From: Voorzitter VVE Duinhof Oost
Sent: Thu, 20 Aug 2026 21:27:57 +0200
To: Bestuurssecretariaat gemeente Sluis; Info Gemeente Sluis; Griffiersbureau Gemeente Sluis
Cc: Philip Keijmel
Subject: Aandachtspunten VvE Duinhof-Oost bij herinrichting entreegebied Cadzand-Bad
Ter attentie van wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou en Gemeenteraad Sluis

U ontvangt niet vaak e-mail van voorzitter@duinhofoost.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geacht college van Burgemeester en Wethouders,
Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens de Vereniging van Eigenaars Duinhof-Oost wil ik graag opnieuw aandacht vragen voor de herinrichting van het gebied vanaf de rotonde aan de Ringdijk Noord tot en met de Boulevard de Wielingen in Cadzand-Bad.

Allereerst wil ik benadrukken dat wij de ambitie ondersteunen om de openbare ruimte van Cadzand-Bad aantrekkelijker, groener en veiliger te maken. Wij waarderen ook dat de gemeente in een vroeg stadium bereid is geweest de plannen met belanghebbenden te delen. Juist vanuit die betrokkenheid hebben wij ruim een jaar geleden een aantal aandachtspunten en suggesties meegegeven.

Tijdens een recent gesprek begreep ik dat met onze zienswijze niets is gedaan en dat voor de uitvoering van de herinrichting mogelijk geen afzonderlijke vergunningprocedure wordt doorlopen. Daardoor is voor ons onduidelijk geworden op welke wijze de eerder ingebrachte opmerkingen zijn meegewogen in de verdere uitwerking van het plan. Om die reden brengen wij onze aandachtspunten graag nogmaals onder uw aandacht.

Voor de VvE is daarbij vooral van belang dat de uiteindelijke inrichting recht doet aan de bijzondere positie van Duinhof-Oost als entree van Cadzand-Bad.

In de ruimtelijke onderbouwing van Duinhof-Oost (NL.IMRO.1714.bpduinhofoost13-VG01) wordt deze locatie nadrukkelijk beschreven als onderdeel van de representatieve entree van de badplaats. Daarbij wordt gesproken over een publieke ruimte en bebouwing die samen het visitekaartje van Cadzand-Bad vormen. Ook wordt aangegeven dat de appartementengebouwen in een groen kader worden geplaatst en dat zij de entree van de badplaats markeren en uitstraling geven.

Deze uitgangspunten sluiten nauw aan bij het ontwerp en de inspanningen die de eigenaren van Duinhof-Oost de afgelopen jaren hebben geleverd. Veel aandacht en middelen zijn geïnvesteerd in het behoud van de architectuur, de verzorgde groenaanleg en de hoogwaardige uitstraling van het complex. Wij zien dat als een gezamenlijke opgave van eigenaren en gemeente om de kwaliteit van de entree van Cadzand-Bad verder te versterken.

Vanuit die gedachte vragen wij in het bijzonder aandacht voor de volgende punten.

Fietsenstalling nabij Duinhof-Oost VII

Wij begrijpen de wens om het plein zoveel mogelijk vrij te houden van geparkeerde fietsen. Tegelijkertijd hebben wij zorgen over de voorgestelde locatie van een grote fietsenstalling direct voor Duinhof-Oost VII, omdat deze afbreuk doet aan de hiervoor genoemde representatieve entree. Naar onze mening verdient het aanbeveling hiervoor een alternatieve locatie te kiezen die hetzelfde functionele doel dient, maar minder invloed heeft op de uitstraling van het entreegebied.

Verkeersveiligheid Ringdijk Noord

Wij hebben eerder aandacht gevraagd voor de overgang van het vrijliggende fietspad naar de rijbaan en voor de snelheid van het verkeer op de Ringdijk Noord. De ervaring leert dat op dit gedeelte regelmatig harder wordt gereden dan wenselijk is. Wij zouden daarom graag beter inzicht krijgen in de verkeerskundige afwegingen die aan deze keuzes ten grondslag liggen en in de wijze waarop de veiligheid van fietsers en voetgangers wordt gewaarborgd.

Daarnaast verzoeken wij u de ligging van de verkeersdrempel in de Ringdijk Noord en het punt waar fietsers op de rijbaan invoegen te verschuiven in de richting van de rotonde, zodat deze vóór Duinhof-Oost komen te liggen. Tevens vragen wij of alternatieven voor een verkeersdrempel zijn onderzocht, bijvoorbeeld een asverschuiving, waarmee het lawaai van afremmend en optrekkend verkeer kan worden beperkt.

Ten slotte verzoeken wij u te overwegen de Ringdijk Noord tot aan de rotonde als 30 km/u-zone in te richten.

Voetgangersverbindingen

Met de verdere ontwikkeling van Cadzand-Bad neemt de voetgangersstroom tussen strand, centrum en parkeerterreinen toe. Een duidelijke en veilige inrichting van oversteekplaatsen en looproutes achten wij daarom van groot belang. Een dergelijke verbinding ontbreekt op dit moment en is voor ons ook onvoldoende herkenbaar in het voorliggende ontwerp.

Daarnaast vragen wij aandacht voor de huidige situatie van het voetpad langs de Vlamingpolderweg ter hoogte van huisnummer 1. Op dit punt wordt het voetpad onderbroken en worden voetgangers feitelijk naar de rijbaan geleid, terwijl een doorlopend gescheiden voetpad mogelijk lijkt. Dit zorgt voor een onlogische situatie en leidt tot onnodige vermenging van voetgangers en gemotoriseerd verkeer. Juist op een locatie waar veel recreanten, gezinnen met kinderen en minder mobiele bezoekers lopen, achten wij dit vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid ongewenst. Door de grote bossage op deze hoek is deze hoek niet overzoichtelijk en gevaarlijk.

Wij verzoeken daarom te onderzoeken of het bestaande voetpad op dit traject als doorlopend gescheiden voetpad kan worden uitgevoerd, zodat een meer logische en veilige voetgangersverbinding ontstaat, in plaats van de in het ontwerp voorziene verharding aan de zijde van Duinhof-Oost. Dit laatste leidt ertoe dat voergangers meerdere keren de Vlamingpolderweg

gaan oversteken.

Groeninrichting

Wij ondersteunen de voorgenomen vergroening van het gebied. Wel ontvangen wij graag meer inzicht in de keuze van de boomsoorten, hun uiteindelijke omvang en de gevolgen voor bezonning en zichtlijnen rondom de aangrenzende gebouwen en terrassen.

Waterhuishouding

Tot slot vragen wij aandacht voor een goede waterafvoer van het regenwater vanaf de weg naar de Blanke Top. Het regenwater overschot dient de daarvoor aangelegde wadi te stromen en niet richting de Vlamingpolderweg. Ander is er het risico dat het water weer parkeerkelder van de Duinhof Oost stroomt.

Wij hopen dat deze aandachtspunten kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast zouden wij het op prijs stellen indien de gemeente ons kan informeren over de wijze waarop de eerder ingediende opmerkingen zijn meegewogen. Dat draagt bij aan een goed wederzijds begrip en helpt om gezamenlijk te blijven werken aan een entreegebied dat recht doet aan de ambities die voor Cadzand-Bad zijn vastgesteld.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Luc van Bommel
Voorzitter VvE Duinhof-Oost
Cadzand-Bad

Cc: wethouder M. van Oostenbrugge-Bertou