

## Commissievoorblad

---

Onderwerp	: Ontwikkeling Labradorstroom 75 voormalig hotel Newport
Commissievergadering	: Fysiek domein
Datum vergadering	: 15 mei 2024
Portefeuillehouder	: R.G. Boom
Behandelaar	: Richard Van Noord
E-mail/telefoonnummer	: r.vannoord@huizen.nl / 035-5281518

### **De commissie wordt gevraagd:**

Een positieve grondhouding uit te spreken ten aanzien van de voorliggende schetsen voor de ontwikkeling van voormalig hotel Newport als ook het beschreven vervolgtraject waarmee invulling wordt gegeven aan punt 3.7.4 in het collegeprogramma.

### **Aanleiding**

Wij staan positief tegenover het aangepaste initiatief van de SVE Group dat op 28 maart 2024 met ons is gedeeld (**bijlage 1**). Daarmee wordt het voormalige hotel Newport gesloopt en nieuw gebouwd. Er komt een nieuw hotel met aanvullende functies en een half verdiepte parkeervoorziening. Gedacht wordt aan circa 48 hotelkamers (in totaal 192 bedden) en circa 48 hotelservice-appartementen. De ontwikkeling ziet nu vooral op de ontwikkeling van de locatie van voormalig hotel Newport en niet de landtong. Zie ook sheet 6 van bijlage 3 waarin aangegeven wordt dat de werkzaamheden aan de landtong zich beperken tot het in overleg met de gemeente fatsoeneren.

Hiermee wordt (ook) tegemoet gekomen aan de eerder door bewoners van het pand en de commissie Fysiek Domein ingebrachte punten. Voor het voorgaande verwijzen wij ook naar de commissie vergadering Fysiek Domein van 22 februari 2023.

### **Argumentatie**

*Met deze ontwikkeling krijgt punt 3.7.4. uit het collegeprogramma 2022 – 2026 als ook een onderdeel uit de Kustvisie een vervolg.*

In de commissie Fysiek Domein van 22 februari 2023 bent u voor het laatst geconsulteerd over de voorgenomen ontwikkeling van voormalig Hotel Newport als ook de landtong. Bij deze consultatie lag de volgende vraag voor:

*“U wordt gevraagd om input te leveren op basis van een presentatie door de SVE Group waarbij, door de SVE Group, ingegaan wordt op de aandachtspunten die door uw commissie op 30 november 2022 zijn meegegeven.*

*Voorgaande moet ons in staat stellen om de ontwikkeling verder op te pakken en een herzien plan te kunnen toetsen, uitgaande van de aspecten zoals beschreven in het collegeprogramma”.*

Aanvullend heb ik u in een mededeling de volgende richtinggevende vragen gesteld:

“1. Ziet u een ontwikkeling op de Landtong voor mogelijk en waar liggen voor u de grenzen van aanvaardbaarheid? Voorgaande rekening houdend met:

a. Collegeprogramma 2022 – 2026

3.7.4. Gehecht wordt aan hotelcapaciteit in Huizen en voor Newport wordt graag een voortzetting van de hotelfunctie gezien. Gegeven die wens wordt vastgehouden aan de huidige bestemming, al dan niet met mogelijkheid voor enige uitbreiding van de capaciteit. Hieronder wordt ook begrepen een ontwikkeling van de landtong tot een meer actief recreatiegebied met een daarbij passende horecafunctie en een beperkte hoeveelheid recreatiewoningen. Hieraan worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:

- openbare toegankelijkheid, en
- een budgetneutrale positie voor de gemeente.

b. Kustvisie

c. Motie realisering stadspark op het Huizerhoofd d.d. 18 maart 2021

2. Welke randvoorwaarden zijn bij een ontwikkeling voor u relevant?

Naar aanleiding van de consultatie op 30 november 2022 zijn de volgende punten meegegeven:

- uitzoeken juridische situatie landtong – aanbiedingsplicht (zie hiervoor)
- inzichtelijk maken natuurwaarden (zie presentatie SVE Group - vervolg)
- beginsel positief over appartementen (opmerkingen voor doelgroepen) en over hotel (wel juiste maat en schaal)
- grote zorgen landtong en omvang ontwikkelingen (zie hiervoor)
- juiste verhouding qua meters, typen, hoeveelheden ed. moeten helder worden (nu niet in verhouding)”

Zoals in de mededeling aangegeven is de input uit de commissievergadering besproken met de initiatiefnemers. Dit heeft geleid tot een nieuw aangepast initiatief dat zich voor nu vooral richt op de ontwikkeling van voormalig hotel Newport. Voor het vervolgtraject is het wenselijk om te weten of een dergelijke verdere verkenning van dit initiatief op draagvlak kan rekenen.

**Nb.** Momenteel is het pand in gebruik voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Het contract voor dit gebruik loopt eind 2024 af.

### **1.1 Met deze eerste schetsen wordt uitvoering gegeven aan de inbreng van de commissie Fysiek Domein van 22 februari 2023 en krijgt u een beeld van de beoogde ontwikkeling.**

Naar aanleiding van de bespreking in de commissie Fysiek Domein is intern een notitie met verzameling van punten over de periode 2021 – 2023 opgesteld. Deze notitie is in april 2023 aan initiatiefnemers gestuurd. Uiteindelijk is na bestuurlijk overleg begin oktober 2023 een aangepast initiatief binnengekomen.

Een bestuurlijke reactie hierop is schriftelijk op 23 november 2023 gestuurd (**bijlage 1**). In deze reactie zijn een aantal opmerkingen en kanttekeningen meegegeven. Eén van de punten was dat bij het MRA Expertteam advies moest worden ingewonnen. Daarbij ging het onder andere over de grootte van de hotelkamers voor kortverblijf en de verhouding tussen service-appartementen en hotelkamers. Het advies is op 10 januari 2024 ontvangen (**bijlage 2**).

Op 28 maart 2024 hebben wij van de initiatiefnemers de aangepaste stukken en antwoorden op gestelde vragen ontvangen (**bijlage 3**).

**1.2. Met deze ontwikkeling, die een globaal beeld van de gedachte ontwikkeling geeft, kunnen diverse gemeentelijke ambities gerealiseerd worden.**

Het gaat hier om een ontwikkeling waarmee diverse gemeentelijke ambities gerealiseerd kunnen worden. Denk daarbij aan:

- een nieuw hotel (punt 3.7.4 in het collegeprogramma);
- invulling geven aan een volgend deel van de Kustvisie als ook deelprojecten daarbinnen (*aansluiting met het Gooierhoofd en de toegang tot en mogelijk doorontwikkeling van de landtong tot aantrekkelijk recreatief verblijfsgebied*);
- economische revitalisatie;
- een toekomstbestendig pand;
- zicht op eventuele doorontwikkeling van de Landtong.

**1.3. Voor een verdere uitwerking, waarbij vooral capaciteit nodig is, is het wenselijk om te weten of u positief, in een dergelijke ontwikkeling staat.**

Om uitvoering te kunnen geven aan deze ontwikkeling is ambtelijke capaciteit nodig. Daarbij is een faciliterende meer toetsende rol passend.

Voorgaande laat onverlet dat grond moet worden ingebracht/ verkocht en werkzaamheden ook in het openbaar gebied plaatsvinden. Deze onderdelen worden meegenomen in de nog te sluiten (intentie)overeenkomst. De kosten voor de begeleiding als ook de uitvoering komen voor rekening van de initiatiefnemers. Andere onderdelen daarin zijn:

- uitgangspunten en stedenbouwkundige randvoorwaarden;
- wie doet wat;
- verantwoordelijkheden;
- rol en inbreng;
- ontwikkeling van andere onderdelen binnen de Kustvisie;
- wijze van participatie (dit vraagt extra aandacht gelet op de vele eigenaren en overige belanghebbenden);
- risico's (denk o.a. aan juridische impact één op één gunning);
- besluitvormingsmomenten (college/ gemeenteraad – o.a. bindend adviesrecht);
- planning;
- vervolg stappen/ contracten.

Het uiteindelijke resultaat of wel de afronding van de (intentie)overeenkomstfase is een stedenbouwkundig (haalbaar) en landschappelijk plan dat aan u wordt voorgelegd. Denkbaar is dat daarna een Koop Realiseringsovereenkomst wordt gesloten voor de levering van de grond, de te voeren ruimtelijke procedure als ook de uitvoering.

**Geheimhouding**

Niet van toepassing.

### **Alternatieven**

Gelet op:

- de neergelegde wens in het collegeprogramma;
- het draagvlak bij bewoners van dit complex;
- de eerdere consultatie sessies met de commissie Fysiek Domein;
- het feit dat deze ontwikkeling goed aansluit bij de reeds gerealiseerde Zomerkade en de Gooierhoofd die medio zomer wordt uitgevoerd;

zien wij geen wenselijke alternatieven.

### **Uitvoering inspraak en participatieverordening**

Zie verslag bewoners december 2023 (bijlage 3 achterin).

### **Toegankelijkheid**

Is een onderdeel waarvoor aandacht is in het vervolg traject. Naast het voorgaande is de openbare toegankelijkheid van het gebied (uiteraard ook de landtong) als uitgangspunt meegegeven.

### **Beslistermijn**

Initiatiefnemers hebben aangegeven duidelijkheid te willen zodat het vervolgtraject kan worden opgepakt. Gelet op het langdurige voortraject is eerst een positieve grondhouding gewenst.

### **Financiële paragraaf**

In het collegeprogramma punt 3.7.4 is het volgende opgenomen:

*“Gehecht wordt aan hotelcapaciteit in Huizen en voor Newport wordt graag een voortzetting van de hotelfunctie gezien. Gegeven die wens wordt vastgehouden aan de huidige bestemming, al dan niet met mogelijkheid voor enige uitbreiding van de capaciteit. Hieronder wordt ook begrepen een ontwikkeling van de landtong tot een meer actief recreatiegebied met een daarbij passende horecafunctie en een beperkte hoeveelheid recreatiewoningen. Hieraan worden in ieder geval de volgende voorwaarden gekoppeld:  
- openbare toegankelijkheid, en  
- een budgetneutrale positie voor de gemeente.”*

Uitgangspunt is dat te maken kosten worden neergelegd bij initiatiefnemers. Daarbij moet gedacht worden aan ambtelijke begeleidingskosten (geregisseerd door de gemeente), inrichting en herstel openbaar gebied, verbeterpunten volgend uit de Kustvisie (denk aan de toegangsweg, koppeling Gooierhoofd en het fatsoeneren (klein herstel) van de Landtong.

Voorgaande punten komen in de (intentie)overeenkomst terug.

### **Collegeprogramma**

Punt 3.7.4 in het collegeprogramma 2022 – 2026 (zie hiervoor).

### **Begroting**

Speerpunt 5 programmabegroting Ruimtelijke en economische ontwikkeling 2024:

*“Over een voortzetting van de hotelfunctie voor Newport in combinatie met luxe appartementen en eventueel een beperkte hoeveelheid recreatiewoningen worden plannen*

*uitgewerkt. Hierbij is behoud van natuurwaarden, de openbare toegankelijkheid en een budget neutrale positie voor Huizen heel belangrijk;”*

#### **Eerdere besluiten**

Niet van toepassing.

Zie wel het commissievoorblad met mededeling van 22 februari 2023 als ook het commissie voorblad van 30 november 2023. Voorafgaande aan de commissievergadering van 8 september 2021 is de commissie ook geïnformeerd over de voornemens.

#### **Voorgescreven procedure**

Niet van toepassing.

#### **Kader- en beleidsnota's**

Omgevingsplan (bestemmingsplan Haven en Bedrijventerreinen)  
Collegeprogramma onderdeel 3.7.4

#### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

#### **Bijlagen**

1. brief aan initiatiefnemers 23 november 2023
2. advies MRA Expertteam 10 januari 2024
3. stukken initiatiefnemer 28 maart 2024

---