

DORPSVISIE

NIEUW- EN SINT JOOSLAND 2050



[Versie ten behoeve van inspraak, 7 oktober 2025]

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.

Zoals in de Omgevingsvisie is omschreven als '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

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1 Het waarom en de totstandkoming van de dorpsvisie	4
1.1 De Omgevingsvisie	
1.2 Integrale wijkaanpak	
1.3 Participatieproces	
2 Het verhaal van Nieuw- en Sint Joosland	7
2.1 Een stukje geschiedenis	
2.2 Kracht: een sociale gemeenschap	
2.3 Dynamiek: macht en tegenkracht	
2.4 Dorp in een industriële omgeving	
3 De koers van Nieuw- en Sint Joosland	9
3.1 Koester wat er is	
3.2 Toekomstbestendig	
3.3 Een goede balans	
4 Trends en opgaven	10
4.1 Wonen	
4.2 Voorzieningen	
4.3 Ontmoeten	
4.4 Erfgoed	
4.5 Mobiliteit	
4.6 Bewegen, Ontmoeten, Sporten en Spelen (BOSS)	
4.7 Klimaat en energie	
5 Realisatie	18
5.1 Dorpsplan voor de dorpsimpuls	
5.2 Uitvoeringsagenda Omgevingsvisie	
5.3 Werkwijze en borging	
Colofon	20
Bijlagen	
1 Omgevingsanalyse Nieuw- en Sint Joosland	
2 Participatieverslag	
3 Inventarisatiekaart	
4 Beoordeling aangedragen ontwikkellocaties	
5 Ontwikkelingenkaart	

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.

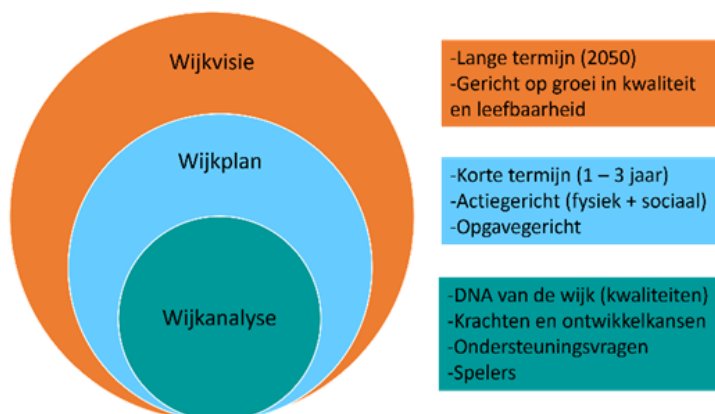
De hoofdlijn van de Omgevingsvisie is omschreven in hoofdstuk 4 van die visie: koesteren wat we hebben en werken aan evenwichtige groei. Voor die evenwichtige groei zijn vervolgens drie leidende principes beschreven: de gezonde stad, de compacte stad en de circulaire en groene stad. Deze uitgangspunten 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 Omgevingsvisie Middelburg 2050, pp. 56-57



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!

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.

Als 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. 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 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.

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

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.

Trekdijs 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 in de toekomst de onderlinge verhouding beïnvloeden.

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 Trekdijs 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.

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.

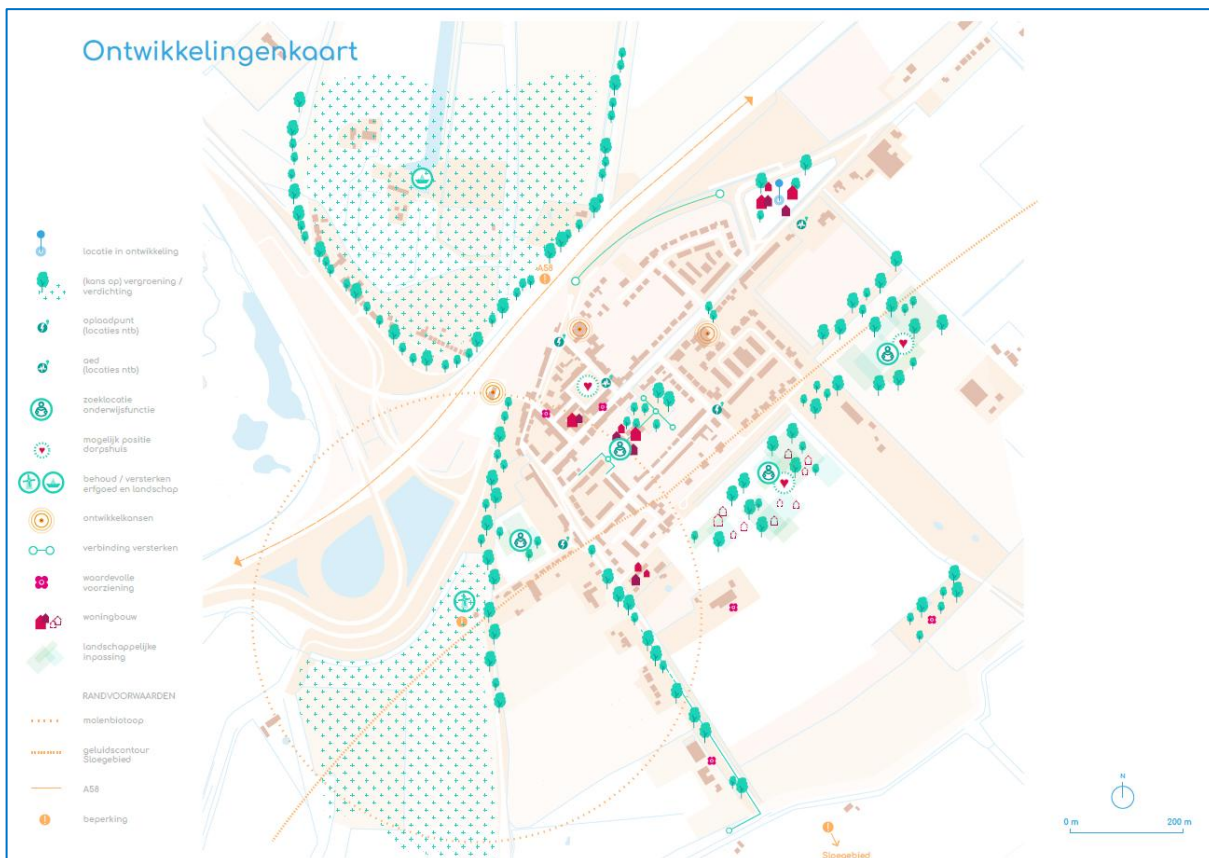
Met name het woningaanbod voor ouderen is belangrijk. Ouderen geven aan op het dorp, in hun sociale context, te willen blijven wonen, maar het aanbod van levensloopbestendige woningen is nihil. De school is populair vanwege het dorpse karakter en het leerlingenaanbod zal ook de komende jaren nog groeien. 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 dorpsschool 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.

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 teruggegrepen. 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 nultredenwoningen 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 nultredenwoningen, 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. Op basis van prognoses zijn tot het jaar 2050 zo'n 70 extra woningen nodig.
- 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 Woongoed 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 Woongoed om behoud van bestaande huurwoningen op het dorp, door minder verkoop van eengezinswoningen (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 Woongoed 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 voorsnog niet verplaatst. De (on)mogelijkheden van grondverwerving op beoogde bouwlocaties kunnen in de toekomst echter tot een andere conclusie leiden.

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.
- De school wordt 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 dorps huis hierbij aansluiten.
- 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.

Acties voor de korte termijn

- We bepalen in overleg met betrokken partijen welke combinaties er qua kindcentrum en ontmoetingsruimtes mogelijk en gewenst zijn.
- 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

³ Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 63

⁴ Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 68

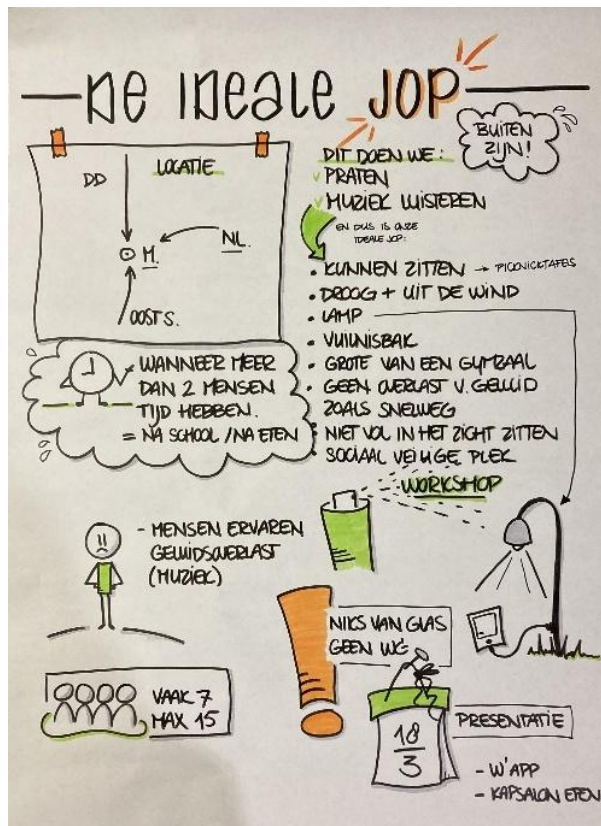
⁵ In het participatieproces zijn door deelnemers diverse ontwikkellocaties aangedragen (zie kaart in bijlage 3). Deze zijn binnen de gemeentelijke organisatie beoordeeld, waarna diverse locaties zijn afgevalen. De motivatie is opgenomen in bijlage 4.

vooral nog niet verplaatst. De (on)mogelijkheden van grondverwerving op beoogde bouwlocaties kunnen in de toekomst echter tot een andere conclusie leiden.

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 dorps'uus. Het huidige dorps'uus 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 dorps'uus, 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 wijkhartten 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 dorps'uus, waar dorpelingen elkaar kunnen ontmoeten al dan niet in verenigingsverband. Ook de biljarters hebben een plek in het dorps'uus.
- Het dorps'uus wordt beheerd volgens de principes van het sociaal beheer: open inloop, kleine prijzen voor consumpties, meer activiteiten gerund door een professional en vrijwilligers.

⁶ Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 56

- Er is een goede samenwerking tussen de gebruikers van het dorps huis én de andere ontmoetingsplekken. Zij versterken elkaar. Er is geen concurrentie, maar versterking van activiteiten.
- Er wordt onderzocht of het dorps huis van de toekomst gekoppeld kan worden aan andere functies (MFA) en welke locatie dan het meest voor de hand ligt.

Acties voor de korte termijn

- Het huidige dorps huis wordt daar waar mogelijk gemoderniseerd (buiten en binnen), zodat het dorps huis een goede uitstraling heeft en uitnodigt tot een bezoek. We onderzoeken of de biljarters ook een plek kunnen krijgen in het dorps huis. 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 dorps huis. 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.

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 heipalen 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. Mogelijk kan een vernieuwde doorgaande route rond Arnemuiden daarbij een bijdrage leveren.
- De fietsroute vanuit Mortiere naar de school 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 herin 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.
- 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

Het klimaat, onze toekomstige energiebehoefte en verduurzaming bleken in de participatie geen grote issues. Richting 2050 is dit echter wel 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

⁷ Omgevingsvisie Middelburg 2050, p. 56

*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.

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.

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.

COLOFON

Inhoud: Wilbert Dingemanse, Manon Veroude

Kerngroep dorpsbewoners: Michelle Baas, Jan Gabriëlse, Peter Glass, Heleen Lokker, Christel Provoost, Ard Ridderbos, Pascal Sevriens-de Looff.

Kaarten: Niek van de Calseijde

Foto's: Niek van de Calseijde

Tekeningen: Eveline Mos | Mos Projectfacilitator