

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Ameland
Postbus 22
9160AA HOLLUM

27 MEI 2024

Nes, 25 mei 2024

Betreft: bezwaarschrift tegen uw besluit tot verlening van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming ten behoeve van nieuwbouw hotel-pension Bakema aan de Duinweg 4 9163 GH Nes Ameland.

Geacht college,

Hierbij maken wij bezwaar tegen de door u op 29 maart 2024 (gepubliceerd op 24 april) verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming ten behoeve van nieuwbouw hotel-pension Bakema aan de Duinweg 4 9163 GH Nes Ameland, met kenmerk FL/IB387319.

De aanvrager heeft voorafgaande aan het vergunningsverzoek niet met de buurt geparticipeerd over zijn aanvraag. Wij zijn door middel van de publicatie van 24 april 2024 op de hoogte gesteld van de bouwplannen van [REDACTED]. Dit is dan ook de reden dat we door middel van dit bezwaarschrift reageren.

De redenen van bezwaar zijn:

1. Het plan past niet in het huidige "landschap", goot- en nokhoogte zijn aanzienlijk hoger dan de direct naastliggende woningen die in het omgevingsplan zijn aangeduid met categorie W1. Het plan komt door deze afwijkende afmetingen massaal en overheersend over in een omgeving die gekenmerkt wordt door reguliere woningen en veel natuur.
2. De bebouwing is zeer dicht op de aangrenzende percelen gesitueerd, waardoor de massaliteit zorgt voor overheersing in de woonomgeving.
3. De privacy van de burens van Duinweg 4; Duinweg 2, Klaas Goumaweg 4 en Strandweg 9, wordt ernstig ondermijnd door de inkijk die vanuit de hotelkamers ontstaat, de meeste kamers hebben immers een balkon.
Door het relatief kleine oppervlak van het te bebouwen perceel en de wel zeer massale bebouwing, zijn de balkons overheersend en komen naar onze mening te dicht bij de naastliggende woningen en tuinen. Inkijk is dan niet te voorkomen waarbij ook gevreesd moet worden voor geluidsoverlast van de gasten. Immers het aantal gasten zal meer dan verdubbelen door de forse toename van het aantal hotelkamers.
4. Het toenemende aantal verkeersbewegingen en het parkeren van de auto's en fietsen zal evident toenemen nu het aantal kamers meer dan verdubbelt.
Overeenkomstig de voorschriften van de CROW dienen op eigen terrein minimaal acht parkeerplaatsen voor auto's te worden gerealiseerd. We zien in het huidige plan van de voorgestelde bebouwing en terrein aankleding slechts voor drie auto parkeerplekken aangegeven die nagenoeg alle drie ook nog deels buiten het kadastraal eigendom van de heer Bakema vallen. Verder willen we opmerken dat er in het plan te weinig ruimte voor het stallen van fietsen is opgenomen. Hoewel u aangeeft dat het onderdeel 'parkeren' op een nader tijdstip zal worden getoetst bij de beoordeling van de bouwactiviteiten voelt dat als "het paard achter de wagen spannen" en is tegen die tijd onomkeerbaar.
We vinden parkeren op eigen terrein, voor zowel auto's als fietsen, een zeer belangrijk punt daar in de huidige situatie het volledige auto parkeren van gasten niet op eigen terrein plaatsvindt maar ergens in de "buurt" en nu al overlast met zich mee brengt.
5. Het bouwplan is een aantasting van de privacy volgens artikel 8 EVRM (Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens), maar ook een aantasting van onze leefomgeving.

Door een dergelijk groot gebouw toe te staan in een bescheiden woonomgeving met relatief veel natuur zorgt het plan er voor dat de hele buurt een karakterverandering ondergaat en grotendeels ten dienste komt te staan van het hotel / restaurant en het toerisme in z'n algemeenheid. Dat is iets waarvoor wij nimmer hebben gekozen.

Pension Bakema was een bescheiden familiepension dat past binnen onze woonomgeving, het nieuwe voorgestelde plan absoluut niet.

6. Door de hoge bebouwing zal er schaduwwerking optreden en het functioneren van de zonnepanelen op de zuid/west zijde van Klaas Goumaweg 4 bijzonder negatief beïnvloeden.
7. Op zes augustus 1997 is een akte gepasseerd waarbij de gemeente Ameland een strook duingrond verkoopt aan [REDACTED], dit met een kwalitatieve verplichting, genoemd in artikel 9 van de akte :

Het is de koper niet toegestaan om de inrichting of structuur van het bij deze akte verkochte te wijzigen enz..... Voormelde verplichting wordt bij deze gevestigd als een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, waarbij tevens wordt bedongen dat de onderhavige verplichting zal overgaan op degenen die het bij deze akte verkochte geheel danwel gedeeltelijk onder bijzondere titel zullen verkrijgen.

Dit houdt in dat het duin niet mag worden aangetast. Een motivatie dat een publiekrechtelijke beslissing, de privaatrechtelijke overeenkomst overruled, trekken we zeer in twijfel. Bij het vaststellen van de publiekrechtelijke beslissing kan ook rekening worden gehouden met een eerder afgesloten privaatrechtelijke overeenkomst, waarbij de gemeente nota bene zelf partij is.

8. Indien het voorliggende plan wordt doorgezet gaan we, vanwege de hier voor aangehaalde bezwaren voor de leefomgeving van ons allen, ieder afzonderlijk over tot het indienen van planschade.

Ten aanzien van punt 1 hebben we nog de volgende opmerking:

In de brief van 29 maart van het College aan de Gemeenteraad wordt divers overleg genoemd. Bij punt 2020-2021 wordt gesproken over een aanvraag van 26 mei 2021. Hierop heeft het college een negatief standpunt ingenomen **gezien het feit dat de omvang van het plan niet passend werd bevonden** voor de locatie aan de Duinweg 4.

Ook werd eerder een aanvraag voor het plaatsen van dakkapellen voor Duinweg 4 afgewezen. Hoe valt het te rijmen dat uitbreiding met dakkapellen niet kan worden vergund en dat een omgevingsvergunning wordt verleend voor een kolossaal gebouw met dakkapellen. Wij begrijpen dit niet, ook al omdat vooraf nimmer met ons is gesproken over de bouwactiviteiten, noch door de aanvrager noch door de gemeente. We kunnen ons ook niet voorstellen dat dit pompeuze plan past in de geest van de welstandsnota.

In het uiteindelijke gesprek, van 16 mei jongstleden, tussen de buurtgenoten en de aanvrager, heeft de aanvrager aangegeven dat hij, door omstandigheden, niet van plan is om het plan binnen tien jaar te gaan bouwen.

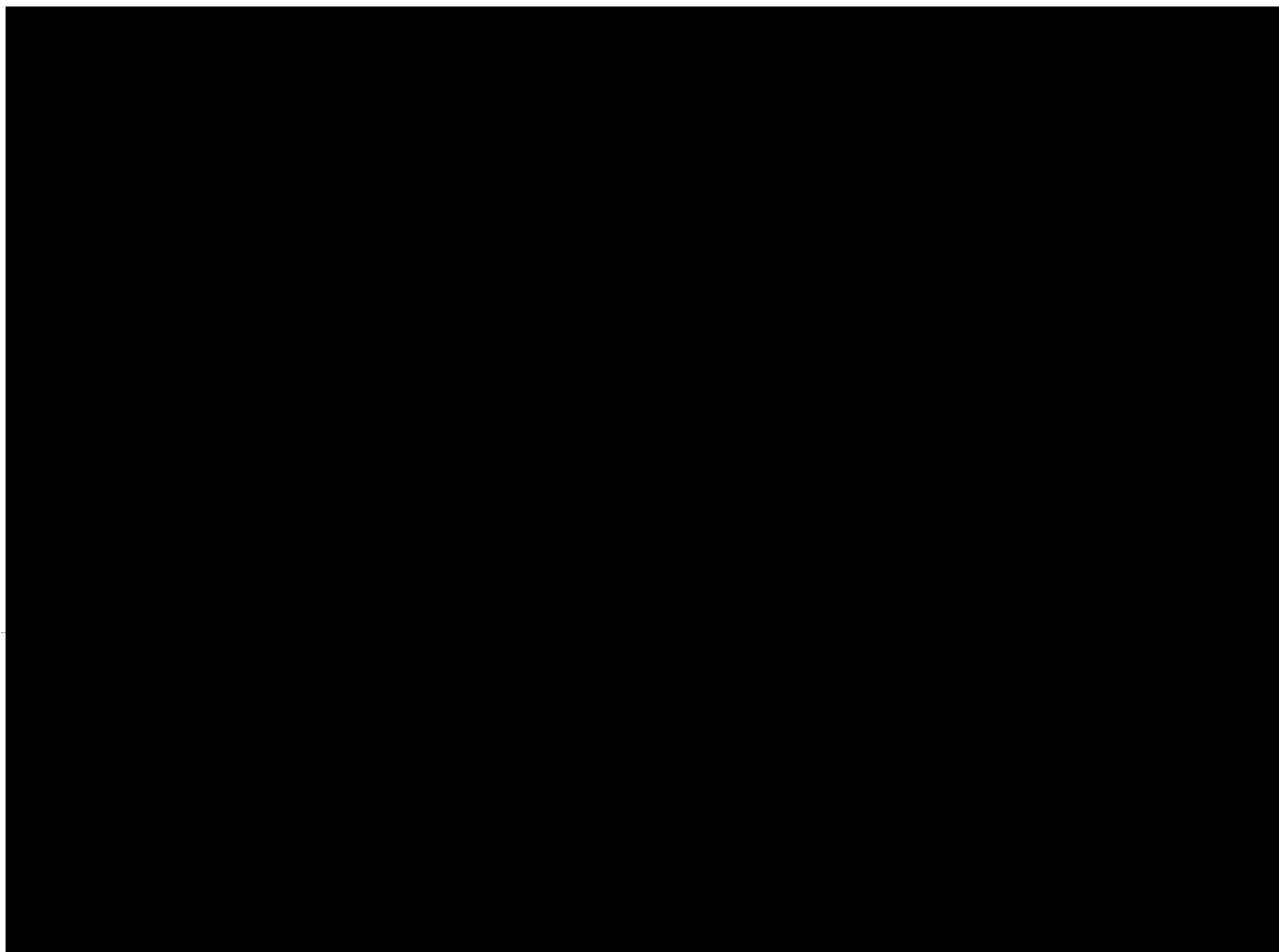
De aanvrager heeft aangegeven de huidige aanvraag wel te willen doorzetten zodat het omgevingsplan gereed zou zijn voor het bouwen over tien jaar! Dit doet ons vermoeden dat er andere motieven op de achtergrond spelen, motieven van uitponden van het plan of iets dergelijks.

Gezien het toekomstig toeristisch beleid, minder accommodaties, minder verkeersbewegingen begrijpen wij als buurt niet dat deze huidige ontwikkelingen in dit beleid passend zijn.

Wij verzoeken het college in overweging te nemen de verleende omgevingsvergunning terug te nemen.

Bij deze brief is tevens bijgevoegd een ondertekende verklaring van buurtgenoten van de Duinweg, Strandweg, en Klaas Goumaweg.

Hoogachtend,



Bijlage: getekende lijst met verklaring, zienswijze Duinweg 4, versie 25 mei 2024

Bezwaar omgevingsvergunning nieuwbouw

Hotel Bakema Duinweg 4 Nes

[illegible]

Bezwaar omgevingsvergunning nieuwbouw

Hotel Bakema Duinweg 4 Nes

[illegible]