

# Omgevingsanalyse Nieuw- en Sint Joosland



**Gemeente Middelburg  
Augustus 2025**



## INHOUD

### **1 Aanleiding en context**

### **2 Geschiedenis**

### **3 Analyse | Bewoners**

3a Dit is Nieuw- en Sint Joosland

3b Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

### **4 Analyse | Gemeenschap**

4a Dit is Nieuw- en Sint Joosland

4b Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

### **5 Analyse | Openbare ruimte**

5a Dit is Nieuw- en Sint Joosland

5b Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

### **6 Analyse | Veiligheid**

6a Dit is Nieuw- en Sint Joosland

6b Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

### **7 Analyse | Voorzieningen**

7a Dit is Nieuw- en Sint Joosland

7b Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

### **8 Analyse | Woningvoorraad**

8a Dit is Nieuw- en Sint Joosland

8b Dit vindt Nieuw- en Sint Joosland

### **Conclusie en duiding**

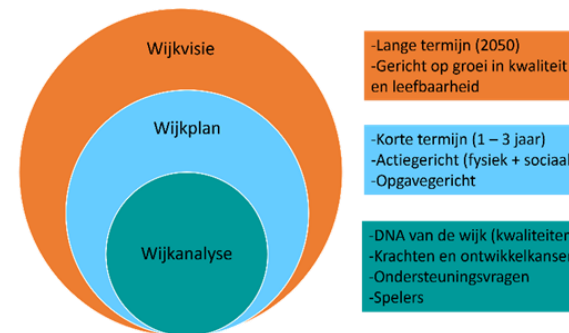
## 1. AANLEIDING EN CONTEXT

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.’<sup>1</sup>*

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.

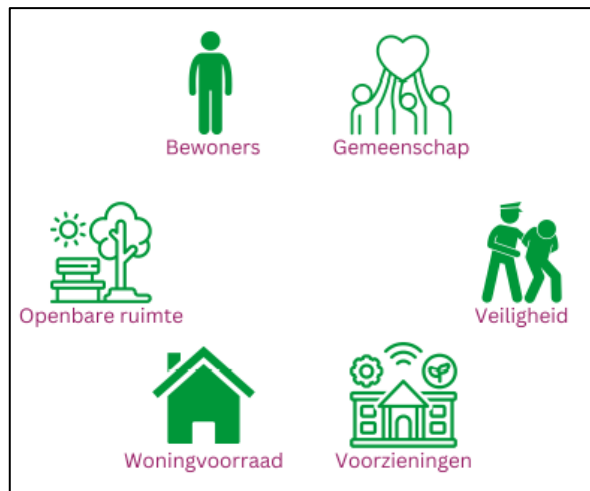
Aan het einde van het proces hebben we dus een drieluik aan producten, die nauw met elkaar samenhangen: een dorpsanalyse, een dorpsvisie (doorkijk naar 2050) en een dorpsplan (acties voor de eerste 1-3 jaar).



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 behoeft. In de visie wordt dit vervolgens verder uitgewerkt en uitgediept.

<sup>1</sup> Omgevingsvisie Middelburg 2050, pp. 56-57

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

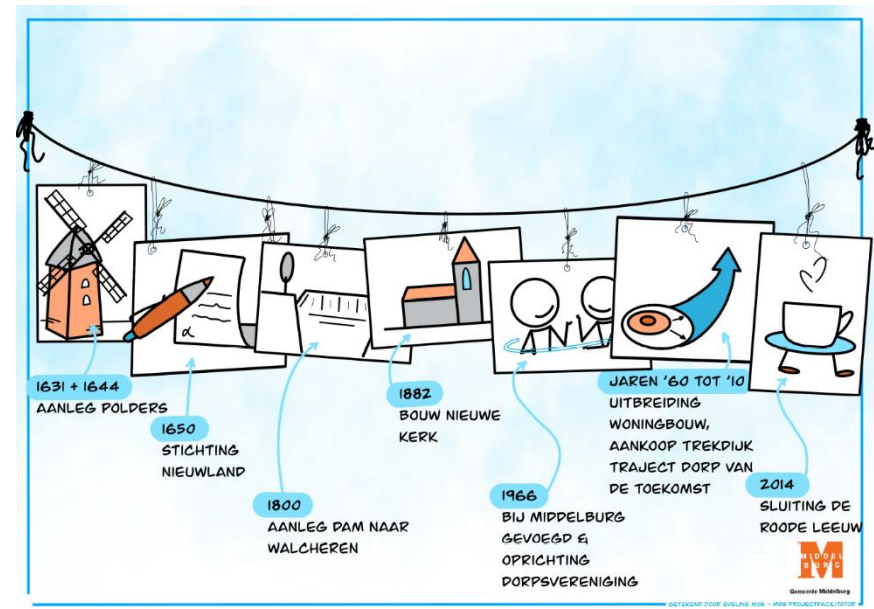
In de jaren dertig respectievelijk veertig van de zeventiende eeuw worden aan de zuidoostkant van Walcheren de Oud-Sint Jooslandpolder en de Middelburgse Polder gerealiseerd. In de Oud-Sint Jooslandpolder wordt in 1631 het dorp Sint Joosland gesticht, het huidige buurtschap Oudedorp. Bij de haven aan 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 Trekdijs 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 winkelveorzieningen 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

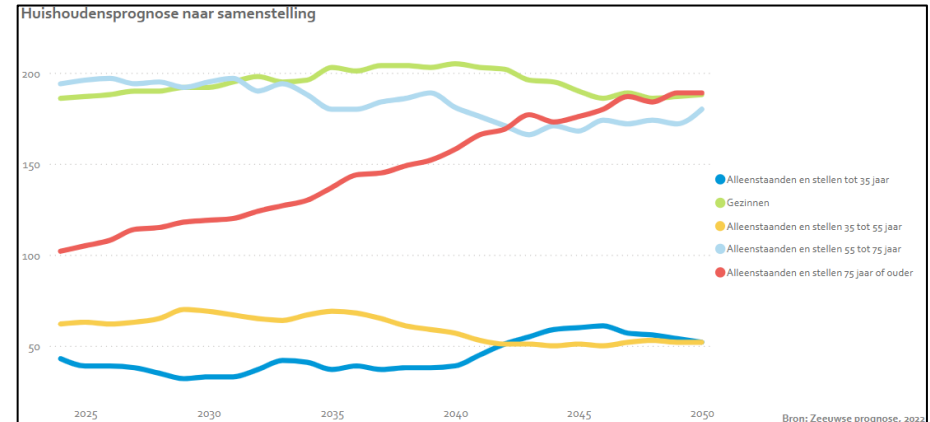
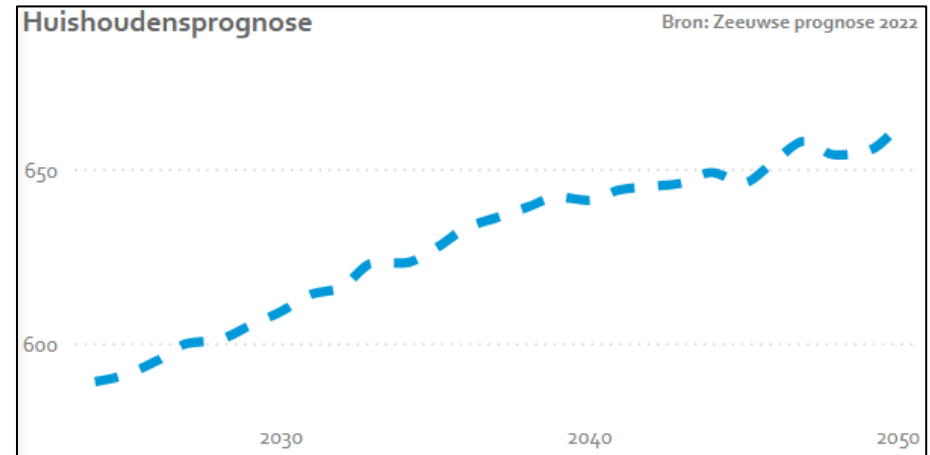
##### Inwoners en huishoudens

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.<sup>2</sup>

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+.<sup>3</sup>

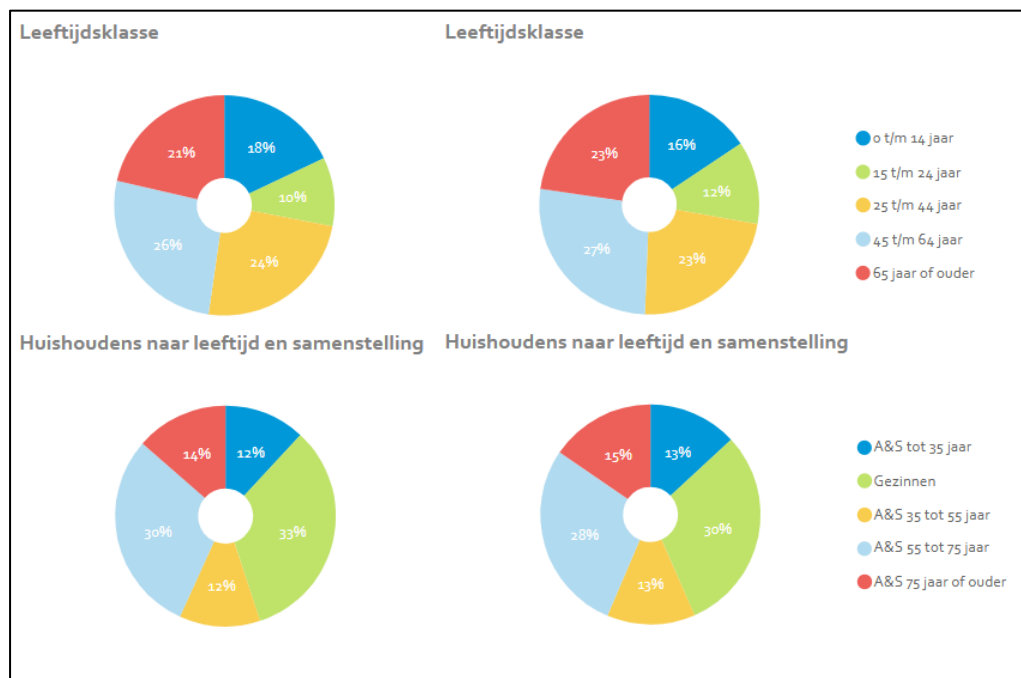
<sup>2</sup> CBS 2024



<sup>3</sup> prognose provincie Zeeland 2022

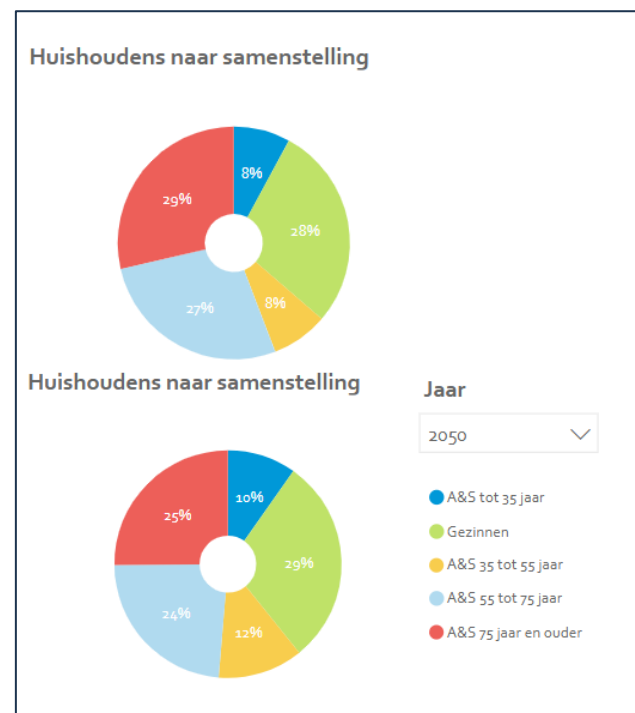


Qua leeftijd en huishoudensamenstelling is het dorp redelijk vergelijkbaar met de gemeente als geheel.<sup>4</sup> In de grafiek hieronder is links Nieuw- en Sint Joosland weergegeven en rechts de gemeente Middelburg als geheel.



<sup>4</sup> CBS 2019-2024

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.<sup>5</sup> 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.



<sup>5</sup> prognose provincie Zeeland 2022

### 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 Arnhem en wijken als Middelburg Zuid en Stromenwijk/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.<sup>6</sup>

### Betrokkenheid van inwoners

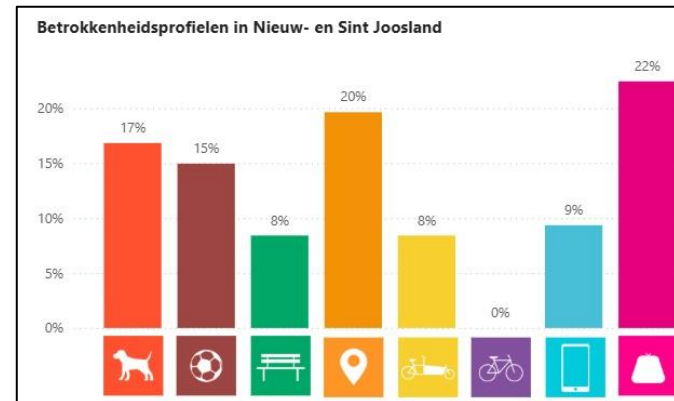
Voor de integrale wijkaanpak maakt de gemeente gebruik van de betrokkenheidsprofielen van Citisens. Op basis van betrokkenheidsprofielen stemt de gemeente de communicatie en participatie af. Deze zijn eind 2024 voor de gemeente Middelburg vastgesteld. De drie grootste betrokkenheidsprofielen in Nieuw- en Sint Joosland zijn<sup>7</sup>:

- 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.

<sup>6</sup> Veerkrachtkaaart via Aedes datacentrum

<sup>7</sup> Citisens



### **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.

## 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
- Speeltuinvereniging 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 ongeregelde zaken op het dorp. Indien nodig

gaan buurtbewoners de straat op om polshoogte te nemen en om ongeregelde heden 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 dorps 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 onbepaald 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 ouders 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.<sup>8</sup>

Er zijn diverse straten in het dorp die gevoelig zijn voor wateroverlast:<sup>9</sup>

- 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 parkeerruimte 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.

---

<sup>8</sup> DEGO, via [dego.vng.nl](http://dego.vng.nl)

<sup>9</sup> DEGO, via [dego.vng.nl](http://dego.vng.nl)

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 Quarleshavenstraat 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.



## 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.<sup>10</sup>

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%).<sup>11</sup>

### 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 Roode 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.

---

<sup>10</sup> Leefbaarometer 2022, via [zichtopwijken.nl](https://zichtopwijken.nl)

<sup>11</sup> diverse bronnen, via [zichtopwijken.nl](https://zichtopwijken.nl)

## 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'.<sup>12</sup> 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 Schrieke (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 Lokkertje, 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

---

<sup>12</sup> Gevonden op encyclo.nl

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.



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.<sup>13</sup> Relatief zijn er veel vrijstaande woningen en tweekappers te vinden en erg weinig appartementen (32 stuks, bovendien enkel beschikbaar in de categorie sociale huur).<sup>14</sup>

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%

<sup>13</sup> BAG 2024, CBS 2024

<sup>14</sup> BAG 2024, CBS 2024

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.<sup>15</sup>

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.<sup>16</sup> 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 (prijspeil 2024) vallen.

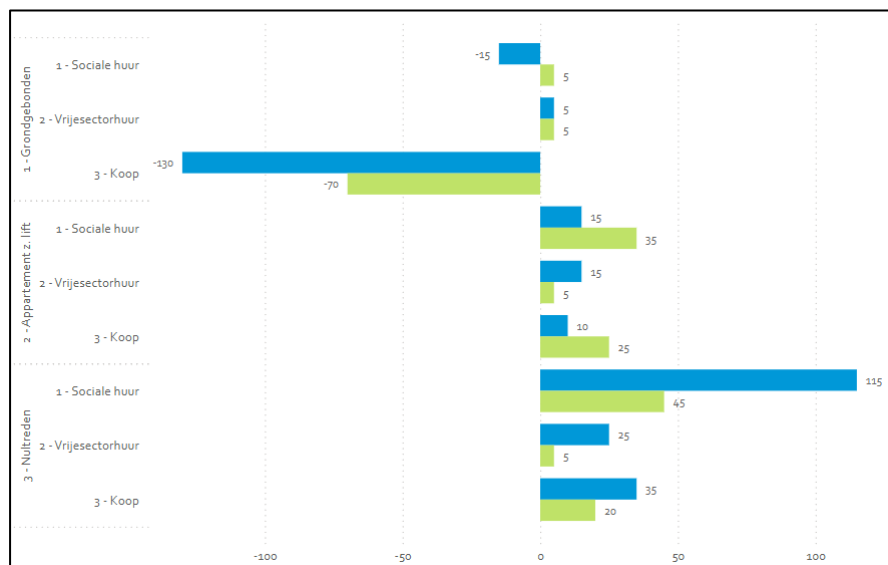
Categorie	Nieuw- en Sint Joosland	Gemeente
Tot € 290.000	63%	45%
€ 290.000 - € 390.000	16%	24%
€ 390.000 - € 500.000	11%	16%
Hoger dan € 500.000	10%	15%

<sup>15</sup> BAG 2024

<sup>16</sup> Gemeente Middelburg, WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023

### 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.<sup>17</sup>



Half augustus 2025 is het aantal serieuze zoekers naar een woning in Nieuw- en Sint Joosland 271. Opvallend, bijna evenveel als in het grotere Arnhem

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

(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 m<sup>2</sup> groot. Vooral vrijstaande woningen worden veel gezocht, woningen die in het dorp in de genoemde prijs categorie ook beschikbaar zijn.<sup>18</sup>

### **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.

<sup>18</sup> Funda vraagscan, via Schinkel de Weerd Makelaardij

## 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 blijkaar 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 dorps huis 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 dorps huis 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.