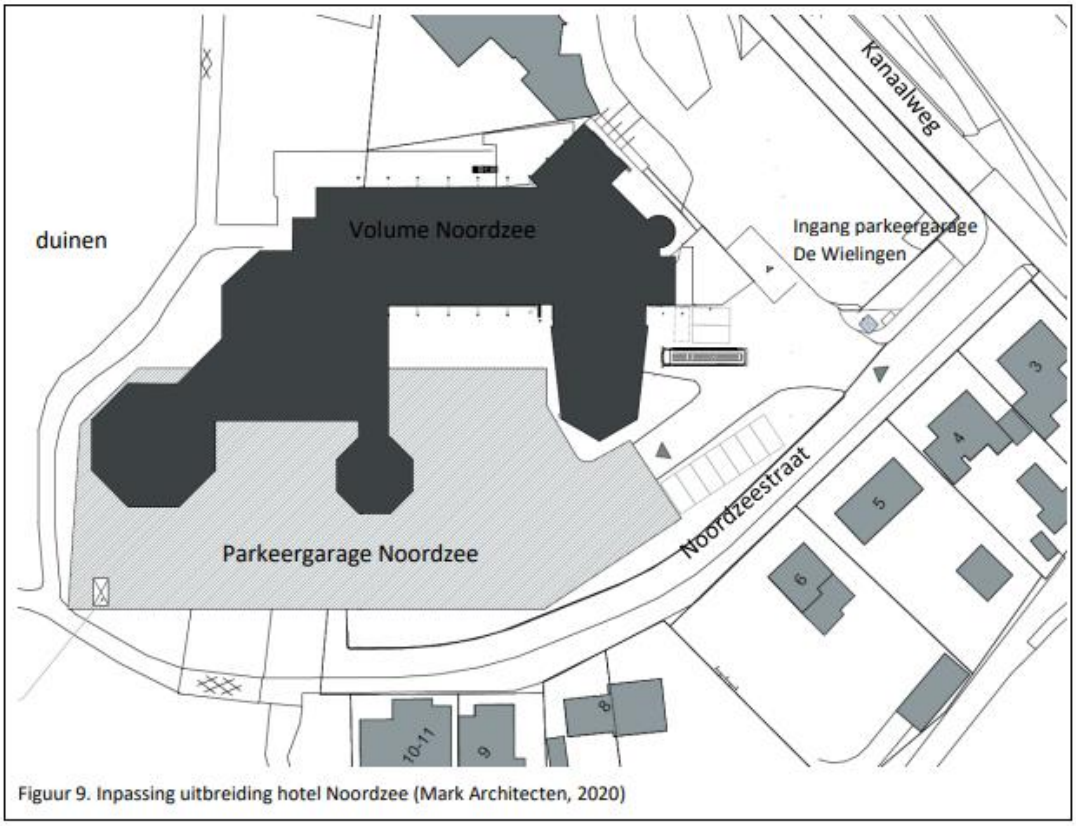
Documentgegevens	Omschrijving
Project	Verkeersstudie hotel Noordzee | De Wielingen
Code	001880.M04.D1
Onderwerp	Toelichting ontsluiting parkeren en laden en lossen
Steller	Jan d'Haens
Datum	10 oktober 2025

Achtergrond

In Cadzand-Bad zijn, aan de Noordzeestraat, respectievelijk de Kanaalweg, de hotels Noordzee en De Wielingen gevestigd. Noordzee wil het hotel verder uitbreiden terwijl voor De Wielingen een plan is uitgewerkt met vervangende nieuwbouw. In een bestemmingsplan (Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 26 juni 2020) zijn deze voornemens nader onderbouwd. Ten aanzien van verkeer en parkeren is hierin een voorstel opgenomen met voor beide ontwikkelingen een parkeergarage die via een gezamenlijk entreeplein vanaf de Noordzeestraat in te rijden is. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 9. Inpassing uitbreiding hotel Noordzee (Mark Architecten, 2020)

Afbeelding 1 | Bron: Bestemmingsplan Noordzee-De Wielingen Cadzand-Bad, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, 26 juni 2020)

De voorgestelde oplossing ten aanzien van ontsluiting van de parkeergarages levert enkele aandachtspunten op. Allereerst voor wat betreft laden en lossen bij hotel Noordzee. Op het voorterrein is plaats voor 1 vrachtauto (zie ook tekening in afbeelding 1). Het komt regelmatig voor dat 2 voertuigen tegelijkertijd aanwezig zijn voor het laden en lossen. Een tweede voertuig op het voorterrein betekent in dit geval dat de daar gesitueerde parkeerplaatsen alsmede beide parkeergarages niet meer (goed) in- en uit te rijden zijn. Het is in het verleden ook al waargenomen dat er 3 voertuigen tegelijkertijd aanwezig zijn voor laden en lossen. In de praktijk zou dit op basis van de voorgestelde inrichting van het entreeplein ertoe kunnen leiden dat vrachtauto's en/of busjes wachten in de Noordzeestraat. Daarmee belemmeren ze de doorgang.

Een andere minder gewenste situatie betreft de parkeervakken langs de hellingbaan naar de parkeergarage voor hotel Noordzee. Deze auto's staan op een helling wat in- en uitstappen lastiger maakt. Bovendien belemmert het in- en uitrijden van deze vakken de entree van de garage.

Deze achtergrondschets is mede gebaseerd op de informatie die verkregen is door de interviews die gehouden zijn met bewoners van de Noordzeestraat. In de bijlage bij deze memo zijn de resultaten weergegeven van deze interviews.

Onder andere op basis van deze informatie is opnieuw gekeken naar de ontsluiting en parkeeroplossing. Dit heeft geresulteerd in een alternatief ontwerp dat in deze memo wordt toegelicht.

Voorstel

Samen met Mark Architecten is een aangepast voorstel uitgewerkt voor de entree. Dit is te zien in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 2 | Aangepaste entree Hotel Noordzee (Juust, part of Sweco, op basis van voorstel Mark Architecten)

Allereerst is ervoor gekozen de entree van de parkeergarage behorende bij De Wielingen los te koppelen van het entreeplein. Deze garage krijgt, net als in de bestaande situatie, een eigen entree direct in- en uit te rijden vanaf de Kanaalweg. De exacte locatie wordt bepaald tijdens de verdere uitwerking van het plan voor De Wielingen. Dit zal ongeveer vergelijkbaar zijn met de locatie waar nu ook de entree van het parkeerterrein is. De afstand tot het kruispunt met de Noordzeestraat bedraagt in ieder geval meer dan 25 meter. Er is dan sprake van voldoende afstand zodat de 2 aansluitingen elkaar niet negatief beïnvloeden. Vanuit de functie van de Kanaalweg is het behouden van een entree op deze locatie ook wenselijk. De Kanaalweg ligt binnen de bebouwde kom en heeft vanwege de aanwezigheid van het kanaal enkel aan 1 zijde bebouwing. Het gebied is onderdeel van het verblijfsgebied Cadzand-Bad en dat betekent dat er een erftoegangsweg aanwezig moet zijn waar fietsers en voetgangers zich ook thuis voelen. Juist het ontsluiten van erven (of parkeerplaatsen) past bij een dergelijke functie. Hiervoor is het de bedoeling dat het profiel van de Kanaalweg dat nabij de jachthaven al aanwezig is (zie afbeelding 3) doorgetrokken wordt tot in ieder geval de aansluiting met de Noordzeestraat. De kruising met deze straat krijgt dan een vorm vergelijkbaar met het kruispunt Boulevard de Wielingen – Kievitenlaan. Daarmee wordt deze route ook fijner en veiliger voor voetgangers en faciliteren we de looproute van zuidelijker gelegen parkeerplaatsen naar Cadzand-Bad.



Afbeelding 3 | Door te trekken inrichting Kanaalweg

Met de wetenschap dat de ontsluiting van de parkeergarage voor De Wielingen niet meer verloopt via de Noordzeestraat bereiken we, naast de gewenste entree aan de Kanaalweg om daar de functie verblijven meer kracht bij te zetten, nog twee voordelen:

- minder verkeer dat de Noordzeestraat in en uit moet rijden waardoor de intensiteit in deze woonstraat niet meer dan nodig toeneemt;
- meer ruimte op het entreeplein om de verschillende functies onder te brengen.

Doordat er geen ontsluiting naar de parkeergarage van De Wielingen meer nodig is via het entreeplein, kunnen we op die plaats langsparkeervakken situeren. De parkeervakken die bij het oorspronkelijke plan voor de entree van het hotel waren gesitueerd komen daarmee te vervallen. Ter hoogte van de entree houden we plaats over voor 3 vrachtauto's (bakwagens) die daar kunnen laden en lossen. Langs de Noordzeestraat hebben we tussen de entree van het hotel en de trafo op de hoek met de Kanaalweg een brede groenstrook met trottoir ingetekend. Eventueel is hier nog ruimte om een deel van het groen in te ruilen voor extra parkeerruimte en/of een wachtplaats voor laden/lossen.

De andere parkeerplaatsen op maaiveldniveau hebben we haaks op de Noordzeestraat gepositioneerd. Ze zijn in te rijden vanaf het entreeplein. Tussen de parkeervakken en de Noordzeestraat is 1,5 meter ruimte beschikbaar zodat er een groene inpassing mogelijk is. Vanuit de woningen worden de geparkeerde auto's zo aan het zicht onttrokken.

Conclusie

Met de voorgestelde aanpassingen zorgen we voor een optimalisatie van de verkeersafwikkeling en het parkeren. De mogelijke hinder voor de Noordzeestraat wordt geminimaliseerd. Er is veel meer ruimte op het entreeplein beschikbaar zodat alle bewegingen en manoeuvres daar plaats kunnen vinden en de doorgang op de Noordzeestraat behouden blijft. Tevens is er meer ruimte voor een groene scheiding tussen het entreeplein en de straat. Door de entree van de parkeergarage De Wielingen te verplaatsen naar de Kanaalweg behouden we daar een ontsluiting wat de functie als verblijfsgebied en erfoegangsweg (extra) ondersteunt.

Bijlage: Interview bewoners Noordzeestraat

Bewoners van de Noordzeestraat zijn niet tevreden met de uitbreiding van hotel Noordzee en de transformatie van De Wielingen. Zij verwachten overlast door de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen wanneer afwikkeling hiervan volledig via de ontsluiting aan de Noordzeestraat plaatsvindt. In de huidige situatie ervaren bewoners ook al overlast in hun straat. Met behulp van een gezamenlijk interview is op 4 maart 2025 gesproken met een aantal bewoners van de Noordzeestraat. Hierbij is gevraagd naar de huidige ervaringen en (verwachte) knelpunten als gevolg van de ontwikkeling. Onderstaand verslag geeft een overzicht van alle benoemde knelpunten van bewoners weer.

Huidige situatie
In het interview zijn verschillende knelpunten met betrekking tot de verkeersstromen en de ontsluiting van hotel Noordzee besproken die volgens bewoners in de huidige situatie al aanwezig zijn.

1. **Laden en lossen hotel Noordzee**

Er ontstaan volgens bewoners verschillende problemen bij vrachtverkeer dat moet laden en lossen op en naast het terrein van hotel Noordzee. Laden en lossen bij het hotel vindt plaats op het deel van het eigen terrein tussen de ontsluiting op de Noordzeestraat en de slagboom. Hier is ruimte beschikbaar voor maximaal één (langer) vrachtvoertuig. In praktijk komt het veelvuldig voor dat meerdere vrachtvoertuigen tegelijk aanwezig zijn voor laden en lossen. Gevolg is dat een tweede en derde gelijktijdig aanwezig vrachtvoertuig moet laden en lossen op de Noordzeestraat zelf. Dit heeft volgens bewoners meerdere nadelige gevolgen:

- De parkeerde vrachtvoertuigen op de Noordzeestraat blokkeren de toegang tot de straat voor ander verkeer, de toegang tot erfaansluitingen van bewoners en de toegang tot het parkeerterrein van hotel Noordzee. Voor arriverende voertuigen is geen mogelijkheid om een stilstaand vrachtvoertuig op straat te passeren. Ook voor fietsers en voetgangers is dit volgens bewoners bij dergelijke situaties niet of zeer beperkt mogelijk. Dit is al helemaal het geval bij aanwezigheid van geparkeerde voertuigen op de (auto)parkeerstrook. Trottoirs en voetpaden ontbreken op de Noordzeestraat.
- De stilstaande voertuigen leiden tot chaotische en onoverzichtelijke situaties op straat. Dit brengt verkeersveiligheidsrisico's met zich mee voor bijvoorbeeld fietsers en voetgangers.
- Als gevolg van stilstaande vrachtvoertuigen op straat dient arriverend verkeer op de Noordzeestraat achteruit terug te rijden richting de Kanaalweg. Voldoende manoeuvreerruimte om te keren is op de Noordzeestraat niet aanwezig. Voor verkeer op de Kanaalweg leidt dit tot onveilige en onvoorspelbare situaties. Daarbij vindt volgens bewoners ook terugslag van voertuigen richting het kruispunt plaats.
- Bewoners hebben in deze situatie niet of beperkt toegang tot de eigen oprit of parkeerstrook en kunnen daardoor de auto niet kwijt. Wegrijden vanaf de woning is niet of beperkt mogelijk bij stilstaande voertuigen op straat. Bewoners geven aan dat de toegang tot hun woning zo regelmatig belemmerd wordt.

Verder benoemen bewoners dat aanrijroutes voor vrachtverkeer naar het hotel niet veilig zijn geregeld. Vrachtverkeer rijdt via de Noordzeestraat en de inrit naar de laad- en losplaats. Door het gebrek aan manoeuvreerruimte is keren voor vrachtvoertuigen op het terrein van het hotel en op de Noordzeestraat niet mogelijk. Vertrekkende vrachtvoertuigen rijden daarom in praktijk achteruit terug naar de Kanaalweg. Andersom rijden sommige vrachtvoertuigen juist eerst achteruit de Noordzeestraat in om vervolgens vooruit weg te kunnen wegrijden. Beide situaties leiden tot gevaarlijke situaties voor bewoners, voetgangers, fietsers en de chauffeurs zelf bij de inrit, op de Noordzeestraat of op het kruispunt met de Kanaalweg. In het verleden zijn volgens bewoners incidenten geweest waarbij vrachtvoertuigen schade hebben aangericht aan voortuinen en heggen.

2. **Noordzeestraat**

Al het verkeer van en naar hotel Noordzee rijdt nu via de Noordzeestraat naar de hotelontsluiting. Regelmatig is er volgens bewoners sprake van zoekverkeer dat richting het einde van de Noordzeestraat rijdt, hier keert, en vervolgens weer terugrijdt. Dit zijn hotelgasten die de inrit tot het hotel missen, maar ook ander recreatief zoekverkeer. Sommige hotelgasten maken foutief gebruik van de parkeerstrook op straat die bestemd is voor bewoners. Bovenstaande vindt plaats ondanks de verplichting om een parkeerontheffing te gebruiken en de geslotenverklaring met wegsleepregeling voor het gebied. Bewoners vinden dat de bebording te weinig effect sorteert en handhaving niet voldoende plaatsvindt.

3. **Kruispunt Kanaalweg-Noordzeestraat**

De huidige inrichting van het kruispunt Kanaalweg-Noordzeestraat draagt volgens bewoners bij aan de overlast op (het begin van) de Noordzeestraat. Tijdens het piekseizoen in het jaar rijdt hier meer verkeer en is er sprake van veel overstekende voetgangers die wandelen tussen de zuidelijker gelegen parkeerterreinen en Cadzand-Bad. De voetpaden langs de Kanaalweg zijn op sommige delen te smal. Betonnen obstakels bij de kruispunthoeken bevinden zich midden op het voetpad. Volgens bewoners wijken voetgangers daardoor uit naar de Kanaalweg en lopen hier over de weg om over te kunnen steken. Bij een groter aantal verkeersbewegingen naar de Noordzeestraat is de kans op conflicten volgens bewoners ook groter. De obstakels maken het kruispunt krapper waardoor vrachtverkeer bij hotel Noordzee minder ruimte heeft op het kruispunt.

Beoogde ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de mogelijke toekomstige ontsluitingslocatie aan de Noordzeestraat en de effecten hiervan besproken. Ook zijn door bewoners andere ontsluitingslocaties voorgesteld en besproken.

1. **Ontsluitingslocatie Noordzeestraat**

Binnen het onderzoek wordt de mogelijkheid bekeken of de toekomstige ontsluiting van zowel hotel Noordzee als de Wielingen via één algehele ontsluiting op de Noordzeestraat kan worden gerealiseerd. Bewoners hebben hier om verschillende redenen bezwaren tegen:

- De knelpunten in de bestaande situatie leiden volgens bewoners al tot veel overlast. De toename van bezoekers én vrachtverkeer als gevolg van de ontwikkeling zou deze problemen enkel vergroten.
- Er zijn zorgen over de parkeercapaciteit van de ontwikkeling op basis van de plannen. Bewoners vragen zich af of de berekeningen voor de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie correct zijn berekend. Op basis van het programma met uitbreiding van het hotel Noordzee en De Wielingen, inclusief bijkomende hotelfuncties en de kans op externe bezoekers verwachten zij hogere verkeersintensiteiten. Dit zou mogelijk betekenen dat er te weinig parkeercapaciteit wordt gerealiseerd en nog meer verkeer via de Noordzeestraat wordt afgewikkeld, met de kans dat hotelbezoekers ook in de Noordzeestraat of elders in de openbare ruimte gaan parkeren. Ook vragen bewoners om bij de inrichting van parkeergarage(s) na te denken over de brandveiligheid in verband met elektrische voertuigen.

2. **Voorstel: laden en lossen via ontsluiting Kanaalweg**

Gelet op bovenstaande knelpunten stellen bewoners voor om de laad- en losplaats voor beide hotels te verplaatsen naar een locatie die bereikbaar is vanaf de Kanaalweg. De bewoners zien het bestaande parkeerterrein van De Wielingen als een geschikter alternatief. Op dit parkeerterrein is voldoende ruimte voor vrachtvoertuigen om rond te rijden of keren. Omdat sprake is van een herontwikkeling zijn er mogelijkheden om het parkeerterrein eventueel anders in te richten en veilig laden en lossen mogelijk te maken. Bewoners stellen voor om eventueel een extra ontsluiting te creëren voor uitrijdend vrachtverkeer of de bestaande inrit met slagboom te verbreden voor tweerichtingsverkeer. Bewoners geven aan dat het laden en lossen zo op eigen terrein kan plaatsvinden zonder hinder voor het verkeer.

3. **Voorstel: deel van parkeren ontsluiten via Kanaalweg**

Bewoners stellen voor om de bestaande ontsluiting met slagboom te gebruiken als ontsluiting voor De Wielingen om te voorkomen dat er te veel extra verkeer door de Noordzeestraat rijdt. Verkeer naar de hotels wordt zo beter gespreid, in plaats van via één drukkere ontsluiting.

Omdat morgen mooier mag.

Goessestraatweg 17a
4421AD Kapelle

+31 (0)113 40 50 51
info@juust.nl

juust
Part of Sweco