

Gemeente Ameland stuurt op minder massale nieuwbouw bij Hotel d' Amelander Kaap

Gemeente Ameland heeft de afgelopen jaren actief gestuurd op het beperken van de massaliteit bij de voorgenomen nieuwbouw van Hotel d' Amelander Kaap in Hollum. Dat gebeurde, ondanks het feit dat het geldende bestemmingsplan ruime bouw mogelijkheden biedt. Door inzet op kwaliteit en overleg is uiteindelijk een plan tot stand gekomen met minder impact op de omgeving.

Sinds 2020 liggen er plannen voor vervangende nieuwbouw van het sterk verouderde hotelcomplex. Meerdere varianten passeerden de revue. Al deze plannen gingen uit van een forse uitbreiding van het aantal hotelkamers en de toevoeging van extra appartementengebouwen. Deze ontwikkeling is op basis van het bestemmingsplan uit 2012 toegestaan. Toch heeft de gemeente Ameland steeds geprobeerd om binnen deze juridische kaders de omvang en uitstraling van het plan te matigen.

Bestemmingsplan aanpassen bleek financieel onhaalbaar

Het bestemmingsplan uit 2012 staat nieuwbouw toe tot een hoogte van 12 meter (vier bouwlagen) en met een aanzienlijk groter bouwoppervlak dan het huidige complex. Wanneer een bouwplan binnen deze kaders wordt ingediend, heeft de gemeente vrijwel geen ruimte om het plan te weigeren.

In 2022 bestempelde de gemeente de situatie als een ongewenste ontwikkeling en nam zij een zogenoemd voorbereidingsbesluit, met de intentie het bestemmingsplan aan te passen. In 2024 werd echter duidelijk dat doorzetten van deze koers zou leiden tot een aanzienlijk risico op planschade. De gemeenteraad concludeerde daarop dat een bestemmingsplanwijziging financieel niet verantwoord was.

Beeldkwaliteitsplan als alternatief instrument

Nadat in 2025 een nieuw plan door welstandscommissie Hûs & Hiem werd afgekeurd, is gekozen voor een andere aanpak. Hûs & Hiem, de ontwikkelaar en gemeente zijn met elkaar in gesprek gegaan in een zogenoemd schetsatelier. Doel was om, met respect voor de rechten uit het bestemmingsplan van 2012, te komen tot een plan dat beter aansluit bij het eiland en de directe omgeving waaronder omliggende bungalows de westelijk gelegen appartementenvleugels.

Uit de welstandsnota volgt dat de gemeenteraad bij grootschalige ontwikkelingen een specifiek beeldkwaliteitsplan vaststelt. Dit instrument gaat niet over hoeveel er gebouwd mag worden, maar over de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.

Het beeldkwaliteitsplan dat nu voorligt, bevat algemene welstandscriteria die aansluiten bij de in het schetsatelier bereikte consensus. Een belangrijk resultaat is dat de in noordelijke richting voorziene appartementengebouwen zijn teruggebracht van vier naar drie bouwlagen.

Wethouder Faber hierover: *“De gemeente heeft vanuit een ondergeschikte juridische positie stevig vastgehouden aan drie in plaats van vier bouwlagen. Dat dit is gelukt, is een overwinning voor de omgeving en voor het eiland. Daarnaast heeft de ontwikkelaar hierin een positieve stap gezet, wat de algehele kwaliteit van het plan ten goede komt.”*

Besluitvorming en vervolg

De gemeenteraad behandelt het beeldkwaliteitsplan in februari. Na vaststelling kan de ontwikkelaar een aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. Deze wordt op de reguliere wijze getoetst aan het omgevingsplan en alle relevante wet- en regelgeving.

Meer informatie

In onderstaande video geeft Hûs & Hiem stap voor stap uitleg over het schetsatelier en de procedure rond de nieuwbouwplannen van Hotel d' Amelander Kaap.

Video

[Amelander kaap - proces rondom nieuwbouw uitgelegd](#)