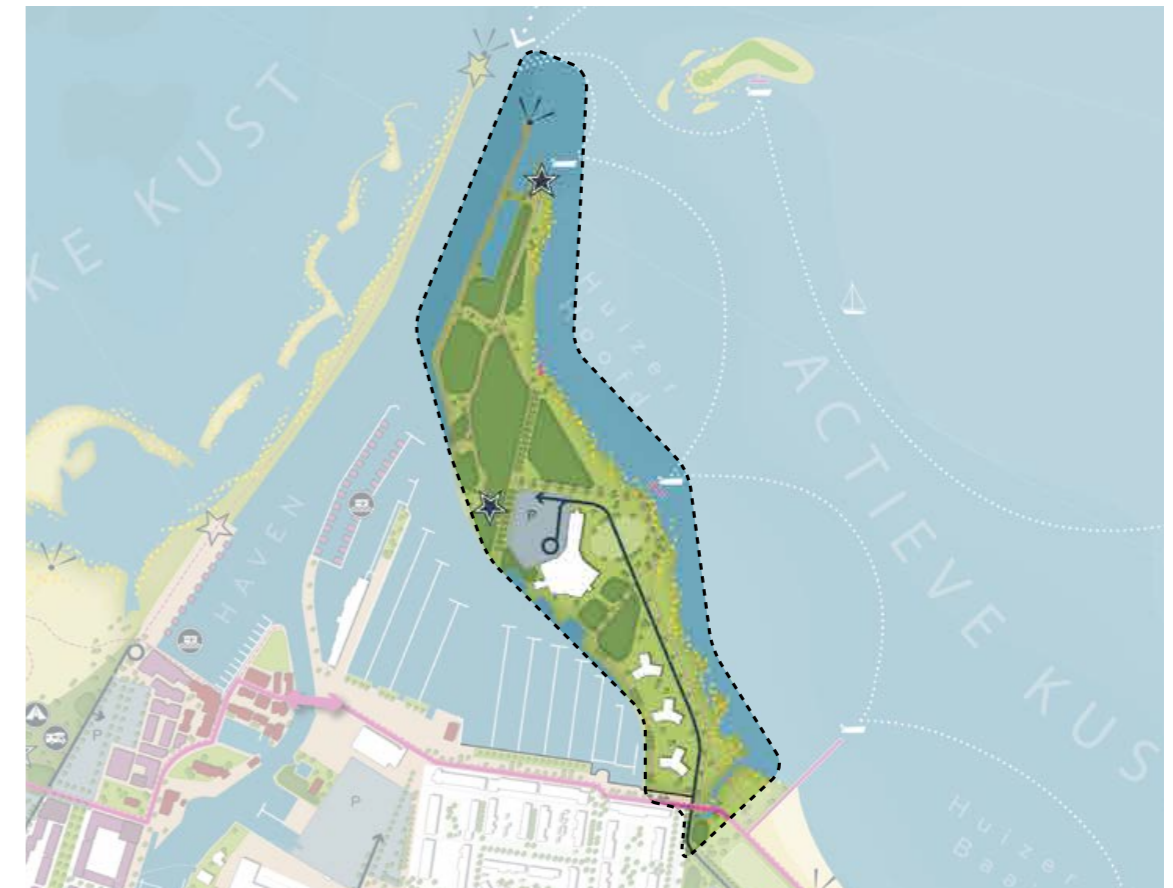


“De diverse elementen en plekken dienen ONDERLING RUIMTELIJKE SAMENHANG te hebben. Dit wordt bereikt door alle functies en bebouwing als plekken en paviljoens in het park te benaderen, waarbij de wat RUIGE NATUURLIJKE IDENTITEIT van de kustzone als drager dient.”










“Om het schiereiland tot een VOLWAARDIG STADSPARK te maken heeft het een EIGEN IDENTITEIT nodig. Eén parksfeer met uniforme inrichtingselementen voor het hele schiereiland. De bebouwing is als vanzelfsprekend OPGENOMEN IN DE STRUCTUUR en maakt INTEGRAAL ONDERDEEL UIT VAN HET PARK. De onbenutte plekken krijgen een programmatische bestemming die aansluit bij het karakter van het park en zijn een aanvulling op het recreatieve aanbod van de kustzone als geheel.”

“De TOEGANG tot het park langs Hotel Newport dient verbeterd te worden. Het PARKEERTERRAIN VAN HET HOTEL VORMT NU EEN BARRIÈRE die aangepakt dient te worden.”

“Autoverkeer dient beperkt te blijven tot de BESTAANDE INFRASTRUCTUUR, waarbij DUBBEL RUIMTEGEBRUIK van het (eventueel verplaatste) parkeerterrein bij Hotel Newport een voor de hand liggende keuze is.”



ONDERWERPEN KUSTVISIE

	Integraal onderdeel van het stadspark		Binnen kaders gebiedsstructuur		Dubbel ruimtegebruik
	Verbeteren uitstraling		Barrière parkeerterrein uitnemen		Landtong benutten
	Eigen identiteit		Autoverkeer beperken		Doorzicht maximaliseren

SITUATIE

HUIDIGE STRUCTUUR



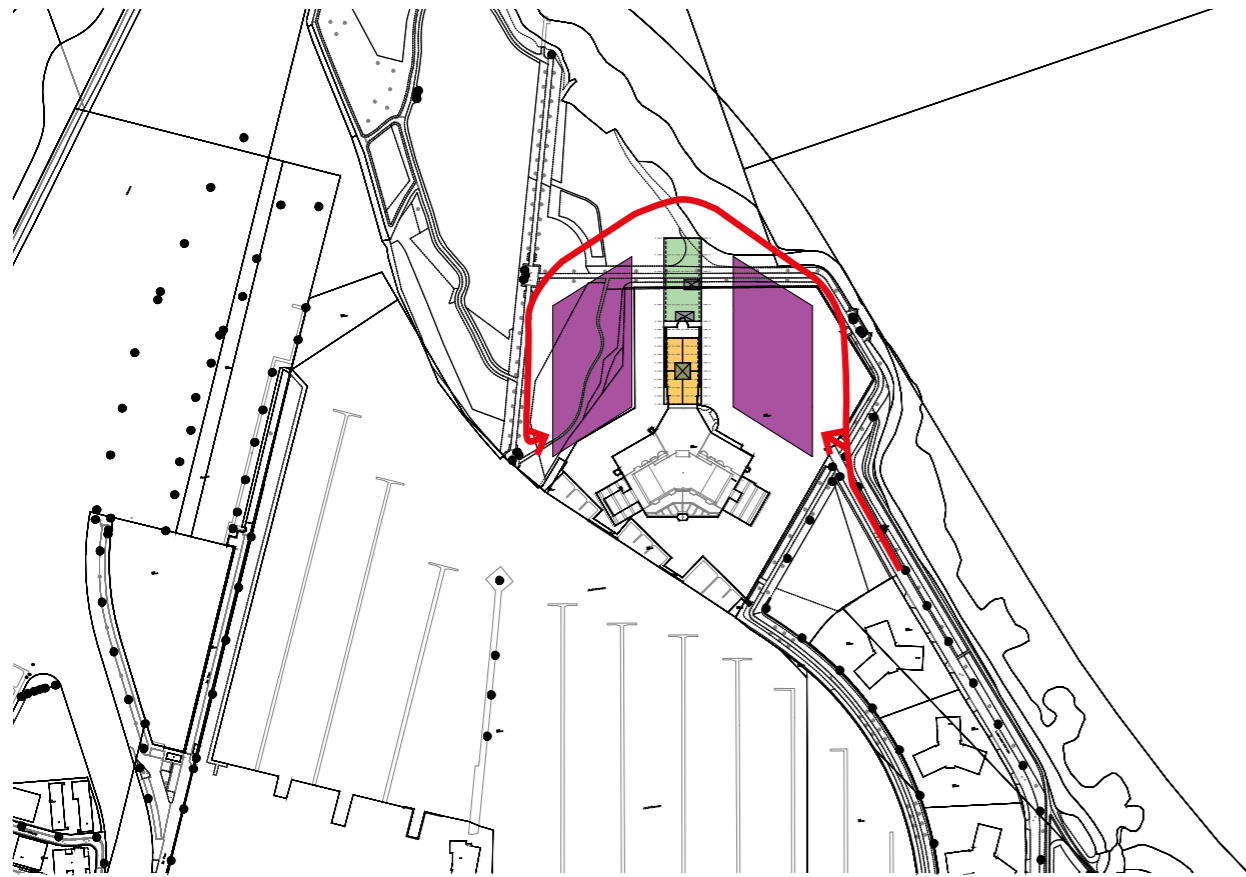
KADASTRALE KAART

LUCHTFOTO

De kadastrale kaart geeft duidelijk de structuur, percelen en bebouwing van het schiereiland aan en is een belangrijk instrument dat bijdraagt aan een goed begrip van de ruimtelijke organisatie en de bebouwingsstructuur van het schiereiland

De toegang tot het park langs de herontwikkeling New Port dient verbeterd te worden. Het parkeerterrein van het hotel vormt nu een barrière die aangepakt dient te worden.

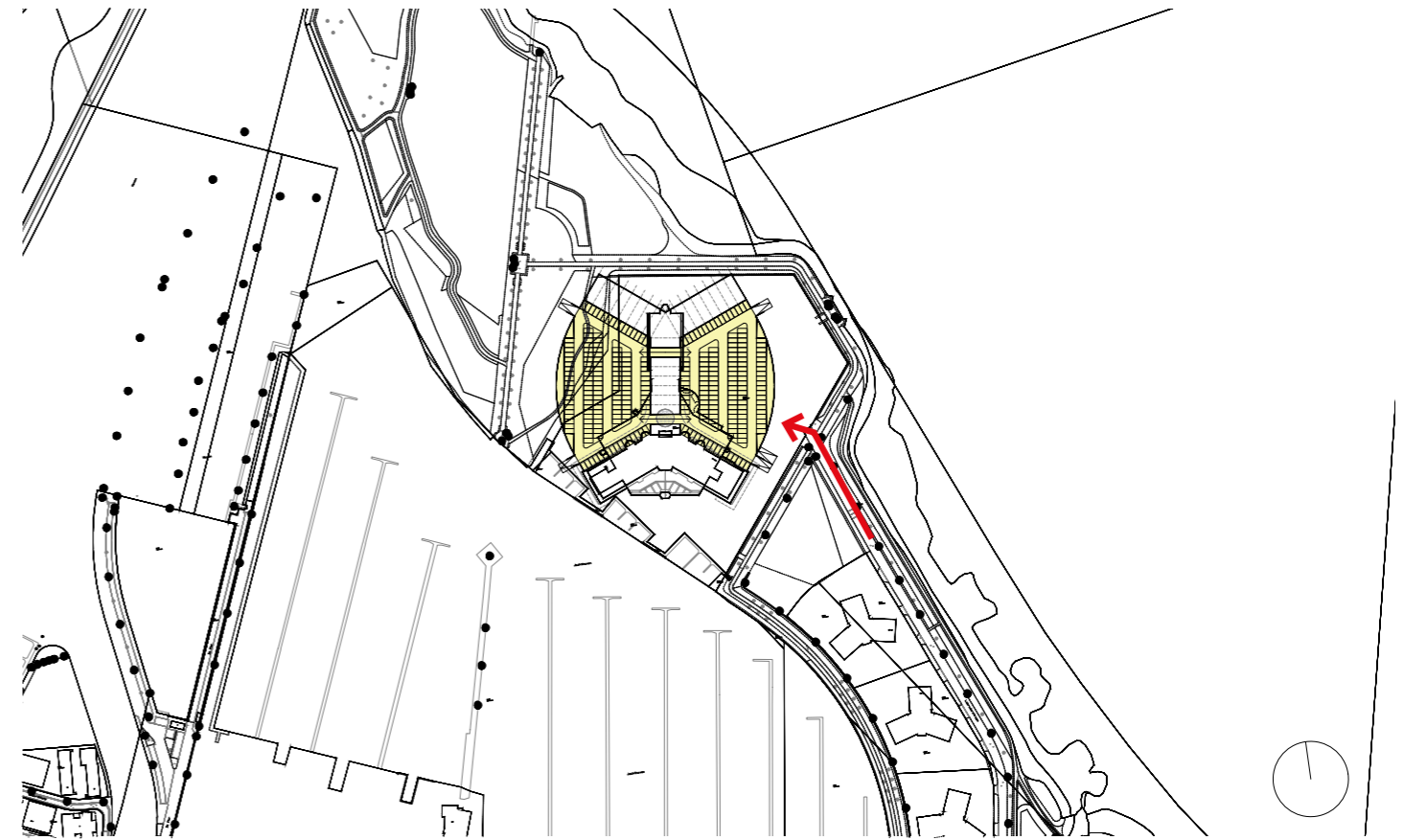
SITUATIE



GROTE RUIMTEBEHOEFTE, BUITEN STRUCTUREN SCHIEREILAND EN VEEL VERHARDING

Deze kaart geeft de ruimtevereisten weer die nodig zijn voor het plan van Mulderblauw. Bij het vergelijken van het plan van Mulderblauw met de kadastrale kaart valt op dat de nieuwbouw buiten de bestaande structuren wordt geplaatst. Bovendien wordt er een nieuwe weg aangelegd die rondom het gebouw en parkeergebieden loopt. Dit leidt enerzijds tot een aanzienlijke toename van verharding, en anderzijds staat dit haaks op het concept van een autoluw gebied met beperkt autoverkeer. Ten slotte vereist het plan van Mulderblauw een aanzienlijke hoeveelheid ruimte.

COMPACT EN AUTOLUW



COMPACTE OPZET BINNEN STRUCTUREN SCHIEREILAND EN VERHARDING MINIMALISEREN

Door binnen de huidige structuur compact te bouwen, worden er minimale wijzigingen aangebracht in het gebied, wat ervoor zorgt dat de zichtlijnen behouden blijven en de doorvaadbaarheid wordt gegarandeerd. Zo wordt de toegankelijkheid van het schiereiland gemaximaliseerd. Belangrijk is dat dit plan geen autoverkeer om het gebouw leidt, waardoor een autoluw schiereiland ontstaat.

Door het compacte volume op te tillen, ontstaat er de mogelijkheid om een nieuw verhoogd maaiveld te creëren waar ruimte is voor parkeren onder het gebouw. Deze aanpak zorgt ervoor dat de parkeervoorzieningen passen binnen de bestaande structuur, waardoor de impact op de omgeving tot een minimum wordt beperkt.

Met de huidige plannen zal er een wijziging binnen het bestemmingsplan doorgevoerd dienen te worden.

Huidige uitgangspunten bestemmingsplan.

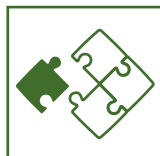
Oranje gebied:

- Enkelbestemming: Horeca
- Specifieke vorm van horeca - hotel
- Maximale bouwhoogte: 23 meter

Roze gebied:

- Aankoop / uitwisseling grond

Door het volume compact op te zetten en binnen de huidige structuren van het schiereiland te blijven zullen er overzichtelijke aanpassingen aan het bestemmingsplan nodig zijn.



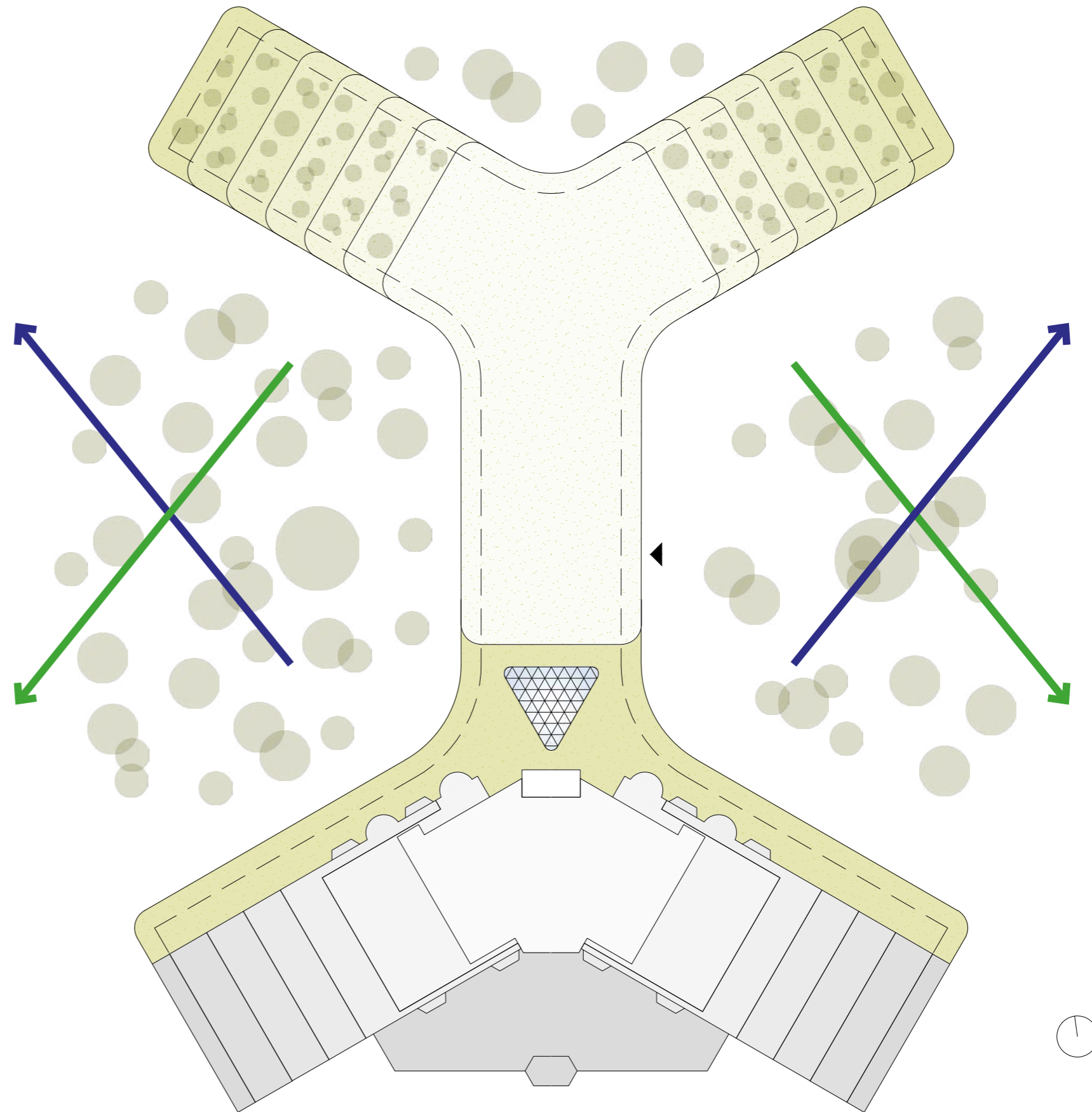
SITUATIE

CONCEPT

Door het nieuwe volume naadloos aan te laten sluiten op het bestaande volume, ontstaat er automatisch een harmonieus geheel van het gebouw en behoud het gebouw zijn oorspronkelijke identiteit.

Dit ontwerpconcept biedt de mogelijkheid om tweezijdig georiënteerde hotelservice appartementen te creëren die aan beide zijden een prachtig uitzicht hebben, terwijl het uitzicht van zowel het bestaande als het nieuwe minimaal belemmerd wordt.

Om het gebouw organisch te integreren in de natuurlijke omgeving, is het volume geleidelijk aflopend ontworpen, waardoor het hele ensemble een zachtere uitstraling krijgt. De terrassen worden benut om hoogwaardig groen toe te voegen aan het gebouw, wat het natuurlijke en ongerepte gevoel van de landtong versterkt.



SITUATIE

Verkeer richting de landtong is beperkt tot één centraal punt. Dit punt biedt de gelegenheid om het parkachtige dek te bereiken of te parkeren onder het landschap. Bezoekers van de herontwikkeling New Port kunnen recht voor de deur afgezet en opgehaald worden. Daarnaast wordt de entree van de parkeerboxen en het vrachtverkeer beperkt tot hetzelfde centrale punt waardoor de rest van de landtong vrij blijft van verkeer en maximaal ruimte biedt voor groen en recreatieve doeleinden.

De bovenzijde van het dek zal als park worden benaderd met een ruige natuurlijke identiteit. Het dek zal hierdoor een ruimtelijke samenhang hebben met de rest van de kustzone zoals de kustvisie beoogd. Het groendek loopt door, van en naar de parkachtige inrichting van de landtong. Hierdoor is het parkeerdek niet direct als fysiek element herkenbaar.

De kustvisie noemt een recreatieve fiets/looproute. De herontwikkeling New Port ondersteunt deze recreatie door een looproute over het dek te faciliteren. De mogelijkheid om in het café/restaurant te stoppen voor een pauze versterkt dit concept.

PARKEERDEK - PARKACHTIGE OMGEVING



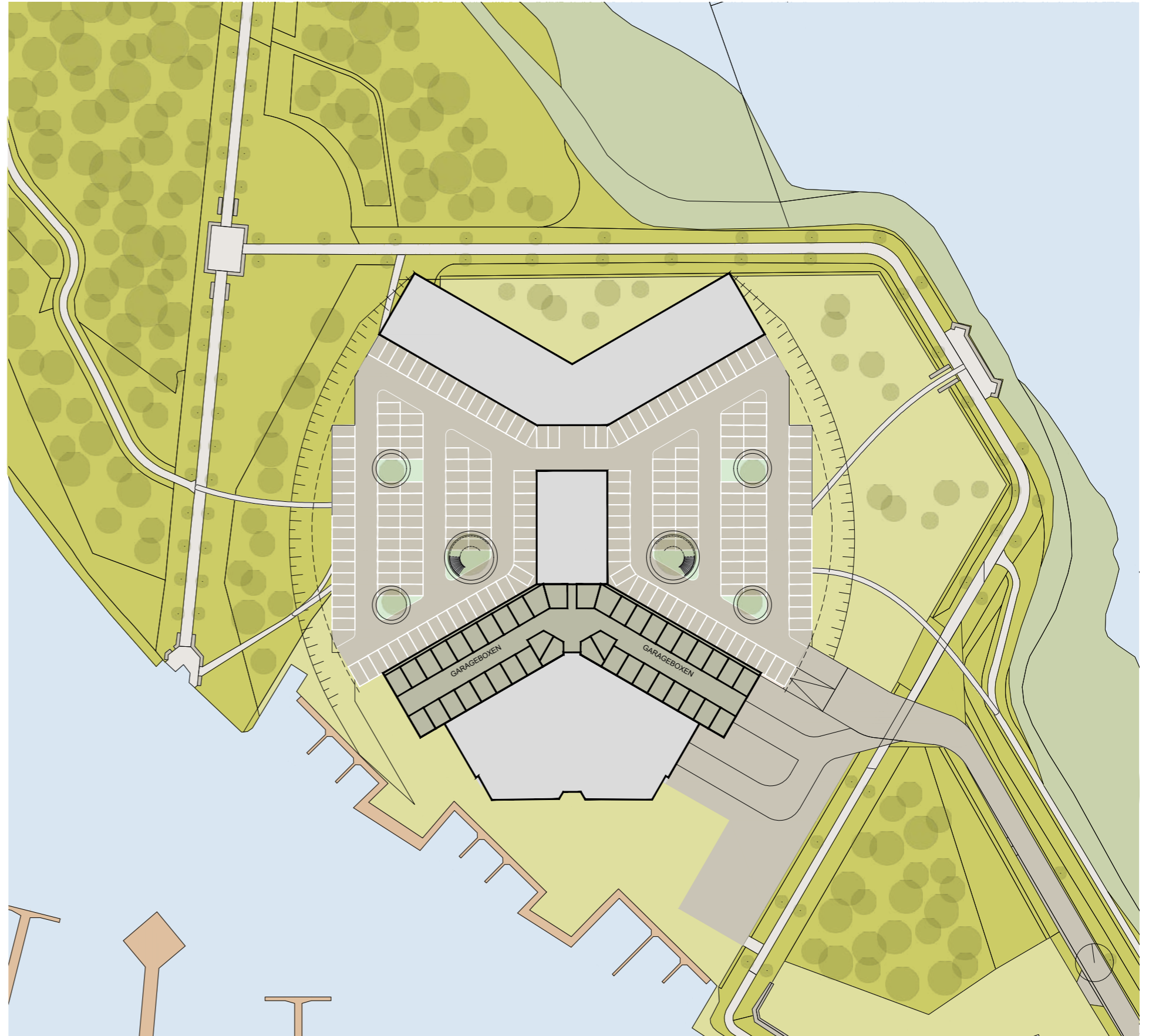
SITUATIE

Om het landschap zo min mogelijk te verstoren, worden taluds gecreëerd die dienen als natuurlijke hellingen waarbinnen het parkeerterrein zich bevindt. Dit zorgt ervoor dat het parkeren uit het zicht blijft en de openheid van de landtong behouden blijft.

Bovendien worden er doordachte openingen in het dek van de parkeergarage aangebracht. Deze openingen dienen niet alleen voor ventilatie, maar ook als verbindingen tussen de parkeergarage en het groene dek erboven. Dit biedt niet alleen een aangename omgeving voor geparkeerde auto's, maar ook mogelijkheden om bomen toe te voegen aan het groene dek die met voet in aarde staan. Hierdoor wordt een harmonie gecreëerd tussen het functionele aspect van het parkeren en het behoud van de natuurlijke en groene uitstraling van de landtong.

Het parkeergebied betreft een eigen en afgesloten terrein voor bewoners en bezoekers van het gebouw en de faciliteiten. Parkeren volgens vigerende parkeernormering gemeente Huizen.

PARKEERDEK - VERSTORING MINIMALISEREN

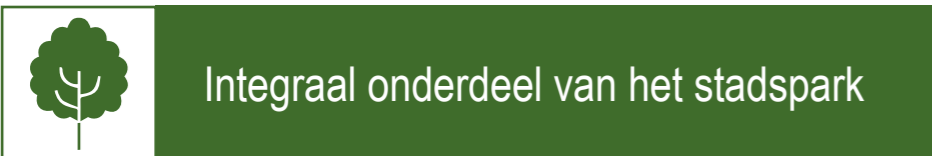


OMGEVING

ISOMETRIE

Om het schiereiland te transformeren tot een volwaardig stadspark, is het van cruciaal belang dat het een eigen, herkenbare identiteit krijgt. De herontwikkeling New Port speelt hierin een leidende rol en draagt sterk bij aan dit streven.

De bebouwing van de herontwikkeling New Port is op een natuurlijke en naadloze wijze geïntegreerd in de bestaande structuur van het schiereiland, waardoor het integraal onderdeel wordt van het park. Deze harmonieuze samensmelting tussen architectuur en natuur zorgt ervoor dat bezoekers en bewoners van het resort kunnen genieten van de schoonheid van het park zonder afbreuk te doen aan de omgeving. Het gebouw lijkt als vanzelfsprekend op te gaan in het groene landschap, wat bijdraagt aan de algehele beleving van het schiereiland als een prachtig stadspark.



189P01ind018_Gemeente Huizen

IMPRESSIE

GEÏNTEGREERD IN GEBIEDSEIGEN BEPLANTING



189P01.ind018_Gemeente Huizen



Integraal onderdeel van het stadspark



Verbeteren uitstraling



Landtong benutten

OMGEVING

BESTAANDE SITUATIE



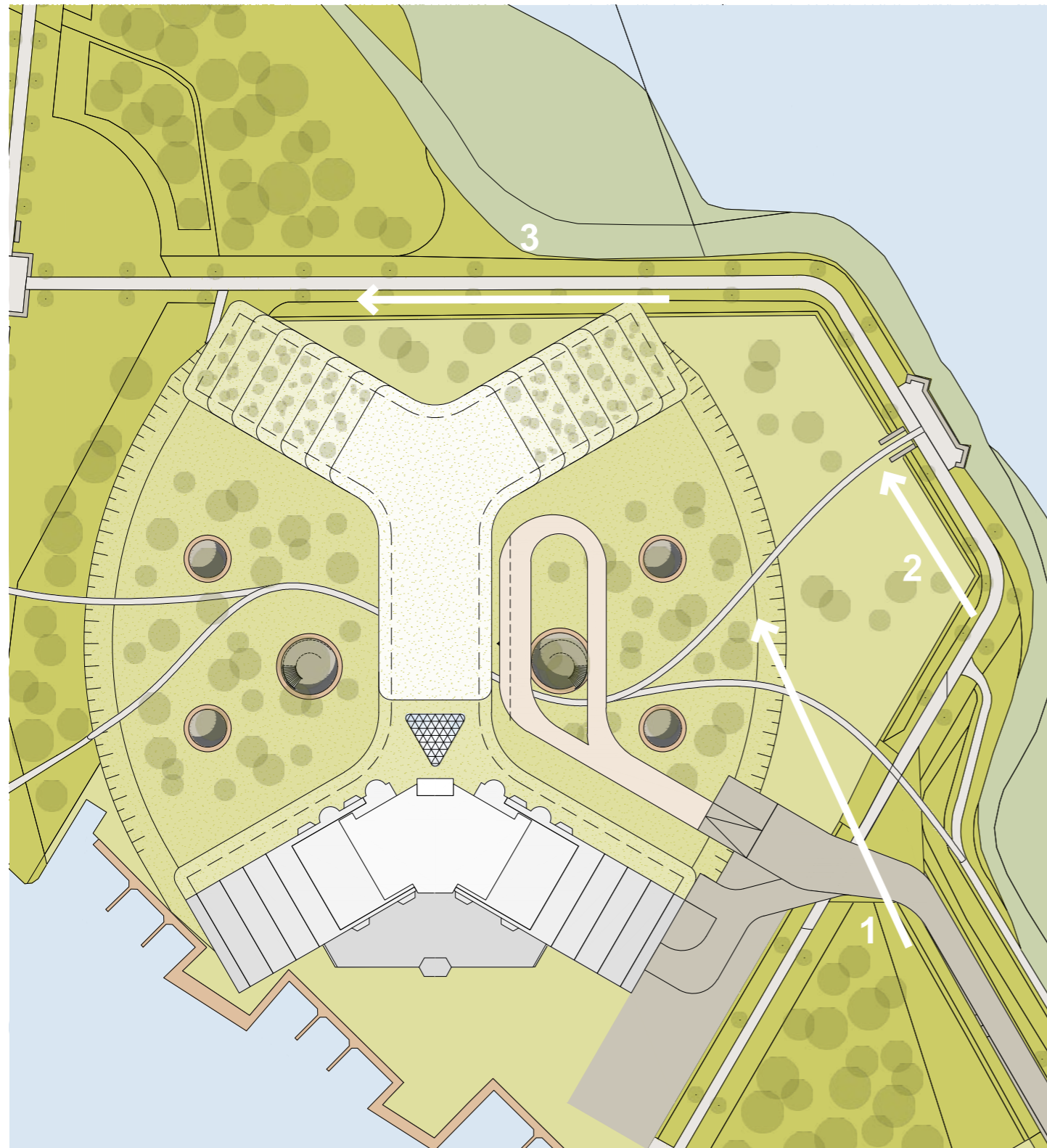
189P01ind018_Gemeente Huizen



Barrière parkeerterrein uitnemen

OMGEVING

NIEUWE SITUATIE



189P01ind018_Gemeente Huizen



Barrière parkeerterrein uitnemen



189P01ind018_Gemeente Huizen



Integraal onderdeel van het stadspark



Doorzicht maximaliseren



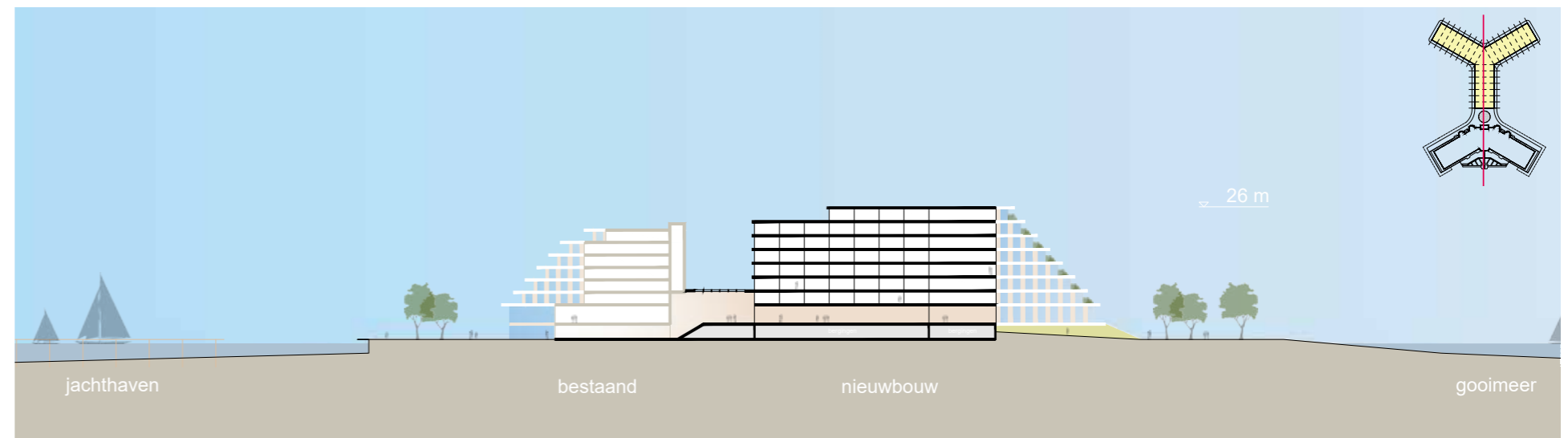
Landtong benutten

OPZET

PROFIEL

Beide schematische doorsnedes illustreren de positie van het gebouw in relatie tot de landtong. Het terrasvormige ontwerp verzacht het bouwvolume en laat het naadloos opgaan in het parklandschap. Onder het gebouw wordt het parkeren discreet uitgevoerd, en in het dek zijn openingen voorzien die zowel voor ventilatie dienen als ruimte bieden voor het planten van bomen. Hierdoor wordt het gebouw geïntegreerd in de omgeving en draagt het bij aan een groenere uitstraling.

Het nieuw te bouwen volume bestaat uit 9 lagen inclusief parkeerdek met een hoogte van ca. 26 meter vanaf peil. Het binnenkomen zal een ruim en indrukwekkend atrium met allure bieden dat het bestaande gebouw elegant aan het nieuwe gebouw verbindt.



FACILITEITEN



Restaurant



Bar



Wellness



Parkeren volgens parkeerbeleid gemeente Huizen



Royaal binnenkomen



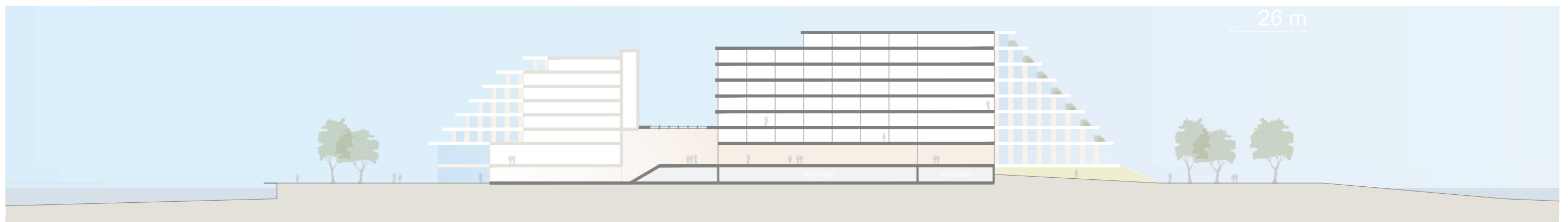
Atrium met allure



Nieuwbouw hotelkamers



Nieuwbouw hotelservice appartementen



189P01.ind018_Gemeente Huizen

FACILITEITEN

Het complex is opgesplitst in drie verschillende categorieën:

1. Bestaande hotelservice appartementen
2. Nieuwbouw hotelkamers
3. Nieuwbouw hotelservice appartementen


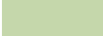

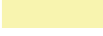
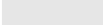
De drie categorieën worden met elkaar verbonden middels een actieve openbare plint waarin zich de openbare functies bevinden. Bergingen, technische ruimtes en parkeren zullen zo veel als mogelijk uit het zicht worden ingepast.

De verdeling van de hotelkamers en hotelservice appartementen zal plaats vinden op basis van eenheden met een 50/50 verhouding. De beoogde hoeveelheid vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) nieuwbouw is als volgt:

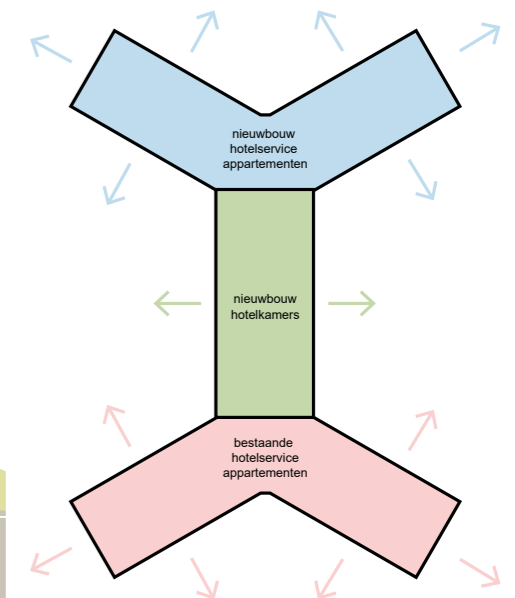
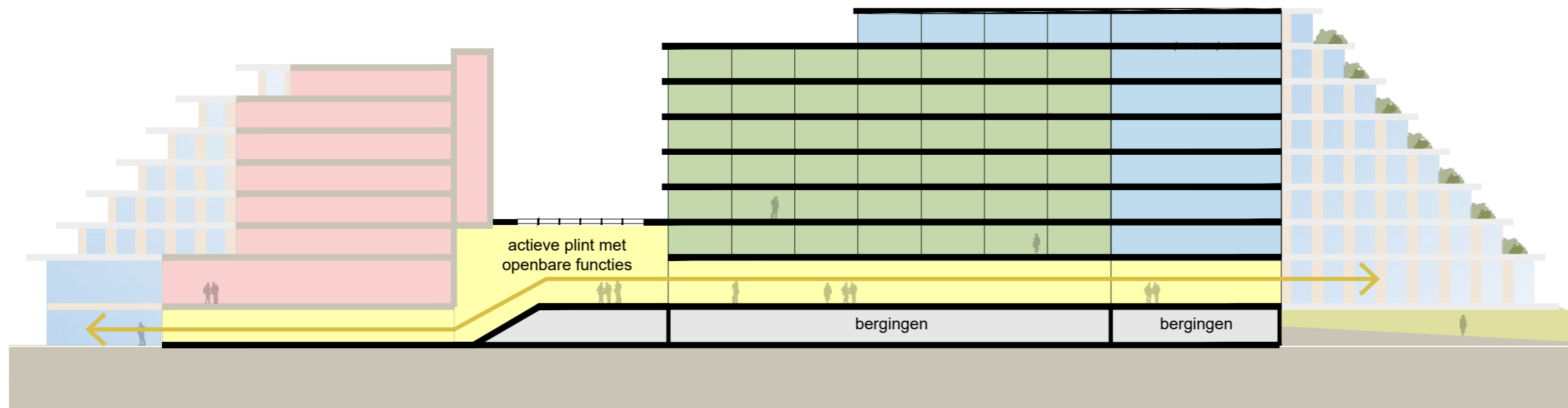
- Hotelkamers (groen): ca. 4.200 m² / ca. 48 stuks
 - Hotelservice appartementen (blauw): ca. 9.200 m² / ca. 48 stuks
 - Openbare functies (geel): ca. 600 m²
 - Wellness (geel): ca. 600 m²
- Totaal volume nieuwbouw: ca. 14.600 m²

Deze ambitie vormt het uitgangspunt, en een diepgaande studie gericht op de exploitatie zal ons uiteindelijk leiden tot nauwkeurige en exacte aantallen.

VERDELING

- bestaande hotelservice appartementen 
- nieuwbouw hotelkamers 
- nieuwbouw hotelservice appartementen 
- actieve plint met openbare functies 
- bergingen + parkeren 

189P01.ind018_Gemeente Huizen



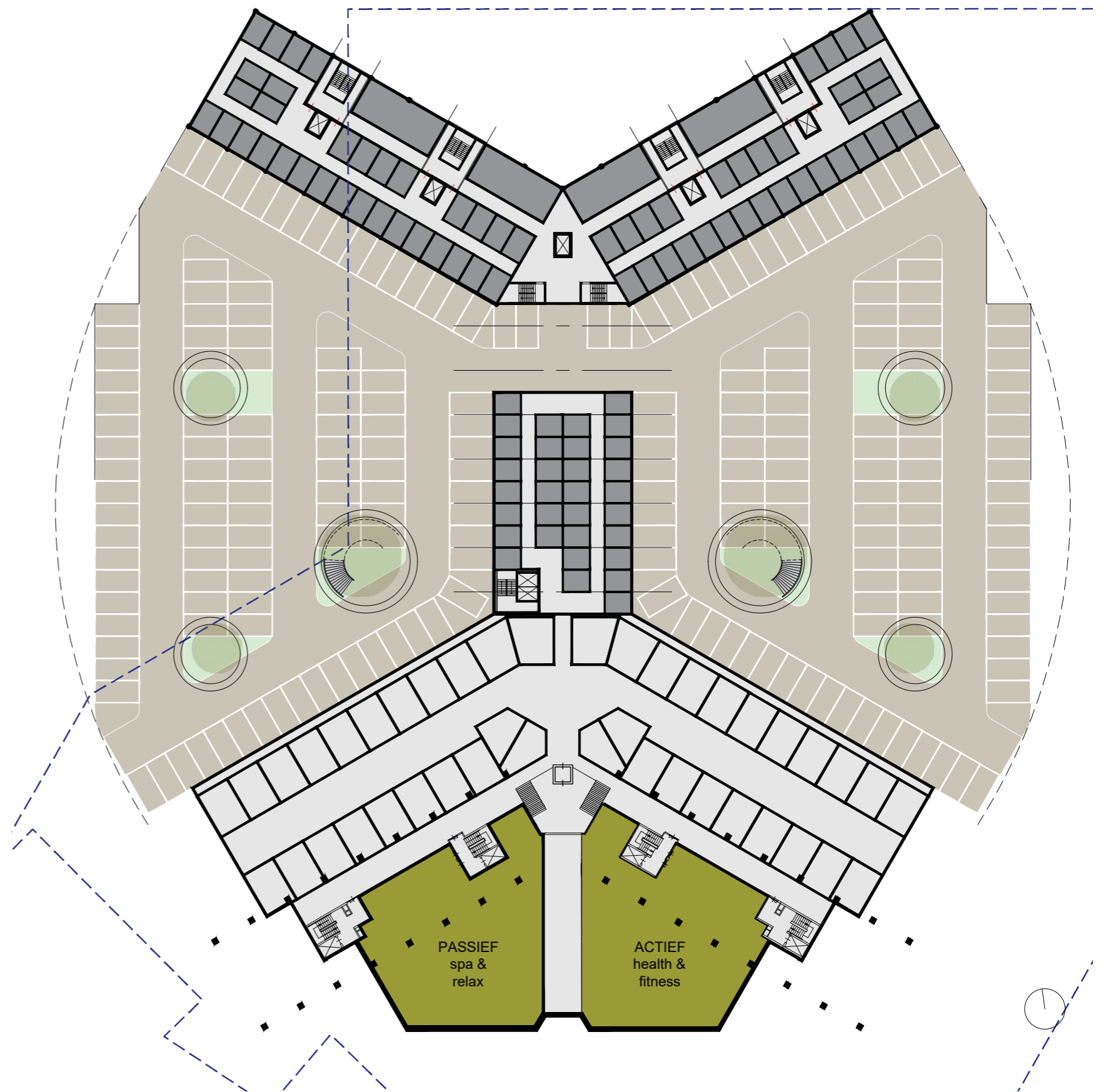
PLATTEGROND

KELDER

De ondergrondse verdieping dient als parkeer- en opslagruimte, en vormt een veilig en afgesloten terrein dat exclusief toegankelijk is voor zowel de bewoners als de bezoekers van het gebouw en de diverse faciliteiten.

Met de toevoeging van een wellness, spa en (buiten) fitnessruimte, krijgt het bestaande gebouw een nieuw leven. Deze uitbreiding draagt niet alleen bij aan het welzijn van de bewoners, maar ook aan de aantrekkelijkheid van het gehele complex.

Door de kelder actief te betrekken bij de ontwikkeling, ontstaat er een symbiose tussen functionaliteit en duurzaamheid. Hierdoor transformeert het gehele complex tot een groene, sociale en duurzame gemeenschap, waar bewoners niet alleen genieten van moderne voorzieningen, maar ook deel uitmaken van een levendige en verbonden leefomgeving.



189P01ind018_Gemeente Huizen



Dubbel ruimtegebruik



189P01ind018_Gemeente Huizen



Dubbel ruimtegebruik



Autoverkeer beperken



Barrière parkeerterrein uitnemen

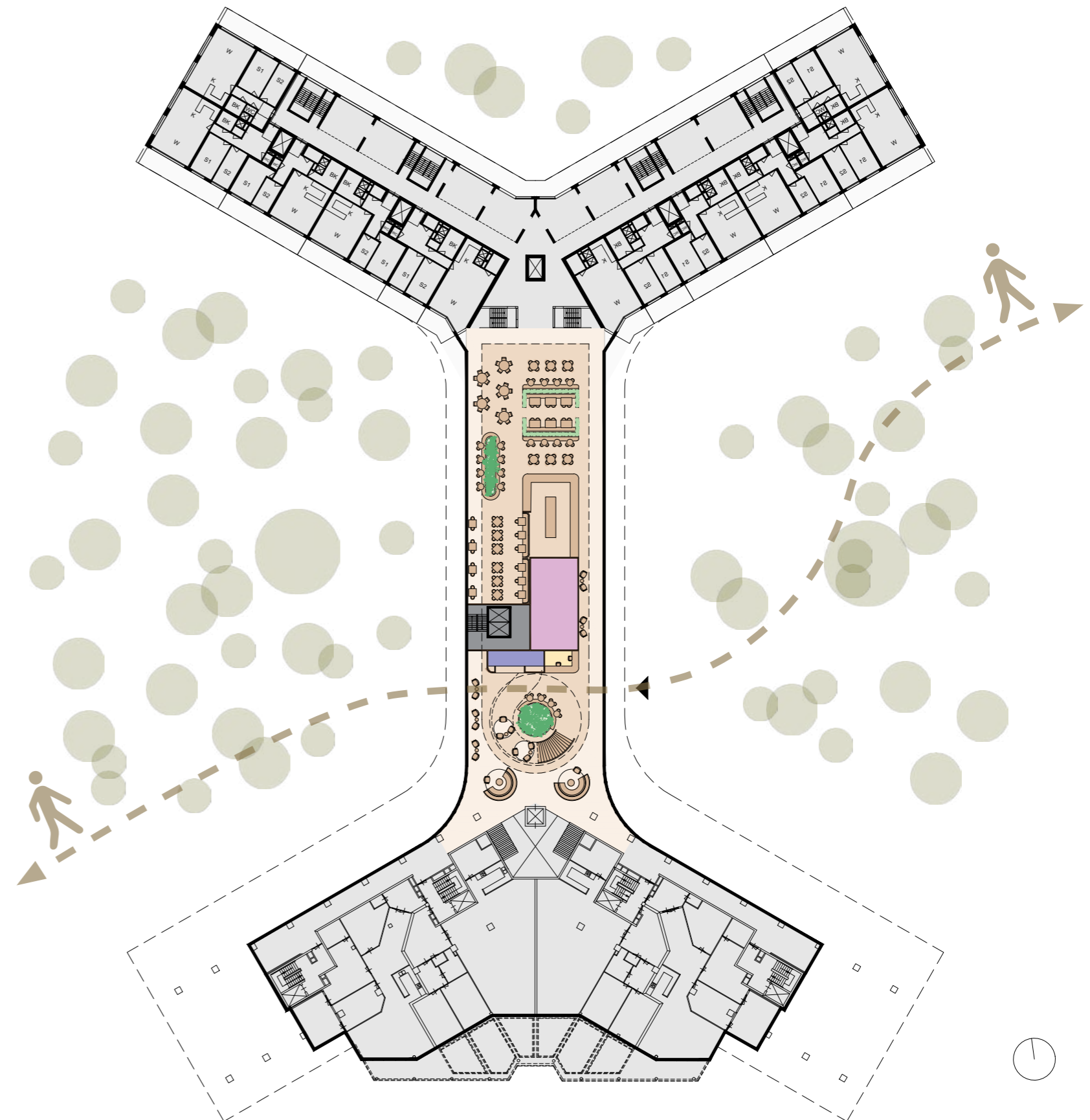
PLATTEGROND

BEGANE GROND

De bezoeker stapt royaal binnen in een groen atrium, het centrale hart waar de lobby is gehuisvest. Dit atrium fungeert als een verbindende schakel tussen het hotel, de hotelservice appartementen, en de verschillende openbare voorzieningen, waaronder een restaurant, een koffie-/sapbar en een wellnessruimte.

De plint van het gebouw is transparant ontworpen, waardoor er van zowel binnen als buiten een ongehinderd zicht op de ruimte en de omgeving is. Het samenspel tussen het groen binnen en buiten is nauw met elkaar verweven, waardoor het parkachtige landschap van zowel de landtong als het dek continu tastbaar en beleefbaar is. Door deze doordachte verbinding ontstaat een vloeiende overgang tussen het parklandschap, het dek en de openbare voorzieningen van het gehele complex.

Er wordt nog een nadere studie gedaan ten behoeve van de revitalisering van de buitenschil (o.a. vergaderruimtes).





189P01.ind018_Gemeente Huizen



Integraal onderdeel van het stadspark



Verbeteren uitstraling



Landtong benutten



189P01ind018_Gemeente Huizen



Verbeteren uitstraling



Doorzicht maximaliseren



Landtong benutten

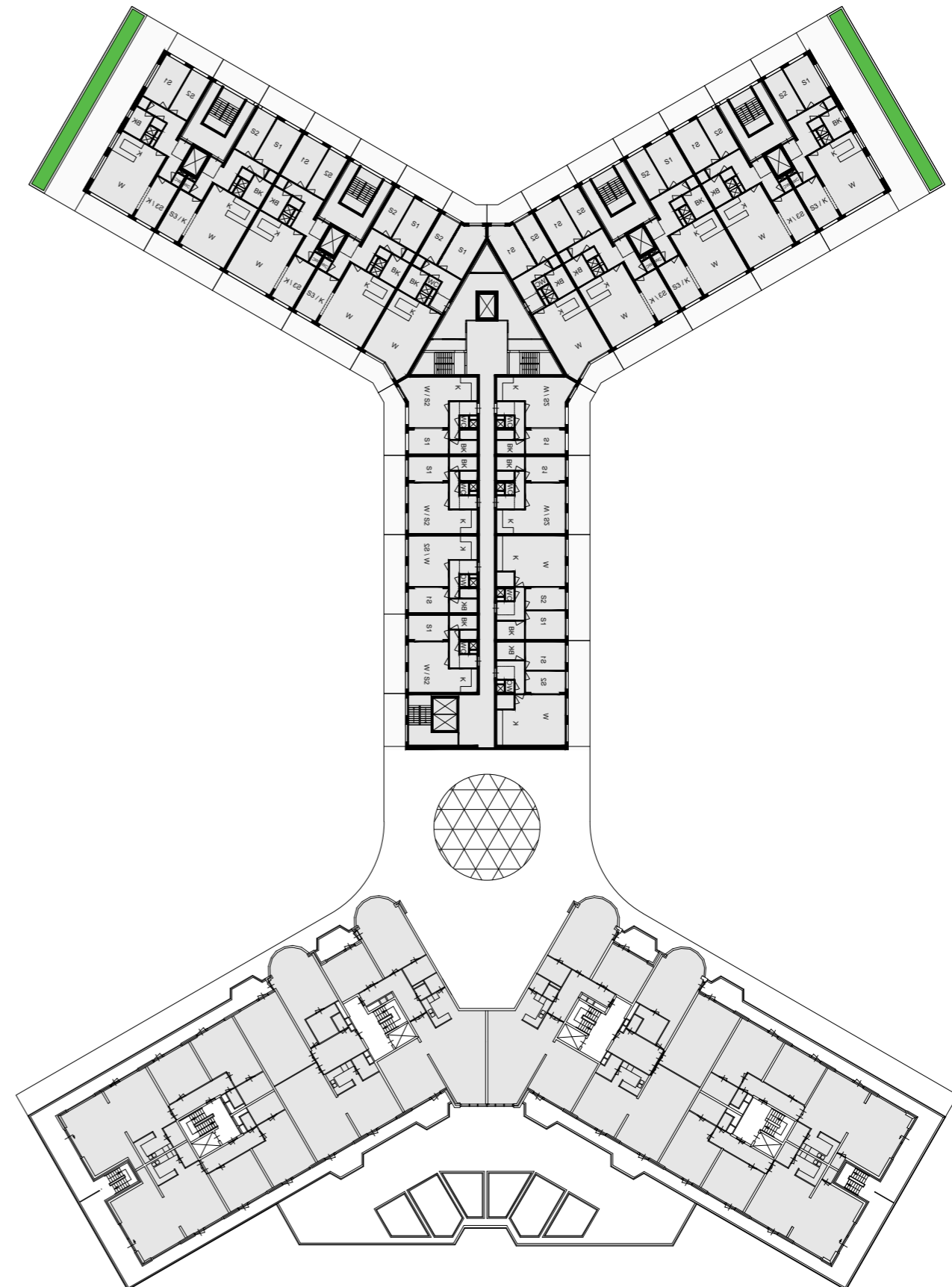
PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

Aan de zuidzijde van het gebouw bevinden zich de bestaande hotelservice appartementen, terwijl aan de noordzijde van het complex de nieuwgebouwde hotelservice appartementen zijn gesitueerd. De ontsluiting van de hotelservice appartementen gebeurt via kernen, en deze zijn tweezijdig georiënteerd, waardoor bewoners genieten van een uniek uitzicht over zowel het Gooimeer als Huizen.

De hotelkamers, allen georiënteerd op het zuidoosten of zuidwesten, zijn bereikbaar via een corridor die leidt naar een centrale kern.

De zorgvuldige positionering van de appartementen en hotelkamers zorgt voor een gevarieerd en panoramisch uitzicht, waardoor bewoners en gasten kunnen genieten van de diverse en de parkachtige omgeving rondom het gebouw.





189P01ind018_Gemeente Huizen



Eigen identiteit



Binnen kaders gebiedsstructuur



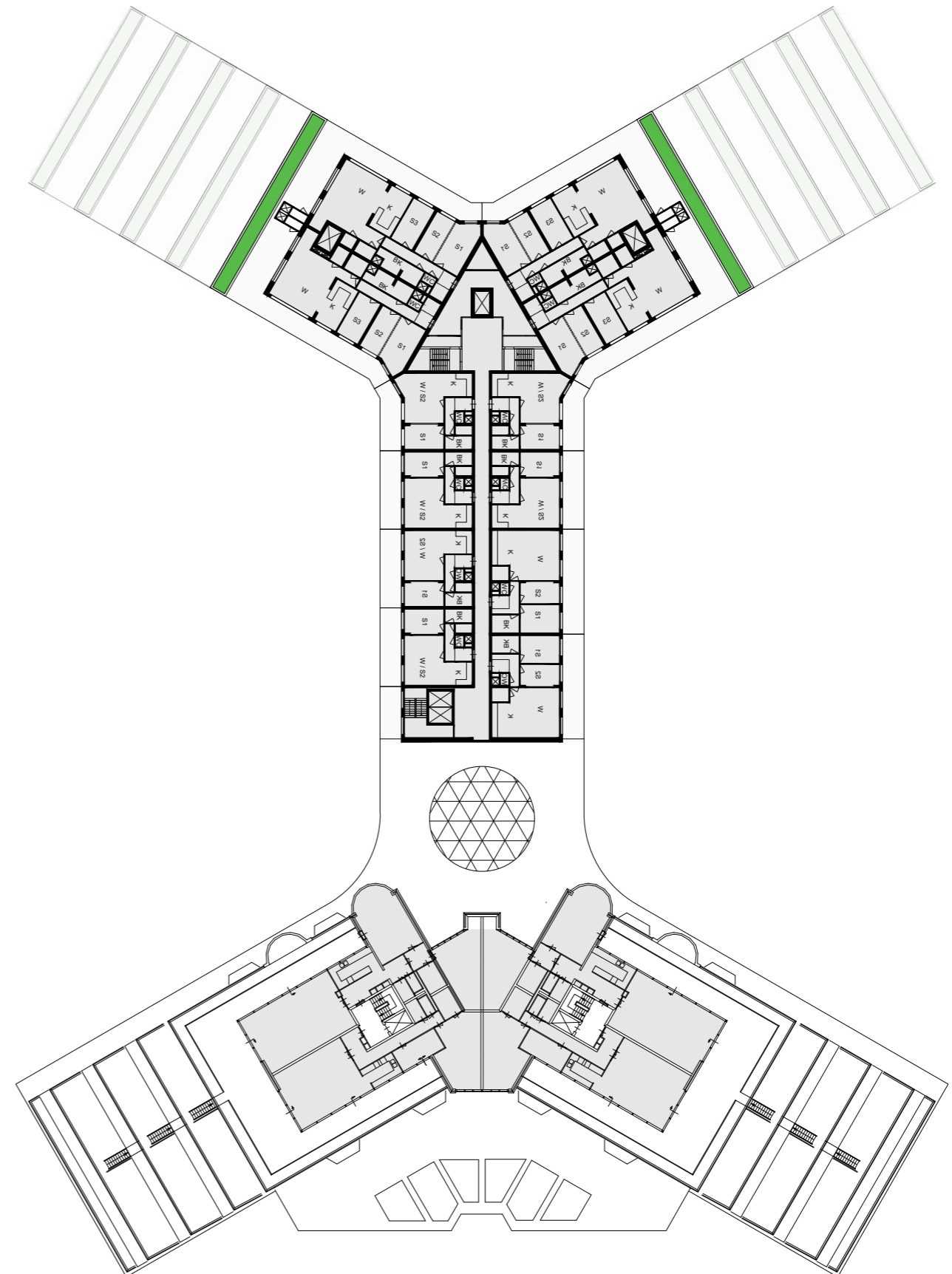
Dubbel ruimtegebruik

PLATTEGROND

VIJFDE VERDIEPING

Het gebouw is zo ontworpen dat het trapsgewijs naar boven afloopt, waardoor het totale volume niet als een imposant blok wordt ervaren. Met toenemende hoogte in het gebouw nemen ook de afmetingen van de hotelkamers en de hotelservice appartementen toe. Deze geleidelijke opbouw draagt bij aan een gevoel van harmonie, waarbij het visuele gewicht van het bouwwerk wordt verzacht.

De terrassen worden slim benut om hoogwaardig groen toe te voegen aan het gebouw. Deze groene elementen versterken niet alleen de esthetiek maar dragen ook bij aan het behoud van het natuurlijke en ongerepte karakter van de landtong. Het samenspel van architectuur en groen op de terrassen creëert een verfijnde leefomgeving die in harmonie is met de omringende natuur.



IMPRESSIE

INTEGRAAL ONDERDEEL VAN PARKLANDSCHAP



189P01.ind018_Gemeente Huizen



Integraal onderdeel van het stadspark



Verbeteren uitstraling



Binnen kaders gebiedsstructuur

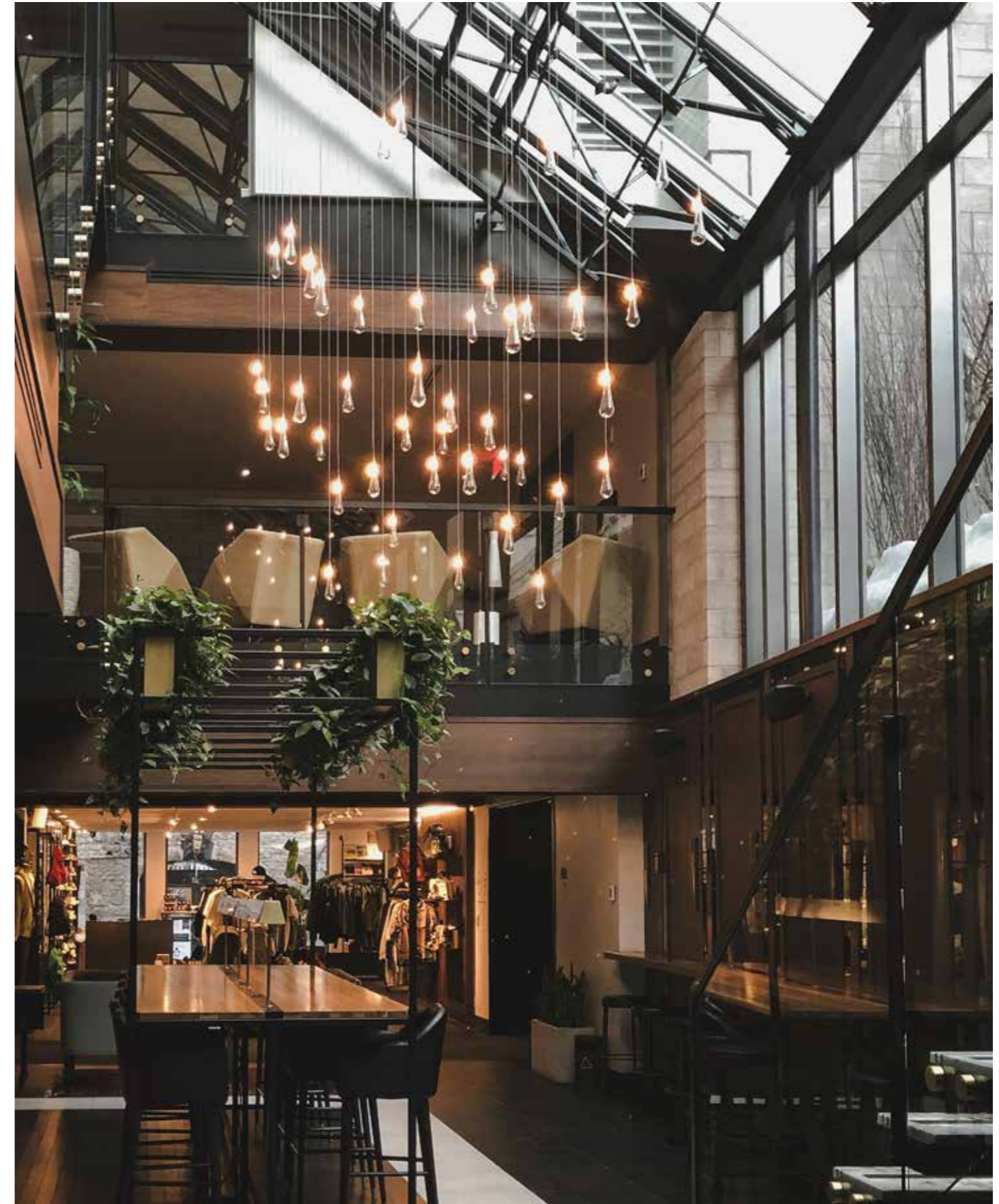
Historisch gezien heeft het complex altijd een prestigieuze uitstraling gehad. Ons streven is om het nostalgische karakter te herstellen door de klassieke elementen van het 'oude' gebouw te verweven met nieuwe, duurzame elementen. Deze revitalisering geeft het complex een groen, sociaal, en duurzaam karakter. Door een mix van koop-, huur-, shortstay- en longstay-opties ontstaat een diverse en levendige gemeenschap. De faciliteiten worden hierop afgestemd, deels behoudend en deels innovatief.

Het complex krijgt een nieuw leven, met functies als het restaurant, de lobby, de ontvangst, de wellness, de spa, en de (outdoor) gym.

Het hotelconcept is tweeledig: luxueus shortstay voor weekendgasten die willen genieten van een unieke locatie in het Gooi, en zakelijke/longstay-opties met een maximaal verblijf van 6 maanden. Een combinatie van stedelijk en natuurlijk wonen, gelegen nabij 't Gooi en Amsterdam, maar toch omgeven door groen en aan het water.

De diversiteit aan faciliteiten, ruimtes, en de locatie dragen bij aan een gezonde exploitatie, variërend van bootverhuur tot restaurants en short- en longstay-verblijven. Dit alles wordt samengevat in de term 'Bleisure', waarin business en leisure naadloos samenkomen.

De toewijzing van zowel hotelkamers als hotelservice appartementen zal plaatsvinden op een evenwichtige verhouding van 50/50. Ons streefdoel is om ca. 48 hotelkamers (192 slaapplaatsen) en ca. 48 hotelservice-appartementen te realiseren. Deze ambitie vormt het uitgangspunt, en een diepgaande studie gericht op de exploitatie zal ons uiteindelijk leiden tot nauwkeurige en exacte aantallen.



Voorgestelde Type Mix | Accommodaties

De ideale typemix voor Social Hub 't Gooi ziet er als volgt uit.

A	B	C	D
Studio 2 Pers. Studio	Superior Apartment 4 Pers.	Deluxe Apartment 6 Pers.	Signature Suites 2 Pers.
Kleine maar functionele keuken incl. wijnklimaatkast.	Twee volwaardige slaapkamers & één badkamer.	Drie volwaardige slaapkamers & twee badkamers.	Eye Catchers van het project voor shortstay markt.
Bureau met plek voor een laptop & schrijfblok.	Volledig uitgeruste keuken & zithoek.	Volwaardige keuken, ruimte eettafel & TV met Netflix.	Wellness voor 2 met vrijstaand bad, sauna & sunshower.
Heerlijk bed, comfortabele zithoek voor samen & Netflix.	Bureau met plek voor een laptop & schrijfblok.	Bureau met plek voor een laptop & schrijfblok.	Kitchenette met gevulde wijnklimaatkast.
Klein balkon met uitzicht over het Gooimeer.	Fijn terras met uitzicht over het Gooimeer.	Kleine opslag voor items eigenaar en/of gasten bij longstay.	Sloepservice optioneel boekbaar met voorrang.



PLATTEGROND

Verblijfsduur

Het hotelconcept van New Port is opgedeeld in twee segmenten om diverse gasten een unieke ervaring te bieden. Aan de ene kant richten we ons op luxe shortstay, perfect voor weekendgasten die verlangen naar een bijzondere locatie aan het Gooimeer. Aan de andere kant voorzien we in de behoeften van zakelijke en longstay gasten, met een maximale verblijfsduur van 6 maanden. Urban & Nature Living wordt gecombineerd, gelegen in de nabijheid van 't Gooi en Amsterdam, maar met een unieke ligging te midden van groen en aan het water.

De verscheidenheid aan faciliteiten, ruimtes en de locatie zelf dragen bij aan een gezonde exploitatie van het complex. Van bootverhuur tot restaurants, en van shortstay tot longstay, bieden wij een volledige ervaring die wordt samengevat in de term 'Bleisure'.

Doelgroep

Binnen het herontwikkelingsconcept van New Port richten we ons specifiek op diverse doelgroepen om een breed scala aan gasten te verwelkomen:

Stedentrippers & Weekenders: Gasten die de stad willen verkennen en een weekend willen doorbrengen in een stijlvolle omgeving.

Stellen & Families: Een gastvrije omgeving voor koppels en gezinnen die op zoek zijn naar comfortabele accommodaties en recreatieve voorzieningen.

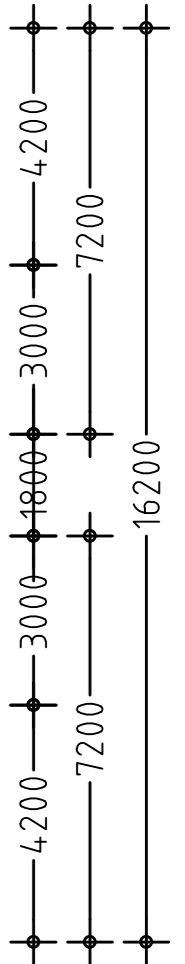
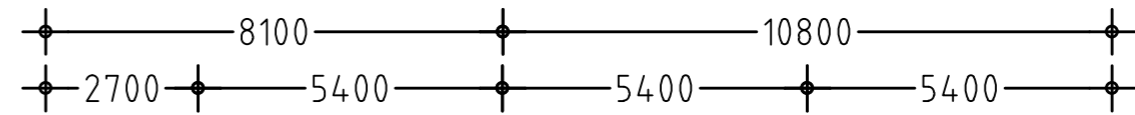
Zakelijke Gasten: Voor degenen die reizen voor werk, bieden we professionele diensten en een strategische locatie dicht bij zakelijke hubs.

Extended Stays (>21 nachten): Langdurig verblijf voor gasten die een thuis weg van huis zoeken, met een maximale verblijfsduur van 6 maanden.

Beoogde omvang grondoppervlakte (GO) hotelkamers

1. ca. 40 m²: Voor twee personen die aan een klein maar functionele ruimte voldoende hebben.
2. ca. 60 m²: Voor vier personen die opzoek zijn naar twee volwaardige slaapkamers en een volledig uitgeruste keuken.
3. ca. 80 m²: Voor zes personen die opzoek zijn naar drie volwaardige slaapkamers, een ruime keuken en zithoek.

STANDAARD HOTELKAMER



PLATTEGROND

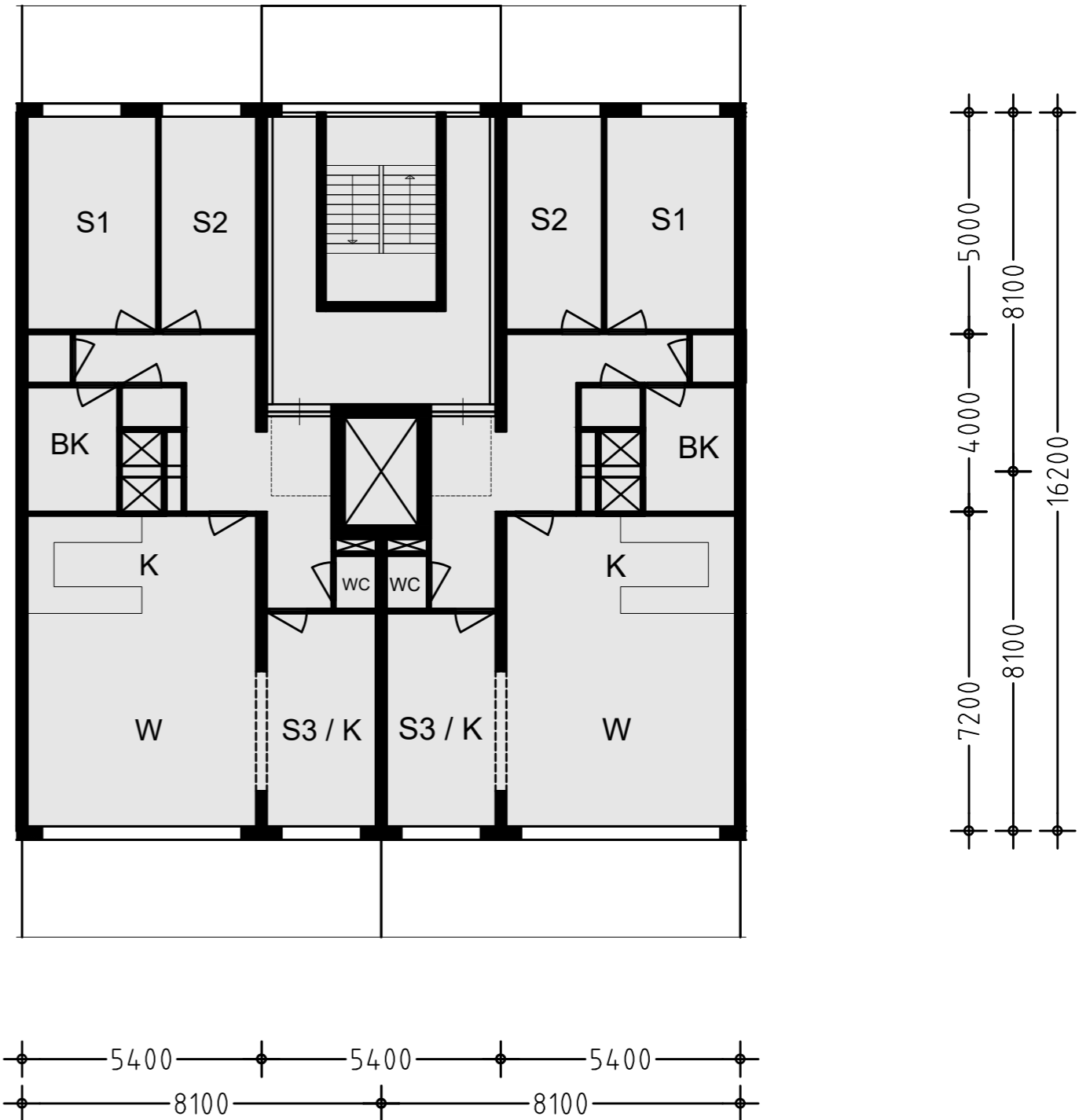
De hotelservice appartementen maken volledig gebruik van de uitgebreide diensten die het hotel te bieden heeft. Naarmate je hoger in het gebouw komt, groeien niet alleen de afmetingen van de hotelservice appartementen, maar ook de luxe en het comfort dat ze bieden. Deze appartementen zijn zorgvuldig ontworpen, waarbij de ontsluiting plaatsvindt via centrale kernen. De hotelservice appartementen zijn op een tweezijdige manier georiënteerd, waardoor bewoners kunnen genieten van een ongeëvenaard panoramisch uitzicht over zowel het Gooimeer als Huizen.

Wat betreft de beoogde omvang van het grondoppervlak (GO) voor de hotelservice appartementen, hebben we verschillende opties beschikbaar om aan de uiteenlopende behoeften van onze bewoners te voldoen:

1. ca. 60 - 80 m²: Voor diegenen die op zoek zijn naar een compacte, maar toch comfortabele leefruimte.
2. ca. 80 - 100 m²: Een iets ruimere optie, ideaal voor individuen of stellen die wat extra ruimte wensen.
3. ca. 100 - 120 m²: Voor bewoners die op zoek zijn naar een royaal appartement met alle voorzieningen.
4. Specials ca. 120 - 150 m²: Exclusieve en bijzondere appartementen met extra luxe en ruimte voor een buitengewone leefervaring.

De variëteit in grootte en de exclusiviteit van onze hotelservice appartementen zijn ontworpen om te voldoen aan de diverse voorkeuren en behoeften van onze bewoners.

STANDAARD HOTELSERVICE APPARTEMENT





189P01ind018_Gemeente Huizen



Eigen identiteit

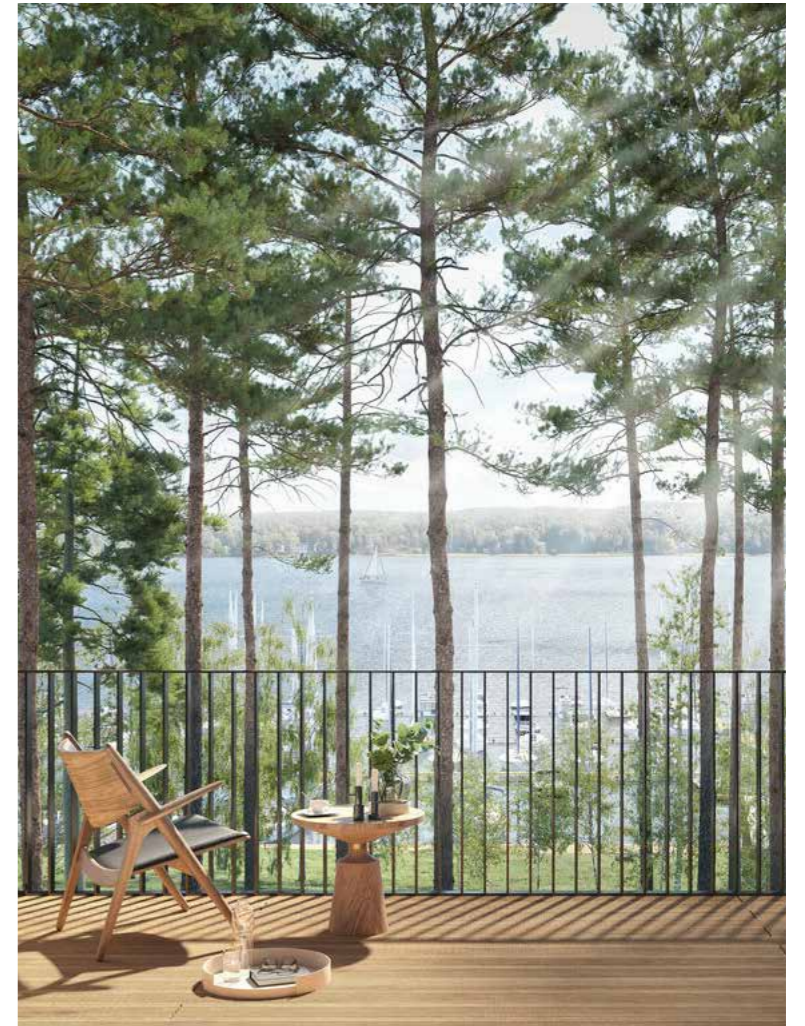


Landtong benutten



Verbeteren uitstraling

REFERENTIES



189P01.ind018_Gemeente Huizen

REFERENTIES



189P01ind018_Gemeente Huizen

Tijdens de Algemene Leden Vergadering d.d. **12 december 2023** hebben SVE Group/ Azur Investment Group gezamenlijk met JHK Architecten een presentatie geven op basis waarvan onderstaande vragen van de bewoners op **10 januari 2024** ontvangen zijn. De beantwoording hiervan heeft op **24 januari 2024** plaats gevonden.

Q1 : Het project ziet er fantastisch uit. Hoewel we al veel informatie hebben, ontbreken nog gedetailleerde tekeningen. Zou het mogelijk zijn deze ook tijdig te verstrekken?

A1 : Wij zullen voor een aantal onderdelen de details verder uitwerken, zie onze antwoorden hieronder, de “echte” detail uitwerking volgt na een positief raadsbesluit.

Reacties op de nieuwbouwplannen

Leegstaande ruimtes in het huidige appartementsgebouw:

Q2 : Het is van groot belang dat we op de hoogte worden gebracht van de plannen en verbouwing van de ruimtes op de eerste verdieping, begane grond en het atrium boven de lobby. Deze maken een integraal onderdeel uit van de nieuwbouw voor de VvE. Zijn er plannen voor 14 appartementen zoals in het vorige plan, of overweegt men andere voorzieningen zoals een restaurant en/of wellness, etc.? Wij gaan ervan uit dat deze ruimtes onderdeel zullen worden van onze VvE. Hierbij gaan we uit van een eenmalige dotatie aan ons onderhoudsfonds en een bijdrage aan de servicekosten. Dit alles vergt een wijziging van de splitsingsakte, zie ook juridisch organisatorisch.

A2 : In het “oude” plan was SVE voornemens om de 14 appartementen op “korte” termijn te realiseren. In het nieuwe plan heeft een integrale aanpak de voorkeur. Wij zullen uiterlijk medio februari, middels een meer gedetailleerde tekening, inzichtelijk maken waar de verschillen zitten en deze met u delen.

Wij verwijzen naar ons antwoord bij het onderwerp “technisch/bouwkundig” en “juridisch/organisatorisch” ten aanzien van de vragen waar de ruimtes bij gaan horen, onderhoudsfonds en wijziging splitsingsakte.

Parkeren en routing:

Q3 : Het is van belang dat onze parkeergarage op vrijwel dezelfde wijze bereikbaar blijft, niet alleen voor auto's van bewoners maar ook voor vrachtverkeer. Verder vragen we de toezegging dat er voldoende parkeerplaatsen buiten zijn voor onze bewoners en hun gasten. De aanleg van voldoende oplaadplaatsen is een aandachtspunt. We nemen aan dat de entree met het toegangshek intact blijft en vragen ook naar de bereikbaarheid van de landtong via een aparte route.

A3 : Wij zullen begin februari 2024 inzichtelijk maken op welke wijze de parkeergarage bereikbaar blijft en doen hierbij de toezegging dat er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners en gast. Het aantal oplaadpunten zal op basis van de vraag (welke toeneemt) worden ingericht echter zijn wij hierbij wel afhankelijk van de netbeheerder en mogelijkheden. De exacte inrichting van het entree gebied zullen wij hierin ook meenemen. De bereikbaarheid van de landtong hebben wij reeds uitgewerkt, zie bijlage.

Technisch bouwkundig:

Q4 : De te verbouwen ruimtes in ons gebouw (appartementen of andere voorzieningen) kunnen mogelijk aangesloten worden op ons verwarmingssysteem, zij het dat daar mogelijk aanpassingen voor nodig zijn in verband met de capaciteit. Waar wordt de ontvangstlobby gepland? In de bestaande plaats of elders? Gaat de geprojecteerde trap naar het atrium erboven? De uitstraling van de nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande bouw, inclusief de kleurstelling aan de buitenkant, dit zal in nauw overleg met de VvE vastgesteld worden, conform het bepaalde in de splitsingsakte. Het bestaande gebouw met de appartementen zal mogelijk aangepast moeten worden aan de nieuwbouw.

A4 : De technische uitwerking volgt na dat er wij een positief raadsbesluit hebben ontvangen. In vervolg hierop kunnen en zullen wij ook antwoord geven op bovenstaande vragen en met elkaar werken aan de uitwerking en aansluiting op de bestaande bouw (waar mogelijk).

De ambitie is om het bestaande complex, in zijn verschijningsvorm zoveel als praktisch haalbaar is, mee te nemen in het totaalplan. Hetzelfde geldt ook voor het verwarmingssysteem. Het laatste zou moeten leiden tot een energievriendelijker gebouwencomplex.

Juridisch organisatorisch:

Q5 : Is de koper/exploitant op de hoogte van het bestaande servicecontract met de bewoners en dat dit in de nieuwe situatie op naam moet komen van de eigenaar, zodat de bewoners niet afhankelijk zijn van de hotelexploitant? De bestaande splitsingsakte met hoofd VvE en onder VvE zal helemaal opnieuw opgesteld moeten worden. Hiervoor is de instemming van alle leden vereist. Er zal overeenstemming moeten komen over de verkoop/overdracht van een deel van de gemeenschappelijke gronden.

A5 : SVE en Azur Investment Group zijn op de hoogte van de diverse servicecontracten. Wij zijn parallel aan het ontwikkel traject bezig om de diverse vervolg acties ten aanzien van de VvE, splitsing en overige instemmingen in kaart te brengen.

Planning:

Q6 : De bijgevoegde planning lijkt erg optimistisch, vooral gezien de inspraakprocedures en de ambtelijke molens bij de gemeente. Is de planning wel realistisch?

A6 : De planning is voor als nog haalbaar waarbij de focus nu ligt op de volgende data:

- 13 februari 2024 , College besluit
- 6 maart 2024, Commissie Fysiek Domein
- 21 maart 2024, Raadsbesluit

Wanneer dit proces doorlopen is zullen wij aan u in de 2e week van april 2024 een vervolg planning overleggen tot en met de vergunning fase en een doorkijk naar de bouw fase (op basis van "kengetallen").

Aanvoer/afvoer bouwmaterialen:

Q7 : Bij de vorige plannen werd besloten zoveel mogelijk gebruik te maken van vervoer over het water, dit om de Labradorstroom niet te zwaar te belasten, dit geniet de voorkeur van de Vve.

A7 : Wij begrijpen dat u als bewoner hierover graag nu al duidelijkheid over heeft. De primaire focus van SVE en Azur Investment Group is nu om het proces met de gemeente tot een goed vervolg te brengen. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zullen wij de vervolg stappen zetten met als doel om tot realisatie te komen. Uiteraard streven wij er naar om de overlast tijdens de bouw te minimaliseren in een goede afstemming met de VvE.

Vragen algemeen:

1. Hoe groot worden de appartementen? Dit is van belang vanwege de samenhang met de bestaande appartementen.
De appartementen zijn beoogd groot tussen de ca. 65 m2 en 150 m2;
2. Wat wordt de beoogde vraagprijs per m2?
Dit is nog niet bekend;
3. Hoeveel hotelkamers zijn gepland en hoe groot worden deze?
De hotel appartementen vs. service appartementen is 50/50 = ca. 48 hotel appartementen en ca. 48 service appartementen;
4. Wie koopt het project?
Het project zal in eerste instantie worden verkocht aan een entiteit van Azure Holding;
5. Wie gaat de exploitatie doen?
Azure heeft de mogelijkheid om de exploitatie zelf te doen maar besteed dit ook uit. Hierover is in dit stadium van het proces nog geen harde keuze gemaakt;
6. Wie wordt de bouwer/aannemer?
Nog geen aannemer selectie gedaan. Focus ligt nu eerst op het proces met de gemeente om te komen tot een te realiseren plan;
7. Is er sprake van minder uitzicht vanuit ons gebouw?
Het ontwerp is zo bedacht dat het "minder" uitzicht beperkt zal zijn. Voor een aantal appartementen zal het uitzicht mogelijk beperkt veranderen. Wij zullen dit in het vervolg proces nader inzichtelijk maken;
8. Wat is de te verwachten overlast tijdens de bouw?
Zie antwoord bij #6.

JHK Architecten Part of Sweco
Nijverheidsweg 16b
3534 AM Utrecht
030-2964060
www.jhk.nl

23189
Herontwikkeling New Port, Gooimeer
12 maart 2024
189P01ind018_Gemeente Huizen