

Betreft : Hotel Newport - Labradorstroom 75  
Aan : Leden van de commissie Fysiek Domein  
T.b.v. : Commissie van woensdag 25 november 2020  
Van : Roland Boom  
Behandelaar: Tanja van Zundert, Richard van Noord, Leo Detering  
Datum : 5 oktober 2020

Geachte leden van de commissie Fysiek Domein,

Op 27 september 2018 deed ik de volgende toezegging (punt 12 van de lijst):

*Wethouder Boom zegt toe dat hij de raad zal informeren zodra bekend is wat de nieuwe eigenaar met hotel Newport van plan is, op basis waarvan dan beoordeeld kan worden een gewenste ontwikkeling is.*

Graag informeer ik u over de ideeën van de nieuwe eigenaar, die in samenspraak met de bewoners onder de aandacht van de gemeente zijn gebracht.

#### **Overleg tussen huidige eigenaar en de bewoners van de appartementen**

De afgelopen periode hebben de nieuwe eigenaar en de VvE onderling met elkaar van gedachten gewisseld over de wensen en de toekomst van het complex.

Zo is er overleg geweest over;

1. Het onderhoud van het pand;
2. De hotelfunctie;
3. Het veilig stellen en het behoud van de exclusieve combinatie van wonen en aanverwante voorzieningen;
4. Een invulling van het hotelgedeelte en een uitbreiding van het complex met zorgwonen, short stay en long stay.

#### **Het contact met de gemeente: het geldende bestemmingsplan is het vertrekpunt**

De eigenaar en de VvE hebben contact met de gemeente gezocht om te praten over hun ideeën.

Daarbij is vanuit de gemeente richting de betrokkenen, kort gezegd, uitgedragen dat het bestemmingsplan het vertrekpunt is, zo ook het behoud van de hotelfunctie.

#### **Er zijn op aangeven van de huidige eigenaar en de VvE globale schetsen ingediend**

Die globale schetsen komen, kort gezegd, op het volgende neer:

1. Verbouw van het bestaande pand;
2. Inzet op behoud van de hotelfunctie;
3. Uitbreiding appartementen;
4. Een recreatieve invulling van de landtong bestaande uit recreatiebungalows en een paviljoen.

U treft de schetsen met een globale toelichting bij deze mededeling aan.

#### **Een bestuurlijk standpunt is zinvol als aanvullende informatie volgt**

De stukken die er nu liggen zijn te globaal. Voor een bestuurlijk standpunt is het nodig dat aanvullende informatie volgt zoals:

1. Waaruit blijkt dat het plan voorziet in behoud van het hotel en de (doelgroep)keuze voor 3 of 4/5 sterren en wijze van exploiteren?
2. Onderbouwing wens/noodzaak extra woningen en gekozen doelgroep(en)?;
3. Wat is de gedachte relatie tussen het hotel en de recreatieve ontwikkeling op de landtong en;
4. De relatie / inpasbaarheid Kustvisie?.

En meer specifiek:

1. Welke motivering is er voor de gedachte hoeveelheid recreatiewoningen alsmede investerings- en exploitatie vormen?
2. Doelgroepen/ prijzen appartementen?
3. Eigen exploitatie of hotelier?
4. Welke gedachte is qua waarborg van de continuïteit in de service bij de appartementen?

**Vervolg – betrokkenheid raadscommissie**

Een afschrift van deze mededeling is aan de initiatiefnemer gestuurd zodat deze de aanvullende informatie kan verzorgen. Als uw commissie daar behoefte aan heeft, dan is denkbaar dat agendering plaatsvindt van een presentatie door de initiatiefnemer.



# RESIDENTIE GOOIER HOOFD - HUIZEN

2895

De SVE Group ziet kansen om een 4 sterren hotel, zoals nu opgenomen in de plannen, in de exploitatie te combineren met de beoogde ontwikkeling op de landtong. Zo kunnen de sport- en wellness voorzieningen behorend bij het hotel ook toegankelijk worden gemaakt voor de bewoners van de appartementen en de gasten van de vakantiewoningen. Andersom kan men zich voorstellen dat de hotelgasten na een wandeling op de aantrekkelijk landtong na een wandeling een drankje gebruikt in het horecapaviljoen. Ook is het denkbaar dat het gezin dat in een vakantiewoning verblijft de grootouders uitnodigt om, vlakbij, in het hotel te verblijven. Juist de combinatie van een luxe hotel met het vakantiepark leidt tot mooie kansen voor het gehele gebied.

Om tot een economisch duurzaam bedrijfsmodel te komen voor de horeca en wellness exploitatie zijn de volgende elementen en doelgroepen een essentieel onderdeel van de planontwikkeling:

- De huidige bewoners van de appartementen hebben aangegeven nog steeds interesse te hebben in diensten en services welke zijn gerelateerde aan de horeca. Hierbij wordt gedacht aan maaltijden, maar ook kleinschalige initiatieven zoals een wijnclub of kookclub. Verder sluit een wellness met mogelijkheid tot fitness aan bij de wensen.
- In het plan is er ruimte voor 72 hoogwaardige hotelkamers in de nieuwe ontwikkeling. Deze hotelgasten zullen als recreant veelal de focus hebben om in regio Amsterdam te recreëren. Toch is ook deze doelgroep belangrijk voor de haalbaarheid van de horeca. In ieder geval zal er gebruik gemaakt worden van ontbijtfaciliteiten maar ook de wellness / fitness activiteiten zullen centraal staan in de beleving van deze doelgroep.
- Daarnaast is er in de nieuwe ontwikkeling een mogelijkheid gerealiseerd voor circa 30 'serviced' appartementen welke ook gebruik zullen maken van dezelfde diensten en services als de bestaande bewoners. Hier kan al rekening mee worden gehouden door een minimaal diensten niveau te verwerken in de service kosten. De horeca-exploitant heeft hiermee een tegemoetkoming in haar vaste kosten en een gegarandeerde omzet. De verwachting is dat met name een iets oudere doelgroep, echtparen waarvan de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten, hier een mooie nieuwe woonplek zullen vinden. Deze doelgroep zal met name uit Huizen en de directe omgeving komen en zal daarmee een courante ééngezinswoningen achterlaten. Met andere woorden: dit project zal de doorstroming op de woningmarkt in en rond Huizen bevorderen.
- Tenslotte zijn de 50 recreatiewoning op de landtong essentieel voor de financiële haalbaarheid van de horeca exploitatie. De woningen zullen namelijk middels een bedrijfsmatige verhuurexploitatie het gehele jaar verhuurd worden aan recreanten. Hierdoor zal er niet alleen in het hoogseizoen gerecreëerd en geconsumeerd worden maar ook in het laagseizoen zal de landtong haar aantrekkingskracht behouden. De centrale ligging in Nederland en de korte afstand van verschillende

recreatiemogelijkheden in de buurt zorgen voor dynamisch en aantrekkelijk gebied. Daarnaast zullen de gasten van de recreatiewoning langer in het gebied verblijven dan een hotel gast. Door middels van bijvoorbeeld elektrische leenfietsen kunnen gasten gebruik maken van voorzieningen in de directe nabijheid. Daarnaast wordt er zoveel mogelijk gestimuleerd om de lokale ondernemers in de omgeving te betrekken bij de ontwikkeling van dit gebied.

Uiteraard zullen ook dag gasten welkom zijn in de het park. De heringerichte landtong sluit met wandelpaden en nieuwe beplanting aan op een doorlopende parkzone langs het Gooimeer, zoals omschreven in de kustvisie. Het horecapaviljoen in het park is ook een plek voor een kop koffie voor wandelaars en watersporters om aan te meren voor een korte pauze. Hiermee wordt een hoogwaardige bestemming om naartoe te varen toegevoegd aan de landtong.

De SVE Group is optimistisch over de haalbaarheid van het project op basis van het ontwerp en de beschreven uitgangspunten voor de twee locaties in dit boekwerk. De eerste contacten met exploitanten die op andere locaties een combinatie van hotel en vakantieverblijven exploiteren zijn reeds gelegd. Na een akkoord op hoofdlijnen van de gemeente is de SVE Group bereid om te investeren in een planuitwerking en nadere afstemming met de gemeente Huizen over het vervolg van het proces.

De SVE Group verheugt zich alvast op een hoogwaardige en spoedige invulling van deze prachtige plek in Huizen!

Sjan van Ettekoven

SVE Group



**LOCATIE** p.4

**BESTEMMINGSPLAN** p.5

**KADASTRALE KAART** p.6

**SITUATIE** p.7

**LOCATIE 1** p.8

**CONCEPT** p.9  
**PROGRAMMA** p.10  
**PLATTEGRONDEN** p.11  
**REFERENTIES** p.16  
**IMPRESSIES** p.17  
**TELSHEMA** p.19

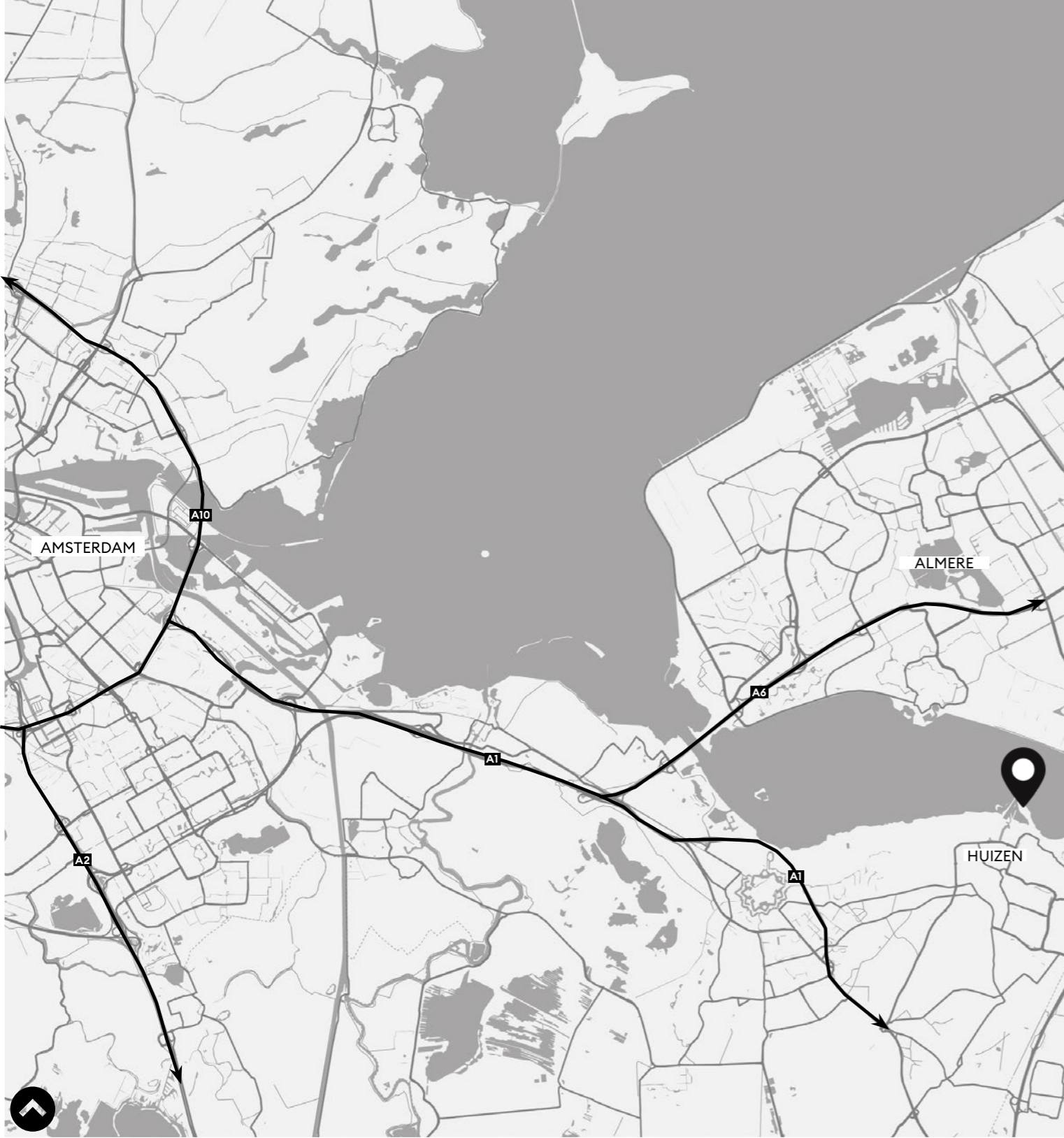
**LOCATIE 2** p.20

**MASTERPLAN** p.21  
**REFERENTIES** p.22  
**IMPRESSIES** p.25  
**TELSHEMA** p.27

**COLOFON** p.28

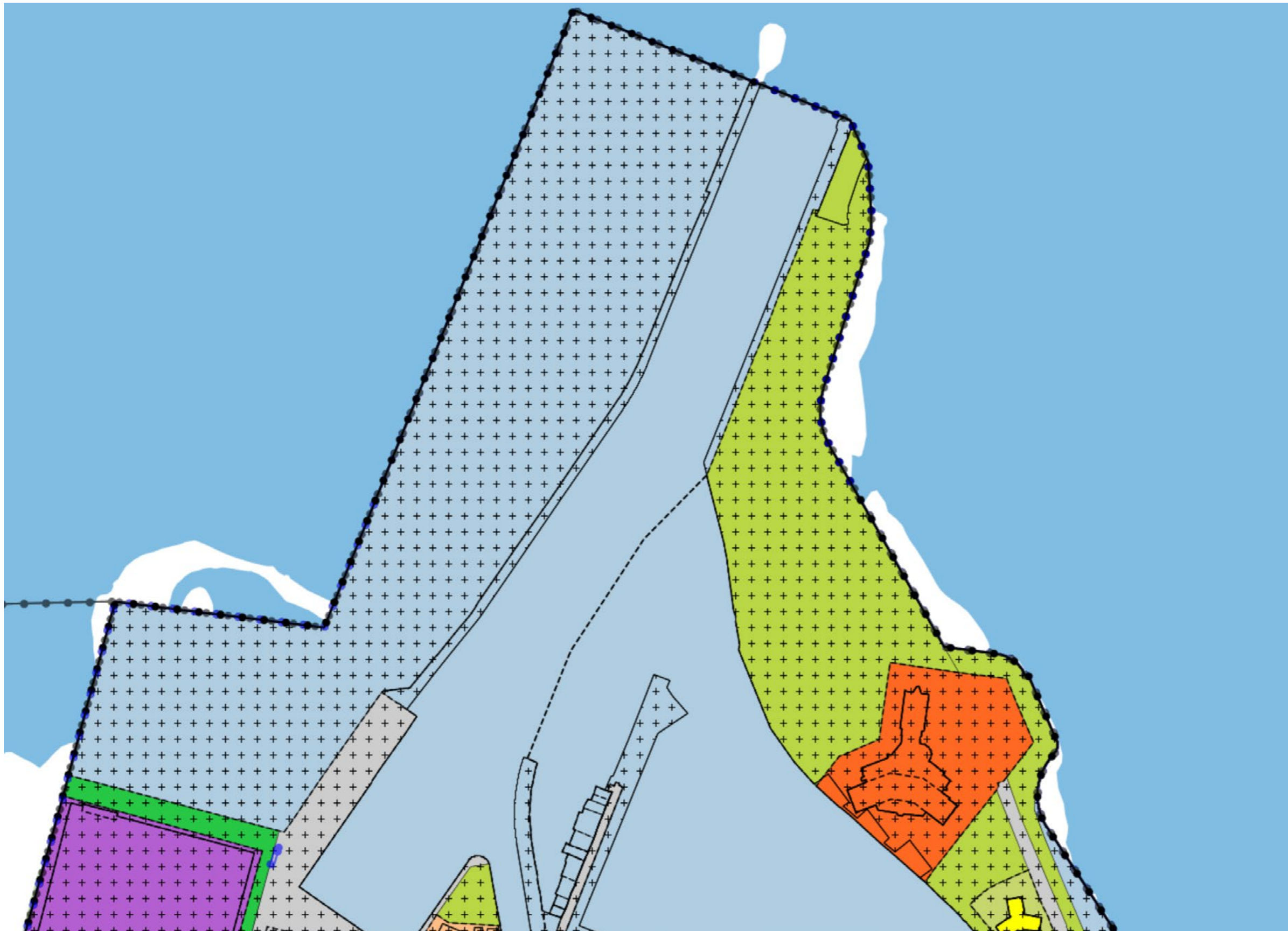
# LOCATIE

> RESIDENTIE GOOIER HOOFD  
HUIZEN





# BESTEMMINGSPLAN



Type plan  
bestemmingsplan

Eigenaar  
gemeente Huizen






Status  
geconsolideerd (2015-06-24)

Uitgebreide status  
geconsolideerd (plan); geconsolideerd (dossier)

Identificatie  
NL.IMRO.0406.BPHENB2010GC01-GC01

IMRO Versie  
IMRO2012

Ondergrond  
grootschalige basiskaart (GBK) (2014-10-24)

-  **Enkelbestemming**  
Horeca
-  **Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie
-  **Bouwvlak**
-  **Functieaanduiding**  
specifieke vorm van horeca - hotel
-  **Maatvoering**  
maximum bouwhoogte: 23 m





## PERCEEL

**LOCATIE 1**  
Gemeente: Huizen  
Sectie: C  
Perceelnummer: 9173 en 9522

**LOCATIE 2**  
Gemeente: Huizen  
Sectie: C  
Perceelnummer: 11415

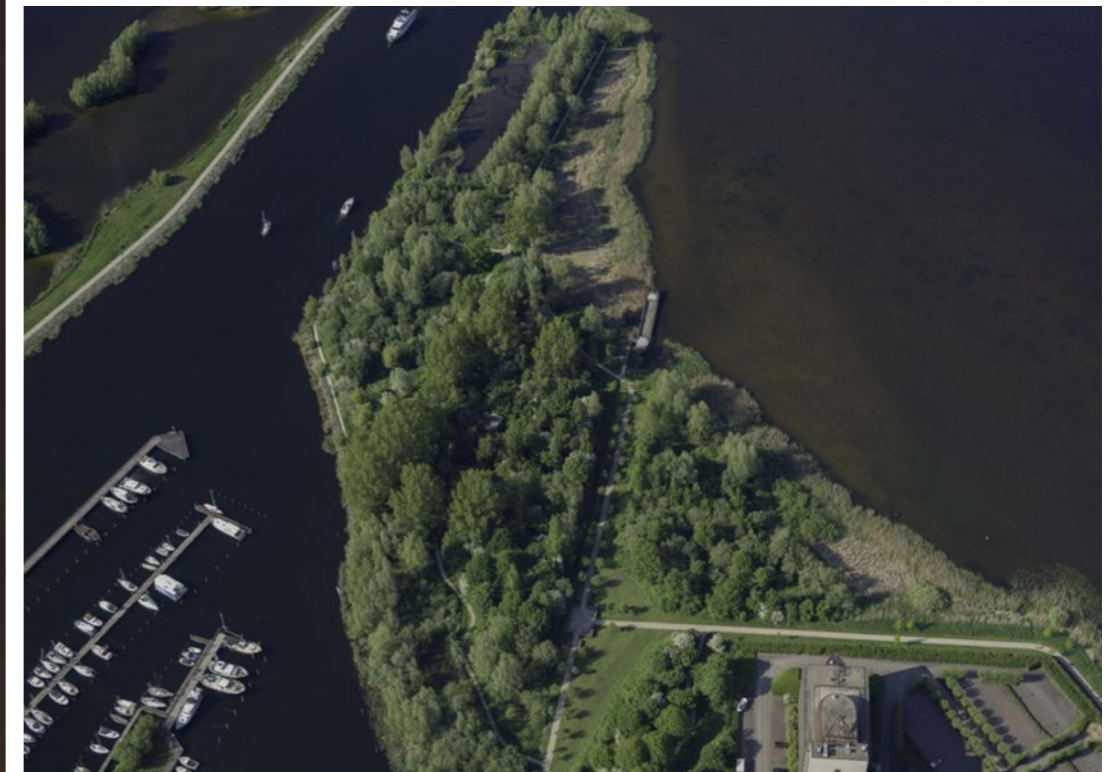




# SITUATIE



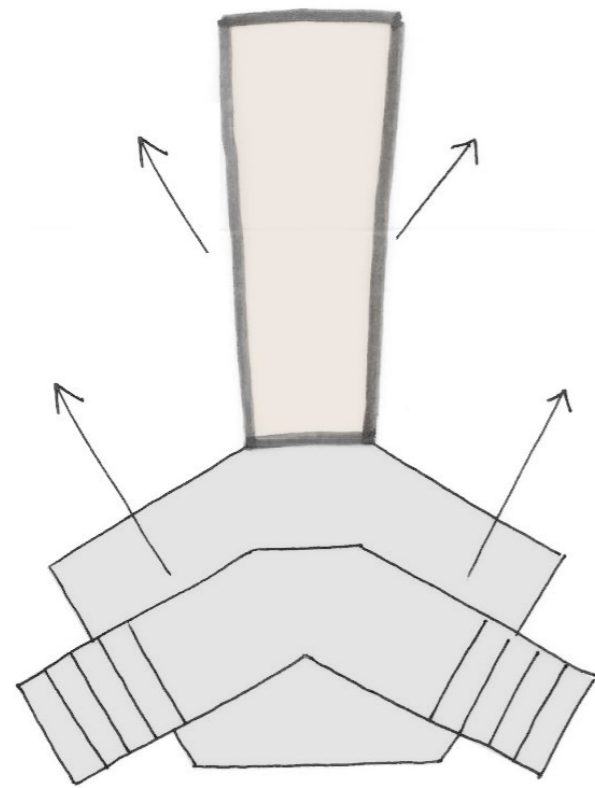
LOCATIE 1



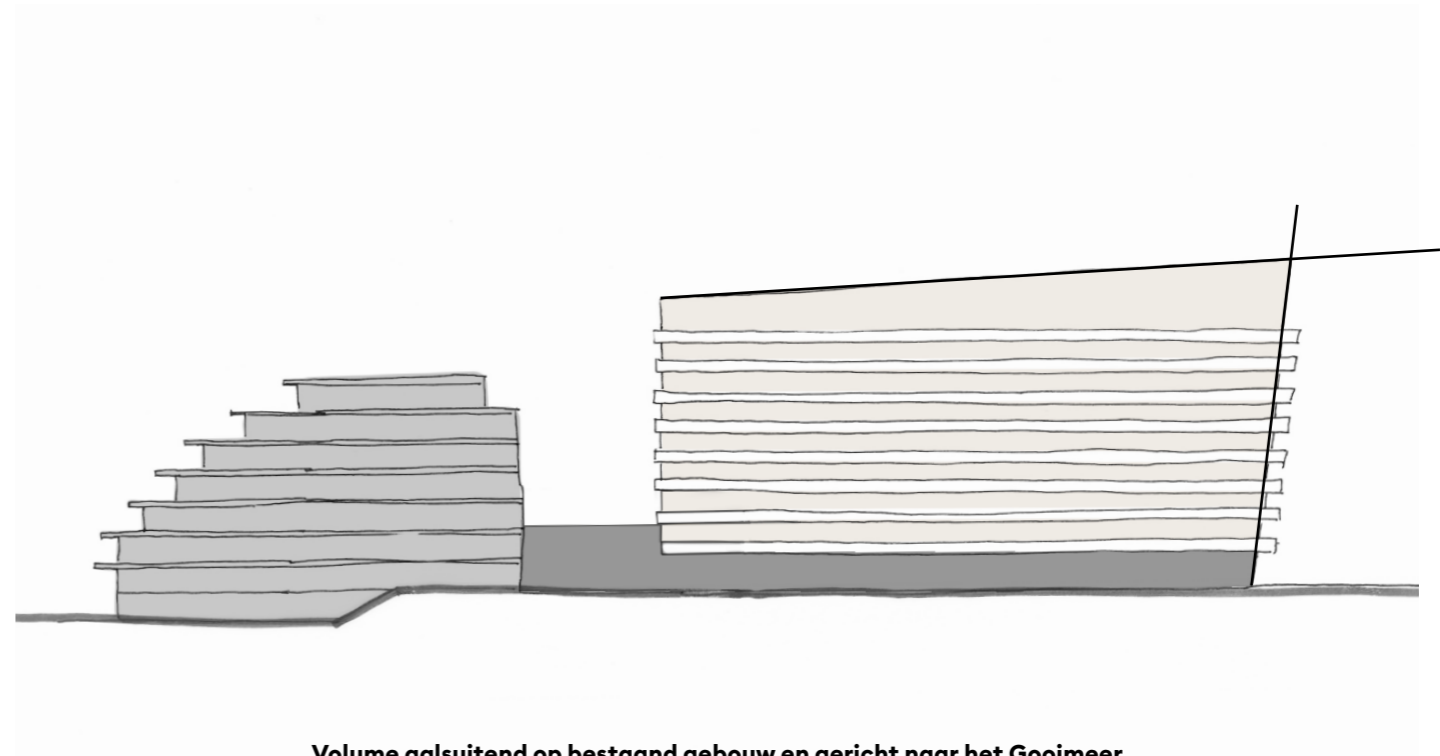
LOCATIE 2



# LOCATIE 1



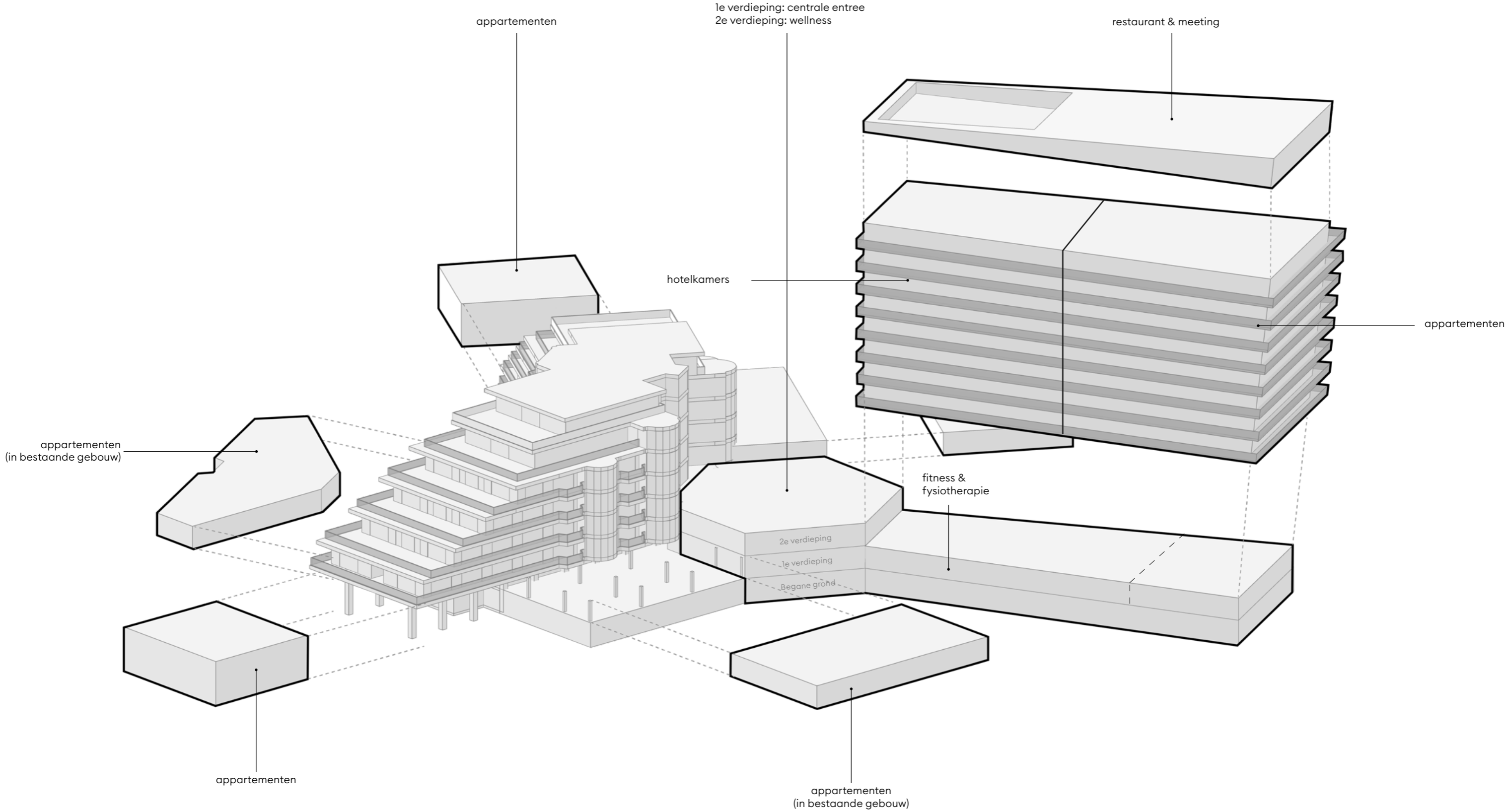
Nieuw volume met behoud van uitzicht toevoegen



Volume aansluitend op bestaand gebouw en gericht naar het Gooimeer

# PROGRAMMA

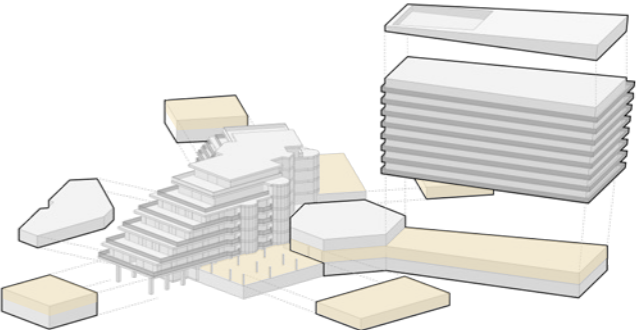
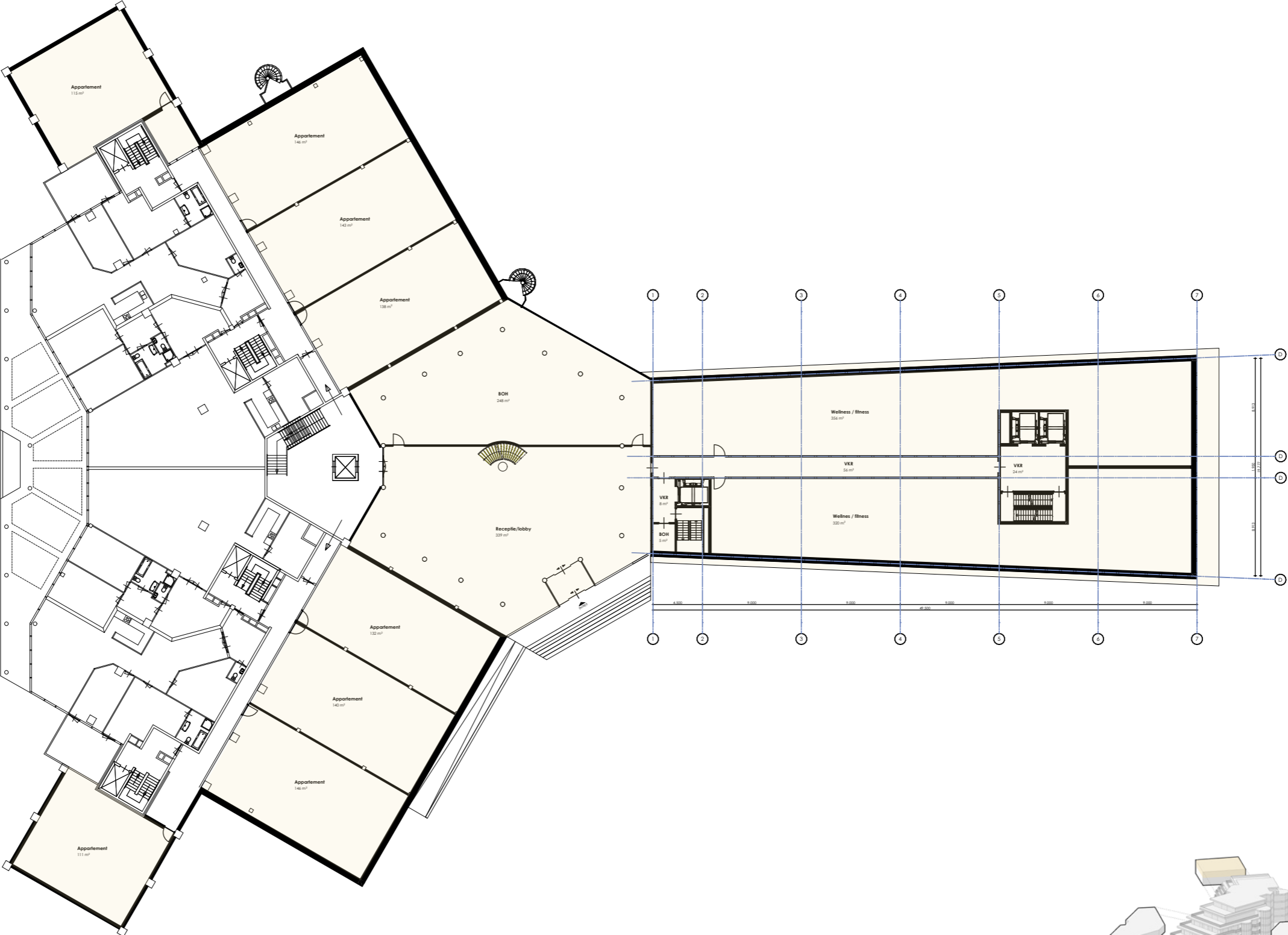
## RESIDENTIE GOOIER HOOFD





# PLATTEGROND

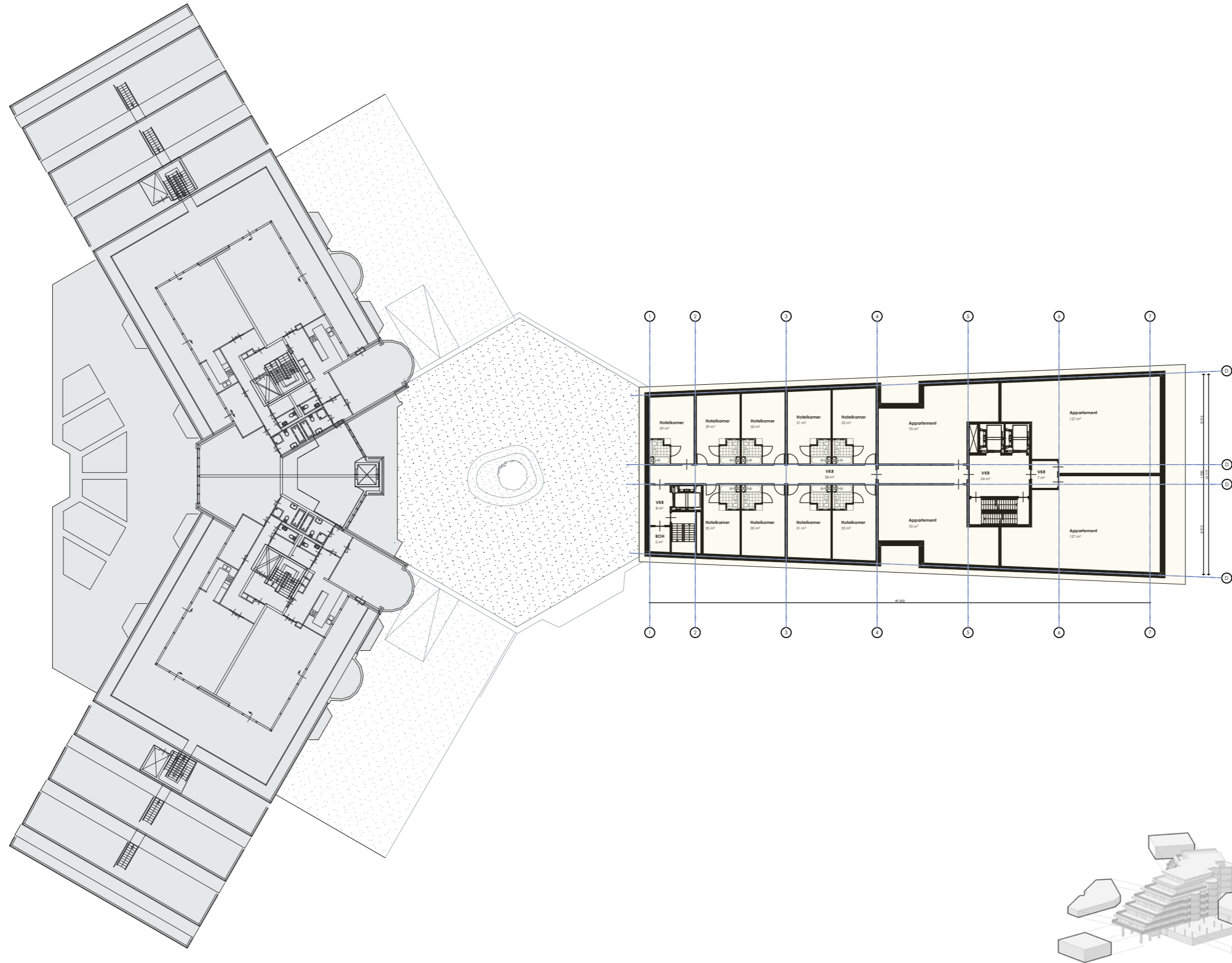
IE VERDIEPING





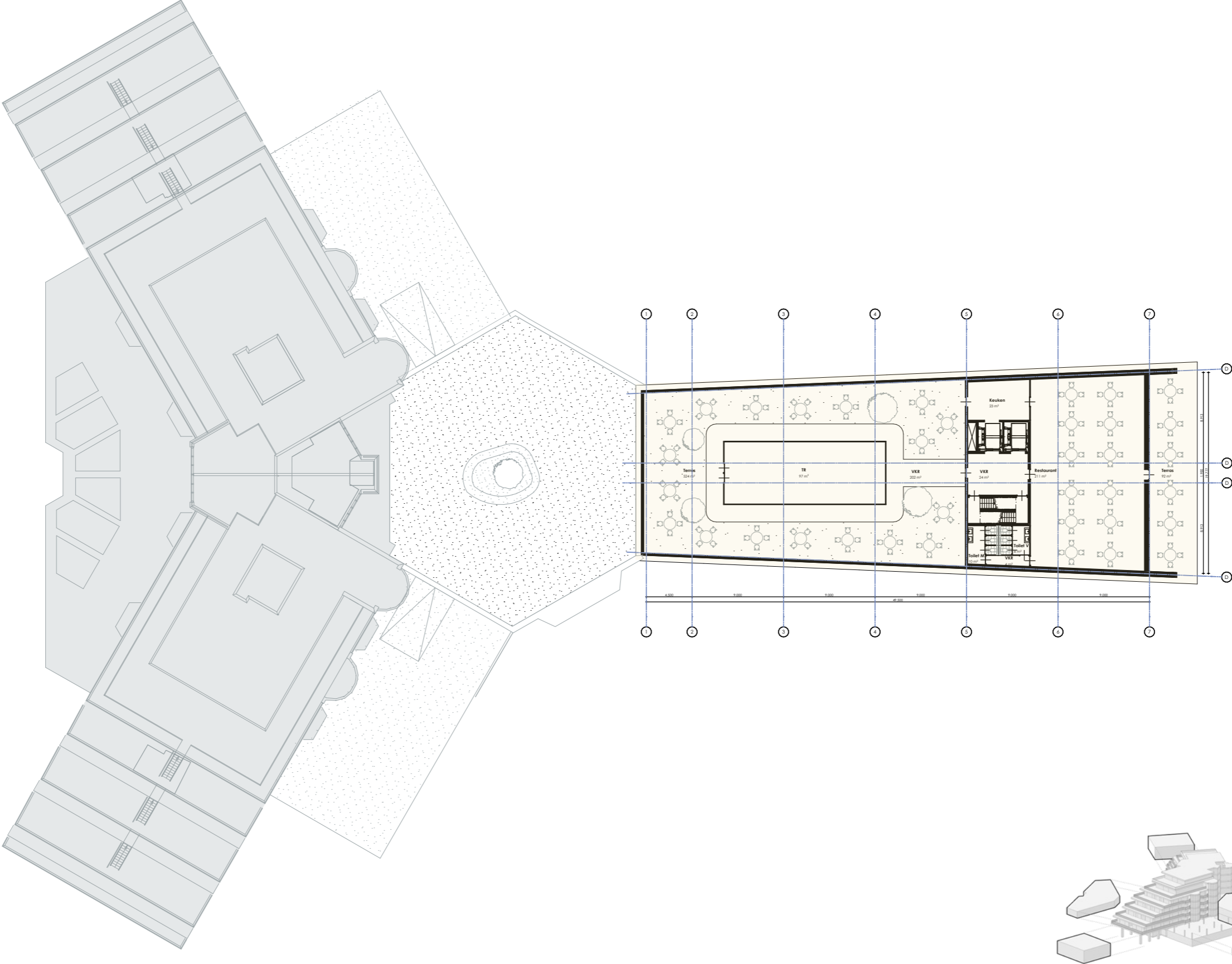
# PLATTEGROND

2E T/M 9E VERDIEPING



# PLATTEGROND

DAK

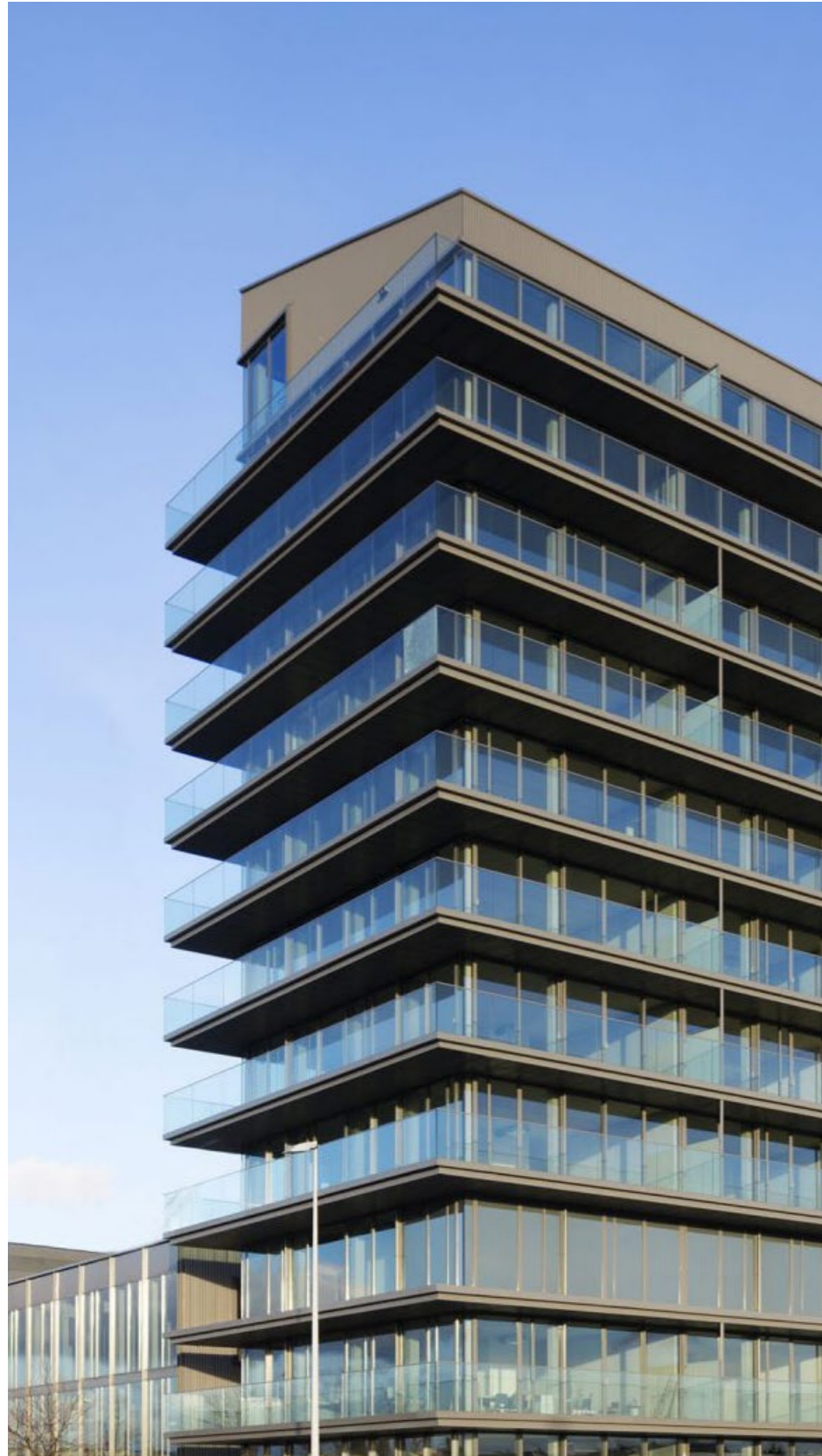




# REFERENTIES

ARCHITECTUUR

> RESIDENTIE GOOIER HOOFD  
HUIZEN



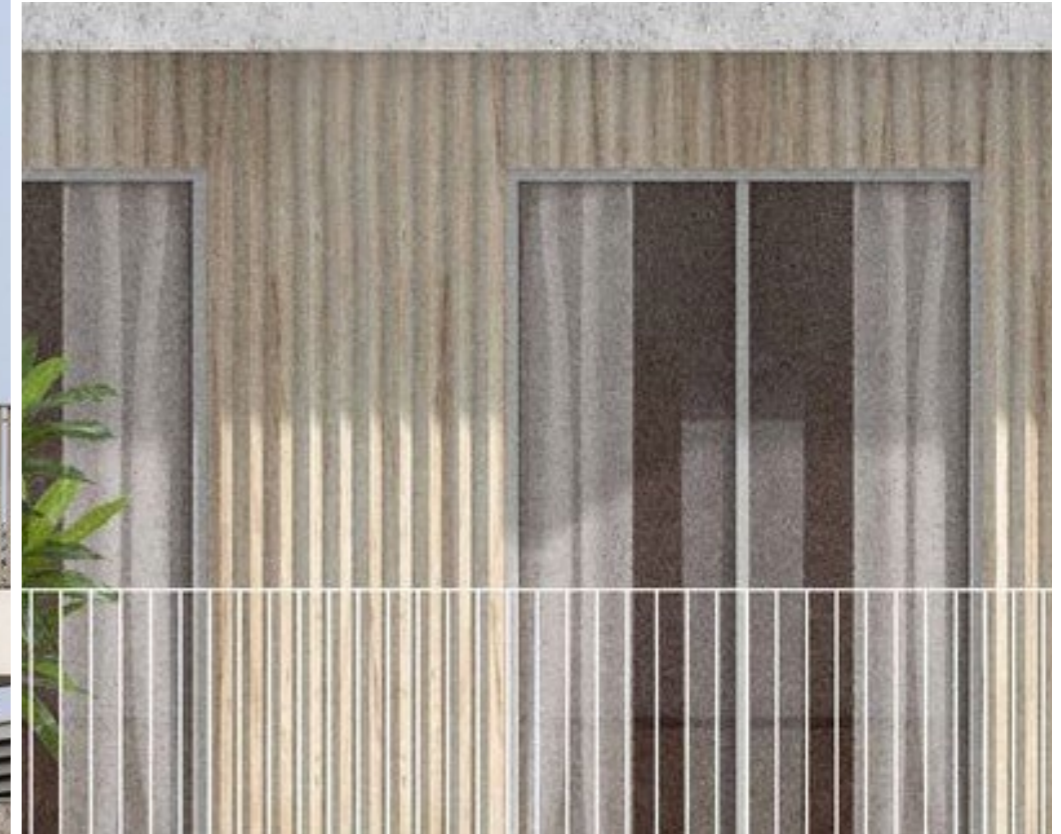
Glazen, doorlopende balkons die het gebouw vormen



Schuine gevel met balkons aan de kant van het water



Ruime balkons met uitzicht



Combinatie van beton en metalen gevelbekleding













> VERDIEPING	> FUNCTIE	> OPMERKING	> AANTAL	> BVO (M <sup>2</sup> )	> VERDIEPING	> FUNCTIE	> OPMERKING	> AANTAL	> BVO (M <sup>2</sup> )
<b>Begane grond</b>					<b>8°</b>				<b>1.067</b>
	Bergingen	Nieuw		760		Appartementen	Nieuw	4	484
						Buitenruimte	Nieuw		126
<b>1°</b>				<b>1.006</b>		Gemeensch. ruimte	Nieuw		63
	Voorzieningen	Nieuw		845		Hotelkamers	Nieuw	9	394
	gemeensch. ruimte	Nieuw		63	<b>9°</b>				<b>1.074</b>
	Buitenruimte	Nieuw		98		Appartementen	Nieuw	4	490
<b>2°</b>				<b>1013</b>		Buitenruimte	Nieuw		127
	Appartementen	Nieuw	4	447		Gemeensch. ruimte	Nieuw		63
	Buitenruimte	Nieuw		114		Hotelkamers	Nieuw	9	394
	Gemeensch. ruimte	Nieuw		63	<b>Dak</b>				<b>1079</b>
	Hotelkamers	Nieuw	9	389		Restaurant/meeting			291
<b>3°</b>				<b>1.034</b>		Buitenruimte/terras			725
	Appartementen	Nieuw	4	453		Gemeensch. ruimte			63
	Buitenruimte	Nieuw		124	<b>TOTAAL</b>			<b>32 appartementen</b>	<b>11.237 M<sup>2</sup></b>
	Gemeensch. ruimte	Nieuw		63					
	Hotelkamers	Nieuw	9	394					
<b>4°</b>				<b>1.041</b>					
	Appartementen	Nieuw	4	459					
	Buitenruimte	Nieuw		125					
	Gemeensch. ruimte	Nieuw		63					
	Hotelkamers	Nieuw	9	394					
<b>5°</b>				<b>1.048</b>					
	Appartementen	Nieuw	4	466					
	Buitenruimte	Nieuw		125					
	Gemeensch. ruimte	Nieuw		63					
	Hotelkamers	Nieuw	9	394					
<b>6°</b>				<b>1.054</b>					
	Appartementen	Nieuw	4	472					
	Buitenruimte	Nieuw		125					
	Gemeensch. ruimte	Nieuw		63					
	Hotelkamers	Nieuw	9	394					
<b>7°</b>				<b>1.061</b>					
	Appartementen	Nieuw	4	478					
	Buitenruimte	Nieuw		126					
	Gemeensch. ruimte	Nieuw		63					
	Hotelkamers	Nieuw	9	394					

## > PARKEERNORM

Functie	Norm	Parkeerplaatsen
Woningen > 80 m <sup>2</sup> BVO (16)	1,8 / woning	29
Woningen < 80 m <sup>2</sup> BVO (16)	1,4/woning	23
Hotelkamers (72)	0,5/ hotelkamer	36
Voorzieningen* (1445m <sup>2</sup> )	2,5 / 100 m <sup>2</sup> BVO	36

(excl bestaande woningen)

**124 pp**

\*Voorzieningen zijn niet opgenomen in de parkeernorm gemeente Huizen, dit is een aanname.

Bestaand terrein: ca. 160 parkeerplaatsen  
Bestaande garageboxen: 37 parkeerplaatsen

Totaal 197 parkeerplaatsen

# LOCATIE 2



# MASTERPLAN

RECREATIEGEBIED

> RESIDENTIE GOOIER HOOFD  
HUIZEN





# REFERENTIES

## PARK



Connectie met de natuur



Verharde route in het park voor activiteiten/ontsluiting



Actieve zitplaatsen in het park

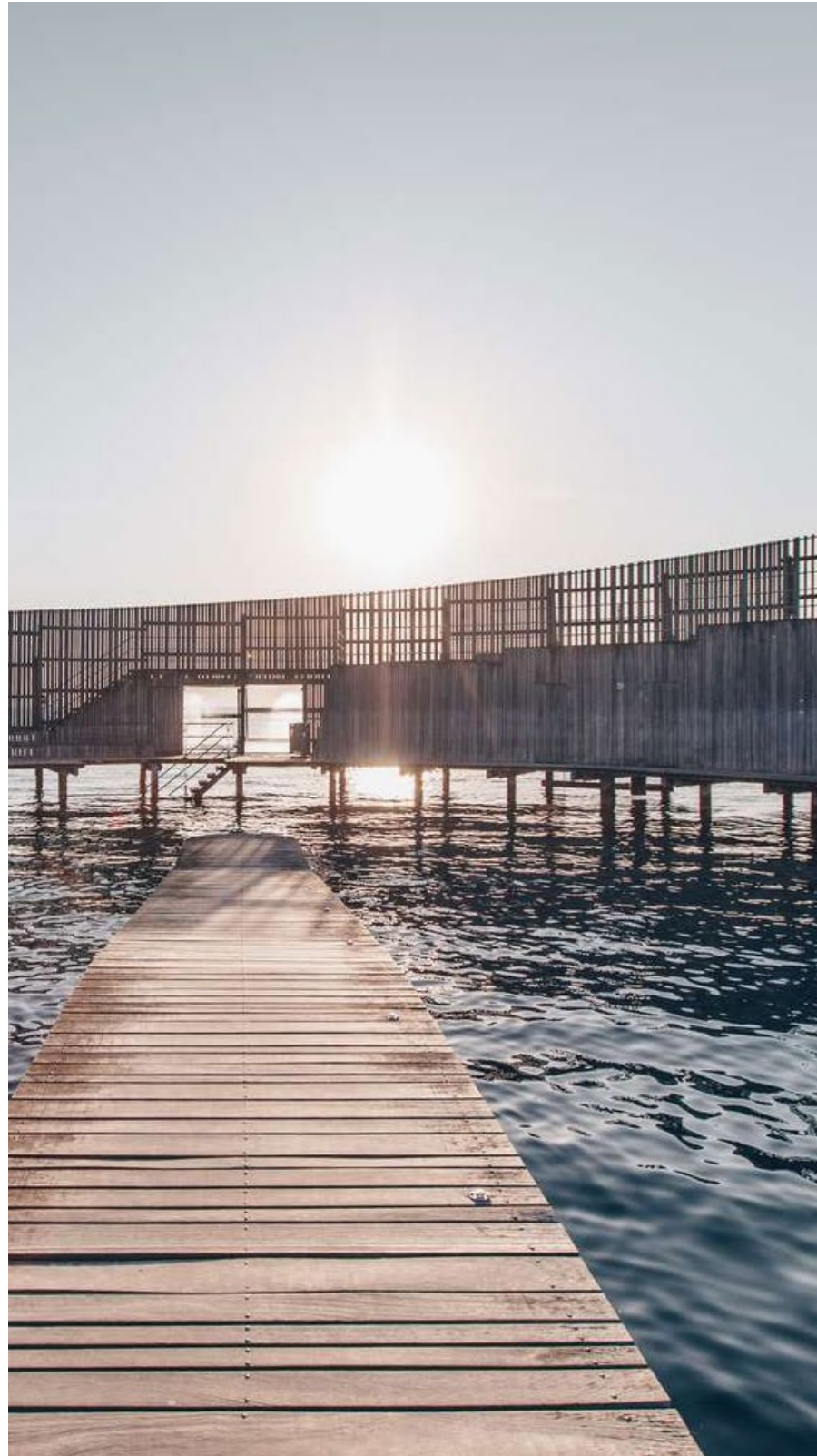


Natuurspeelplaats



# REFERENTIES

## PAVILJOEN



Landschap en architectuur als mijlpaal



Paviljoen aan het eind van het park / Gebruik van natuurlijke materialen



Activiteiten



Uitzicht



# REFERENTIES

## VAKANTIEWONINGEN



Vakantiewoningen in een rustige omgeving



Activiteiten aan het water



Rolstoel toegankelijk woningen



Openbaar toegankelijk park voor iedereen



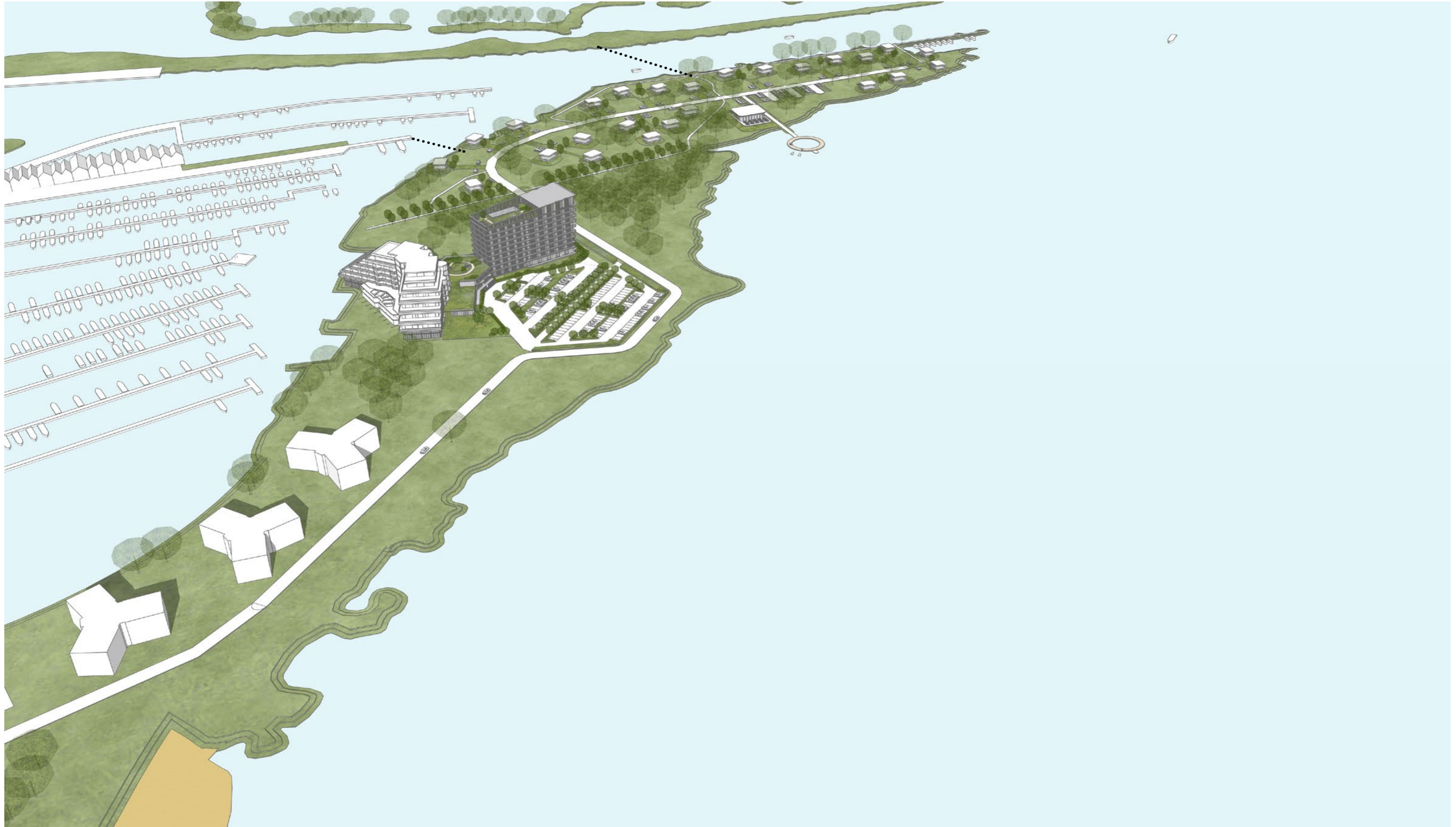
Healing environment



# IMPRESSIE

RECREATIEGEBIED

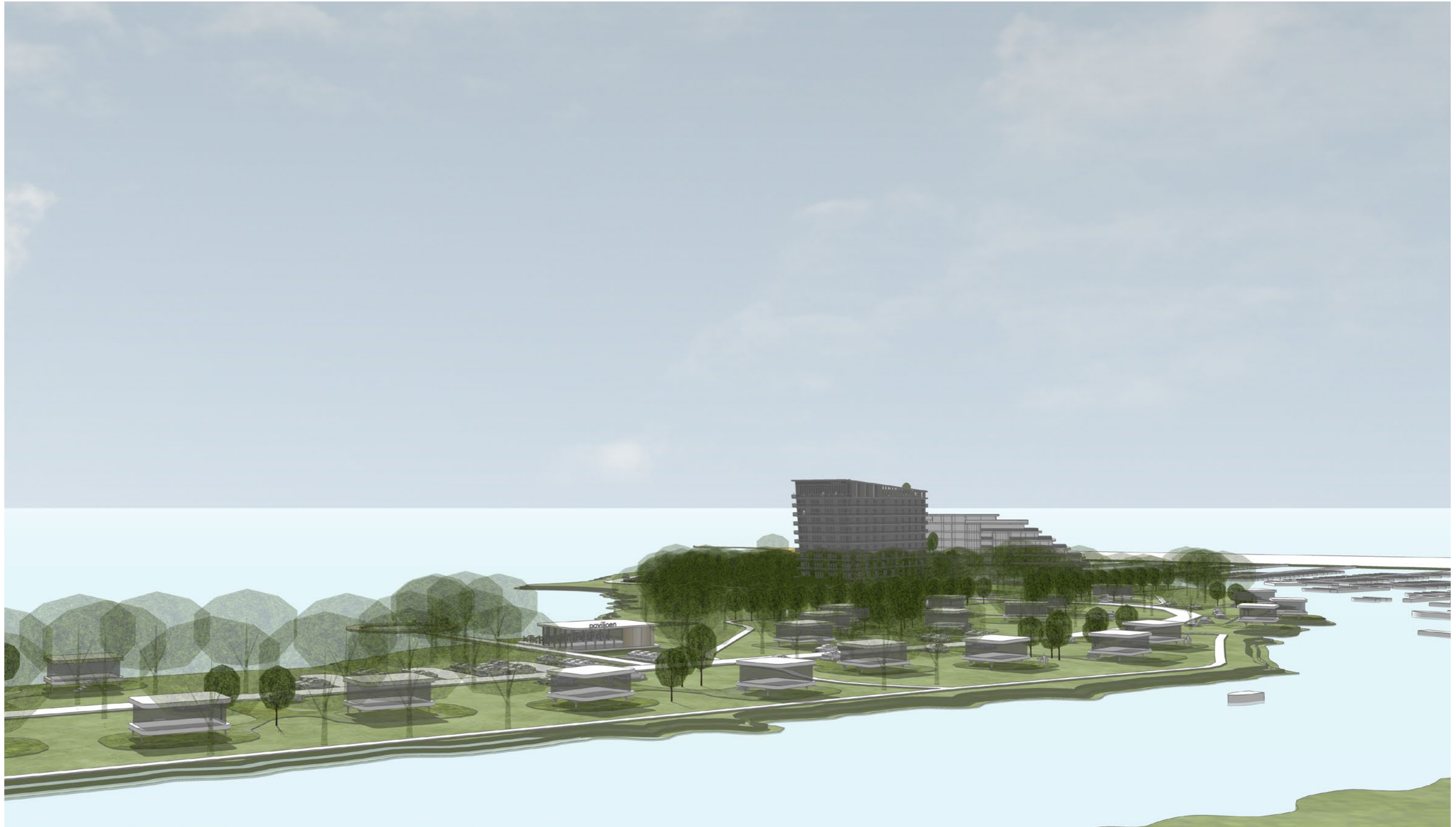
> RESIDENTIE GOOIER HOOFD  
HUIZEN



# IMPRESSIE

RECREATIEGEBIED

> RESIDENTIE GOOIER HOOFD  
HUIZEN





# TELSHEMA

> VERDIEPING	> FUNCTIE	> OPMERKING	> AANTAL	> BVO (M <sup>2</sup> )
	Vakantiewoningen	Nieuw	50	4.000 80
<b>TOTAAL</b>			<b>50 vakantiewoningen</b>	<b>4.000 M<sup>2</sup></b>

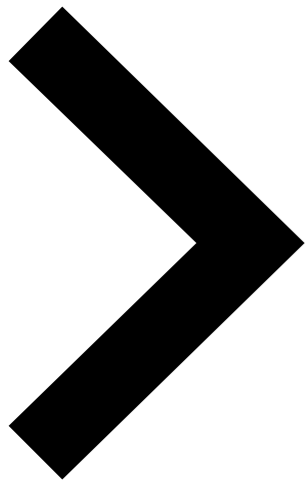
> VERDIEPING	> FUNCTIE	> OPMERKING	> AANTAL	> BVO (M <sup>2</sup> )
<b>Begane grond</b>	Recreatie, horeca	Nieuw	-	600 300
<b>1e verdieping</b>	Kamers	Nieuw	8	37,5
<b>TOTAAL</b>				<b>600 M<sup>2</sup></b>

# COLOFON



**SVE Group BV**

't Breukeleveensemeentje 4  
1231 LM  
Muyeveld (Loosdrecht)



>

**Mulderblauw architecten**

Overgoo 6  
2266 JZ  
Leidschendam