

Participatieverslag 23 januari 2026

Ontwikkeling d' Amelander Kaap

Initiatiefnemer en ontwikkelaar: Kaap Development B.V. (Dunavast)



1. Aanleiding en visie op participatie

Kaap Development B.V. is initiatiefnemer, ontwikkelaar en langjarig belegger van de herontwikkeling van d' Amelander Kaap. **Al vanaf de start van het project, 6 jaar geleden, is actief ingezet op participatie en afstemming met de omgeving en betrokken partijen.**

Vanaf het begin zijn gesprekken gevoerd met de gemeente Ameland en de Vereniging van Eigenaren (VvE d' Amelander Kaap). Door te luisteren naar hun wensen, aandachtspunten en beleidsmatige uitgangspunten is het plan stap voor stap gevormd tot het ontwerp zoals dat nu voorligt. Ook **Fletcher Hotels** (als toekomstige exploitant) en **Stichting Golfbaan Ameland** zijn vanaf een vroeg moment betrokken bij de planvorming en maken onderdeel uit van het participatieproces.

De inbreng van de gemeente en commissie ruimtelijke kwaliteit heeft onder andere geleid tot:

- een **aangepaste bouwhoogte** van de appartementengebouwen;
- een zorgvuldige landschappelijke inpassing passend bij de omgeving;
- Het ontwerpen van de nieuwbouw en de bestaande gebouwen als een architectonische en stedenbouwkundig ensemble.

Participatie is daarmee niet pas gestart bij de informatiebijeenkomsten, maar vormt een **doorlopend proces** dat heeft bijgedragen aan de totstandkoming van het huidige plan.

2. Voorafgaande informatie en uitnodiging

Alle direct betrokkenen bij de ontwikkeling van d' Amelander Kaap zijn in een vroeg stadium door ons geïnformeerd. Dit betreft:

- omwonenden van het projectgebied;
- de Vereniging van Eigenaren (VvE d' Amelander Kaap);
- de golfbaan;
- de gemeente Ameland.

In december 2025 hebben wij deze partijen schriftelijk per brief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. In dezelfde brief zijn zij nadrukkelijk uitgenodigd om aanwezig te zijn bij één van de twee georganiseerde inloopsessies, waarin wij het plan persoonlijk hebben toegelicht en waarin ruimte was voor vragen, zorgen en suggesties.

Daarnaast hebben wij belangstellenden gevraagd hun e-mailadres te delen, zodat wij hen ook buiten de bijeenkomsten om goed konden informeren. Op basis hiervan hebben wij een door Kaap Development geproduceerde informatieve film gedeeld, waarin de plannen aan de hand van beeldmateriaal helder worden toegelicht.

Deze film is gedeeld met omwonenden, het bestuur van de VvE en de gemeente Ameland.

3. Doel van het participatietraject

Met het participatietraject hebben wij de volgende doelen nagestreefd:

- het tijdig en volledig informeren van omwonenden en VvE-leden;
 - het bieden van ruimte voor vragen, zorgen en suggesties;
 - het ophalen van input die relevant is voor de verdere planuitwerking;
 - het transparant vastleggen van de participatie en de opgehaalde aandachtspunten.
-

4. Opzet en verloop van de informatiebijeenkomsten

4.1 Aard en opzet

Er zijn twee informatiebijeenkomsten in de vorm van inloopsessies georganiseerd. Deze opzet is bewust gekozen om bezoekers laagdrempelig en persoonlijk te woord te kunnen staan.

4.2 Doelgroep

De bijeenkomsten waren gericht op:

- omwonenden;
- leden van de VvE;
- overige belanghebbenden en geïnteresseerden;
- vertegenwoordigers van de gemeente.

4.3 Inhoud

Tijdens de bijeenkomsten is uitgebreid aandacht besteed aan:

- de aanleiding en achtergrond van het project;
 - de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet;
 - de inrichting van het buitenterrein;
 - parkeren en verkeersafwikkeling;
 - planning en fasering;
 - mogelijke effecten voor de omgeving.
-

5. Informatievoorziening

Wij hebben bewust ingezet op meervoudige en herhaalde informatievoorziening, zodat alle betrokkenen zich een goed beeld konden vormen van het plan:

- voorafgaand aan de bijeenkomsten is de informatieve film gedeeld;
- tijdens de bijeenkomsten zijn presentaties, visualisaties en toelichtende panelen getoond;
- na afloop zijn alle getoonde stukken digitaal nagezonden;

- tevens hebben wij na afloop van de bijeenkomsten de volledige Q&A gedeeld, zodat ook personen die niet aanwezig konden zijn volledig geïnformeerd bleven.
-

6. Vragen en antwoorden (Q&A)

6.1 Het project in het kort

Wat houdt het project in?

Het project bestaat uit:

- een hotel voor Fletcher met 107 hotelkamers, restaurant, zwembad en wellness;
- drie appartementengebouwen met elk 12 tot 13 recreatie-appartementen (36–39 in totaal);
- een loods ten behoeve van het golfterrein.

Wie is de initiatiefnemer?

Kaap Development B.V., een 100% dochter van Dunavast.

In welke fase bevindt het project zich?

Het plan bevindt zich in de fase van Voorlopig Ontwerp. In de afgelopen maanden zijn meerdere ontwerp-ateliers gehouden met de gemeente en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De vergunningaanvraag wordt voorbereid en wordt in februari ingediend.

Hoe past het project binnen gemeentelijk beleid?

Het hotel en de appartementen passen binnen het geldende bestemmingsplan. Voor de golfloods wordt een nieuw bouwvlak gerealiseerd, zodat een bestaande oefengreen behouden kan blijven.

6.2 Planning & bouw

Welke aannemer gaat het project bouwen?

De aannemer is nog niet geselecteerd. Deze wordt later dit jaar gekozen.

Wanneer start de bouw?

De sloop van het bestaande hotel wordt voorzien vanaf december 2026. De bouw start naar verwachting in maart 2027.

Hoe lang duurt de bouw?

De bouw van de eerste fase (hotel en westelijk appartementengebouw) duurt circa 1,5 jaar. De overige appartementengebouwen volgen aansluitend.

Wordt er gebouwd in het hoogseizoen?

De werkzaamheden vinden ook in de zomer plaats. In de bouwvakperiode wordt niet gebouwd. De planning is erop gericht dat het zwembad maximaal één zomerseizoen niet beschikbaar is.

Op welke tijden wordt gewerkt?

De bouwwerkzaamheden vinden plaats binnen reguliere werktijden. De exacte werktijden worden in overleg met de aannemer afgestemd.

6.3 Verkeer & bereikbaarheid

Hoe wordt de bouwplaats ontsloten?

De huidige parkeerplaats wordt gebruikt als bouwterrein. De bestaande in- en uitritten aan de Oosterhiemweg worden benut.

Welke routes gebruikt het bouwverkeer?

Het bouwverkeer rijdt vanaf de rotonde via de Oosterhiemweg naar het bouwterrein.

Welke maatregelen worden genomen voor verkeersveiligheid?

De bouwplaats wordt afgesloten. Waar nodig worden extra verkeersborden geplaatst.

Hoe wordt parkeren opgelost na realisatie?

Het parkeerprogramma is uitgewerkt op de situatietekening en bestaat uit drie parkeervelden.

6.4 (Hotel)appartementen

Hoeveel appartementen worden er gebouwd?

Drie gebouwen met elk 12 tot 13 appartementen (36–39 totaal).

Wat is de maximale bouwhoogte?

De maximale hoogte bedraagt 12 meter. Er is gekozen voor drie bouwlagen in plaats van vier.

Voor welk gebruik zijn de appartementen bedoeld?

Het betreft recreatie-appartementen voor eigen gebruik en/of verhuur.

Hoe wordt rekening gehouden met privacy?

Door landschappelijke inrichting met bomen en bosschages en door beperkte inijk vanuit hotelkamers.

6.5 Hotel

Wie wordt de exploitant?

Fletcher Hotels.

Hoeveel hotelkamers komen er?

107 hotelkamers.

Is het hotel jaarrond geopend?

Ja.

Hoe wordt geluidsoverlast beperkt?

Indien nodig neemt het hotelmanagement maatregelen.

6.6 Faciliteiten

Welke faciliteiten komen er?

Restaurant, zwembad en wellness.

Voor wie is het zwembad toegankelijk?

Voor hotelgasten, VvE-leden en gebruikers van de recreatie-appartementen.

Is de wellness toegankelijk?

Ja, tegen betaling en met verplichte badkleding.

Komt er horeca?

Ja, met openingstijden vergelijkbaar met Fletcher Hotel Noordsee.

6.7 Buitenterrein & omgeving

Hoe wordt het buitenterrein ingericht?

Op basis van een landschapsontwerp met hoogteverschillen, groenstructuren en streekeigen beplanting.

Hoe wordt aangesloten bij de omgeving?

De inrichting sluit aan bij de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

6.8 Duurzaamheid

Welke duurzame maatregelen worden toegepast?

Energiezuinige installaties, zonnepanelen, goede isolatie en een volledig gasloos ontwerp.

Hoe wordt omgegaan met water en natuur?

Toepassing van wadi's, open verharding, vergroting van de vijver en inzet van een ecooloog.

6.9 Verplaatste golfloods

Waarom wordt de golfloods verplaatst?

Om hinder voor hotelgasten en bewoners te beperken.

Waar komt deze te staan?

Aan de Oosterhiemweg, nabij de golfbaan.

Wanneer vindt verplaatsing plaats?

Tussen november 2026 en maart 2027.

6.10 Overlast, veiligheid & contact

Welke overlast is te verwachten?

Geluid en trillingen zijn niet volledig te voorkomen, maar worden beperkt.

Welke maatregelen worden genomen?

Onder andere trillingsarm bouwen, prefab elementen en beperking van stof- en geluidshinder.

Hoe wordt veiligheid geborgd?

Met bouwhekken en een veiligheidsplan van de aannemer.

Waar kunnen klachten worden gemeld?

Bij de omgevingsmanager van de aannemer.

6.11 Na oplevering

Wie is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud?

Fletcher, de bestaande VvE en een nieuw op te richten VvE voor de nieuwe appartementen.

6.12 Afspraken met de VvE

Krijgt de VvE een eigen nutsaansluiting?

Dit wordt onderzocht met de netbeheerder. Leveringszekerheid is gewaarborgd.

Hoe groot wordt het zwembad en de wellness?

Het zwembad wordt vergroot tot minimaal 163 m² wateroppervlak. De wellness wordt circa 88–91 m².

Wordt het grondeigendom van de VvE groter?

Ja, na realisatie van nieuwe parkeerplaatsen.

Krijgen VvE-leden voorrang bij aankoop?

Ja, met een korting van € 5.000.

6.13 Verkoop

Wat kosten de appartementen?

De verkoopprijzen worden later dit jaar vastgesteld.

Wanneer start de verkoop?

Later dit jaar, conform planning.

7. Inbreng vanuit de omgeving en opvolging

Tijdens en na de informatiebijeenkomsten hebben wij actief geluisterd naar de inbreng van zowel de VvE-leden als de omwonenden. De bijeenkomsten waren nadrukkelijk ingericht als dialoog, waarbij wij uitgebreid de tijd hebben genomen om vragen te beantwoorden, zorgen te bespreken en samen te verkennen waar aanvullende maatregelen of nadere uitwerking wenselijk zijn.

De reacties waren overwegend positief en constructief. Tegelijkertijd zijn er ook inhoudelijke aandachtspunten naar voren gebracht. Hieronder lichten wij deze per doelgroep toe, inclusief de wijze waarop wij hier als initiatiefnemer mee omgaan.

7.1 Inbreng en vragen vanuit de Vereniging van Eigenaren (VvE)

De aanwezige VvE-leden reageerden **zeer enthousiast en positief** op de gepresenteerde plannen. Zij spraken expliciet hun waardering uit voor:

- de architectonische uitstraling en 'look & feel' van het plan;
- de kwaliteitsslag in voorzieningen (zwembad, wellness, hotel);
- de landschappelijke inrichting met veel aandacht voor groen, natuur en leefbaarheid;
- de inpassing van het plan in de bestaande omgeving.

De VvE gaf aan het plan, zoals gepresenteerd, passend te vinden binnen de natuurlijke omgeving van Ameland en als een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie te zien.

Naast deze positieve reacties zijn door de VvE **drie inhoudelijke vragen** gesteld die voor hen van belang zijn:

a. Parkeernorm voor hotel en appartementen

De VvE heeft gevraagd welke parkeernorm wordt gehanteerd voor zowel het hotel als de nieuwe appartementen.

Opvolging:

Wij hebben toegelicht dat het parkeerprogramma is uitgewerkt conform de geldende gemeentelijke uitgangspunten en is opgenomen op de situatietekening. In de verdere planuitwerking en vergunningprocedure wordt de parkeernorm nader onderbouwd en afgestemd met de gemeente.

b. Parkeren ten behoeve van het golfterrein

De VvE vroeg of na realisatie van het plan voldoende parkeergelegenheid voor de golfbaan beschikbaar blijft.

Opvolging:

Wij hebben aangegeven dat bij de inrichting van het terrein expliciet rekening is gehouden met het functioneren van de golfbaan. De parkeeroplossing is zodanig opgezet dat het gebruik door hotel, appartementen én golfbaan goed naast elkaar kan blijven bestaan. Dit punt wordt in de verdere uitwerking geborgd.

c. Wasserette

De VvE vroeg of er in het nieuwe hotel opnieuw een wasserette beschikbaar komt, zoals in de huidige situatie.

Opvolging:

Wij hebben toegelicht dat er in het nieuwe hotel geen wasserette wordt gerealiseerd. Wel is de mogelijkheid besproken om een wasserette te verplaatsen naar een ruimte nabij de entree van het VvE-gebouw. Deze optie wordt nader onderzocht en afgestemd met het bestuur van de VvE.

7.2 Inbreng en vragen vanuit omwonenden

Ook de aanwezige omwonenden reageerden overwegend positief op de plannen. Zij spraken waardering uit voor:

- het ontwerp en de architectuur;
- de landschappelijke inpassing;
- de keuze om de appartementengebouwen te beperken tot drie bouwlagen, wat zij als passend en zorgvuldig ervaren.

Drie direct achter het project gelegen bewoners hebben specifieke vragen en zorgen geuit met betrekking tot privacy, bezonning en situering van de bebouwing.

De gestelde vragen betroffen:

a. Afstand tussen appartementen en bestaande woningen

De omwonenden vroegen wat de afstand wordt tussen de nieuwe appartementen en hun woningen.

Opvolging:

Wij hebben de situatietekening toegelicht en aangegeven dat de afstand voldoet aan de geldende normen. In de verdere uitwerking wordt dit nauwkeurig vastgelegd. Voor een aantal woningen wordt een tekening met maatvoering opgesteld waarin de exacte afstand tussen de nieuwe appartementen en de bestaande woningen wordt weergegeven en gedeeld met de betreffende bewoners. Daarnaast gaan wij daarover nog nader met hen in gesprek.

b. Privacy en inkijk

Er is gevraagd of vanuit de appartementen zicht ontstaat op de bestaande woningen en of hier maatregelen tegen mogelijk zijn.

Opvolging:

Wij hebben toegelicht dat bij het ontwerp bewust is gekeken naar de oriëntatie van ramen. Daarnaast zijn balkons uitsluitend aan de zijkanten of aan de voorzijde van de gebouwen gesitueerd. Aanvullend wordt ingezet op landschappelijke afscherming. Voor een aantal woningen worden hiervoor een beplantingsplan en een bezonningsstudie opgesteld.

c. Beplanting: hoogte, type en volwassenheid

Omwonenden vroegen of hoge, groenblijvende en (semi)volwassen bomen kunnen worden toegepast.

Opvolging:

Wij hebben aangegeven dat wij bereid zijn dit nader uit te werken in een specifiek bomenplan, waarin rekening wordt gehouden met privacy, uitstraling en aansluiting bij de omgeving.

d. Gevolgen voor bezonning

Er is gevraagd wat de gevolgen zijn van de bebouwing en de beplanting voor de bezonning van de woningen en tuinen.

Opvolging:

Naar aanleiding van deze vragen is toegezegd een bezonningsstudie uit te voeren. Deze wordt samen met het bomenplan gedeeld met de betreffende bewoners, met als doel om in overleg tot een zorgvuldig en voor alle partijen acceptabel eindresultaat te komen.

e. Verplaatsing van de ingetekende appartementen

Er is gevraagd of de positie van de appartementengebouwen nog kan worden verplaatst.

Opvolging:

Wij hebben toegelicht dat verplaatsing van de appartementen niet mogelijk is. De gebouwen zijn ingetekend **binnen de vastgestelde grenzen van het bouwvlak**. Een verschuiving buiten dit bouwvlak is planologisch niet toegestaan, omdat de bebouwing dan niet binnen het geldende bestemmingsplan zou passen.

f. Golfloods

Er werd gevraagd waarom de golfloods wel buiten het bouwvlak werd gebouwd. We hebben laten weten dat er een bouwvlak op de golfbaan ligt, maar dat niemand die plek een goede oplossing vindt. Om deze reden zal de golfloods op ons terrein worden geplaatst.

7.3 Reflectie op het participatieproces

De inbreng vanuit zowel de VvE als de omwonenden laat zien dat het participatietraject niet alleen heeft geleid tot informatieoverdracht, maar daadwerkelijk tot inhoudelijke dialoog. Door actief te luisteren en concrete vervolgacties toe te zeggen, zoals aanvullende studies en plannen, geven wij invulling aan een zorgvuldig participatieproces waarin belangen worden herkend en meegewogen.

8. Conclusie

Met dit participatietraject heeft Kaap Development aantoonbaar veel tijd, aandacht en zorgvuldigheid geïnvesteerd in het betrekken van de omgeving. De opgehaalde input wordt actief meegenomen in de verdere uitwerking van het project.

9. Borging participatie – Omgevingswet

Het participatietraject is uitgevoerd conform de uitgangspunten van de Omgevingswet.

10. Bijlagen

- Uitnodigingsbrief
- Presentatiemateriaal
- Informatieve film