



DORPSVISIE NIEUW- EN SINT JOOSLAND 2050



VOORWOORD

Voor u ligt de dorpsvisie van Nieuw- en Sint Joosland, die samen met betrokken inwoners tot stand is gekomen. De eerste in een reeks van dorps- en wijkvisies voor de gemeente Middelburg, als uitwerking van de in 2024 vastgestelde Omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie is 'ons kompas, onze leidraad voor de beslissingen die we nemen over alles wat de stad, de dorpen en haar omgeving raakt'. Zo geldt dat ook voor de nu voorliggende dorpsvisie. Omdat het een nadere uitwerking is van de Omgevingsvisie, is het niveau echter een stuk concreter: soms zijn tot op straatniveau acties benoemd die bijdragen aan een goede toekomst van Nieuw- en Sint Joosland. Vanwege die nadere uitwerking is ook bewust gekozen voor een compacte visie, waarin alle (grote) opgaven voor het dorp wel zijn benoemd.

Als we over de belangrijkste opgaven voor Nieuw- en Sint Joosland spreken, dan gaat het vooral over voldoende woonaanbod voor verschillende doelgroepen, een bruisend en laagdrempelig dorpshuis, een toekomstbestendige school c.q. een volwaardig kindcentrum en een oplossing voor het landbouw- en ander zwaar verkeer door het dorp.

Tot slot vindt u in deze visie een hoofdstuk over de realisatie, want alleen met een visie zijn we er niet. Het echte werk begint nu pas. De opgaven waar we voor staan moeten verder onderzocht en geprogrammeerd worden. De snelle verbeterpunten krijgen een plek in het dorpsplan, waar we samen met inwoners onze schouders onder zetten de komende drie jaar. De grotere opgaven uit deze visie krijgen een plek in de uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie.

Hartelijk dank aan alle inwoners die meegedaan hebben in het participatieproces. Samen maken we Nieuw- en Sint Joosland, nu en in de toekomst!

*Rutger Schonis
dorpswethouder Nieuw- en Sint Joosland
September 2025*



INHOUDSOPGAVE

1. Het waarom en de totstandkoming van de dorpsvisie	6
1.1 De Omgevingsvisie	7
1.2 Integrale wijkaanpak	7
1.3 Participatieproces	8
2. Het verhaal van Nieuw- en Sint Joosland	10
2.1 Een stukje geschiedenis	11
2.2 Kracht: een sociale gemeenschap	11
2.3 Dynamiek: macht en tegenkracht	11
2.4 Dorp in een industriële omgeving	11
3. De koers van Nieuw- en Sint Joosland	12
3.1 Koester wat er is	13
3.2 Toekomstbestendig	13
3.3 Een goede balans	13
4. Trends en opgaven	14
4.1 Wonen	15
4.2 Voorzieningen	16
4.3 Ontmoeten	18
4.4 Erfgoed	20
4.5 Mobiliteit	20
4.6 Bewegen, Ontmoeten, Sporten en Spelen (BOSS)	20
4.7 Klimaat en energie	21
5. Realisatie	22
5.1 Dorpsplan voor de dorpsimpuls	23
5.2 Uitvoeringsagenda Omgevingsvisie	23
5.3 Werkwijze en borging	23
Bijlagen	24
1. Omgevingsanalyse Nieuw- en Sint Joosland	25
2. Participatieverslag	36
3. Inventarisatiekaart	40
4. Beoordeling aangedragen ontwikkellocaties	42
5. Ontwikkelingenkaart	46

1. HET WAAROM EN DE TOTSTANDKOMING VAN DE DORPSVISIE

Deze dorpsvisie voor Nieuw- en Sint Joosland staat niet op zichzelf, maar komt in feite voort uit de begin 2024 vastgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Middelburg. De dorpsvisie is in 2025 tot stand gekomen met behulp van een uitgebreid participatieproces in het dorp en is ingebed in een proces van de integrale wijkaanpak. In dit hoofdstuk wordt deze context geschetst.

1.1 OMGEVINGSVISIE

In de begin 2024 vastgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Middelburg wordt gesproken over een dorpsimpuls voor Nieuw- en Sint Joosland: *‘De inwoners van Nieuw- en Sint Joosland hebben goede ideeën over hoe ze de vitaliteit van hun dorp kunnen vergroten. Het dorp is na de aanleg van de A58 min of meer afgesneden van Middelburg en de overige kernen van de gemeente. Dat leidt ertoe dat de groei van het dorp minder groot is dan in de overige gebieden. Tegelijkertijd is het buitengebied van Nieuw- en Sint Joosland aan veranderingen onderhevig. De kracht van het dorp is zonder meer de sterke sociale cohesie en de aanwezigheid van een goede basisschool. Met deze ingrediënten zullen de gemeente en de dorpsbewoners samen kijken hoe het dorp een impuls zou kunnen krijgen.’*¹

In september 2024 is vervolgens een eerste uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie vastgesteld, waarin dit is vertaald in een dorpsgerichte aanpak, die bestaat uit een analyse, dorpsvisie en dorpsplan. Op 17 december 2024 is vervolgens door de gemeenteraad besloten over de kaders voor de integrale dorpsaanpak voor Nieuw- en Sint Joosland, formeel te zien als het startmoment voor het proces. Twee gebieden aan de rand van Nieuw- en Sint Joosland zijn expliciet niet meegenomen in dit proces, te weten de Trekdiijk

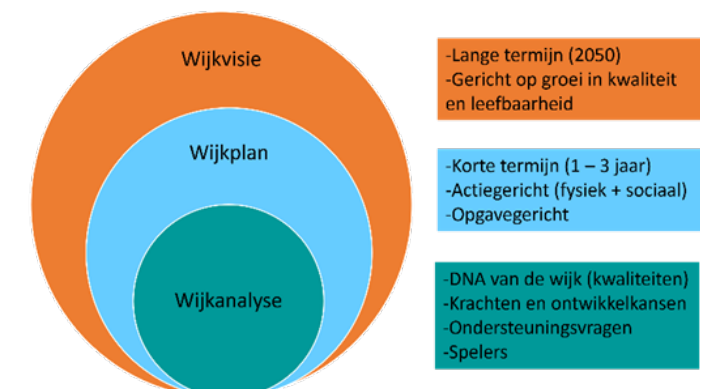
en het energielandschap. Wel is er de mogelijkheid dat inwoners randvoorwaarden meegeven voor deze gebieden. Er is uitwisseling geweest tussen de verschillende processen, om de integraliteit zo veel als mogelijk te bewaken.

De hoofdlijn van de Omgevingsvisie is omschreven in hoofdstuk 4 van die visie: koesteren wat we hebben en werken aan evenwichtige groei. Voor die evenwichtige groei zijn vervolgens drie leidende principes beschreven: de gezonde stad, de compacte stad en de circulaire en groene stad. Deze uitgangspunten gelden ook voor de dorpsvisie van Nieuw- en Sint Joosland (waarbij voor ‘stad’ dan ‘dorp’ gelezen moet worden). In hoofdstuk 3 en 4 van deze dorpsvisie wordt dat verder uitgewerkt.

1.2 INTEGRALE WIJKAANPAK

In 2025 is de gemeente in twee wijken gestart met een nieuwe werkwijze om te komen tot een dorp- en wijkvisie: in Nieuw- en Sint Joosland en in ‘t Zand - Stromenwijk - Rittenburg. Dit zijn de eerste twee in de reeks van alle wijken en dorpen in Middelburg. We werken toe naar een vaste opzet en werkwijze, die ook voor de andere wijken gehanteerd wordt in de toekomst. Leerpunten uit deze twee trajecten worden uiteraard meegenomen.

De wijkaanpak levert aan het einde van het proces



per wijk of dorp een drieluik aan producten op, die nauw met elkaar samenhangen: een analyse, een visie (doorkijk naar 2050) en een plan (acties voor de eerste 1-3 jaar). De analyse voor Nieuw- en Sint Joosland is in augustus 2025 afgerond. Dat document bevat op basis van beschikbare data en gevoerde gesprekken het DNA van het dorp en ook een dwarsdoorsnede van het dorp op dat moment. Dit is de basis geweest voor het opstellen van deze dorpsvisie en voor het dorpsplan.

1.3 PARTICIPATIEPROCES

In december 2024 heeft de gemeenteraad de kaders voor de dorpsaanpak Nieuw- en Sint Joosland vastgesteld, met daarbij ook duidelijke kaders voor de participatie. Daarbij was vooral van belang dat:

- alle inwoners dezelfde positie zouden hebben in de participatie;
- gekozen is voor de trede 'adviseren' (met waar mogelijk op co-productieve wijze);
- afgesproken is dat er een klankbordgroep meekijkt op het proces.

Bij de start van het proces is een kerngroep gevormd, die bestaat uit een aantal inwoners van het dorp. Op diverse momenten in het vervolgproces heeft deze groep met de gemeente meegedacht over het proces, gereageerd op eerste resultaten en conclusies en heeft een deel van de groep bij werksessies waarvoor het hele dorp was uitgenodigd de rol van gespreksbegeleider ingevuld. De inzet van deze kerngroep was waardevol en hebben we erg gewaardeerd!

Behalve vanuit gesprekken met de kerngroep, is ook op diverse andere manieren input geleverd voor de dorpsvisie. Aan het begin van het proces is de gemeente op een aantal momenten het dorp ingegaan om zoveel mogelijk mensen te spreken. Onder andere bij de bakker, in de voetbalkantine en langs de lijn en op het schoolplein is met inwoners gesproken over wat er leeft. Ook zijn met (bijna) alle in het dorp aanwezige professionele partijen en verenigingen gesprekken gevoerd. Intern binnen de gemeente is ook opgehaald wat van belang is voor de toekomst van Nieuw- en Sint Joosland. Hetgeen wat in de visie is opgenomen is dus gebaseerd op diverse bronnen.

Al snel werd duidelijk welke thema's voor de toekomst van het dorp echt van belang waren. In een tweetal werksessies is hier met bewoners verder over doorgepraat. Met deze input is dit visiedocument gemaakt. Op 4 september 2025 was er een laatste bijeenkomst met de mogelijkheid tot reflectie op de

onderwerpen van de dorpsvisie. Bij deze sessies waren steeds ook enkele jongeren aanwezig, die specifiek reflecteerden op onderwerpen die voor hen van belang zijn. Eindpunt van de participatie is de officiële terinzagelegging van het visiedocument, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Parallel aan alle georganiseerde gesprekken en bijeenkomsten was er steeds via Middelburg Ontmoet de gelegenheid om digitaal te participeren. Hier is beperkt gebruik van gemaakt.

Als gemeente vinden we inbreng van bewoners belangrijk. Het gaat tenslotte over hún leefomgeving. We hebben daarom geprobeerd om zo veel mogelijk inwoners te betrekken. Er is veel ingebracht. In de gesprekken op straat, tijdens de dialogen op de bewonersavonden en in de gesprekken met stakeholders in het dorp. Soms was er eensgezindheid en op andere momenten was er sprake van tegengestelde belangen en de zogenaamde NIMBY-reactie. Naast bruikbare ideeën en wensen, zijn er ook dingen ingebracht die niet haalbaar zijn. We zijn ons

Het gaat tenslotte over hun leefomgeving.

ervan bewust dat niet iedereen voor 100% tevreden is met de uitkomst. We hebben er wel naar gestreefd om het proces zo transparant mogelijk en zorgvuldig vorm te geven. Een terugkoppeling van de participatie is vastgelegd in een participatieverslag (bijlage 2). Dit doet recht aan de tijd en energie die inwoners erin gestopt hebben. Ook is een inhoudelijke beoordeling opgenomen van de aangedragen ontwikkellocaties (bijlage 4), waarmee inhoudelijk gemaakte keuzes verantwoord zijn.

Vooraf is als kader meegenomen dat apart lopende

processen niet in de participatie over de dorpsvisie meegenomen worden. Het ging daarbij over de Trekdijs en het energielandschap. Lopende het proces is ook besloten om de locatie van De Roode Leeuw buiten beschouwing te laten, omdat hiervoor inmiddels een initiatief loopt. Herontwikkeling van deze locatie is als opgave wel kort in hoofdstuk 4.2 benoemd.

Op diverse plekken spraken we met inwoners over wat er leeft in het dorp.





2. HET VERHAAL VAN NIEUW- EN SINT JOOSLAND

Voordat we naar de toekomst van Nieuw- en Sint Joosland kijken is het goed om te kijken naar het dorp anno nu. Wat zijn de karakteristieken van het dorp, wat speelt er en wat vinden inwoners belangrijk? Hiervoor is een omgevingsanalyse gemaakt, die als bijlage 1 bij deze visie is gevoegd. In dit hoofdstuk is plek voor een stukje geschiedenis en, aanvullend op de analyse, een karakterisering van het dorp.

2.1 EEN STUKJE GESCHIEDENIS

In de zeventiende eeuw worden aan de zuidoostkant van Walcheren de Oud-Sint Jooslandpolder en de Middelburgse Polder gerealiseerd. In de Oud-Sint Jooslandpolder wordt in 1631 het dorp Sint Joosland gesticht, het huidige buurtschap Oudedorp. Bij de haven aan de Welzinge ontstaat later het dorp Nieuwland. In 1816 worden beide dorpen c.q. gemeenten samengevoegd tot de nieuwe gemeente Nieuw- en Sint Joosland. Kort daarop wordt een dam naar het 'vasteland' van Walcheren aangelegd, waardoor het veer over de Welzinge overbodig wordt. In de jaren zeventig van de twintigste eeuw zorgt de realisatie van de A58 echter opnieuw voor een barrière. Inmiddels is er dan ook een einde gekomen aan de zelfstandigheid: bij de gemeentelijke herindeling van 1966 is Nieuw- en Sint Joosland bij Middelburg gevoegd. Het blijft echter een dorp met een eigen karakter en identiteit.

Een uitgebreidere geschiedenis van het dorp is als hoofdstuk 2 opgenomen in de omgevingsanalyse.²

2.2 KRACHT: EEN SOCIALE GEMEENSCHAP

Veel mensen op het dorp zijn er geboren en getogen of zijn er later naar teruggekeerd. Veel dorpsbewoners kennen elkaar en er wordt omgezien naar elkaar. Een groot deel van de mensen zijn al met al dik tevreden over het leven op Nieuw- en Sint Joosland. Met name de aanwezigheid van vrienden en familie in de directe omgeving ervaren zij als een plus. De mensen ervaren

ook een gevoel van vrijheid op het dorp en maken zich over het algemeen niet zo druk.

Het dorp kent een bruisend verenigingsleven. Veel bewoners zijn lid van een of meerdere verenigingen en er wordt veel georganiseerd in verenigingsverband. Ook de school heeft een prominente plek in de samenleving. De sociale samenhang in Nieuw- en Sint Joosland is dan ook groot. Nieuw- en Sint Joosland scoort hoog op het gebied van veerkracht. Het valt op dat er in Nieuw- en Sint Joosland weinig tot zeer weinig kwetsbare inwoners wonen.

2.3 DYNAMIEK: MACHT EN TEGENKRACHT

De verhouding tussen de gemeente Middelburg en de dorpsbewoners van Nieuw- en Sint Joosland wordt al lang gekenmerkt door een spanningsveld van macht en tegenkracht. Waar de gemeente haar blik richt op ruimtelijke ontwikkeling en (economische) vooruitgang, reageren de dorpsbewoners met vasthoudendheid, betrokkenheid en een grote motivatie om hun leefomgeving te beschermen en het dorps karakter ervan te behouden. Deze dynamiek is niet los te zien van een reeks ingrijpende gebeurtenissen uit het verleden, die het vertrouwen op de proef stelden en het collectieve geheugen van het dorp vormen. Zo leidde onder andere het voornemen om het haventje van het dorp als stortplaats voor huisvuil te gebruiken tot felle protesten. Dat resulteerde ook in de oprichting van een dorpsvereniging, die nog steeds bestaat. Vanaf 2008

ontstaat een nieuwe discussie over een ontwikkeling in de nabijheid van het dorp. De gemeente koopt dan in de nabijheid van het dorp ongeveer 32 hectare grond gelegen tussen de Oude Schroeweg en de Trekdiijk om hier een bedrijventerrein te kunnen realiseren. In deze context ontvouwt zich een nieuw verhaal van lokale veerkracht tegenover bestuurlijke macht. Naar verwachting zal dit spanningsveld dat in het verleden zichtbaar was ook bij toekomstige ontwikkelingen een rol spelen. Dat neemt niet weg dat er vanuit het dorp constructief wordt meegedacht over ontwikkelingen in en rond het dorp.

2.4 DORP IN EEN INDUSTRIËLE OMGEVING

De geschiedenis van Nieuw- en Sint Joosland gaat terug tot het inpolderen van (voormalige) zeearmen. Het was lang een eiland aan de zuidoostkant van Walcheren. Inmiddels wordt dat eilandgevoel door de dorpsbewoners soms weer ervaren, maar dan op een andere manier. Zoals al opgemerkt vormt de A58 een belangrijke barrière in de richting van Middelburg en de rest van Walcheren, wat nog verder is versterkt door de realisatie van de N57 met aanleg van een bijbehorend knooppunt. Aan de zuidkant is in de loop der tijd het havengebied van (inmiddels) North Sea Port ontstaan, wat een forse ruimtelijke uitstraling heeft op het dorp. Het plaatsen van windmolens langs de Sloeweg-Noord heeft dat gevoel van ingesloten te raken in een industriële omgeving verder versterkt.

Tegen die achtergrond ontstond er de afgelopen jaren protest tegen het voornemen van de gemeente Middelburg om ten westen van het dorp het bedrijventerrein Trekdiijk te realiseren. Het voornemen om ten zuiden van het dorp, tegen het Sloegebied aan een energielandschap te realiseren kan evenmin op ruim draagvlak rekenen. Beide onderwerpen zijn in de huidige dorpsvisie overigens niet meegenomen, omdat voor beide een apart traject wordt gelopen.

In de zeventiende eeuw worden aan de zuidoostkant van Walcheren de Oud-Sint Jooslandpolder en de Middelburgse Polder gerealiseerd.

² Zie bijlage 1. Een echt volledig beeld van de geschiedenis van Nieuw- en Sint Joosland biedt het in 2023 verschenen boek Buiten Verwachting van Nieuwlander René Hoebeke.

3. DE KOERS VAN NIEUW- EN SINT JOOSLAND

De koers voor Nieuw- en Sint Joosland is tweeledig, net zoals in de overkoepelende Omgevingsvisie sprake is van twee sporen. Allereerst koesteren we het goede wat er is. Daarnaast wordt gekeken wat nodig is om het dorp toekomstbestendig te maken, waarbij gezorgd moet worden voor een goede balans tussen behoud en ontwikkeling.

3.1 KOESTER WAT ER IS

Uit de analyse blijkt dat er veel is wat goed gaat in Nieuw- en Sint Joosland. De sociale cohesie binnen het dorp is groot. In de huidige samenleving waarin dit geen vanzelfsprekendheid meer is, moeten we dit koesteren. In het dorp zien de mensen om naar elkaar. Er zijn nauwelijks of geen kwetsbare inwoners en de dorpelingen lossen veel zelf op. Het rijke verenigingsleven en de nabijheid van familie en vrienden spelen hier een belangrijke rol in. Nieuw- en Sint Joosland is een dorp met een vrij compleet pakket aan voorzieningen, zeker als het wordt vergeleken met bijvoorbeeld Sint Laurens. Het aanwezige voorzieningenniveau wordt idealiter dan ook behouden. Voor beide geldt dat de inwoners hier nu een belangrijke bijdrage in hebben, maar er ook samen voor kunnen zorgen dat dit behouden blijft.

3.2 TOEKOMSTBESTENDIG

Vooraf op ruimtelijk vlak zijn aanpassingen en investeringen nodig om het dorp toekomstbestendig te maken. De opgaven liggen vooral op het vlak van het toevoegen van de juiste nieuwe woningen, het toekomstbestendig maken van de school, ingrepen in de verkeerssituatie en maatregelen die maken hebben met klimaat en energie.

Met name het woningaanbod voor ouderen is belangrijk. Ouderen geven aan op het dorp, in hun sociale context, te willen blijven wonen, maar het aanbod van levensloopbestendige woningen is nihil. De school is populair vanwege het dorpse karakter en het leerlingenaanbod zal ook de komende jaren nog groeien. De huidige locatie kent echter zijn beperkingen als het gaat om uitbreidingsmogelijkheden, de verduurzaming van het pand en de knellende verkeerssituatie. Dit vraagt om een open blik naar de toekomst, waarbij nieuwbouw op een andere locatie niet uitgesloten is.

3.3 EEN GOEDE BALANS

Voor alles in het leven geldt het vinden van een goede balans. De praktijk kan soms weerbarstig zijn. Een voorbeeld dat tijdens het participatieproces nadrukkelijk naar voren kwam, is de school. Enerzijds heeft de grote groei met kinderen vanuit Mortiere ervoor gezorgd dat de school voor het dorp behouden is, anderzijds moeten we ervoor waken dat de school het karakter van een kleine dorpschool niet verliest. Er is behoefte aan nieuwe woningen in het dorp. Maar wel in die mate dat het dorpse karakter behouden blijft. Het dorpse karakter is ten slotte ook de kracht van Nieuw- en Sint Joosland.

De sociale cohesie binnen het dorp is groot. In de huidige samenleving waarin dit geen vanzelfsprekendheid meer is, moeten we dit koesteren.

4. TRENDS EN OPGAVEN

Dit hoofdstuk bevat de eigenlijke toekomstvisie voor het dorp richting het jaar 2050, uitgewerkt in een aantal thema's zoals deze naar voren zijn gekomen uit de analyse en de gevoerde gesprekken. Ook zijn onderwerpen toegevoegd die vanuit de gemeente als belangrijk worden gezien. Voor alle thema's geldt dat wat hierover is geschreven in de Omgevingsvisie ook voor Nieuw- en Sint Joosland van toepassing is. Daar wordt dan ook steeds op teruggesproken. Alle kansen en potentiële ontwikkelingen zijn samengebracht op een ontwikkelingskaart (zie ook bijlage 5).

4.1 WONEN

Voor de toekomst van Nieuw- en Sint Joosland is Wonen een van de belangrijkste thema's. Om de verwachte groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen, zal er bijgebouwd moeten worden. Ook is aandacht nodig voor de samenstelling van de woningvoorraad.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is in hoofdstuk 3.2 een kwantitatieve woningbouwopgave benoemd van zo'n 2.300 woningen in de periode tot 2030, waarvoor voor een deel de plekken nog gezocht worden. Kwalitatief is een opgave benoemd voor nultredewoningen en sociale huurwoningen. Daarnaast wordt de opgave van de verduurzaming van de bestaande woningmarkt beschreven. In hoofdstuk 4.2 komt deze opgave terug en is deze vertaald in het bouwen van ongeveer tweehonderd woningen per jaar in de periode tot en met 2040. De keuze is gemaakt om te focussen op nultredewoningen, sociale huur en - waar mogelijk - middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Starters worden vooral geholpen door de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen, zodat aan het eind van de verhuisketens betaalbare woningen vrij komen. Voor nieuwbouw is het uitgangspunt 'inbreiden waar het kan, uitbreiden waar het moet' (hoofdstuk 4.4).

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- Nieuwe woningen voor met name de oudere doelgroep (levensloopbestendig), zodat men ook als men ouder wordt in het dorp kan blijven wonen. Dit geldt voor zowel het koop- als het huursegment. Voor jongeren is vooral het huursegment van belang. Woongood heeft aangegeven de bestaande woningen aan de Oude Rijksweg met voorrang aan jongeren te willen verhuren. Op basis van prognoses zijn tot het

jaar 2050 zo'n 70 extra woningen nodig. Woongood heeft in haar meerjarenbegroting de realisatie van twintig nultredewoningen voor senioren opgenomen.

- Potentiële inbreidingslocaties zijn de plekken waar nu het dorpshuis en de school staan, aan de Molendijk en plekken waar nu nog bedrijfsbebouwing staat. Of deze locaties ook beschikbaar komen is afhankelijk van de toekomst van het dorpshuis en de school en van wat huidige particuliere eigenaren willen). De locatie aan de Molendijk leent zich wellicht voor een woongemeenschap, zoals Hof Popkensburg in Sint Laurens.
- Behalve uitbreiding op de locatie Langeweg (plan is in voorbereiding) is ook de al eerder door de gemeenteraad aangewezen locatie tegenover de Quarleshavenstraat hiervoor in beeld.
- Bij de woonopgave wordt gekeken naar de koppeling met zorg en welzijn en hoe we zorgen voor versterking van de samenredzaamheid van bewoners. Bij de realisatie van een woongemeenschap staat zorg voor elkaar en de bevordering van het welzijn voor bewoners centraal.

Acties voor de korte termijn

- Op korte termijn wordt door de gemeente en Woongood een enquête uitgezet om meer inzicht te krijgen in de toekomstige woonbehoefte.
- Na duidelijkheid over de toekomst van de school en het dorpshuis, wordt een definitief besluit genomen over locaties.
- We vragen Woongood om behoud van bestaande huurwoningen op het dorp, door minder verkoop van eengezinswoningen zolang er nog geen zicht is op de realisatie van nieuwe huurwoningen (ook afhankelijk van uitkomsten van de enquête).

Wat gebeurt niet

- Omdat de aanwezige huurappartementen aan de Oude Rijksweg in de basis (plattegrond, toegankelijkheid) niet geschikt zijn voor ouderenhuisvesting, geeft Woongood ze niet het label 55+. Gezien het prijskaartje wat eraan hangt, worden deze woningen ook niet aangepast.
- Omdat er in het dorp voldoende goedkoop aanbod is, is er geen speciale aandacht voor de bouw van starterswoningen in het koopsegment.
- Omdat de locatie van de voetbalvelden in vergelijking met andere mogelijke bouwlocaties niet direct voordelen biedt, is deze plek in principe niet in beeld voor nieuwbouw en wordt de voetbalvereniging vooralsnog niet verplaatst. De (on)mogelijkheden van grondverwerving op beoogde bouwlocaties kunnen in de toekomst echter tot een andere conclusie leiden.

Wonen is een belangrijk thema. Zo is er behoefte aan woningen voor ouderen, zodat zij op het dorp kunnen blijven wonen.

4.2 VOORZIENINGEN

Als het gaat om voorzieningen is er overlap met het thema Ontmoeten. Locaties als het dorpshuis en de kerk komen in het volgende hoofdstuk over Ontmoeten aan bod. Op het dorp zijn nu redelijk wat voorzieningen aanwezig, waarbij het vooral zaak is om te koesteren wat er is. De grootste opgave ligt bij het creëren van een integraal kindcentrum: de huidige school in combinatie met een breed aanbod van Kinderopvang Walcheren (KOW).

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie wordt in hoofdstuk 4.1 benoemd dat voorzieningen in de kernen belangrijk blijven en dat ze cruciaal zijn voor de leefbaarheid. Ook zijn alle dagelijkse voorzieningen idealiter binnen vijftien minuten per fiets te bereiken. Het eerste is voor Nieuw- en Sint Joosland zeker van belang, het tweede is gezien de ligging van het dorp wellicht niet voor alles haalbaar.

Over de school zegt de Omgevingsvisie in hoofdstuk 4.4 het volgende:

'In 2050 heeft nog steeds elk dorp en elk stadsdeel minimaal één goede basisschool (met uitzondering van Kleverskerke). De samenwerking tussen de basisscholen heeft in veel gevallen geresulteerd in een brede school inclusief kinderopvang en/ of (kinder)zorg. De gemeente versnelt deze ontwikkeling door het vóór 2040 energieneutraal maken van al het gemeentelijke vastgoed, dus ook de scholen. Dat betekent een flinke investering in de onderwijshuisvesting de komende

decennia. De school en de schoolomgeving zijn een ontmoetingsplek waar meerdere functies samenkomen.³

En ook:

'Middelburg zet in op de elektrificatie van zoveel mogelijk woningen, ondernemingen en maatschappelijk vastgoed. De gemeente neemt hierin het voortouw door te zorgen dat al het gemeentelijk vastgoed in 2040 energieneutraal is. Voor de vele basisscholen in de gemeente is dit vooral een grote opgave. Het kan leiden tot verbouwingen of zelfs sloop-nieuwbouw. In dat laatste geval kijken we of de school voor meerdere functies kan worden gebruikt (bijvoorbeeld recreatieruimte) en of er woningen of andere maatschappelijke functies op of bij de school kunnen worden gebouwd. Dan functioneert de omgeving van de school als multifunctioneel wijkhart met een groene, klimaatadaptieve en aantrekkelijke buitenruimte voor ontmoetingen en sport en spel.⁴

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- Het aanbod van dagelijkse voorzieningen is gezien de schaal van het dorp redelijk ruim en volledig. Het ideaal is dat deze voor het dorp behouden blijven. De inwoners van het dorp kunnen daar zelf een belangrijke bijdrage in leveren, door gebruik te blijven maken van deze voorzieningen.
- Voor de huisvesting van de school wordt aangesloten bij het strategisch huisvestingsplan (SHP):
- We onderzoeken of de school kan worden

- omgevormd tot een integraal kindcentrum, met daarbij ook (nu nog ontbrekende) kinderopvang. Idealiter zou er dan ook een nieuwe gymzaal bij komen. Wellicht kunnen ook andere functies zoals het dorpshuis hierbij aansluiten. Hetzelfde geldt voor een combinatie met woningen.
- De school is voor 2040 energieneutraal.
- Er wordt onderzocht of de school op de huidige plek kan blijven of dat een nieuwe locatie gezocht moet worden. Locaties die daarvoor in beeld zijn, zijn de locatie tegenover de Quarleshavenstraat, achter de voetbalvelden en de Molenweg.⁵ Vanuit de Archipel Scholen en de Kinderopvang Walcheren is er een duidelijke voorkeur om te blijven op de huidige locatie vanwege de meerwaarde die de huidige plek en de paviljoenachtige structuur van het gebouw bieden.
- Er komt een herontwikkeling op de locatie van De Roode Leeuw, waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van een hotelfunctie met daarbij een horecavoorziening.

Acties voor de korte termijn

- We bepalen in overleg met betrokken partijen welke combinaties er qua kindcentrum en ontmoetingsruimtes mogelijk en gewenst zijn en of een combinatie met woningbouw passend en gewenst is.
- We bepalen in overleg met betrokken partijen een voorkeurslocatie voor het kindcentrum. Naast de wensen en voorkeuren van betrokken partijen, zijn de verkeerssituatie en (milieu)technische belemmeringen daarbij belangrijke uitgangspunten.
- We bepalen een tijdpad voor nieuwbouw (danwel aanpassing van het gebouw) van het kindcentrum, als onderdeel van het totale strategisch huisvestingsplan van de gemeente.

Wat gebeurt niet

- Omdat de locatie van de voetbalvelden in vergelijking met andere mogelijke bouwlocaties niet direct voordelen biedt, is deze plek in principe niet in beeld voor nieuwbouw en wordt de voetbalvereniging vooralsnog niet verplaatst. De (on)mogelijkheden van grondverwerving op beoogde bouwlocaties kunnen in de toekomst echter tot een andere conclusie leiden.

Het dorpshuis van de toekomst is bruisend en modern.

4.3 ONTMOETEN

Ontmoeten is een ander belangrijk thema voor Nieuw- en Sint Joosland. In het Dorps'uus op d'n oek komen vele mensen al dan niet in verenigingsverband bij elkaar. De gymzaal maakt onderdeel uit van het dorpshuis. Het huidige dorpshuis is echter aan renovatie of vernieuwing toe en staat op voor een verduurzamingslag. Ook de gymzaal voldoet niet meer aan de eisen voor de bovenbouw. De biljartvereniging heeft nu geen plek in het dorpshuis, zij zitten in een (tijdelijk, tot 2027) gebouw achter de school, grenzend aan de speeltuin.

Tijdens het participatieproces kwamen we in contact met een groep jongeren die aangaven een jongerenontmoetingsplek te willen in de buitenruimte. Samen met hen zijn we gaan kijken naar de behoeften. Tijdens dit gesprek kwam naar voren dat alle jongeren - op één na - uit Mortiere kwamen. Het zoekgebied naar

een JOP voor deze groep jongeren is daarom verbreed naar de wijk Mortiere.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie staat in hoofdstuk 4.1 benoemd dat de sociale cohesie de kracht is van Middelburg en dat we dat moeten koesteren. Tevens is beschreven dat zorgen voor elkaar kan niet zonder een dorpscentrum met sociale functies in het hart van het dorp (hoofdstuk 1.3).

In hoofdstuk 4.3 over de gezonde stad, is het volgende opgenomen:

'Middelburg [heeft] een sterke sociale samenhang: mensen ontmoeten elkaar. [. . .] In de wijkhart komen verschillende functies bij elkaar. Bij de bepaling van de invulling van het vastgoed en de buitenruimte, spelen mogelijkheden voor ontmoetingen en samenzijn een belangrijke rol. De gemeente stimuleert bewoners om

initiatieven te nemen in de wijk of buurt. We benutten de kwaliteiten van inwoners om ontwikkelingen in de buurt te realiseren. Met name jongeren hebben behoefte aan ontmoetingsplekken.⁶

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- Er is een bruisend, modern en laagdrempelig dorpshuis, waar dorpelingen elkaar kunnen ontmoeten al dan niet in verenigingsverband. Ook de biljarters hebben een plek in het dorpshuis.
- Het dorpshuis wordt beheerd volgens de principes van het sociaal beheer: open inloop, kleine prijzen voor consumpties, meer activiteiten gerund door een professional en vrijwilligers.
- Er is een goede samenwerking tussen de gebruikers van het dorpshuis én de andere ontmoetingsplekken. Zij versterken elkaar. Er is geen concurrentie, maar versterking van activiteiten.
- Er wordt onderzocht of het dorpshuis van de toekomst gekoppeld kan worden aan andere functies (MFA) en welke locatie dan het meest voor de hand ligt.

Het aanbod van dagelijkse voorzieningen is gezien de schaal van het dorp redelijk ruim en volledig.

Acties voor de korte termijn

- Het huidige dorpshuis wordt daar waar mogelijk gemoderniseerd (buiten en binnen), zodat het dorpshuis een goede uitstraling heeft en uitnodigt tot een bezoek. We onderzoeken of de biljarters ook een plek kunnen krijgen in het dorpshuis. Tot het zover is zal er een voorlopige oplossing gevonden moeten worden in verband met het nadere einde van de tijdelijke vergunning.
- We starten het sociaal beheer op in april 2026. Dan stopt de huidige beheerder van het dorpshuis. Dit is een natuurlijk moment om de Middelburgse aanpak ook in Nieuw- en Sint Joosland uit te rollen.
- Samen met gebruikers en andere betrokkenen maken we een plan voor nu én de toekomst. We onderzoeken de mogelijkheden voor een Multifunctionele Accommodatie (MFA) of andere, kleinere combinaties. Hierin betrekken we ook andere in het dorp aanwezige ontmoetingsfuncties.



³ In het participatieproces zijn door deelnemers diverse ontwikkellocaties aangedragen (zie kaart in bijlage 3). Deze zijn binnen de gemeentelijke organisatie beoordeeld, waarna diverse locaties zijn afgevalen. De motivatie is opgenomen in bijlage 4.

⁶Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 56

4.4 ERFGOED

Het onderwerp Erfgoed bleef in het participatieproces een onderbelicht thema, maar kan vanwege het belang dat erfgoed in een visie voor de komende 25 jaar heeft niet ontbreken. Om die reden is dit thema vanuit de gemeente zelf toegevoegd.

Omgevingsvisie en kerkenvisie

Ons erfgoed wordt in de Omgevingsvisie benoemd als een van onze kernkwaliteiten, wat gekoesterd moet worden en waard is om te beschermen. Dat geldt vooral voor de binnenstad van Middelburg, maar het erfgoed op andere locaties is ook waardevol. Ook de waarde van het immaterieel erfgoed wordt onderkend. In de visie is in hoofdstuk 4.1 opgenomen dat het beschermen van erfgoed samen moet kunnen gaan met ontwikkeling en dat voor erfgoed met een maatschappelijke functie dat leeg komt te staan, wordt meegedacht over een goede functie invulling. De kerk is wat dat laatste betreft een aandachtspunt. Ook in het vorige hoofdstuk over Ontmoeten komt dit laatste terug.

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- De monumentale waarden van de vijf rijksmonumenten (twee boerderijen, een woonhuis, de molen en de hekpalen bij de kerk) en twee gemeentelijke monumenten (de kerk en de weegbrug) in en rond het dorp blijven behouden.
- Waar mogelijk wordt het landschap rondom het historische haventje versterkt.
- Het ringrijden blijft als meer dan tweehonderd jaar oud immaterieel erfgoed bestaan.

Acties voor de korte termijn

- Onderzocht wordt of het wenselijk is de muziektent aan te wijzen als gemeentelijk monument. Daarbij wordt de optie bekeken deze 180 graden te draaien, zodat deze bij de kerktuin getrokken kan worden en de gebruiksmogelijkheden daardoor kunnen worden vergroot.
- Met de kerk wordt gesproken over de toekomst van het kerkgebouw, ook naar aanleiding van de kerkenvisie voor de gemeente Middelburg die in het najaar van 2025 is afgerond.



4.5 MOBILITEIT

Mobiliteit bleek in de participatie met dorpsbewoners een belangrijk thema. Dit heeft vooral te maken met het landbouw- en ander zwaar verkeer door en rond het dorp. Zaken die al langer bekend zijn en waarvoor het lastig is een oplossing te vinden, maar waarvan het goed is deze blijvend te agenderen. Maatregelen voor de korte termijn zijn opgenomen in het dorpsplan.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie worden als het over mobiliteit gaat vooral specifieke opgaves benoemd, die niet van toepassing zijn op Nieuw- en Sint Joosland. Algemene opgaves zijn de 15-minuten-stad (met alle dagelijkse voorzieningen binnen een kwartier fietsafstand) en meer ruimte voor de fiets, ten koste van autoverkeer.

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- Er komt een oplossing waarbij landbouwverkeer en vrachtverkeer niet meer door het dorp rijdt, maar via een alternatieve route. Dit geldt voor zowel het verkeer tussen het Sloegebied en Middelburg als het verkeer tussen het Sloegebied en Zuid-Beveland. Mogelijk kan een vernieuwde doorgaande route rond Arnhemuiden daarbij een bijdrage leveren.
- De fietsroute vanuit Mortiere naar Nieuw- en Sint Joosland en in het bijzonder de school en de voetbalvereniging is een veilige route.
- Er wordt, als de mogelijkheden zich voordoen, gezocht naar manieren om de parkeerdruk op diverse

plekken in de kern (met name Scheldepoortstraat en omgeving) te verminderen, ook door parkeerstroken her in te delen.

Acties voor de korte termijn

- De mogelijkheden voor een alternatieve route voor het doorgaande zware verkeer wordt in samenwerking met andere betrokken partijen onderzocht, gerelateerd aan het nieuwe Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan (GVVP) dat in 2027 wordt opgesteld.
- Het overleg met het waterschap over aanpassing van de fietsroute van Mortiere naar het dorp wordt gecontinueerd.

Relatie met het dorpsplan

Enkele verkeersmaatregelen zijn voorzien voor de korte termijn. Deze worden in het dorpsplan nader uitgewerkt:

- Verbeteren van de entree van het dorp, komend vanuit Middelburg.
- Bij gebleken voldoende draagvlak eenrichtingsverkeer invoeren in de omgeving van de school (Van Akenstraat/Zeeburgstraat).
- Tijdelijke maatregelen die bijdragen aan een veiliger situatie in verband met het doorgaande zware verkeer.

Wat gebeurt niet

- Bij de Lonneboot komt in de huidige situatie geen Kiss+Ride strook vanwege de beperkt beschikbare ruimte en omdat de betreffende straat geen doorgaande route is.



4.6 BEWEGEN, ONTMOETEN, SPORTEN EN SPELEN (BOSS)

BOSS gaat over bewegen, ontmoeten, sporten en spelen in de buitenruimte. In januari 2025 heeft de gemeenteraad een visie op BOSS vastgesteld, die op wijkniveau verder uitgewerkt moet worden. In het participatieproces over de dorpsvisie is BOSS als thema dan ook gelijk meegenomen, met als resultaat dat er vooral acties voor de wat kortere termijn zijn geformuleerd, die hun plek krijgen in het dorpsplan. Ook werd duidelijk dat de verschillende locaties die er zijn voor spelen en ontmoeten (dorpstuin bij de kerk, speeltuin achter de school en het speelterreintje aan de Quarleshavenstraat) erg gewaardeerd worden.

Omgevingsvisie en BOSS-visie

Onder de noemer 'Gezonde stad' is in hoofdstuk 4.3 van de Omgevingsvisie benoemd dat de fysieke leefomgeving toegankelijk is voor iedereen en ook uitdaagt om deze te gebruiken: *'de buitenruimte is voor iedereen, onafhankelijk en gelijkwaardig bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar en is aantrekkelijk om in te zitten of te wandelen, voor sport en spel, maar nodigt ook uit tot het organiseren van activiteiten.'*⁷ Dit is inmiddels nader uitgewerkt in de BOSS-visie.

De BOSS-visie heeft als uitgangspunt dat er voldoende bereikbare plekken zijn voor elke inwoner om te bewegen, ontmoeten, sporten en spelen in de openbare ruimte. Deze plekken worden aangelegd en versterkt volgens de integrale ontwerpfactoren gebruik, verblijf, toegankelijkheid, klimaat, circulair en natuur, waardoor wordt gestreefd naar verduurzaming van de leefomgeving. Plekken worden ook aangelegd of versterkt vanuit het principe 'zo veilig als nodig en niet zo veilig als mogelijk'. Dit met het oog op versterking van het vrije (risicovolle) spelelement. Er wordt gewerkt met een gelaagde structuur (gemeente-, buurt- en straatniveau). Daarbij wordt de verbinding gezocht met bestaande speeltuinverenigingen, waaronder Nieuw Speelland in Nieuw- en Sint Joosland. Het gaat echter niet alleen om de kinderen, ook voor oudere jeugd en volwassenen is het van belang dat men hiervoor gebruik kan maken van de openbare ruimte.

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- In en rond het dorp blijven er voldoende plekken om te bewegen, ontmoeten, spelen en/of sporten.
- Er komen waar mogelijk extra beweegroutes in en rond het dorp.



Acties voor de korte termijn

- Er wordt onderzocht welke ommetjes (wandelen, mountainbike) er eventueel rond het dorp gerealiseerd kunnen worden.

Relatie met het dorpsplan

Enkele maatregelen rond bewegen, ontmoeten spelen en sporten zijn voorzien voor de korte termijn. Deze worden in het dorpsplan nader uitgewerkt:

- Een watertappunt (al gerealiseerd) en een zonnebrandpaal in de speeltuin.

- Opwaardering van het speelterreintje aan de Quarleshavenstraat, waarbij het tevens een ontmoetingsplek wordt.
- Verder aanpassen van de kerktuin.

Wat gebeurt niet

- De eerder voorgestelde doorsteek van de oude begraafplaats naar de speeltuin komt er niet. Twee ingangen voor de speeltuin zou ervoor zorgen dat er minder overzicht is op spelende kinderen, wat de veiligheid niet ten goede komt.

4.7 KLIMAAT EN ENERGIE

De thema's klimaat en verduurzaming zijn in het participatieproces niet of nauwelijks zelf aan de orde gesteld door inwoners. Een mogelijke conclusie kan zijn dat dit thema op dit moment niet echt leeft in het dorp en/of dat er een afwachtende houding is ten aanzien van benodigde acties op dit gebied. Het energielandschap is niet meegenomen in dit proces. Dit neemt niet weg dat dit niet leeft in het dorp. In gesprekken over de dorpsvisie zijn wel degelijk zorgen geuit hierover. Richting 2050 is deze opgave een van de

grotere opgaven, zodat dit thema toch in de dorpsvisie is opgenomen.

Omgevingsvisie

In hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie zijn de belangrijkste opgaven op het gebied van klimaat en energie benoemd: reductie van CO₂-uitstoot, het doel om energieneutraal te worden, een circulaire transitie en aandacht voor klimaatadaptatie. Ook het verduurzamen en aardgasvrij maken van de

woningvoorraad binnen de gemeente Middelburg komt aan bod:

*'Een minstens even grote opgave ligt op het terrein van de bestaande woningmarkt en de woningen die de komende jaren niet van eigenaar wisselen: de verduurzaming van de huidige woningvoorraad van ongeveer 24.000 woningen. Vanwege de kosten die dat met zich meebrengt, is hulp van de overheid hierbij onvermijdelijk.'*⁸

In hoofdstuk 4.5 worden vervolgens concrete maatregelen voor onder andere de energietransitie benoemd. Onder meer wordt daarin een keuze gemaakt voor een energielandschap ten zuiden van Nieuw- en Sint Joosland, wat echter buiten de scope van deze dorpsvisie blijft.

De doelstellingen op energiegebied zijn inmiddels verder uitgewerkt in de Regionale Energiestrategie (RES 2.0). Ook wordt eind 2026 het nieuwe warmteprogramma vastgesteld, waarin wordt beschreven hoe we over kunnen op alternatieven voor aardgas.

Opgave

De voor Nieuw- en Sint Joosland geformuleerde opgave is de volgende:

- In 2050 is de volledige woningvoorraad van Nieuw- en Sint Joosland verduurzaamd en wordt deze verwarmd zonder aardgas. De gemeente faciliteert daarbij met gerichte subsidies.
- Bij werkzaamheden in de openbare ruimte wordt gezocht naar mogelijkheden om te vergroenen en (potentiële) wateroverlast te verminderen. Voor het jaar 2029 staat daarvoor Hoge Stelle op het programma, in 2030 de Scheldepoortstraat en Sloehavenstraat.

Acties voor de korte termijn

- Er worden circa 185 adressen in het dorp aangeschreven die in aanmerking komen voor een actie met kleine isolatiemaatregelen.
- Er komt extra aandacht voor de 350 woningen die in aanmerking komen voor een subsidie vanuit het Zeeuws Isolatieprogramma en die deze nog niet hebben aangevraagd.
- Er wordt samen met de inwoners een uitvoeringsplan opgesteld voor de verduurzaming van woningen en de route naar aardgasvrij.
- Bij de oriëntatie op het energielandschap wordt onderzocht of er manieren zijn waarbij eigenaren van vastgoed en/of inwoners van het dorp kunnen meeprofiteren.

⁷ Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 56

⁸ Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 31



5. REALISATIE

Met alleen het maken en het vaststellen van een dorpsvisie zijn we er nog niet. Het toekomstbeeld dat in de vorige hoofdstukken op papier is gezet, zal idealiter ook verwezenlijkt moeten worden. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op welke manier dat gebeurt. Ook wordt een relatie gelegd met de acties voor de korte termijn, die hun plek hebben gekregen in het dorpsplan.

5.1 DORPSPLAN VOOR DE DORPSIMPULS

Naast deze visie wordt in samenwerking met bewoners een dorpsplan gemaakt. In dit dorpsplan staan acties voor de komende drie jaar. De acties richten zich met name op snelle verbeterpunten die een impuls geven aan het dorp. Dit zijn acties gericht op zowel de fysieke leefomgeving als op het sociale domein. De onderzoeken die op korte termijn gestart zouden moeten worden, krijgen een plek in de uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie

5.2 UITVOERINGSAGENDA OMGEVINGSVISIE

In februari 2024 is de Omgevingsvisie van de gemeente Middelburg vastgesteld, waarvan deze dorpsvisie een nadere uitwerking is. De Omgevingsvisie is vooral een richtinggevend document; de acties zijn nog niet concreet gemaakt, geprioriteerd en in de tijd uitgezet. Ook is daarin nog niet aangegeven hoeveel financiële middelen voor een actie nodig zijn. Jaarlijks wordt daarom een concrete uitvoeringsagenda vastgesteld door de raad, waarin is aangegeven wat een actie inhoudt, welke acties wanneer uitgevoerd zullen gaan

worden en of er hierbij een beroep gedaan wordt op de beschikbare middelen uit het investeringsfonds. De uitvoeringsagenda bevat de acties voor de huidige bestuursperiode, de daarop volgende korte en de lange termijn. In september 2025 is deze voor het laatst vastgesteld. In april volgt steeds een jaarlijkse tussentijdse rapportage van de gang van zaken.

5.3 WERKWIJZE EN BORGING

In het dorpsplan zijn de verschillende acties gekoppeld aan zowel ambtenaren als inwoners uit het dorp zelf. Samen zetten zij hun schouders onder de acties die in het plan staan. De dorpsmanager van de gemeente voert de regie op het geheel. Twee keer per jaar is er een tussentijdse evaluatie om de stand van zaken op te maken. Het plan wordt daarmee twee keer per jaar geüpdatet. Een kerngroep blijft betrokken bij het proces en de uitvoering.

De opgaven vanuit deze visie krijgen een plek in de eerstvolgende versie van de uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie. Hiermee borgen we dat er menskracht en middelen vrijgemaakt worden voor de uitvoering hiervan.



BIJLAGEN

1. OMGEVINGSANALYSE
NIEUW- EN SINT JOOSLAND

GEMEENTE MIDDELBURG AUGUSTUS 2025

INHOUD

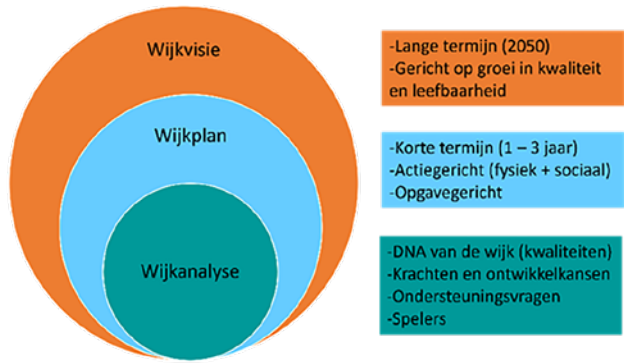
1. Aanleiding en context	26
2. Geschiedenis	27
3. Analyse Bewoners	28
3a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland	28
3b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland	29
4. Analyse Gemeenschap	30
4a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland	30
4b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland	30
5. Analyse Openbare ruimte	31
5a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland	31
5b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland	31
6. Analyse Veiligheid	32
6a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland	32
6b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland	32
7. Analyse Voorzieningen	33
7a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland	33
7b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland	33
8. Analyse Woningvoorraad	34
8a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland	34
8b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland	34
Conclusie en duiding	35

1. AANLEIDING EN CONTEXT

In de begin 2024 vastgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Middelburg wordt gesproken over een dorpsimpuls voor Nieuw- en Sint Joosland: *‘De inwoners van Nieuw- en Sint Joosland hebben goede ideeën over hoe ze de vitaliteit van hun dorp kunnen vergroten. Het dorp is na de aanleg van de A58 min of meer afgesneden van Middelburg en de overige kernen van de gemeente. Dat leidt ertoe dat de groei van het dorp minder groot is dan in de overige gebieden. Tegelijkertijd is het buitengebied van Nieuw- en Sint Joosland aan veranderingen onderhevig. De kracht van het dorp is zonder meer de sterke sociale cohesie en de aanwezigheid van een goede basisschool. Met deze ingrediënten zullen de gemeente en de dorpsbewoners samen kijken hoe het dorp een impuls zou kunnen krijgen.’*

In de in september 2024 vastgestelde eerste uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie is dit punt vertaald in een dorpsgerichte aanpak, bestaande uit een analyse, dorpsvisie en dorpsplan. Op 17 december 2024 is vervolgens door de gemeenteraad besloten over de kaders voor de integrale dorpsaanpak voor Nieuw- en Sint Joosland, formeel te zien als het startmoment voor het proces. Twee gebieden aan de rand van Nieuw- en Sint Joosland zijn expliciet niet meegenomen in dit proces, te weten de Trekdiijk en het Energielandschap. Wel is er de mogelijkheid dat inwoners randvoorwaarden meegeven voor deze gebieden. Er is uitwisseling tussen de verschillende processen, om de integraliteit zo veel als mogelijk te bewaken.

Aan het einde van het proces hebben we dus een drieluik aan producten, die nauw met elkaar samenhangen: een dorpsanalyse, een dorpsvisie (doorkijk naar 2050) en een dorpsplan (acties voor de eerste 1-3 jaar).



We vertrekken vanuit een dorpsanalyse, die in dit document is opgenomen. In deze analyse wordt het DNA van het dorp beschreven en tevens een dwarsdoorsnede van het dorp op dit moment. De analyse is deels gebaseerd op beschikbare data en verrijkt en aangevuld op basis van gevoerde gesprekken. In veel gevallen wordt een vergelijking gemaakt tussen Nieuw- en Sint Joosland en de gemeente Middelburg als geheel. Behalve voor de dwarsdoorsnede van het dorp anno nu, is er als eerste ook ruimte voor een stukje (voor)geschiedenis. Daarnaast geeft de analyse een eerste antwoord op de vraag wat aandacht behoort. In de visie wordt dit vervolgens verder uitgewerkt en uitgediept.

De analyse is geclusterd rond zes onderdelen, in alfabetische volgorde bewoners, gemeenschap, openbare ruimte, veiligheid, voorzieningen en woningvoorraad. Steeds wordt eerst ingegaan op de feiten (vooral analyse van diverse beschikbare data) en

vervolgens op wat ‘het dorp’ zelf van dit onderwerp vindt (vooral naar aanleiding van gevoerde gesprekken).



Een kerngroep bestaande uit enkele inwoners van Nieuw- en Sint Joosland heeft meegekeken op de analyse en geholpen om de conclusies te trekken.

2. GESCHIEDENIS

Het dorp Nieuw- en Sint Joosland maakt onderdeel uit van de gemeente Middelburg, maar kent een veel kortere geschiedenis dan de naburige stad.

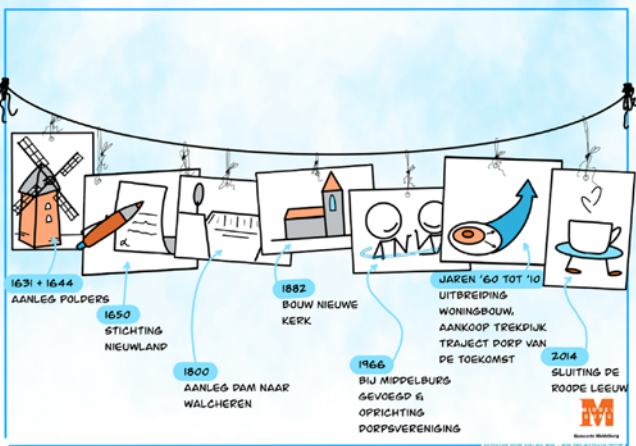
Zelfstandige gemeente

In de jaren dertig respectievelijk veertig van de zeventiende eeuw worden aan de zuidoostkant van Walcheren de Oud-Sint Jooslandpolder en de Middelburgse Polder gerealiseerd. In de Oud-Sint Jooslandpolder wordt in 1631 het dorp Sint Joosland gesticht, het huidige buurtschap Oudedorp. Bij de haven aan de Welzinge ontstaat later het dorp Nieuwland. In 1816 worden beide dorpen c.q. gemeenten samengevoegd tot de nieuwe gemeente Nieuw- en Sint Joosland. Kort daarop wordt een dam naar het ‘vasteland’ van Walcheren aangelegd, waardoor het veer over de Welzinge overbodig wordt. In de jaren zeventig van de twintigste eeuw zorgt de realisatie van de A58 echter opnieuw voor een barrière.

Recente ontwikkelingen

Inmiddels is er dan ook een einde gekomen aan de zelfstandigheid: bij de gemeentelijke herindeling van 1966 is Nieuw- en Sint Joosland bij Middelburg gevoegd. Het blijft echter een dorp met een eigen karakter en identiteit. Dat uit zich ook in de oprichting van een dorpsvereniging, als protest tegen een wel erg rigoreus voornemen van de gemeente: het gebruik van het haventje van het dorp als stortplaats voor huisvuil.

Nadat van de jaren zestig tot het begin van de twintigste eeuw het dorp op diverse plaatsen is uitgebreid met nieuwe woningen, ontstaat vanaf 2008 vanuit het dorp een nieuwe discussie met de gemeente over een ontwikkeling in de nabijheid van het dorp. De gemeente koopt circa 32 hectare grond gelegen tussen de Oude Schroeweg en de Trekdiijk om hier een bedrijventerrein te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan om realisatie mogelijk te kunnen maken is in 2023 door de Raad van State vernietigd. Er loopt vanaf half 2024 een raadsonderzoek en het pleit over de locatie is nog niet beslecht. In samenwerking met de provincie en de twee andere Walcherse gemeenten wordt in 2025/2026 gekeken wat de behoefte aan bedrijventerreinen is op Walcheren en welke locaties beschikbaar, geschikt en gewenst zijn.



De verbinding met Middelburg kwam ook letterlijk onder druk te staan. Door realisatie van de wijk Mortiere (woningen en golfbaan) verdwijnt de idyllische directe fietsverbinding parallel aan de Nieuwlandseweg. De aanleg van de N57 zorgt er

vervolgens voor dat het dorp achter een nieuw knooppunt komt te liggen, wat ook de bereikbaarheid per auto niet ten goede komt.

Een laatste vermeldenswaardig punt: In 2014 sluit De Roode Leeuw. Dit café-restaurant bestond sinds 1788 en kwam voort uit het sinds 1671 bestaande veerhuis dat hoorde bij de veerverbinding over de Welzinge. Daarmee verdwijnt de laatste horeca uit het dorp. Sinds de sluiting staat het pand al meer dan tien jaar leeg, met als voorlopig triest sluitstuk het uitbranden van het gebouw tijdens de jaarwisseling 2024/2025.

Dorp van de toekomst

In 2007 zijn inwoners van Nieuw- en Sint Joosland samen met de gemeente gestart met het traject ‘Dorp van de toekomst’, waarin is gezocht naar verbeteringen voor de leefbaarheid in het dorp. De huidige voorgestelde dorpsimpuls is dus niet helemaal nieuw. Om die reden is het goed om het proces en de uitkomsten ervan te benoemen. De belangrijkste zaken die (mede) vanuit dit traject zijn gerealiseerd:

- Herinrichting van de Veerstraat en realisatie van het pleintje voor het dorpshuis;
- Vernieuwing van het dorpshuis;
- Opknappen speeltuin en realisatie crossbaan;
- Nieuwbouw woningen Quarleshavenstraat;
- Herinrichting strook tussen de N57 en de woningen aan de Veerdam, Nieuwlandseweg en Zaagmolendijk;
- Wandelroutes rondom het dorp.

Wensen die ook hoog scoorden qua prioriteit, maar die om diverse redenen (waaronder het wegvallen van uitvoeringsbudget als gevolg van noodzakelijke gemeentelijke bezuinigingen) niet zijn uitgevoerd zijn het weren van landbouwverkeer op de doorgaande route via de Oude Rijksweg, de uitbreiding van winkelvevoorzieningen en de realisatie van een park(je) langs de Oude Rijksweg ter hoogte van de voetbalvelden.



3. ANALYSE | BEWONERS

In dit hoofdstuk ‘Bewoners’ gaan we in op de mensen die in het dorp wonen (aantal inwoners en huishoudens, en de samenstelling ervan nu en verwacht in de toekomst) en op gegevens rondom inkomen. Paragraaf 3a is gebaseerd op de beschikbare data, in paragraaf 3b worden conclusies vanuit de diverse gesprekken gebundeld.

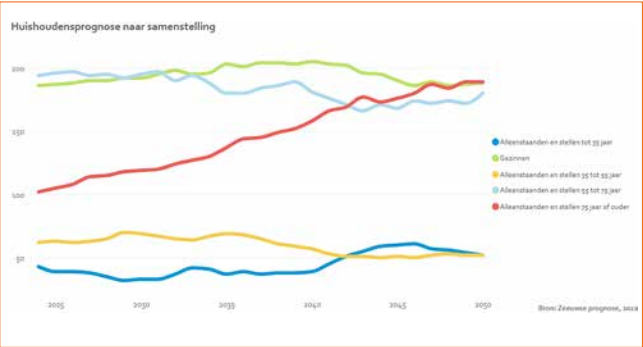
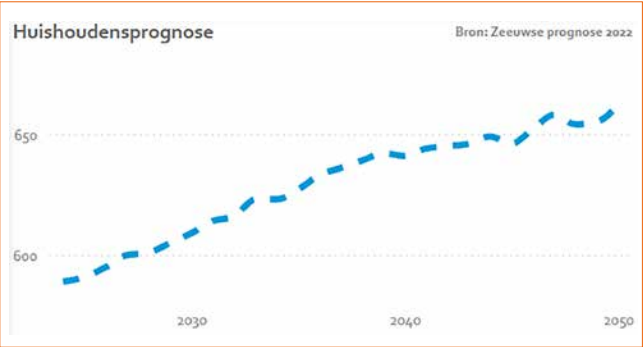
3a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland

Inwoners en huishoudens

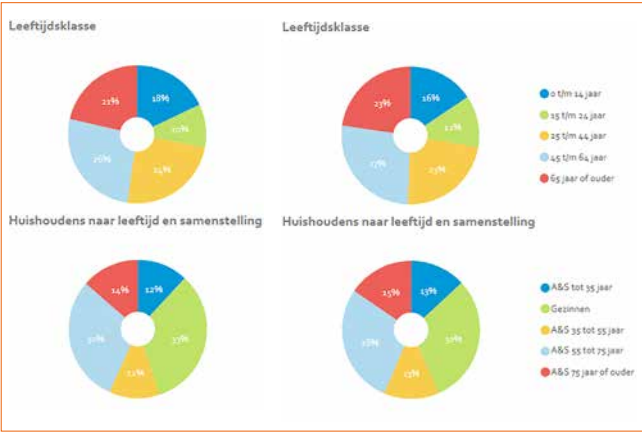
In Nieuw- en Sint Joosland woont minder dan 3% van de inwoners van de gemeente Middelburg. De huishoudensgrootte is er iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.²

Categorie	Nieuw- en Sint Joosland	Gemeente
Inwoners	1.385	50.004
Huishoudens	615	24.085
Huishoudensgrootte	2,3	2,1

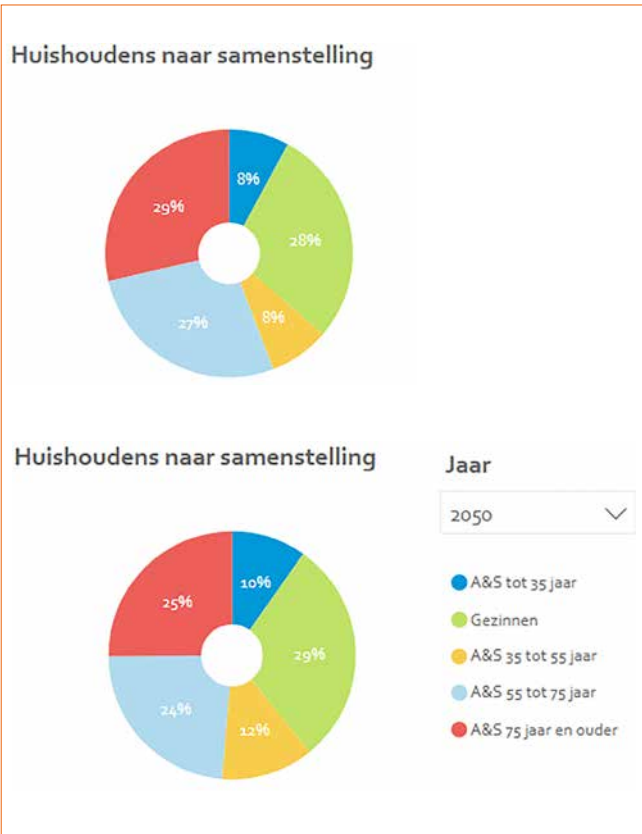
Het aantal huishoudens groeit de komende jaren naar verwachting licht; in 2050 worden er 662 huishoudens verwacht. Die groei komt bijna volledig voor rekening van de groep 75+.³



Qua leeftijd en huishoudenssamenstelling is het dorp redelijk vergelijkbaar met de gemeente als geheel.⁴ In de grafiek hieronder is links Nieuw- en Sint Joosland weergegeven en rechts de gemeente Middelburg als geheel.



Naar de toekomst toe groeit het aantal huishoudens met ouderen. In het dorp groeit het aantal huishoudens met ouderen nog harder dan in de gemeente als geheel.⁵ In 2050 zit naar verwachting 56% van de huishoudens in de categorie 55+, tegen 44% op dit moment. In de grafiek hieronder is boven Nieuw- en Sint Joosland weergegeven en onder de gemeente Middelburg als geheel.



Inkomen

Het gemiddelde bruto jaarinkomen per inwoner ligt in Nieuw- en Sint Joosland op € 27.000 per jaar (2022). Dit ligt lager dan het gemiddelde voor de gemeente Middelburg (€ 29.300 per jaar). Het is daarmee vergelijkbaar met Arnemuiden en wijken als Middelburg Zuid en Stroomwijk/'t Zand.

Veerkracht

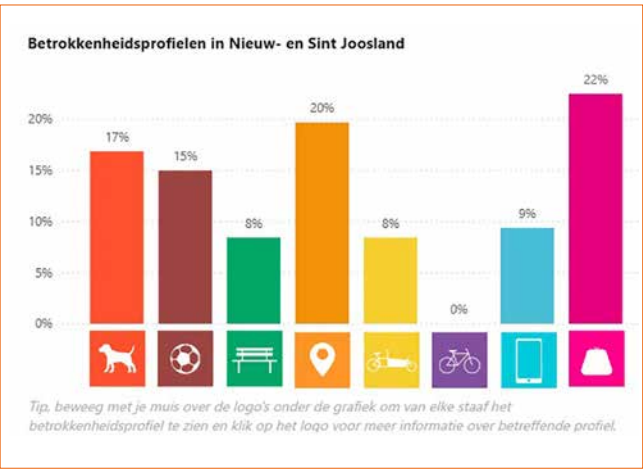
Als gekeken wordt naar de veerkracht van bewoners, dan valt op dat er in Nieuw- en Sint Joosland weinig tot zeer weinig kwetsbare inwoners zijn. Dat is vergelijkbaar met diverse andere wijken en dorpen in de gemeente.⁶

Betrokkenheid van inwoners

Voor de integrale wijkaanpak maakt de gemeente gebruik van de betrokkenheidsprofielen van Citisens. Op basis van betrokkenheidsprofielen stemt de gemeente de communicatie en participatie af. Deze zijn eind 2024 voor de gemeente Middelburg vastgesteld. De drie grootste betrokkenheidsprofielen in Nieuw- en Sint Joosland zijn⁷:

- Stille overlevers (22%)
- Eigenzinnige lokalen (20%)
- (Re)actieve emptynesters (17%)

Eigenzinnige lokalen en (Re)actieve emptynesters hebben beide weinig vertrouwen in de overheid, maar zijn wel betrokken. Stille overlevers hebben nog minder vertrouwen in de overheid en zijn nauwelijks betrokken. Eigenzinnige lokalen en Stille overlevers vinden het lastig om zelf contact op te nemen met de gemeente, terwijl dit voor de (Re)actieve emptynesters makkelijker is.



3b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

Opvallend in de gesprekken is dat de meeste mensen al lang in Nieuw- en Sint Joosland wonen. Veel mensen zijn er geboren en getogen. We spraken ook mensen die na een periode van studie of werk elders, weer terugkeerden.

We spraken ook bewoners die zonder familiere binding op Nieuw- en Sint Joosland zijn komen wonen. Met name vanwege de goedkope woningen, de rust en de ruimte of de school en het sociale netwerk vanuit de school.

De mensen zijn al met al dik tevreden over het leven op Nieuw- en Sint Joosland. Met name de aanwezigheid van vrienden en familie in de directe omgeving is een plus. De mensen ervaren een gevoel van vrijheid op het dorp en maken zich over het algemeen niet zo druk.

Wat opvalt is een algemene gereserveerde houding richting de gemeente. In het verleden heeft het dorp zich met verenigde kracht en forse tegenstand meerdere malen verzet tegen plannen van de gemeente. In het participatieproces kwam een mate van wantrouwen regelmatig naar boven: ‘eerst zien wat er allemaal van terecht komt’. Desondanks werkt een groep dorpsbewoners op een prettige manier mee aan de plannen.

Wat opvalt is de grote doe-kracht van de bewoners: ze zijn betrokken bij hun eigen leefomgeving en hun naasten en lossen veel zaken zelf op.

² CBS 2024

³ Prognose provincie Zeeland 2022

⁴ CBS 2019-2024

⁵ Prognose provincie Zeeland 2022

⁶ Veerkrachtk kaart via Aedes datacentrum

⁷ Citisens

4. ANALYSE | GEMEENSCHAP

In dit hoofdstuk ‘Gemeenschap’ gaat het over hoe de inwoners van Nieuw- en Sint Joosland samenleven. In paragraaf 4a is feitelijke informatie verzameld, in paragraaf 4b worden conclusies vanuit de diverse gesprekken gebundeld.

4a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland

Verenigingen

Binnen het dorp is er een rijk verenigingsleven, waar overigens ook inwoners van buiten het dorp lid van zijn. De volgende verenigingen zijn in het dorp actief (een lijstje dat wellicht niet compleet is):

- Dorpsvereniging Nieuw- en Sint Joosland
- Voetbalvereniging Nieuwland
- Muziekvereniging ONDA
- Ringrijders Vereniging Nieuwland
- De Springplank
- Nieuwland Beweegt
- Oranjevereniging Bovenal
- Speeltuinenvereniging Nieuw Speelland

In het dorp staat één kerk, die van de protestantse gemeente (PKN). Vanaf 1976 vormt de gemeente een samenwerking met die van Ritthem, waarbij de diensten om en om in beide dorpen worden gehouden. Sinds kort is er sprake van een fusie. Het aantal leden is echter nog maar beperkt. Diverse inwoners van Nieuw- en Sint Joosland bezoeken een kerk in Arnemuiden of Middelburg-Zuid.

Dorpshuis

In het dorp staat het ‘Durps’uus op d’n oek’. De accommodatie beschikt over een kleine zaal en een grote zaal. De grote zaal is een gymzaal die als multifunctionele ruimte gebruikt kan worden. Tevens is er een foyer aanwezig en een grote (professionele) keuken. Veel verenigingen maken gebruik van het dorpshuis. In de gymzaal worden sport- en spelactiviteiten georganiseerd voor jong en oud. Ook muziekvereniging ONDA houdt hier haar wekelijkse repetities. Er is een externe beheerder die alles rondom de verhuur organiseert. Vanaf maart 2026 verandert het beheer. De huidige beheerder gaat stoppen. De gemeente neemt het beheer dan terug over en zet de Middelburgse lijn van sociaal beheer ook in Nieuw- en Sint Joosland door. Met sociaal beheer bedoelen we een professionele beheerder, die ondersteund wordt door vrijwilligers. Omdat de beheerder een vast salaris krijgt, hoeft er geen winst gemaakt te worden op de horeca. Hierdoor kunnen de prijzen laag blijven.

De Springplank

Voor de biljarters was geen plek in het dorpshuis. Daarom is voor hen enkele jaren geleden een tijdelijke oplossing gevonden in de vorm van een containeraccommodatie achter de school, in de speeltuin. Voor de leden van de Springplank is deze plek prima. Zij hebben 24/7 toegang tot de accommodatie en kunnen hier in wedstrijdverband biljarten. Er zijn ook soos-activiteiten en een mini bibliotheek.

Buurtapp

Zo’n honderd bewoners in de kern van het dorp, zitten in de buurtapp. In deze app informeren zijn elkaar over ongeregelheden op het dorp. Indien nodig gaan buurtbewoners de straat op om polshoogte te nemen en om ongeregelheden een halt toe te roepen.

Wijkagent en wijkbeheerder Woongoed

Nieuw- en Sint Joosland heeft een eigen wijkagent. Woongoed heeft een wijkbeheerder voor Nieuw- en Sint Joosland.

4b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

De sociale samenhang in Nieuw- en Sint Joosland is groot. Het dorp kent een bruisend verenigingsleven. Veel bewoners zijn lid van een of meerdere verenigingen en er wordt veel georganiseerd in verenigingsverband. In de gesprekken kwam naar voren dat mensen het dorpse karakter prettig vinden. De mensen groeten elkaar en zien om naar elkaar.

De inwoners vinden plekken van ontmoeting belangrijk. Als (informele) ontmoetingsplekken worden het dorps huis, de kantine van de voetbal, de Springplank, de kerk, theater de Wegwijzer en de speeltuin genoemd.

In de gesprekken met de bewoners kwam naar voren dat het huidige dorps huis een upgrade nodig heeft. Het mag wel wat gezelliger. Ook dachten zij na over een MFA, een multifunctionele accommodatie, waar verschillende functionaliteiten in één gebouw samenkomen. Een bruisende plek, waar veel activiteiten zijn voor en door inwoners. Ontmoeting is één van de vier thema’s waar inwoners tijdens een werksessie op 12 juni 2025 verschillende adviezen op hebben geformuleerd. Deze komen dan ook terug in de dorpsvisie en het dorpsplan.

De voetbalkantine is op zaterdag vaak een plek waar jong en oud samenkomt en blijft hangen voor een drankje. Vanwege regels mag de kantine niet onbeperkt open blijven na de laatste wedstrijd. Sommige bewoners vinden het jammer dat er na het sluiten van de kantine geen plek van samenkomst meer is waar men naar toe kan.

De leden van de Springplank willen best verhuizen, maar maken zich zorgen over de beschikbaarheid van twee biljarts. Voor hen is het belangrijk om in wedstrijdverband te kunnen blijven biljarten. Naast biljart kent de Springplank ook soos-activiteiten (koffieochtenden en bingo). De activiteiten van de Springplank worden gezien als een belangrijke sociale voorziening. De combinatie met de speeltuin wordt als positief ervaren. Kinderen kunnen er naar het toilet en als er een ongelukje is en pleisters geplakt moeten worden, zijn de ouderen in de buurt. Een minpunt is de isolatie van de accommodatie zelf. In de zomer is het moeilijk koel te houden en in de winter staat de verwarming hoog.

In een gesprek met de kerk werd duidelijk dat het niet ondenkbaar is dat de kerk in de toekomst afgestoten moet worden. Er zijn nog maar weinig actieve leden en de kerkgemeenschap houdt ook het kerkgebouw in Ritthem in de lucht. Denkrichtingen zijn dat de kerk, de kerk blijft en zich meer openstelt voor niet-religieuze activiteiten van het dorp. Of dat de kerk overgedragen wordt aan de gemeente, met de mogelijkheid om de kerk te huren voor kerkdiensten. Het gesprek hierover moet binnen de kerkgemeenschap echter nog gevoerd worden.

5. ANALYSE | OPENBARE RUIMTE

Openbare ruimte gaat over alles wat buiten ‘op straat’ gebeurt. Dat gaat over verkeer en verkeersoverlast, maar ook om zaken als hittestress en potentiële wateroverlast. In paragraaf 5a is feitelijke informatie verzameld, in paragraaf 5b worden conclusies vanuit de diverse gesprekken gebundeld.

5a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland

Water en hittestress

Qua hittestress scoort het dorp vrij goed, het temperatuurverschil tussen stedelijke en omliggende landelijke gebieden in de zomer ligt voor het hele onder de 0,4° Celcius, een waarde die in de stad hoger ligt.⁸

Er zijn diverse straten in het dorp die gevoelig zijn voor wateroverlast.⁹

- Rondom de kerk
- Molendijk (het lager gelegen deel)
- Molenpad
- Zeeburgstraat
- Rond het kruispunt Sloehavenstraat/Scheldepootstraat
- Hoge Stelle

Verkeer en parkeren

Bekende knelpunten op het gebied van verkeer zijn het landbouwverkeer en ander zwaar verkeer dat door het dorp rijdt (Oude Rijksweg en Kortweg) en de verkeerssituatie rondom de school. Als we kijken naar de geregistreerde meldingen van de afgelopen jaren, dan gaat het vooral om (vermeend) te hard rijden.

Ook de parkeerdruk in het dorp is op sommige plekken hoog. Parkeren ten behoeve van het theater en de kerk (bij drukken momenten) is vanwege gebrek aan parkeer ruimte in het dorp voorzien bij de Roode Leeuw. Ook dient dat terrein als parkeerplaats voor vrachtauto’s.

Meldingen Openbare Ruimte (mor)

In de meldingen openbare ruimte (mor) van de afgelopen anderhalf jaar vallen geen bijzondere zaken op, met uitzondering van meldingen over het terrein van de Roode Leeuw.

Bewegen, ontmoeten, spelen en sporten

Uit de analyse die in 2024 is gemaakt voor de visie op bewegen, ontmoeten, spelen en sporten (BOSS) wordt duidelijk dat het aantal speelplekken voor kinderen in Middelburg voldoende is, maar dat het aantal plekken bedoeld voor jongeren hoger kan. In Nieuw- en Sint Joosland is een relatief grote speeltuin in het hart van het dorp, achter de school. De school en het kinderdagverblijf maken veel gebruik van de speeltuin. De speeltuin heeft een gevarieerd aanbod van speeltoestellen, de speeltuin is voor ouders en verzorgers overzichtelijk omdat kinderen er alleen bij de ingang in en uit kunnen.

Kinderen kunnen ook spelen op het trapveldje achter de Quarlershavenstraat en bij de voetbalvelden is een voetbalkooi. Een echte plek voor jongeren om elkaar te ontmoeten is er niet. In de speeltuin hangen regelmatig jongeren. Dit gaat over het algemeen goed, maar er zijn ook wel eens vernielingen.

Voedselbos de Langhe Laere

Bij de Vlackeweg/Boomdijk ligt Voedselbos de Langhe Laere. Een initiatief van twee dorpsbewoners, waar zij met vrijwilligers het voedselbos aangelegd hebben en onderhouden. In het voedselbos vind je wilde eetbare planten, fruit, noten, groenten, kruiden, wortels, paddenstoelen en andere nuttige gewassen. Een ecologische groene parel aan de rand van het dorp.

Begraafplaatsen

Het dorp kent twee begraafplaatsen. De oude begraafplaats bevindt zich middenin de kern van het dorp, aan de Oude Rijksweg. Hier liggen veel oude grafzerken. Op het linkerdeel staan nauwelijks grafzerken, maar onder de grond liggen wel veel graven op verschillende dieptes. Voor de komende jaren is hier nog een klein aantal bijplaatsingen gepland. Verder wordt hier niet meer begraven. Deze begraafplaats is een groene oase in het hart van het dorp. Sommige graven en het groen zijn toe aan een onderhoudsbeurt.

De nieuwe begraafplaats ligt bij het haventje aan de noordzijde van het dorp. Deze begraafplaats wordt in de toekomst nog uitgebreid. Samen met de dorpsvereniging wordt gekeken hoe deze begraafplaats beter onderhouden kan worden. Hiervoor is al een eerste aanzet gemaakt.

5b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

Op de dorpsstafel in het najaar van 2024 was een groep jongeren aanwezig om aandacht te vragen voor een plek voor jongeren. Op 4 februari 2025 gingen we met hen in gesprek over een ideale ontmoetingsplek. Zij willen een plek buiten waar zij met 7-15 jongeren samen kunnen komen om te kletsen en muziek te luisteren. Zij willen graag droog kunnen zitten, een beetje uit het zicht, maar wel op een sociaal veilige plek. Het is een wens om een stroompunt te hebben om de mobiele telefoon op te laden. Omdat een aantal jongeren uit Mortiere kwam, hebben we het zoekgebied naar Mortiere uitgebreid. Hier is een goede locatie gevonden aan de rand van het park.

Sommige jongeren die wel op het voetbalveld spraken, gaven aan vooral bij iemand thuis te chillen. Anderen gaven aan wel een plek te willen in de buitenruimte, waar zij mogen hangen.

Tijdens een gesprek met de kinderraad van de Lonneboot gaven de kinderen aan waarom zij graag op het dorp wonen en wat zij missen. Zij noemden een korfbalveld, een pumptrackbaan en bomen om in te klimmen. Ook wensten zij minder hondenpoep in het dorp. De kinderen maakten ook een filmpje over de toekomst van het dorp. Verder werd in de gesprekken met de inwoners genoemd: meer afvalbakken, dispensers voor zakjes voor hondenpoep, upgrade trapveldje aan de Quarlershavenstraat en een betere verlichting in het buitengebied.

Op 12 juni 2025 werkten bewoners samen aan adviezen op het gebied van bewegen, ontmoeten, spelen en sporten én verkeer en mobiliteit. Deze komen terug in de visie en in het plan.

⁸ DEGO, via dego.vng.nl

⁹ DEGO, via dego.vng.nl

6. ANALYSE | VEILIGHEID

Als het gaat om veiligheid is gekeken naar een algemeen beeld qua overlast en (gevoel van) onveiligheid. Vanwege de kleinschaligheid van het dorp, zijn daarover niet altijd gedetailleerde cijfers beschikbaar. In paragraaf 6a is feitelijke informatie verzameld, in paragraaf 6b worden conclusies vanuit de diverse gesprekken gebundeld.

6a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland

Als het gaat om het gevoel van overlast en onveiligheid scoort het dorp Nieuw- en Sint Joosland beter dan Middelburg als geheel en ook beter dan Nederland als geheel. Nieuw- en Sint Joosland krijgt daarbij de score ‘zeer goed’, ten opzichte van ‘goed’ voor Middelburg en ‘ruim voldoende’ voor Nederland.¹⁰

Inzoomend op bepaalde onderwerpen is het totaal aantal misdrijven, inbraken, geweldsmisdrijven en het aantal meldingen van overlast er laag. Binnen de meldingen van overlast valt het aandeel van overlast door de jeugd op: in Nieuw- en Sint Joosland is dat 36% (gemeente Middelburg 24%, Nederland 20%).¹¹

6b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

Het gevoel van veiligheid is groot in Nieuw- en Sint Joosland en over het algemeen ervaren de bewoners weinig overlast. Genoemd wordt wel de brand en andere ongewenste zaken bij de Roodde Leeuw (dealen van drugs, stallen van karretjes, oude auto’s e.d., zwaar vuurwerk/bommen).

Op het dorp is een zorginstelling waar jongeren opgevangen worden. Deze jongeren gaan ’s avonds de straat op en zorgen wel eens voor overlast. De omwonenden lossen veel zelf op. De begeleider van de zorginstelling en ook een andere pleegvader van een gezinsvervangende woning spelen hier een belangrijke en verbindende rol in. Er is direct contact met de politie en een jongerenwerker. In de buurtapp worden meldingen gedeeld, waardoor er snel geschakeld wordt. Doordat deze voorziening tussen andere woningen staat, is een zekere mate van overlast echter onvermijdelijk.

7. ANALYSE | VOORZIENINGEN

Een simpele definitie van voorzieningen is ‘iets waar iedereen gebruik van kan maken, zoals een winkel, school, bibliotheek, dokterspraktijk, park of speelveldje’.¹² In paragraaf 7a zijn de in Nieuw- en Sint Joosland aanwezige voorzieningen samengebracht op een kaart. Ook wordt een vergelijking gemaakt met Arnemuiden en Sint Laurens, wat een vergelijkbare grootte heeft. In paragraaf 7b worden conclusies over dit onderwerp vanuit de diverse gesprekken gebundeld.

7a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland

- Nieuw- en Sint Joosland is een dorp met een vrij compleet pakket aan voorzieningen, zeker als het wordt vergeleken met bijvoorbeeld Sint Laurens. Op de kaart op een volgende pagina zijn de meeste weergegeven. In het kort:
- Sport: voetbalvereniging Nieuwland, biljartvereniging De Springplank
 - Zorg: huisartsenpraktijk Nieuw Zuid (met apotheekfunctie), fysiotherapeut FysioForces, kleinschalige woonvorm Binnenhaven van Amarijn voor mensen met dementie
 - Onderwijs: basisschool De Lonneboot, Kinderopvang Walcheren met bso de Kajuit en peutergroep Kiekeboe
 - Winkels: bakkerij Schrieks (met ook een beperkt aanbod qua boodschappen), benzinepomp, een winkel voor woninginrichting Moens Stoffering en een klein, specialistisch garagebedrijf Idée-André-DS
 - Cultuur: theater De Wegwijzer
 - Kerk: Protestantse Gemeente Nieuw- en Sint Joosland en Ritthem (PKN)
 - Horeca: theetuin ’t Lökkertje, eenmaal per week een rijdende frietkraam Mac Food & MusiX

Als er wordt vergeleken met andere kernen binnen de gemeente Middelburg, dan valt op dat het nabijgelegen, grotere Arnemuiden een breder aanbod van voorzieningen

heeft (een supermarkt, snackbar, meerdere sportclubs, scholen en winkels), en dat in Sint Laurens voorzieningen op het gebied van cultuur, zorg voor ouderen, horeca en winkels (met uitzondering van een garagebedrijf) ontbreken. Ten opzichte van het qua grootte vergelijkbare Sint Laurens heeft Nieuw- en Sint Joosland meer voorzieningen.

School

De school wil samen met de KOW een volwaardig kindcentrum in het dorp. De school groeit ook uit zijn jas. Een nieuwe leerlingenprognose (eind 2025 verwacht) zal meer duidelijkheid geven. Er is een discussie nodig over wanneer nieuwbouw aan de orde is en op welke plek deze zou moeten komen.

Openbaar vervoer

In het Nieuw- en Sint Joosland zijn twee bushaltes voor buurtbus 581, die overdag eens per uur rijdt tussen het station van Middelburg en Vlissingen Oost. Vanaf november 2025 komt (in eerste instantie als proef) flexibel vervoer beschikbaar, een vorm van vervoer dat gedurende de hele dag op afroep beschikbaar is. In dat kader worden ook meerdere opstappunten gerealiseerd.

7b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

Uit de gesprekken is duidelijk geworden dat de bakker erg belangrijk is voor het dorp, en tegelijk dat er ook veel gebruik van wordt gemaakt. Tegelijk beseft men dat een grotere winkel in het dorp niet levensvatbaar kan zijn en dat men voor de dagelijkse boodschappen moet uitwijken naar Arnemuiden, Middelburg of bezorging aan huis.

Men is bang dat de huisarts met bijbehorende apotheekfunctie uiteindelijk uit het dorp zal verdwijnen. Vanuit de huisartsenpraktijk is daarentegen aangegeven dat men absoluut in het dorp wil blijven. De overeenkomst met de apotheek (enkel voor herhaalrecepten) loopt ook nog enkele jaren. Men staat open voor een andere locatie, maar wil of kan niet zelf investeren in het vastgoed.



¹⁰ Leefbaarometer 2022, via zichtopwijken.nl

¹¹ Diverse bronnen, via zichtopwijken.nl

¹² Gevonden op encyclo.nl

8. ANALYSE | WONINGVOORRAAD

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de huidige woningvoorraad naar aantallen, samenstelling en prijscategorieën. Daarbij wordt ook gekeken naar hoe de vraag zich in de toekomst volgens de prognoses zal ontwikkelen. Duurzaamheid en energievoorziening horen daar ook bij. Paragraaf 8a is gebaseerd op de beschikbare data, in paragraaf 8b worden conclusies vanuit de diverse gesprekken gebundeld.

8a. Dit is Nieuw- en Sint Joosland

Aantal en typen woningen

Nieuw- en Sint Joosland telt 624 woningen, waarvan relatief veel koopwoningen.¹³ Relatief zijn er veel vrijstaande woningen en tweekappers te vinden en erg weinig appartementen (32 stuks, bovendien enkel beschikbaar in de categorie sociale huur).¹⁴

Categorie	Nieuw- en Sint Joosland	Gemeente
Koop	79%	65%
Sociale huur	19%	31%
Vrije sectorhuur	2%	5%

Categorie	Nieuw- en Sint Joosland	Gemeente
Appartement	5%	32%
Tussenwoning	26%	36%
Hoekwoning	16%	15%
Tweekapper	24%	8%
Vrijstaand	29%	9%

De woningen in Nieuw- en Sint Joosland zijn gemiddeld genomen ouder dan in de hele gemeente het geval is, vooral het aantal vooroorlogse woningen is hoog.¹⁵

Categorie	Nieuw- en Sint Joosland	Gemeente
Voor 1900	4%	8%
1900-1945	34%	13%
1945-1965	24%	12%
1965-1995	26%	47%
1995-2015	13%	18%
Na 2015	0%	3%

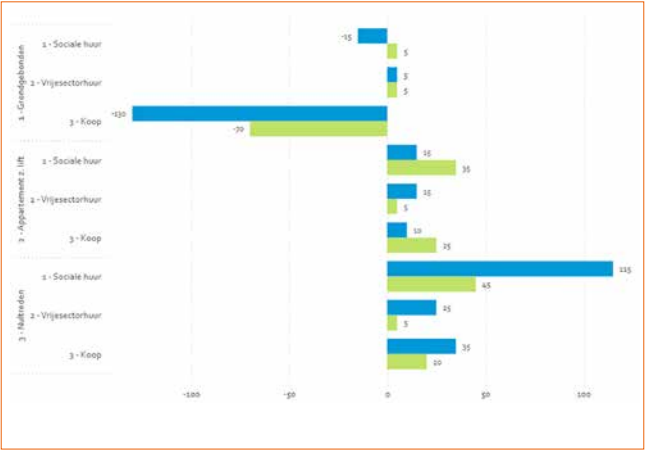
Betaalbaarheid

De 465 koopwoningen in Nieuw- en Sint Joosland zijn verhoudingsgewijs goedkoper dan gemiddeld in de gemeente Middelburg, vooral de prijsklasse tot € 290.000 (de categorie waarvoor middeninkomens tot 1,5 keer modaal een hypotheek kunnen afsluiten) is ruim vertegenwoordigd.¹⁶ Dat betekent ook dat een deel van de normaliter duurdere woningtypen (tweekapper, vrijstaand) in Nieuw- en Sint Joosland in de ‘betaalbare’ prijscategorieën tot € 390.000 (prijsspeil 2024) vallen.

Categorie	Nieuw- en Sint Joosland	Gemeente
Tot € 290.000	63%	45%
€ 290.000 - € 390.000	16%	24%
€ 390.000 - € 500.000	11%	16%
Hoger dan € 500.000	10%	15%

Woningbehoefte

In het dorp is volgen de beschikbare data in de periode 2024-2050 behoefte aan zo’n 70 nieuwe woningen (de periode tot en met 2030 25 woningen, tot en met 2040 50 woningen), gebaseerd op zowel aangegeven woonvoorkeuren (blauw in onderstaande grafiek) als op daadwerkelijk verhuisgedrag (groen). Die behoefte zit volledig in het segment levensloopbestendige woningen (appartementen of grondgebonden nultreden). Een groot deel van deze behoefte zit in het sociale huursegment.¹⁷



Half augustus 2025 is het aantal serieuze zoekers naar een woning in Nieuw- en Sint Joosland 271. Opvallend, bijna evenveel als in het grotere Arnhemuiden (290 serieuze zoekers). Op dat moment stonden er zes woningen te koop en waren er in de vier maanden ervoor negen woningen verkocht.

Er wordt vooral gezocht op woningen in de prijsklasse tussen € 325.000 en € 450.000, woningen met vier of vijf kamers en tussen de 100 en 150 m² groot. Vooral vrijstaande woningen worden veel gezocht, woningen die in het dorp in de genoemde prijscategorie ook beschikbaar zijn.¹⁸

8b. Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

Aangegeven wordt dat er behoefte is aan woningen voor met name ouderen (koop en huur) en ook voor jongeren (enkel huur, goedkope koopwoningen zijn er voldoende). Inwoners hebben hun sociale contacten op het dorp en willen daarom graag op het dorp blijven wonen, ook als hun situatie verandert (bv kinderen uit huis, ouder worden).

Voor koopwoningen wordt een oplossing gezien in het bouwen van nieuwe huizen. Voor huurwoningen geldt dat ook, maar dit zou door een ander toewijzingsbeleid (bestaande appartementen geschikt maken voor ouderen en deze ook enkel aan ouderen verhuren) ook bereikt kunnen worden.

CONCLUSIE EN DUIDING

De belangrijkste conclusies vanuit de analyse en de gevoerde gesprekken zijn de volgende:

Bewoners van Nieuw- en Sint Joosland zijn over het algemeen tevreden, zijn betrokken op de eigen leefomgeving en zien om naar elkaar. Er is ook sprake van een rijk verenigingsleven. Aan de andere kant: niet iedereen is betrokken bij wat er gebeurt in het dorp. In het dorp is sprake van weinig overlast. Dit is positief: het is blijkbaar goed wonen in Nieuw- en Sint Joosland. De situatie rondom de Roode Leeuw is wel een belangrijk aandachtspunt.

Tot 2050 is er sprake van een totale lichte huishoudensgroei, waarbij vooral een flinke toename wordt verwacht van het aantal oudere huishoudens (meer dan gemiddeld in de gemeente), zo blijkt uit de cijfers. Uit de gesprekken blijkt dat veel bewoners er al lang wonen en er ook graag blijven wonen. Het (beperkt) vergroten van de woningvoorraad door nieuwbouw is dan ook nodig, ook (of vooral) voor een oudere doelgroep. Het woningaanbod voor ouderen (levensloopbestendig) is immers beperkt, zowel qua koop- als huurwoningen. Er is nu tevens sprake van een vooral wat oudere woningvoorraad, met veel ‘betaalbaar’ aanbod. Dit laatste kan een probleem geven bij een gewenste doorstroming naar een (duurdere) nieuwbouwwoning.

Gezien de schaalgrootte van het dorp is het aanbod van voorzieningen redelijk ruim en volledig. Het huidige aanbod zou dan ook gekoesterd moeten worden. Tegelijkertijd zijn de bewoners realistisch en beseft men dat aanvullend aanbod niet reëel is. De toekomst van de kerkelijke gemeente is een aandachtspunt, wat ook geldt voor het kerkgebouw. Eerst zal het gesprek hierover in de kerkelijke gemeenschap gevoerd moeten worden.

Een upgrade van het dorpshuis is gewenst. Ook zal een investering in een nieuwe school danwel kindcentrum moeten plaatsvinden. Onderzoek naar beide is nodig, waarbij ook gekeken zou kunnen worden of een combinatie van de school en een dorpshuis wellicht een optie is.

Knelpunten op het gebied van verkeer zijn er rondom de school, de route voor landbouw- en ander zwaar verkeer door het dorp (Oude Rijksweg en Korteweg) en op sommige plekken qua parkeerdruk. Niet alles zal op korte termijn opgelost kunnen worden, maar hier is blijvend aandacht voor nodig.

¹³ BAG 2024, CBS 2024

¹⁴ BAG 2024, CBS 2024

¹⁵ BAG 2024

¹⁶ Gemeente Middelburg, WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023

¹⁷ Stec Groep 2024 (op basis van CBS 2024, WoON 2021 en prognose provincie Zeeland 2022)

¹⁸ Funda vraagscan, via Schinkel de Weerd Makelaardij

2. PARTICIPATIEVERSLAG

INTEGRALE DORPSAANPAK NIEUW- EN SINT JOOSLAND

VOORWOORD

In de begin 2024 vastgesteld de Omgevingsvisie van de gemeente Middelburg wordt gesproken over een dorpsimpuls voor Nieuw- en Sint Joosland. In september 2024 is vervolgens een eerste uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie vastgesteld, waarin dit is vertaald in een dorpsgerichte aanpak, die bestaat uit een analyse, dorpsvisie en dorpsplan. Deze aanpak willen we in heel Middelburg uitrollen. In Nieuw- en Sint Joosland beten we de spits af. Tijdens een vergadering met de dorpsvereniging kondigden we het voornemen voor dit proces aan. Een van de reacties van een lid van de dorpsvereniging was: 'een eerste pannenkoek mislukt toch altijd?' Soms wel, maar meestal niet. . .

Op 17 december 2024 stelde de gemeenteraad de kaders voor de integrale dorpsaanpak voor Nieuw- en Sint Joosland vast. Dit was formeel het startsein voor dit proces. Op 8 februari 2025 startte vervolgens de brede participatie om te komen tot een dorpsvisie en dorpsplan voor Nieuw- en Sint Joosland. Om 8.00 uur in de ochtend installeerden we ons bij de bakker. De 'place to be' op een zaterdagochtend. Daar spraken we met heel wat inwoners. In de middag spraken we ook Nieuwlanders op het voetbalveld en een paar weken later stonden we bij de basisschool. Daar spraken we ook mensen uit Mortiere.

We stelden een aantal vragen. Onder andere "Wat maakt dat het fijn wonen is op het dorp?" En "Welke zorgen of verbeterpunten heeft u?" Maar ook: "Wat is er nodig om het dorp klaar te maken voor de toekomst?" Op basis van deze gesprekken en een uitgebreide data-analyse haalden we een aantal belangrijke thema's op. Deze diepten we verder uit tijdens verschillende bewonersavonden. Een kerngroep met betrokken en positief kritische mensen uit het dorp, keek mee en gaf advies over de volgende stap in het proces. Ook keken zij mee naar de vertaalslag van alle input naar de uiteindelijke dorpsvisie en het dorpsplan.

Inbreng van bewoners is belangrijk. We hebben daarom geprobeerd om zo veel mogelijk inwoners te betrekken. Er is veel ingebracht. In de gesprekken op straat, tijdens de dialogen op de bewonersavonden en in de gesprekken met stakeholders in het dorp. Soms was er eensgezindheid en op andere momenten was er ook sprake van tegengestelde belangen. Naast bruikbare ideeën en wensen, werden er ook dingen ingebracht die niet haalbaar zijn. We zijn ons ervan bewust dat niet iedereen voor 100% tevreden is met de uitkomst. We hebben er wel naar gestreefd om het proces zo transparant mogelijk en zorgvuldig vorm te geven. Een goede terugkoppeling met dit participatieverslag is daarom een belangrijke stap in de participatie. Dit doet recht aan de tijd en energie die inwoners erin gestopt hebben.

In dit verslag leest u over de verschillende stappen in het proces, de opbrengst, de weging daarvan en de vertaalslag naar de uiteindelijke dorpsvisie en bijhorende ontwikkelingskaart. Aan het dorpsplan werken we de komende twee maanden nog verder.

Aan iedereen die een steentje heeft bijgedragen: Bedankt! We hopen dat u ook bij de verdere uitvoering van de dorpsimpuls betrokken blijft. De eerste pannenkoek ligt nu in



de pan. De bewoners, stakeholders en collega's bezorgden ons mooie ingrediënten voor deze pannenkoek. Hij is met veel liefde en aandacht bereid. Laat deze pannenkoek ons samen smaken.

Manon Veroude & Wilbert Dingemans
September 2025

DE KADERS

Voordat we van start gingen met het participatieproces stelde de gemeenteraad op 19 december 2024 een aantal kaders vast.

- De Omgevingsvisie is het inhoudelijke kader. Alles wat daarin staat, staat in dit proces niet ter discussie.
- Het gaat om het gebied zoals aangegeven op de kaart (zie bijlage).
- Het reeds vastgestelde bedrag van € 200.000,- uit het investeringsfonds te gebruiken voor de voorbereiding en de uitvoering van de dorpsimpuls (de gewenste acties op de kortere termijn).
- De gemeente voert de regie op het participatieproces.
- Alle inwoners hebben dezelfde positie in de participatie.
- We zetten verschillende participatiemethoden in, zodat we zo veel mogelijk mensen bereiken.
- Een klankbordgroep kijkt mee op het proces en helpt mee de input te vertalen naar de visie en het plan.
- We hanteren de trede adviseren en doen dat zo veel als mogelijk op co-productieve wijze.
- Indien nodig werken we met een externe facilitator bij de participatiebijeenkomsten.
- Het vertrekpunt van de integrale wijkaanpak in Nieuw- en Sint Joosland is om tot een integrale dorpsvisie te komen, waarbij de Trekdijs en het toekomstige energielandschap nog niet concreet ingevuld kunnen worden. In het proces van de integrale wijkaanpak werken we toe naar randvoorwaarden voor de Trekdijs.
- Het proces voor het energielandschap loopt parallel aan het proces van de integrale dorpsaanpak. Het is de bedoeling dat er kruisbestuiving plaatsvindt tussen beide processen.

Verder stelde de gemeenteraad vast dat zij de visie vaststelt en dat deze toegevoegd wordt als bijlage bij de Omgevingsvisie. Het college besluit over het uitvoeringsplan voor de dorpsimpuls, mits deze past binnen de bovenstaande kaders.

N.B. Het proces voor het energielandschap is pas na de zomer opgestart. Hierdoor verliep deze niet parallel aan het proces van de dorpsvisie. De projectgroepen hebben onderlinge uitwisseling en houden elkaar op de hoogte.

HET PARTICIPATIEPROCES

1. De vraagstelling

De integrale dorpsaanpak richt zich zowel op het nu (analyse), de verdere toekomst (dorpsvisie 2050) en de korte termijn (dorpsplan 1-3 jaar). Naast de gesprekken op straat en met stakeholders, deden we een uitgebreide kwantitatieve (data)analyse. De stappen en de vragen tijdens het participatieproces waren gelaagd:

- Wat maakt dat het fijn wonen is op het dorp? / Waar maakt u zich zorgen over? / Wat vindt u niet fijn? / En welke concrete verbeterpunten ziet u?
- Hoe ziet het dorp er in 2050 uit? / Wat is daarvoor nodig?
- Welke concrete doelen en acties zijn er om het dorp een impuls te geven, op zowel de korte als lange termijn?

2. Tijdlijn

Tussen het moment van het vaststellen van de kaders voor de participatie tot het opleveren van de concept dorpsvisie zijn er diverse participatiemomenten geweest. Die zijn hieronder op een rij gezet, zoveel mogelijk in chronologische volgorde.

a) Informeren

Vooruitlopend op de start van het proces, informeerden we de dorpsbewoners tijdens de dorpsstafel in november 2024. In een drukbezochte zaal van theater De Wegwijzer presenteerden we de aanpak, de (voorgestelde) kaders waarover we de gemeenteraad vroegen en besluit te nemen en de stappen in het proces. Ook vroegen we aanwezigen of zij belangstelling hadden om mee te doen in de klankbordgroep (later omgedoopt tot kerngroep). Tijdens deze dorpsstafel dienden een groep jongeren zich aan met de vraag of er een jongerenontmoetingsplek voor hen gemaakt kon worden.

b) Gesprekken met interne stakeholders

In de voorbereidingsfase spraken we ook met collega's over wat er speelde op het gebied van o.a. onderwijs, verkeer, zorg en welzijn, bestaanszekerheid, groen en spelen, klimaat en energie. Dit hielp ons om een beeld te vormen met wat er speelde en een lijst met stakeholders op te stellen, waarmee we in gesprek wilden.

c) Gesprekken externe stakeholders

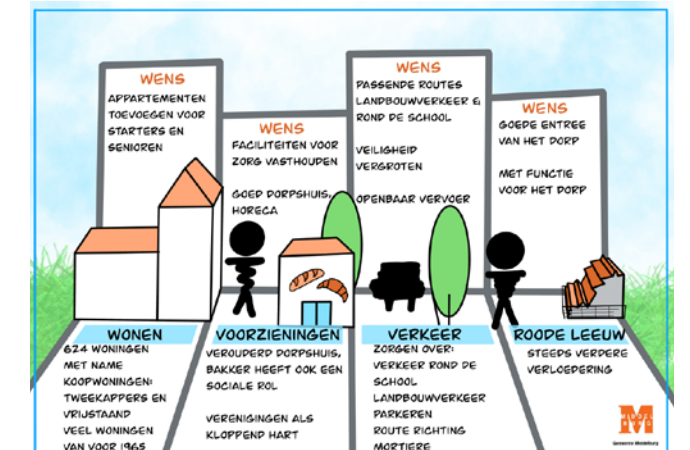
We spraken gedurende het proces met diverse stakeholders in het dorp:

- De school (de directeur, de bestuurder en de leerlingenraad)
- KOW (management en bestuur)
- De Springplank
- De kerk
- Woongoe
- De huisarts
- De eigenaren van de Roode Leeuw
- Bestuur van de voetbalvereniging
- Eigenaren van theater De Wegwijzer
- ZLTO
- Dorpsvereniging
- Uitbaters van het dorpshuis

d) Gesprekken met bewoners

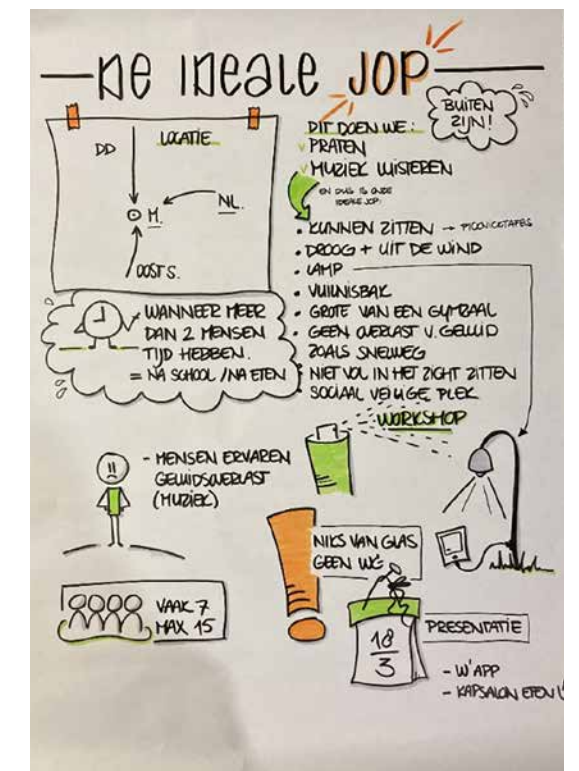
Op 8 februari 2025 startte de brede participatie om te komen tot een dorpsvisie en dorpsplan voor Nieuw- en Sint Joosland. Om 8 uur in de ochtend installeerden we ons bij de bakker. De 'place to be' op een zaterdagochtend. Daar spraken we met heel wat inwoners. In de middag spraken we ook Nieuwlanders op het voetbalveld en een paar

weken later stonden we bij de basisschool. Daar spraken we ook mensen uit Mortiere. Bij het analyseren van de uitkomst van alle gesprekken en de kwantitatieve data, haalden we een rode draad. Deze vatten we als volgt samen:



e) Jongeren

Tijdens het participatieproces kwamen we in contact met een groep jongeren die eerder hadden aangegeven een jongerenontmoetingsplek te willen in de buitenruimte. Samen met hen zijn we gaan kijken naar de behoeften. De weergave van dit gesprek is grafisch vastgelegd. Tijdens dit gesprek kwam echter naar voren dat alle jongeren - op één na - uit Mortiere kwamen. Het zoekgebied naar een JOP voor deze groep jongeren is daarom verbreed naar de wijk Mortiere.



f) Bijeenkomsten

Nadat diverse gesprekken zijn gevoerd, organiseerden we vervolgens diverse bijeenkomsten.

Bewonersavond in de kerk op 18 maart 2025

Op 18 maart organiseerden we een eerste bewonersavond in de kerk. Na een terugkoppeling van onze eerste bevindingen tot dan toe gingen circa veertig bewoners samen aan de slag met de vraag ‘Hoe ziet Nieuw- en Sint Joosland er in 2050 uit?’. Aan het einde van de avond volgde vanuit de diverse groepjes een plenaire terugkoppeling aan alle afwezigen.

Dorpstafel in het dorpshuis op 3 juni

Tijdens de dorpstafel gaf de dorpswethouder een toelichting op het proces. Tevens werden de belangrijkste conclusies vanuit de analyse met de aanwezigen gedeeld. Ook werd vooruitgeblikt op de bijeenkomst van 12 juni.

Werksessie in het dorpshuis op 12 juni

Via een werksessie werd in vier kleine groepjes (gespreksleider, vakspecialist vanuit de gemeente, enkele hiervoor aangemelde bewoners) verder nagedacht over vier thema's: verkeer, wonen en voorzieningen, ontmoeten en bewegen/ontmoeten/sporten/spelen (BOSS). Dat leverde in totaal zeven adviezen aan de gemeente op, over de onderwerpen verkeer (2x), wonen, de school, het dorpshuis (2x, huidig en toekomstig) en BOSS.

Inloopbijeenkomst in het dorpshuis op 4 september 2025

Op 4 september presenteerden we tijdens een inloopbijeenkomst in het dorpshuis wat in het voorgaande traject is opgehaald en wat volgens de gemeente de onderwerpen en actiepunten zijn voor de dorpsvisie en het dorpsplan. In gesprekken werd verduidelijking gegeven aan bewoners en konden vragen worden beantwoord.

3. Communicatie

We communiceerden via verschillende kanalen:

- middelburgontmoet.nl/doemee;
- Flyers (huis-aan-huis bezorgd) en posters (die in het dorp ophingen bij onder andere het dorpshuis);
- De dorpskrant;
- De socials van het dorp zelf. We kregen hierbij alle hulp van een betrokken bewoner uit de kerngroep.

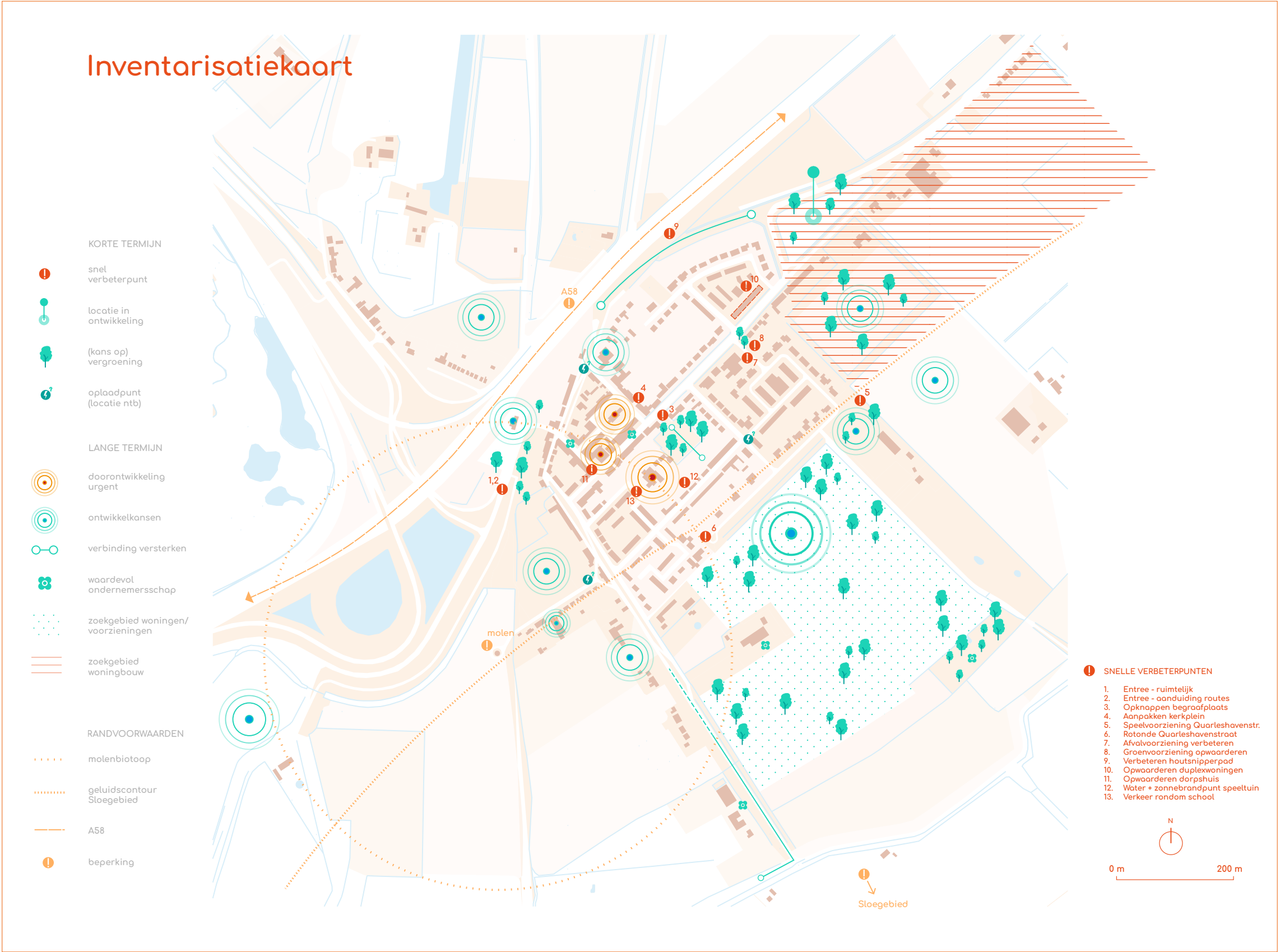
4. Afronding en besluitvormingsproces

Alvorens de dorpsvisie (en ook het dorpsplan) het besluitvormingsproces ingaan, is er nog de mogelijkheid om hierop te reageren. De conceptvisie ligt voor een ieder van 10 oktober tot en met 20 november 2025 ter visie. Binnen die periode kunnen zienswijzen op de inhoud van het stuk worden ingediend.

Als bijlage bij de visie is een document opgenomen waarin de diverse vanuit bewoners aangedragen potentiële ontwikkellocaties (vooral voor de school, maar ook voor andere functies of woningbouw) door verschillende expertises zijn beoordeeld. Op deze manier is verantwoording afgelegd over de keuze waarom bepaalde plekken wel en bepaalde plekken niet als zoeklocatie in de visie zijn opgenomen.

Ook tijdens het besluitvormingsproces zelf is er nog ruimte voor participatie, door de mogelijkheid om in te spreken tijdens de betreffende vergadering van de raadscommissie.

3. INVENTARISATIEKAART



4. BEOORDELING AANGEDRAGEN ONTWIKKELLOCATIES

Tijdens de participatie zijn door inwoners van Nieuw- en Sint Joosland diverse locaties aangedragen waar ontwikkeling zou kunnen plaatsvinden, voornamelijk voor wat betreft nieuwbouw van de school en/of woningbouw. Deze zijn te vinden op de Inventarisatiekaart. Vanuit de gemeente zijn al deze locaties beoordeeld op het vlak van verkeer, geluid en externe veiligheid, primair met een onderwijsfunctie in gedachten. Waar dat van toepassing is, zijn ook opmerkingen gemaakt over de molenbiotoop en spuitzones. Ook is vanuit het cluster Stedenbouw hierop meegekeken.

Hieronder zijn met plussen en minnen de argumenten voor de verschillende locaties weergegeven. Dat heeft er toe geleid dat een deel van de locaties als potentiële locatie is opgenomen op de Ontwikkelingenkaart en dat andere locaties zijn afgevallен. Voor locaties voor woningbouw geldt dat deze in alle gevallen zullen moeten aansluiten op bestaande bebouwing. Een aantal plekken valt hierdoor op voorhand af.

>> LOCATIE 1: NOORDELIJKE ZIJDE A58

Verkeer:

- + Goed bereikbaar (= beperking aantal en lengte verkeersbewegingen) voor leerlingen vanuit Mortiere en Middelburg Noord
- + Voldoende parkeerruimte te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot
- Slechte bereikbaarheid voor leerlingen vanuit het dorp
- Infrastructuur fors aanpakken om goede bereikbaarheid te realiseren is nodig
- Opties als een voetgangerstunnel onder de A58 of een voetgangersbrug over de A58 liggen niet voor de hand

Geluid:

- De beoogde locatie ligt zeer dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen ten aanzien van de binnenniveaus van geluid. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zullen omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder dergelijke maatregelen is de locatie op het gebied van geluid niet geschikt voor onderwijsdoeleinden.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als *zeer kwetsbaar*. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere

aandachtsgebieden, te weten:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkenaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid niet geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie.

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

>> LOCATIE 2: ROODE LEEUW

Verkeer:

Opmerking: omdat deze locatie vanuit andere zwaarwegende afwegingen totaal niet in beeld is/zal komen, is de verkeerskundige beschouwing beknopt gehouden

- + Goed bereikbaar vanuit zowel het dorp als vanuit Mortiere
- + Voldoende parkeergelegenheid aanwezig of te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot

Geluid:

- De beoogde locatie ligt zeer dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen ten aanzien van de binnenniveaus van geluid. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zullen omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder dergelijke maatregelen is de locatie op het gebied van geluid niet geschikt voor onderwijsdoeleinden.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als zeer kwetsbaar. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere

aandachtsgebieden, te weten:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkenaandachtsgebied

- Brandaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid niet geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie of woningbouw.

>> LOCATIE 3: TREKDIJK

Verkeer:

- + Goed bereikbaar in technische zin na aanpassingen infrastructuur
- + Voldoende parkeerruimte te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot
- Veel te ver weg voor zowel dorp als Mortiere
- Genereert structureel veel en lange verkeersbewegingen

Geluid:

- De beoogde locatie ligt zeer dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen ten aanzien van de binnenniveaus van geluid. Om aan deze eisen te kunnen voldoen, zullen omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. Zonder dergelijke maatregelen is de locatie op het gebied van geluid niet geschikt voor onderwijsdoeleinden.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als zeer kwetsbaar. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere

aandachtsgebieden, te weten:

- Explosieaandachtsgebied
- Gifwolkenaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid niet geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie.

>> LOCATIE 4: VOETBALVELD

Verkeer:

- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot
- Alle verkeer over de Oude Rijksweg: sterke verhoging verkeersonveiligheid
- Matig bereikbaar (smal, krap etc.)

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

Voor woningbouw geldt dat deze locatie niet beter is dan andere beschikbare locaties in of rond het dorp. Om kapitaalvernietiging te voorkomen lijkt het dan ook niet logisch om voetbalvelden met bijbehorende accommodatie te verplaatsen. Het al dan niet beschikbaar komen van locaties voor woningbouw kan echter oorzaak zijn dit te heroverwegen.

>> LOCATIE 5: HUIDIGE LOCATIE LONNEBOOT

Verkeer:

- Alle huidige verkeersproblemen blijven in de voor dit verkeerongeschikte straten
- Onlogische verkeersmaatregelen nodig (eenrichtingsverkeer etc.)
- Vergroting verkeersruimte door deel schoolterrein te herbestemmen (K&R strook, P-ruimte) lost problemen maar deels op

Terzijde: bij woningbouw op deze locatie na het verplaatsen van de Lonneboot komt en gaat verkeer meer gespreid over de dag dan nu bij het schoolverkeer. De verkeerspieken en dalen van schoolverkeer vervallen, een continue verkeersstroom ontstaat. Afhankelijk van

de voor te stellen bebouwinginvulling kunnen CROW-verkeersgeneratiecijfers helpen bij het bepalen of en zo ja welke verkeersmaatregelen in de omliggende straten noodzakelijk of gewenst zijn.

>> LOCATIE 6: MOLEN

Verkeer:

- + Mits de dijk doorbroken mag worden goed bereikbaar te maken vanuit zowel het dorp als vanuit Mortiere
- + Voldoende parkeergelegenheid aanwezig/te realiseren
- + Ontlast smalle straten huidige locatie Lonneboot
- Als de dijk naar verwachting niet doorbroken mag worden, is de bereikbaarheid van deze locatie via de huidige route voor zowel het dorp als Mortiere onacceptabel

Geluid:

- De beoogde locatie ligt dicht langs de A58. Omdat het hier gaat om een onderwijsfunctie betreft dit een geluidgevoelig gebouw. Voor schoolgebouwen gelden strenge eisen aan de binnenniveaus van geluid. Om hieraan te voldoen, zijn omvangrijke en kostbare geluidwerende maatregelen noodzakelijk. Zolang de dijk intact blijft, fungeert deze als een geluidwerende voorziening. Indien de dijk echter doorbroken wordt, zal dit moeten worden gecompenseerd met aanvullende maatregelen, zoals geluidsschermen. Gelet op deze omstandigheden is de locatie vanuit het oogpunt van geluid minder geschikt voor onderwijsdoeleinden en woningbouw.

Externe veiligheid:

- Zowel de A58 als de N57 maken deel uit van het Basisnet. Over deze routes vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Binnen de externe veiligheidssystematiek worden (basis)onderwijsgebouwen aangemerkt als *zeer kwetsbaar*. Dit komt doordat personen hier langere tijd verblijven en in geval van een calamiteit niet zelfstandig het gebouw kunnen verlaten.

Zeer kwetsbare gebouwen worden in de regel niet direct langs een Basisnetroute gerealiseerd. De betreffende locatie valt bovendien binnen meerdere

aandachtsgebieden, te weten:

- Gifwolkenaandachtsgebied

Gezien deze aspecten is de locatie op het gebied van externe veiligheid minder geschikt voor de vestiging van een onderwijsfunctie en woningbouw.

Molenbiotoop:

- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn, met name in de hoogte. Binnen een molenbiotoop mag in principe alleen laagbouw plaatsvinden, doorgaans enkel begane grond, zodat de windvang en zichtlijnen van de molen behouden blijven.

Wanneer op deze locatie een sportvoorziening, zoals een gymzaal, wordt toegevoegd, is dat zonder kostbare en ingrijpende oplossingen minder goed mogelijk. Hetzelfde geldt voor woningbouw.

Wat is een molenbiotoop?

Een molenbiotoop is de omgeving rondom een windmolen waarin rekening gehouden moet worden met de windvang en de ruimtelijke beleving van de molen. Bebouwing of beplanting in dit gebied mag de windtoevoer naar de molen niet belemmeren en mag de zichtbaarheid van de molen in het landschap niet aantasten. Daarom gelden binnen de molenbiotoop beperkingen voor de hoogte en omvang van bebouwing en beplanting.

>> LOCATIE 7: QUARLESHAVENSTRAAT

Verkeer:

- + Voldoende parkeerruimte te realiseren
- + Verkeerskundig veel mogelijk (K&R, kort parkeren etc.), want ruimte genoeg
- Probleemverplaatsing van de Zeeburgstraat naar de Sloehavenstraat, die veel oneigenlijk verkeer gaat krijgen
- Verkeersmaatregelen Sloehavenstraat nodig
- Veel meer verkeer over een deel van de Oude Rijksweg: sterke verhoging verkeersonveiligheid

Geluid:

- +/- Hoewel de locatie binnen de geluidscontouren van Vlissingen-Oost valt, is deze geluidstechnisch gunstiger dan de alternatieve locaties, waar wegverkeersgeluid een grotere rol speelt. Voor een definitieve beoordeling zijn nadere onderzoeken noodzakelijk, met name ten aanzien van de benodigde gevelwering en eventuele maatregelen in het overdrachtsgebied. Dergelijke ruimtelijke maatregelen zijn echter vaak minder wenselijk.

Aangezien het hier om nieuwbouw gaat, biedt dit mogelijkheden om een geluidluwe zijde te creëren. Dit kan bijdragen aan een acceptabel geluidsniveau binnen onderwijslocatie. Verdere uitwerking en afstemming met akoestisch advies is hierbij essentieel.

Externe veiligheid:

Geen bezwaren

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

>> LOCATIE 8: MOLENDIJK

Verkeer:

- Deze locatie kiezen zou inhouden dat op de smalle Molendijk fietsers, voetgangers, auto's en landbouwverkeer gaan mengen. Dat is uit verkeersveiligheidsoogpunt onacceptabel.
- Je zult iets van eenrichtingsverkeer moeten instellen vanwege die te geringe breedte. Dat geeft veel omrijkilometers, dus spookrijden op vooral de stillere momenten en naar verwachting geen draagvlak.

- Voor het benodigde verkeersbesluit zijn weinig gronden want je gaat met een verkeersmaatregel een verkeersonveilige situatie verhelpen die je bewust zelf hebt laten ontstaan. Instemming politie is daarmee twijfelachtig.
- De dijk verbreden met een voet-/fietspad kan niet, voetgangers en fietsers via een apart pad of zoiets afleiden kan technisch alleen met hoge kosten.
- Ook het hoogteverschil maakt het lastig met op- en afritten en hun gevaren.
- Hoe ga je het parkeren regelen zodat er genoeg plek is op de piekmomenten: parkeren (ook Kiss and Ride) op de dijk zelf kan niet ,dus moet er bij de school een groot terrein komen met ook weer een op-/afrit.

Geluid:

- +/- Hoewel de locatie binnen de geluidscontouren van Vlissingen-Oost valt, is deze geluidstechnisch gunstiger dan de alternatieve locaties, waar wegverkeersgeluid een grotere rol speelt. Voor een definitieve beoordeling zijn nadere onderzoeken noodzakelijk, met name ten aanzien van de benodigde gevelwering en eventuele maatregelen in het overdrachtsgebied. Dergelijke ruimtelijke maatregelen zijn echter vaak minder wenselijk en kostbaar

Aangezien het hier om nieuwbouw gaat, biedt dit mogelijkheden om een geluidluwe zijde te creëren. Dit kan bijdragen aan een acceptabel geluidsniveau binnen onderwijslocatie. Verdere uitwerking en afstemming met akoestisch advies is hierbij essentieel.

Externe veiligheid:

Geen bezwaren

Molenbiotoop (westzijde)

- De locatie ligt binnen de invloedssfeer van de molenbiotoop. Dit betekent dat de bouwmogelijkheden beperkt zijn, met name in de hoogte. Binnen een molenbiotoop mag in principe alleen laagbouw plaatsvinden, doorgaans enkel begane grond, zodat de windvang en zichtlijnen van de molen behouden blijven.

Wanneer op deze locatie een sportvoorziening, zoals een gymzaal, wordt toegevoegd, is dat zonder kostbare en ingrijpende oplossingen minder goed mogelijk.

Spuitzones:

- Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

>> LOCATIE 9: ACHTERZIJD E VOETBALVELDEN

Verkeer:

Eerder is de locatie (4) voetbalveld verkeerskundig beoordeeld en hiervoor geldt in hoofdlijn dezelfde beoordeling.

- + Straten rondom de huidige Lonneboot worden ontlast .
- Er komt meer verkeer over een groot deel van de Oude Rijksweg bij. Objectief gezien levert dit geen knelpunt omdat het verwacht aantal verkeersbewegingen er zonder problemen bij kan op een relatief rustige doorgaande weg als deze. Wel kan het een gevoel van onveiligheid geven omdat in relatief korte tijd er meer verkeersbewegingen zijn.

- Het laatste stukje naar de voetbalvelden toe is smal en krap en daardoor matig bereikbaar.

Qua toegankelijkheid: De autotoegankelijkheid voor het gebied is het meest voor de hand liggend over de private weg van Oude Rijksweg 104 en/of parallel hieraan op het terrein van de voetbal. Fietsers en voetgangers kunnen via de Quarleshavenstraat (tussen 29 en 29a), waardoor er een goede scheiding is van verkeersstromen. Een koppelkans is om een goede auto-ontsluiting te maken in samenhang met woningbouwontwikkeling op het driehoekige perceel tegenover de voetbal.

Samengevat is het verkeerskundig kansrijk.

Geluid:

- +/- Hoewel de locatie binnen de geluidscontouren van Vlissingen-Oost valt, is deze geluidstechnisch gunstiger dan de alternatieve locaties, waar wegverkeersgeluid een grotere rol speelt. Voor een definitieve beoordeling zijn nadere onderzoeken noodzakelijk, met name ten aanzien van de benodigde gevelwering en eventuele maatregelen in het overdrachtsgebied. Dergelijke ruimtelijke maatregelen zijn echter vaak minder wenselijk.

Extern veiligheid:

Geen bezwaren

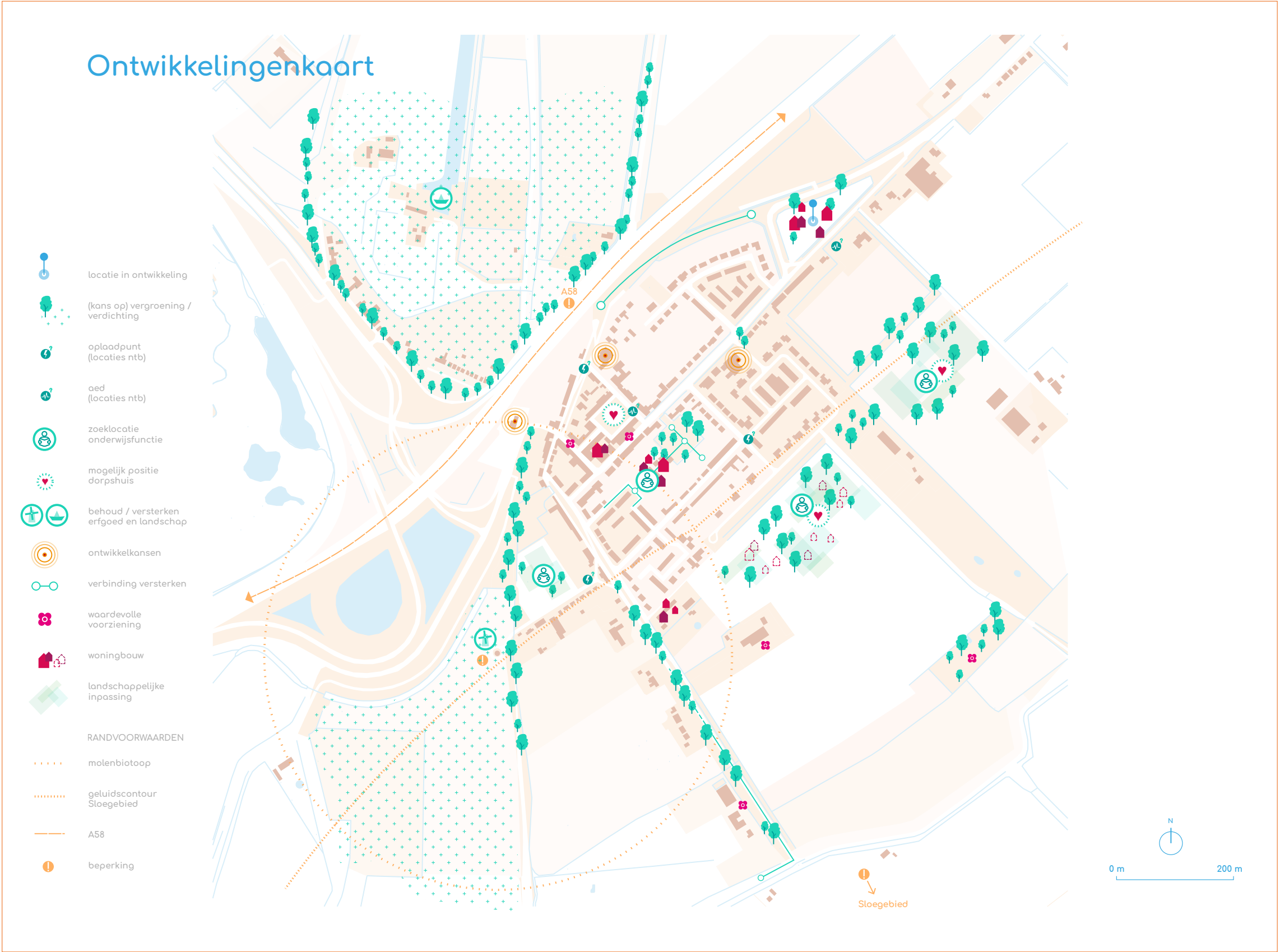
Spuitzones:

Zonder aanvullende investeringen of afspraken wordt deze positie beperkt door de omliggende landbouwpercelen. De effectieve ruimte lijkt daarmee beperkt.

Overig:

De locatie ligt op korte afstand van een boerderij en boomgaarden met (de mogelijkheid tot) een overkappingsconstructie als teeltondersteunende voorziening. Hier ontwikkelen geeft mogelijk conflicten met de agrarische bedrijfsvoering.

5. ONTWIKKELINGSKAART



COLOFON

Dorpsvisie Nieuw- en Sint Joosland 2050, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2026

Inhoud: Wilbert Dingemanse, Manon Veroude

Kerngroep dorpsbewoners: Michelle Baas, Jan Gabriëlse, Peter Glass, Heleen Lokker, Christel Provoost, Ard Ridderbos, Pascale Sevriens-de Looft

Kaarten: Niek van de Calseijde

Foto's: Niek van de Calseijde

Tekeningen: Eveline Mos | Mos Projectfacilitator

Opmaak en vormgeving: Broekvorm

