

Geachte mevrouw Metz, griffier gemeente Ameland,

Wij lichten u graag in over de zorgen die wij als omwonenden hebben bij het nieuwbouwplan voor de woning aan de Kievitsweg 24 in Nes. Wij hebben op 8 juli jl bezwaar aangetekend bij het college van B&W tegen de afgegeven omgevingsvergunning. Hierbij een kopie.

In het beleid van gemeente Ameland is de natuur leidend als het gaat om ruimtelijke ontwikkeling en recreatie. Er wordt in de toeristische ontwikkelingen rekening gehouden met de bescherming van natuur en landschap. Als eigenaren van een vakantiewoning aan de Kievitsweg in Nes prijzen wij de gemeente met het maken en navolgen van die keuzerichting. Natuur en landschap op Ameland zijn prachtig, uniek en van grote waarde.

Dat er een trend gaande is van steeds grotere en luxere vakantiewoningen op Ameland, is een feit. Dat er juist dan streng op regels gehandhaafd zou moeten worden is ook een feit. Dat zien wij niet terug in de goedkeuring van het bouwplan van vakantiewoning 'De Kreukel', midden in het fraaie duingebied van de Kievitsweg. Dat er 'groter dan groot' gebouwd mag worden, past niet bij de gewenste duurzame ontwikkeling van het eiland en heeft een onnodig grote impact op landschap en leefomgeving van natuur, planten, dieren en mensen. Daarom maken wij als omwonenden bezwaar tegen de goedkeuring van dit bouwplan. Wij menen dat ook leden van de gemeenteraad Ameland hiervan op de hoogte moeten zijn. Met deze brief plus ons bezwaarschrift aan de griffier van gemeente Ameland menen wij u als leden van de gemeenteraad voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht er toelichting van onze kant nodig zijn dan komen we graag naar Ballum om een en ander toe te lichten.

NB. Het college van B&W is op de hoogte dat wij u een kopie van het bezwaarschrift hebben gestuurd.

Met vriendelijke groeten,

Namens de omwonenden die het bijgaande bezwaarschrift hebben ondertekend.

5.1.2e

Bijlage: Bezwaarschrift tegen omgevingsvergunning Kievitsweg 24, Nes d.d. 6 juli 2026 – FL/.../530634

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Nes-Ameland, 6 juli 2026

Betreft: Bezwaar tegen omgevingsvergunning Kievitsweg 24, Nes – FL/.../530634

Aan: College van Burgermeester en Wethouders van de gemeente Ameland
Van: omwonenden vakantiewoning Kievitsweg 24

Geacht College,

'Mag het, en als het mag, past het?'

Dat de natuur leidend is bij de ontwikkeling van het toerisme op Ameland spreekt ons aan. Als eigenaren van een vakantiewoning aan de Kievitsweg en als gasten op Ameland zijn we zuinig op de Wadden en de impact die we als mensen op dit gebied maken. Dat nieuwe woningen groter en luxer worden lijkt te passen in een trend. Samen zorgen we ervoor dat het allemaal binnen de regels van het omgevingsplan gebeurt. Dat er aan de Kievitsweg een nog grotere dan grote woning op een centrale plek in het duin gepland wordt, baart ons zorgen. Vandaar onze zienswijze, die op 31 januari jl namens acht omwonenden (te weten, eigenaren van woningen die in de directe nabijheid van het perceel Kievitsweg 24 te Nes zijn gelegen) naar de gemeente is gestuurd. Omdat we willen benadrukken dat de natuur bij de gevraagde uitzondering op het omgevingsplan leidend moet zijn, en de impact op landschap, mensen en dieren niet onevenredig groot mag worden.

Een antwoord op onze vraag 'Mag het, en als het mag, past het?' kregen we niet. Niet van de initiatiefnemer en niet van de gemeente Ameland. Dat stelt ons teleur. Dus tekenen wij bezwaar aan tegen de goedkeuring van B&W op het bouwplan van de nieuwe Kreukel.

Onze bezwaren komen in grote lijnen overeen met de eerder door de groep van omwonenden ingediende zienswijze. Zie bijlage 1.

Hieronder volgt een opsomming van onze bezwaren en zorgen. De tweede kolom betreft het document onderdeel van de door u afgegeven omgevingsvergunning. En de derde kolom geeft ons bezwaar weer.

1.	Omgevingsvergunning – FL/.../530634	Bezwaar
1.1	"In de kaart van de bestemmingsplan is een aanduiding begrenzing Deltakering aangegeven. Van het plan is een vergunning van Rijkswaterstaat overlegd voor de werkzaamheden en bouwactiviteiten in de Deltakering. Het aspect deltakering c.q. kustbeheer is derhalve niet in het gedrang door deze aanvraag."	De door Rijkswaterstaat afgegeven beschikking heeft verschillende voorschriften. Voorschrift 4 geeft verschillende technische voorschriften o.m. 'De ontgraven gronden en het onttrokken zand, vrijkomend op het betreffende perceel, moet binnen het perceel hergebruikt worden.' Het plan voorziet in een kelder onder de gehele woning. Dit betekent dat circa 400-500m ³ zal moeten worden afgegraven en verdeeld over het perceel. De ruimte op het perceel waar het zand kan worden verdeeld is beperkt vanwege bebouwing, terras, paden, parkeerplaats etc. Kortom aan het door Rijkswaterstaat gestelde voorschrift kan niet worden voldaan. Het aspect Deltakering is derhalve wel degelijk in het gedrang door deze aanvraag.

		Bovendien, kijkend naar het landschapsplan, is het kennelijk ook niet de intentie van de initiatiefnemer om het zand op het perceel terug te brengen. De door Rijkswaterstaat gestelde voorwaarde maakt dat het plan, op basis van de verstrekte informatie, landschappelijk niet kan worden ingepast en daarmee (formeel) niet realiseerbaar is.
1.2	"Het college kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat zomerhuizen niet uitgebreid mogen worden, mits: het plan in overeenstemming is met de evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL'), geen blijvende onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdlijnen als opgenomen in artikel 4.2 van de Planregels."	Artikel 4.2 van de Planregels stelt eisen aan de landschappelijke inpassing van bouwplannen. Namelijk: - ...nieuwbouw op dezelfde zorgvuldige wijze in te passen in het landschap. - Het handhaven en beschermen bestaande duinreliëf. - De bebouwingshoogten mogen niet zodanig uitkomen boven de bos- en duinrand dat geen sprake meer is van een inpassing in het landschap maar eerder het uitstijgen boven het landschap. Het plan wordt gerealiseerd op een hoger gelegen perceel in het duingebied van de Kievitsweg. Met een bouwhoogte van 8,3 meter en een bouwoppervlakte van 132 m² tekent de woning zich scherp af tegen de natuurlijk glooiende lijn van het duinlandschap en de direct omliggende woningen. Het bestaande duinreliëf wordt aldus niet gerespecteerd maar geweld aangedaan. Van inpassing in het landschap laat staan van het op zorgvuldige wijze inpassen in het landschap van het bouwplan is zodoende geen sprake. Zie in verband met de ETFAL hierna onder 1.3.
1.3	".....en wordt voldaan aan de in artikel 4.8., aanhef en onder a. van de Planregels voorgeschreven afmetingen van uitbreiden zomerhuis. De Planregels schrijven de volgende afmetingen voor: - hoogte niet meer dan 8 meter - oppervlakte van een zomerhuis exclusief bergruimte niet meer dan 100m²	U geeft terecht aan dat het plan niet in overeenstemming is met de in artikel 4.8 van de Planregels voorgeschreven afmetingen. Daarbij stelt u dat de Planregels 120m² aan oppervlakte toestaat waarbij u de 20m² van de aangebouwde bergruimte optelt bij de 100m² van het zomerhuis. Dit kan in onze ogen niet, want de definitie van wat een aangebouwde bergruimte is laat dit niet toe¹.

¹ Definitie aangebouwde bergruimte in de context van een omgevingsplan: Is een direct aan het hoofdgebouw (de woning) vastzittende, overdekte en afsluitbare ruimte die qua constructie en functie ondergeschikt is aan de woning en uitsluitend dient voor de opslag van goederen.

	- oppervlakte aangebouwde bergruimte niet meer dan 20m² - minimale afstand tot perceelgrens 3 meter. - d.m.v. deze vrijstellingen geen blijvend onevenredig afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in artikel 4.2 Afwijkingen van 10% van de afmetingen zijn toegestaan mits plan wordt voorgelegd aan Adviescommissie Omgevingskwaliteit Ameland en de afwijking geen afbreuk doet aan de verschijningsvorm en natuurlijke waarden van het terrein."	Artikel 4.8 onderstreept andermaal dat met deze vrijstellingen geen blijvend onevenredig afbreuk gedaan zal worden aan de beschrijving in artikel 4.2 inzake landschappelijke inpassing. Het bouwplan neemt alle ruimte die de planregels bieden inclusief de 10% afwijkingsmarge. Het resultaat: een recreatiewoning met ruimte voor minimaal 9 personen en mogelijk meer (waarover later meer in dit bezwaarschrift). De parkeervoorziening is ingetekend voor twee auto's maar met de capaciteit van de woning zal dit zomaar een parkeerplek voor drie auto's gaan worden. Wij zijn van mening dat het plan in zijn huidige vorm afbreuk doet aan de verschijningsvorm en natuurlijke waarden van het terrein en zijn het dus niet eens met het verruimen van de afmetingen van het plan zoals door de gemeente toegestaan. Zo is niet duidelijk onderbouwd waarom de maximale beleidsruimte wordt toegestaan. U stelt: <i>'Op basis van de geldende 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen gemeente Ameland 2018' wordt medewerking verleend aan een onderlinge afstandsmaat van 22,5m mits de bebouwing niet te massaal wordt en de uitbreidingsmogelijkheden van belendende percelen niet onevenredig aangetast worden. In het omliggende gebied en andere gelijksoortige gebieden op Ameland komt een onderlinge afstand van minder dan 25m, respectievelijk 22,5m vaker voor met bouwmassa's groter dan 120m², respectievelijk 132m².'</i> In de eerste plaats is deze motivering onvoldoende omdat wij van mening zijn dat de bebouwing op deze plaats nu juist wél te massaal wordt. In de tweede plaats is de motivering ontoereikend omdat u niet per aangrenzend perceel heeft toegelicht en onderbouwd dat de uitbreidingsmogelijkheden niet onevenredig worden aangetast. In dit kader merken wij op dat de tekening met
--	--	--

	de afstandscircels geen adequaat beeld geeft van de afstand t.o.v. de omliggende woningen. Op basis van deze tekening kan niet geconcludeerd worden dat onderlinge afstand binnen de gestelde afstandsmaat blijft. Verder is niet duidelijk hoeveel de afstand tot de perceelsgrens bedraagt. U stelt dat die minder is dan de maximaal toegestane 3 meter. Maar de vraag is hoeveel de afstand precies is. Dat vermeldt u niet. De afwijking zou maximaal $3 \text{ meter} \times 10\% = 0,30 \text{ meter}$ mogen bedragen. Voorzover de afwijking groter is, is dat sowieso niet toegestaan. U stelt dat <i>'de totale oppervlakte van het voorgenomen zomerhuis ongeveer 132 m² is, terwijl de bepaling slechts 120 m² toestaat'</i>. Wij zijn van mening dat voor het oppervlak van het woonhuis uitgegaan dient te worden van 100 m² en niet van 120 m² (de berging van 20 m² mag niet meegeteld worden). De afwijking zou dus maximaal $100 \text{ m}^2 \times 10\% = 10 \text{ m}^2$ mogen bedragen. Al het meerdere, te weten 22 m², is niet toegestaan. Tenslotte besteed u in de omgevingsvergunning geen aandacht aan de bouwhoogte van 8,30 meter wat meer is dan het voorgeschreven maximum van 8 meter. De motivering om de overschrijding toe te staan ontbreekt. Wij zijn van mening dat, mede vanwege de hogere ligging van het perceel ten opzichte van naast gelegen percelen, het passender is om op deze plek de woning weg te laten zakken in het duin. Met een bouwhoogte van 8,30 meter past de woning niet bij het aanwezige duinlandschap. Kort en goed zijn wij van mening dat het plan niet voldoet aan de eis dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL'). Daarnaast zijn naar onze mening de door u toegestane afwijkingen van de van toepassing zijnde normen/ beleidsregels door u onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. Hetgeen kan leiden tot
--	---

		willekeur in beleid zodat het belang van belanghebbenden geschaad kan worden.
1.4	"Het plan is ruimtelijk onderbouwd met een landschapsplan."	Het landschapsplan houdt geen rekening met het voorschrift van Rijkswaterstaat om al het vrijgekomen zand terug te brengen op het perceel. Het landschapsplan dat wordt gepresenteerd geeft een verkeerd beeld.
1.5	"Het parkeren van auto's vindt plaats op eigen terrein."	De ingetekende parkeervoorziening is gezien de omvang van de woning naar verwachting te klein. Bezwaarmakers betwisten dat de ingetekende parkeerplaatsen op eigen terrein toereikend zijn.
1.6	"Voor deze ontwikkeling heeft een participatieproces plaatsgevonden. Daarnaast is op 31 januari 2026 een zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze is teruggekoppeld met de aanvrager en deze heeft extra participatie met de omwonenden gevoerd. Tijdens het participatietraject zijn omwonenden, belanghebbenden en betrokken organisatie geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om hun aandachtspunten en wensen kenbaar te maken."	Wij hebben namens een groep van acht omwonenden aan de Kievitsweg een zienswijze ingediend. Naar wij begrijpen, heeft -na aandringen van u- de initiatiefnemer op 5 maart 2026 de omwonenden uitgenodigd voor overleg. Per brief van 12 maart 2026 hebben wij namens de omwonenden gereageerd dat wij graag met de initiatiefnemer in gesprek gaan. Vervolgens hebben wij niets meer gehoord en uiteindelijk is er geen overleg geweest tussen initiatiefnemer en de groep van omwonenden. Uw stelling dat er extra participatie met omwonenden is gevoerd is niet juist. Wij waren hier al bang voor vandaar dat wij u op 31 maart jl een brief hebben gestuurd met onze zorg over het uitblijven van overleg met initiatiefnemer (zie bijlage 2). Ook heeft geen overleg, noch bestuurlijk noch ambtelijk, met de gemeente plaatsgevonden voorafgaand aan afgeven van de omgevingsvergunning. Hier hebben wij in dezelfde brief van 31 maart jl om gevraagd. Kortom het participatieproces heeft de facto niet plaatsgevonden.
1.7	"De rioolaansluiting moet worden aangelegd op aanwijzing van de medewerkers van de cluster "Beheer en onderhoud" van de gemeente Ameland."	Met een beoogd zwembad in de kelder en een bezetting van minimaal 9 personen vragen wij ons af of het riool aan de Kievitsweg voldoende capaciteit heeft en niet overbelast zal raken met alle vervelende gevolgen voor de bewoners van de Kievitsweg. Graag vernemen wij uw mening hierover. In het verlengde hiervan vragen wij ook aandacht voor de capaciteit/druk van de waterleiding. Met zwembad/wellness, drie douches en vier toiletten wordt er veel

		gevraagd van een reeds overbelaste waterleiding in het duingebied van de Kievitsweg.
2.	Landschapsplan	Bezwaar
	Een citaat uit het landschapsplan: "Daarbij blijft de bestaande ruimtelijke inbedding behouden en wordt geen nieuwe verstoring van het duinlandschap geïntroduceerd."	Het volume van de nieuwe woning is groot. Er komt een grote bouwput en 400-500m³ zandverplaatsing is omvangrijk. Dit gaat grote invloed hebben op het duinlandschap. Anders dan in het landschapsplan wordt gesteld, kunnen wij ons niet voorstellen dat er geen nieuwe verstoring van het duinlandschap wordt geïntroduceerd. Het allerbelangrijkste: het landschapsplan besteedt geen aandacht aan de verwerking op het perceel van de 400-500m³ zand die vrijkomt bij uitgraven van de kelder.
3.	Onderbouwing buitenplanse omgevingsplancapaciteit	Bezwaar
	Een paar citaten uit de onderbouwing: "De extra 12m² (NB: 132m² i.p.v. 120m²) is noodzakelijk om een functionele indeling en hedendaags comfort te realiseren binnen de compacte bouwtypologie van recreatiewoningen op Ameland. Het ontwerp biedt de gebruikers een slaapkamer met sanitaire voorzieningen op de begane grond, hetgeen essentieel is om het recreatieverblijf breed toegankelijk, comfortabel en toekomstbestendig te maken." "De geringe overschrijding leidt niet tot aantasting van omgevingskwaliteit: - de woning blijft een éénlaagse bebouwing met kap, waardoor het volume bescheiden blijft."	Een slaapkamer op de begane grond ontbreekt. Een eerdere versie van het plan (december 2025) bevatte wel een slaapkamer op de bgg maar deze is in de definitieve tekening vervangen door een loungeruimte. Daarmee vervalt de argumentatie voor de noodzaak om extra m² te realiseren. Overigens is de loungeruimte met een beperkte bouwkundige ingreep in een handomdraai omgetoverd in een slaapkamer en wordt de capaciteit van de woning vergroot met een slaapkamer voor twee personen. Met alle gevolgen voor extra parkeren, terras, verkeer etc. van dien. De onderbouwing houdt geen rekening met het feit dat het perceel hoger ligt dan omliggende percelen en dat dit in combinatie met een nokhoogte van 8,30 meter de facto betekent dat de nieuwe woning fors uitsteekt boven de bestaande woningen. Bovendien bevindt de woning zich op een zichtlocatie aan de Kievitsweg, aangezien het perceel zich in de oksel van de Kievitsweg bevindt. Dit geeft een uitstraling aan de woning die niet als 'bescheiden in volume' kan worden getypeerd.

		Het document 'tekening.pdf' dat bij de omgevingsvergunning stukken zit, maakt dit zichtbaar.
4.	Participatieverslag	Bezwaar
	"Bij deze brief zijn kopieën gevoegd van de ontvangen e-mails van [] en een gezamenlijke e-mail namens omwonenden." "Met het verzamelen en vastleggen van bovenstaande reacties wordt het participatietraject als afgerond beschouwd. De ontvangen opmerkingen en aandachtspunten worden betrokken bij de verdere uitwerking van het plan."	Het participatieverslag bevat twee e-mails van omwonenden of belanghebbenden. Eén daarvan is namens een groep van acht omwonenden. Met deze groep is géén overleg geweest. Graag waren wij met de initiatiefnemer in gesprek gegaan. Bovendien blijkt uit de vergunning en de onderliggende stukken niet hoe onze zienswijze inhoudelijk is beoordeeld en afgewogen. Daarmee is voor ons niet controleerbaar of onze belangen daadwerkelijk zijn betrokken bij de besluitvorming. Wij verzoeken het college daarom inzichtelijk te maken op welke wijze onze zienswijze is behandeld en welke afwegingen daarbij zijn gemaakt.
5.	Beschikking Rijkswaterstaat	
	Afgegeven beschikking d.d. 22 mei 2026.	De door Rijkswaterstaat afgegeven beschikking heeft een vijftal voorschriften. Voorschrift 4 geeft verschillende technische voorschriften o.m. 'De ontgraven gronden en het onttrokken zand, vrijkomend op het betreffende perceel, moet binnen het perceel hergebruikt worden.' Het plan voorziet in een kelder onder de gehele woning. Dit betekent dat circa 400-500m³ zal moeten worden afgegraven en verdeeld over het perceel. De ruimte op het perceel waar het zand kan worden verdeeld is beperkt vanwege bebouwing, terras, paden, parkeerplaats etc. Kortom aan het door Rijkswaterstaat gestelde voorschrift kan niet worden voldaan. Bovendien, kijkend naar het landschapsplan, is het ook niet de intentie van de initiatiefnemer om het zand op het perceel terug te brengen. De door Rijkswaterstaat gestelde voorwaarde maakt dat het plan landschappelijk niet kan worden ingepast.
6.	Hus en Hiem 7-4-2026	Bezwaar
	"Op basis van de ingediende gegevens concludeert de commissie dat het plan bijdraagt aan het in stand houden van goede omgevingskwaliteit. Het plan past binnen het door de gemeenteraad vastgestelde beleid."	Helaas ontbreekt de inhoudelijke argumentatie waarom de commissie van oordeel is dat het plan bijdraagt aan het in stand houden van goede

	"Het plan wordt als voorstelbaar gezien, de eerder geuite kritiek is in het aangepaste plan in voldoende mate ondervangen."	omgevingskwaliteit. Wij hebben hierover een andere mening. Kennelijk is het oorspronkelijke plan gewijzigd. De enige aanpassingen die wij hebben vastgesteld ten opzichte van het eerdere in december 2025 ingediende plan zijn: - de slaapruijnte met vier slaapplaatsen onder de nok van het dak staat niet meer op de tekening. - de slaapkamer op de bgg is vervangen door een loungerruimte. Terwijl de sanitaire voorzieningen zijn gehandhaafd! Door deze aanpassingen daalt de capaciteit van de woning van 15 naar 9 personen. Deze aanpassingen zijn eenvoudig terug te draaien en daarom de vraag hoe de gemeente hierop gaat toezien (lees: handhaven), mocht het huidige plan onverhoopt gerealiseerd worden.
--	--	--

Samengevat:

1. Het bouwplan is landschappelijk niet inpasbaar en naar onze mening ontbreekt voldoende concrete onderbouwing waarom het plan wel inpasbaar zou zijn. Er wordt niet voldaan aan de eis dat er sprake is van ETFAL. Daarnaast zijn naar onze mening de door u toegestane afwijkingen van de van toepassing zijnde normen/ beleidsregels door u onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd. Hetgeen kan leiden tot willekeur in beleid zodat het belang van belanghebbenden geschaad kan worden.
2. Er is in het bouw- en landschapsplan geen rekening gehouden met verwerking van het vrijgekomen zand op het perceel.
3. De planomschrijving is niet consistent met de plantekening.
4. De groep van omwonenden is niet gehoord door de initiatiefnemer en de gemeente. Wij zijn dan ook van mening dat -anders dan dat in de verleende omgevingsvergunning wordt gesteld- geen participatie laat staan een zorgvuldig participatieproces heeft plaatsgevonden.

Gelieve uw correspondentie per mail te sturen aan de volgende mailadressen:

In afwachting van uw reactie tekenen wij,

Met vriendelijke groeten,

Nes-Ameland

►

Nes Ameland

Nes-Ameland



Nes-Ameland

Nes-Ameland

Nes-Ameland

Nes-Ameland

Nes-Ameland

id

'Mag het, en als het mag, past het?'

Nes Ameland, 31 januari 2026

Betreft: Zienswijze n.a.v. 'Afwijken van regels in omgevingsplan' bij nieuwbouw vakantiewoning Kievitsweg 24 in Nes, in publicatie v gemeente op 29 december 2025

Aan: College van Burgemeester en Wethouders gemeente Ameland

Van: eigenaren vakantiewoningen rondom vakantiewoning no 24 (voorheen De Kreukel)

Zeer geacht College,

Graag vragen we uw aandacht voor verzochte 'Afwijking van regels in omgevingsplan' d.d. 29 december 2025 i.v.m. nieuwbouw vakantiewoning op Kievitsweg 24 in Nes. Dit met als doel onze zienswijze mee te nemen in uw besluitvorming.

Waarom geen te grote/hoge/diepe 15-persoons woning in duingebied Kievitsweg?

1. De kwaliteit van Ameland is de ongerepte natuur, met zee, duin en Wad. In een duingebied als dat van de Kievitsweg past geen te grote/hoge vakantiewoning. Het doet afbreuk aan het landschap en de natuurwaarde van het gebied.
2. Het Waddengebied is werelderfgoed. We zijn er zuinig op. We zoeken daarin onze weg met respect voor de natuur. Niet alles past en er zijn grenzen aan de inbreuk die we daarop mogen maken. Als Ameland zich (toeristisch) duurzaam wil ontwikkelen past daarin een duurzaam gebruik van landschap, bebouwing, energie en water. Ook voor vakantiewoningen.
3. Als eigenaar van een vakantiewoning zijn we gast op het eiland en gast van de Amelanders. Bouwen doen we met respect voor de natuur en met respect voor de Amelanders, en de toekomst van hun eiland. Meerwaarde van de hier aan de orde zijnde grote vakantiewoning is er voor de eilanders nauwelijks.
4. Voor de toekomst is in het toeristisch beleid voor Ameland de natuur leidend. Dat waarderen wij. Wat ons betreft betekent dat ook dat er bij nieuwbouw van een recreatiewoning gelet wordt op inpassing in het landschap en het gebruik van duurzame materialen en inrichting. Een te grote/diepe/hoge vakantiewoning, met grote parkeerplaats, zwembad, jacuzzi, een of meerdere sauna's en buitenverlichting (waar ook vogels last van hebben) past niet. Bovendien, volgens de van toepassing zijnde regelgeving in het bestemmingsplan, dient het duinlandschap na de bouwperiode zoveel mogelijk te worden teruggebracht in de oorspronkelijke staat.
5. Er zijn ook plantentechnische bezwaren t.a.v. de voorgestelde nieuwbouw:
 - a. Bebouwd oppervlakte is 132 m² en ruim 30% meer dan de toegestane 100 m²
 - b. Bouwhoogte met 8,3 meter is hoger dan de maximaal toegestane 8 meter
 - c. Het zuidelijke terras bevindt zich op de erfgrans terwijl afstand t.o.v. erfgrans minimaal 3 meter moet zijn
 - d. Dakhelling bedraagt rond de 20 graden terwijl deze minimaal 30 graden moet zijn
 - e. Een beroep doen zonder meer op de 10%-regel om af te wijken van de norm (onder verwijzing naar gangbare beleidsvrijheid) lijkt ons hier niet gerechtvaardigd en niet onderbouwd. Een project van iets mindere omvang kan binnen de geldende normen wel gemakkelijk gerealiseerd worden.

- f. Voor kelder en zwembad zal minimaal 400m³ duinzand worden afgegraven, afgevoerd en teruggebracht. Dat is onmogelijk.
 - g. Door Rijkswaterstaat is een zeewering ingetekend die over het perceel Kievitsweg 24 loopt. Hierdoor zijn er beperkingen t.a.v. de bouw en is ondergronds bouwen niet toegestaan (zie kaart Rijkswaterstaat 2006).
 - h. Een 15-persoons woning zal door haar omvang leiden tot extra overlast voor de omgeving door meer verkeersbewegingen, meer dan twee parkeerplaatsen en grotere terrassen, met extra schade aan het duinlandschap als gevolg.
6. Tot slot, bouwen en inpassen in landschap doe je in overleg met burens en omwonenden. Helaas zijn wij als omwonenden niet gekend in het onderhavige plan en daarom wenden wij ons tot u, de gemeente Ameland.
Samen dragen wij de verantwoordelijkheid voor een duurzame toekomst van dit mooie duingebied. Dat is tot nu toe, met respect voor de natuur en voor elkaar, overwegend op harmonische wijze gedaan. Dat zouden we graag zo houden.

Wij vragen u onze zienswijze mee te nemen in uw beoordeling van de voorgestelde nieuwbouw aan Kievitsweg 24 en vast te houden aan de regels van het omgevingsplan. Want, los van of het mag, is een wezenlijker vraag of het past. Wij zijn van mening dat binnen de kaders van de regelgeving het mogelijk is een project te realiseren dat passend is in het huidige duinlandschap en tegemoetkomt aan de belangen van het eiland en omwonenden.

Bij voorbaat dank voor uw tijd en aandacht,

Met vriendelijke groeten,

Omwonenden van no 24: '

(huisnummers

Kievitsweg)

Bijlage 2: Brief aan gemeente Ameland d.d. 31 maart 2026 – verzoek tot overleg met gemeente

Nes-Ameland, 31 maart 2026

**Betreft: Verzoek tot overleg met wethouder en ambtenaren over plan nieuwbouw
vakantiewoning Kievitsweg 24 (De Kreukel) in Nes**

Aan: _____, wethouder Ruimtelijke Ordening) en

Van: omwonenden vakantiewoning Kievitsweg 24

Geachte heren _____ en

Graag hebben wij met u een overleg voordat u definitief besluit over het al dan niet afgeven van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw aan de Kievitsweg 24 te Nes.

Op 31 januari j.l. stuurden wij u als omwonenden onze zienwijze ten aanzien van het nieuwbouwplan voor Kievitsweg 24. U vroeg de initiatiefnemer met omwonenden in overleg te gaan. Naaste bewoners ontvingen op 6 maart via mail een uitnodiging waarop op 12 maart door ons positief werd gereageerd. We zijn nu een paar weken verder maar hebben nog geen uitnodiging voor een gesprek mogen ontvangen.

Wel vernemen wij via de mailservice van Overheid.nl dat een vergunningaanvraag (26 maart) voor Kievitsweg 24 bij Rijkswaterstaat is ingediend. Dat geeft een ongemakkelijk gevoel. Waar gaan we straks nog met de initiatiefnemer over in gesprek als het plan praktisch in kunnen en kruiken is? Onze zorg betreft de inpasbaarheid van het bouwplan in het duingebied van de Kievitsweg, zoals toegelicht in onze zienwijze. Hopelijk krijgen we binnenkort een uitnodiging van de initiatiefnemer daarover in gesprek te gaan.

Wij vinden het van belang om ook met u nader te overleggen voordat u overgaat tot definitieve besluitvorming. Graag hebben we dit overleg op locatie zodat u een beter beeld krijgt bij de zorgen die wij hebben ten aanzien van het bouwplan voor no 24. Zorgen die alles te maken hebben met de kwaliteit van de natuur en leefbaarheid van het duingebied voor dieren en mensen, en die overigens één op één aansluiten bij het gemeentelijk beleid van Ameland zoals o.m. verwoord in 'Beleidsregels verblijfsrecreatie 2023'. Tot slot zou het voor u de moeite waard zijn om de Kievitsweg en de locatie Kievitsweg 24 in het bijzonder te bezoeken zodat u zich alvast kunt oriënteren.

In afwachting van uw antwoord verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

Omwonenden no 24:
