

Wijkanalyse

't Zand / Stromenwijk / Rittenburg

Januari 2026



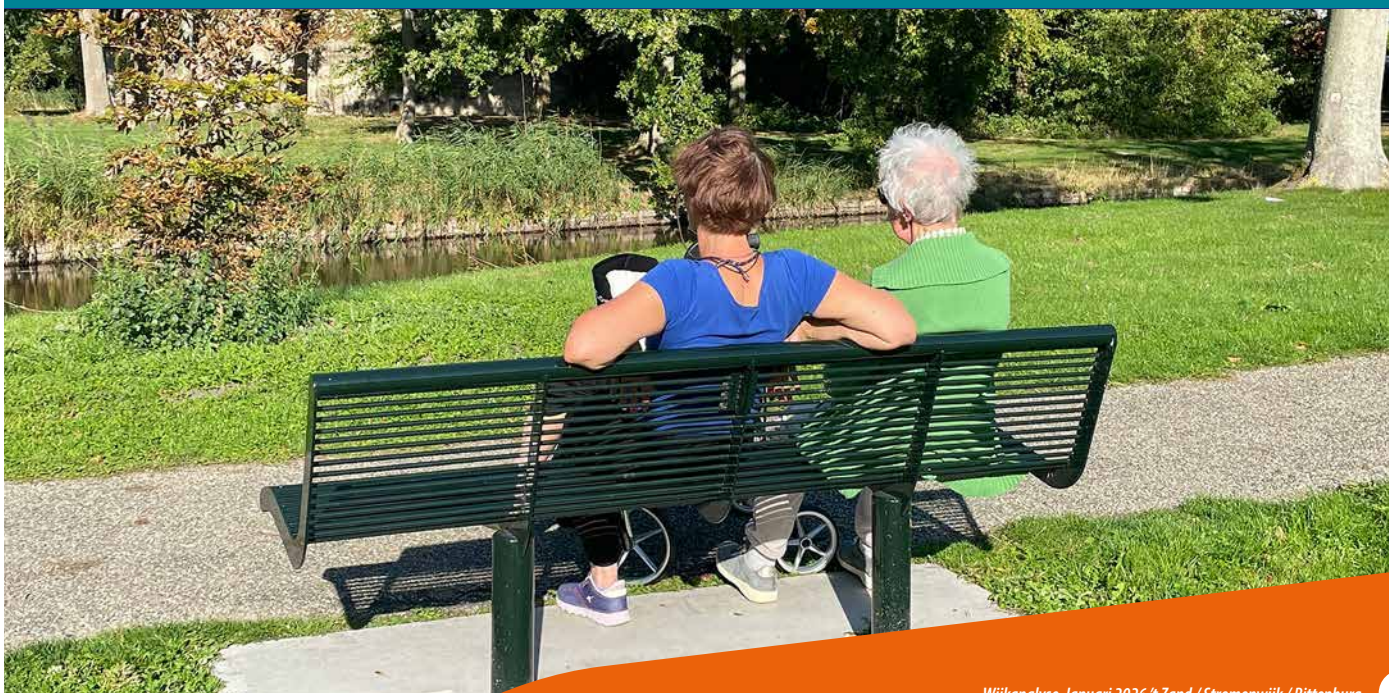
Wijkanalyse

't Zand / Stromenwijk / Rittenburg

Januari 2026

INHOUDSOPGAVE

Leeswijzer	3	6. Analyse Veiligheid	9
Samenvatting	3	6.1 Dit is 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	9
1. Aanleiding en context	3	6.2 Dit vinden bewoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	9
2. Over 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	4	7. Analyse Voorzieningen	10
3. Overzicht conclusies wijkanalyse	4	7.1 Dit is 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	10
3.1 Bewoners	5	7.2 Dit vinden bewoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	10
3.2 Gemeenschap	5	7.2.1 SWOT-analyse	10
3.3 Veiligheid	5	8. Analyse Woningvoorraad	11
3.4 Voorzieningen	5	8.1 Dit is 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	11
3.5 Woningvoorraad	5	8.2 Dit vinden bewoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	11
3.6 Openbare ruimte	5	8.2.1 SWOT-analyse	12
4. Analyse Bewoners	5	8.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed (2023)	12
4.1 Dit is 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	5	9. Analyse Openbare ruimte	13
4.2 Dit vinden bewoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	7	9.1 Dit is 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	13
4.2.1 SWOT-analyse	7	9.2 Dit vinden bewoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	13
4.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed	7	9.2.1 SWOT-analyse	15
5. Analyse Gemeenschap	8	9.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed	15
5.1 Dit is 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	8	Bijlage 1. SWOT-Analyse 2023	16
5.2 Dit vinden bewoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	8	Bijlage 2. Definities typen criminaliteit	16
5.2.1 SWOT-analyse	8	Bijlage 3. Voorzieningen in de wijk	17
5.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed	9		



LEESWIJZER

Deze wijkanalyse biedt een integrale blik op 't Zand-Stromenwijk-Rittenburg. Het document is opgebouwd aan de hand van de thema's bewoners, gemeenschap, voorzieningen, veiligheid, openbare ruimte en woningvoorraad. We gebruiken deze wijkanalyse om inzicht te krijgen in de stand van zaken per deelthema en als onderbouwing voor een wijkvisie en wijkplan.

Hoofdstuk 1 licht de aanleiding en context van de wijkanalyse en wijkaanpak toe. Hoofdstuk 2 geeft een introductie van de wijk. Hoofdstuk 3 vat de belangrijkste conclusies per thema samen. Deze thema's worden in de hoofdstukken 4 tot en met 9 uitgewerkt. Elk van deze hoofdstukken begint met een feitelijke data-analyse, gevolgd door de beleving en input van bewoners.

SAMENVATTING

De wijk 't Zand-Stromenwijk-Rittenburg in Middelburg is een grote, diverse en multiculturele wijk met ruim 7.700 inwoners, verdeeld over meerdere deelwijken en buurten. 't Zand herbergt ook de Breewijk en Poelendaale. In de Stromenwijk ligt ook Het Zwin en Toorenvliedt hoort bij Rittenburg.

De wijk als geheel kent een relatief laag gemiddeld inkomen en veel sociale huur. Dit trekt mensen in een kwetsbare positie aan. Er is een grote diversiteit op het vlak van bewoners, voorzieningen en woningtypen. Er is geen sterk overkoepelend wijkgevoel, mede door fysieke afstanden tussen de deelwijken.

De wijk is levendig en betrokken, met veel initiatieven en een rijk en actief verenigingsleven. Toch is het aanbod versnipperd en is er nog weinig samenwerking tussen verschillende organisaties. De bereidheid tot samenwerking is wel sterk aanwezig. Bewoners zijn over het algemeen tevreden, maar signaleren armoede, eenzaamheid, overlast (vooral door jongeren), asociaal gedrag (korte lontjes) en soms discriminatie. Veel sociale voorzieningen worden gewaardeerd, maar aanbod van naschoolse activiteiten voor kinderen en jongeren en betere wijkcommunicatie zijn aandachtspunten.

Bewoners waarderen het groen en de voorzieningen, maar zijn kritisch over het onderhoud, zwerfafval, parkeeroverlast en verkeersveiligheid. Bewoners hebben ideeën voor verbetering van de openbare ruimte. Woongoed heeft op een aantal locaties een verduurzamingsopgave.

De woonbeleving is per deelwijk verschillend: in 't Zand en Breewijk heerst een dorpsgevoel, in de Stromenwijk multiculturele drukte, en in Rittenburg meer

gezinsgerichtheid. Overlast en gevoelens van onveiligheid komen vooral voor in en rond bepaalde flats en in het park. Overlast van jongeren valt daarbij op.

Sterktes van de wijk zijn de actieve bewoners en organisaties, een betrokken basisschool (een echte 'mini maatschappij'), het rijke aanbod aan voorzieningen, het vele groen en de goede sociale cohesie. Zwakke punten zijn armoede, mentale en fysieke kwetsbaarheid, versnippering van aanbod van sociale initiatieven, weinig samenwerking en teruglopende veerkracht. De belangrijkste kansen liggen in het versterken van samenwerking, zichtbaar maken van initiatieven, het vergroten van betrokkenheid en het faciliteren van ontmoeting. Bedreigingen zijn verdergaande individualisering, vergrijzing, extramuralisering van zorg en afname van vrijwillige inzet.

1. AANLEIDING EN CONTEXT

We willen allemaal dat inwoners van Middelburg kunnen meedoen, zich gezond en gelukkig voelen en fijn wonen in een prettige buurt. Daar werken we vanuit de verschillende organisaties en disciplines aan. Vanuit het sociaal domein streven we naar het bieden van passende zorg en ondersteuning. Die moet kwalitatief goed zijn, toegankelijk, betaalbaar en duurzaam. Vanuit het fysieke domein zetten we in op kwalitatief goede, duurzame woningen en een fijne en aantrekkelijke buurt. In een schone, 'hele' en veilige buurt voelen inwoners zich prettiger, gezonder en veiliger. Een sterke sociale samenhang in wijken en buurten helpt daarbij.

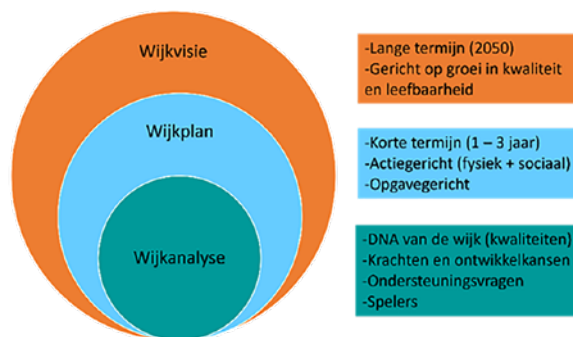
In de veerkrachtkart komt 't Zand – Stromenwijk - Rittenburg als een van de minst veerkrachtige wijken naar voren. Reden om in 2023 vanuit het Middelburgs model een eerste aanzet te maken met een SWOT-analyse. In 2024 zijn we verder gegaan en hebben we ook inwoners op verschillende manieren bevraagd. Dit doen we in nauwe samenwerking met Woongoed. Ook welzijnsorganisatie Vizita is (later in het proces) aangehaakt.

INTEGRALE WIJKAANPAK

De integrale wijkaanpak slaat een brug tussen het fysieke en het sociale domein. We verbinden onze opgaven op gebiedsniveau aan elkaar en we werken waarde-gedreven: wat we doen is van waarde vanuit het perspectief van onze inwoners. Bij deze aanpak staat participatie met inwoners en netwerkpartners dan ook centraal.

Om de leefbaarheid op peil te houden maakten de gemeente, Woongoed en de toenmalige huurdersorganisatie (HVM) prestatieafspraken: door middel van wijkplannen werken we samen aan deze belangrijke opgave.

In de uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie (2024) staat opgenomen dat we in alle wijken aan de slag gaan met de integrale wijkaanpak. In 2025 startten we in twee wijken: Nieuw- en Sint Joosland en 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg. In deze aanpak werken we toe naar een drieluik aan producten, die nauw met elkaar samenhangen: een wijkanalyse, een wijkvisie (doorkijk naar 2050) en een wijkplan (acties voor de eerste 1-3 jaar).



Dit document is de wijkanalyse, die het DNA van de wijk 't Zand – Stromenwijk - Rittenburg beschrijft.

De analyse geeft een beeld van de wijk anno nu en geeft een eerste antwoord op de vraag wat aandacht behoef. Waar nuttig maken we een vergelijking tussen de wijk en de



gemeente Middelburg als geheel. In de wijkvisie zijn de bevindingen verder uitgewerkt en vertaald naar strategische doelen.

DATAVERZAMELING EN ONDERZOEKSMETHODE

Deze analyse is tot stand gekomen met beschikbare data, de eerder gemaakte SWOT-analyse (zie bijlage 1), het woonbelevingsonderzoek van Woongoed en met informatie uit gesprekken met bewoners en stakeholders. Een klankbordgroep heeft geholpen om deze gegevens te duiden en om conclusies te formuleren.

Het woonbelevingsonderzoek heeft eind 2023 plaatsgevonden onder huurders van corporatiebezit. De vragenlijst is digitaal via e-mail aangeboden aan alle huurders met een e-mailadres. Waar nodig voor de representativiteit is de vragenlijst ook telefonisch afgenomen. In de deelwijken Breewijk - Toorenvliedt zijn 160 huurders benaderd, waarvan er 57 hebben gereageerd. In de Stromenwijk gaat het over 669 huurders (respons 240), in 't Zand 148 huurders (respons 53).

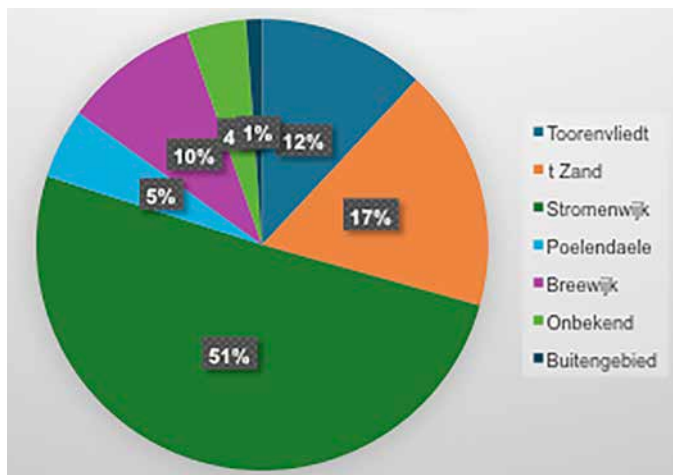
De analyse is geclusterd rond zes onderdelen:

- Bewoners
- Gemeenschap
- Openbare ruimte
- Veiligheid
- Voorzieningen
- Woningvoorraad

Steeds wordt ingegaan op:

- de feiten (op basis van beschikbare data)
- het beeld 'wat de wijk van dit onderwerp vindt' gebaseerd op een enquête (respons van 154 inwoners) en interviews met 105 bewoners (samen 6,2% van het totaal aantal inwoners).

	Percentage respondenten per deelgebied:
Stromenwijk	51%
't Zand	17%
Toorenvliedt	12%
Breewijk	10%
Poelendaele	5%
Buitengebied	1%
Onbekend	4%



2. OVER 'T ZAND - STROMENWIJK - RITTENBURG

't Zand – Stromenwijk – Rittenburg is een wijk in het zuidwesten van Middelburg. Het is een grote wijk met drie deelwijken die opgesplitst zijn in verschillende buurten. De deelwijken of buurten verschillen in sommige opzichten erg van elkaar. In deze analyse houden we daar rekening mee.

Als we het over 't Zand hebben, dan gaat het om de buurten Breewijk, 't Zand en Poelendaele. De Stromenwijk en Het Zwin vormen de Stromenwijk en buurt Toorenvliedt valt onder Rittenburg.

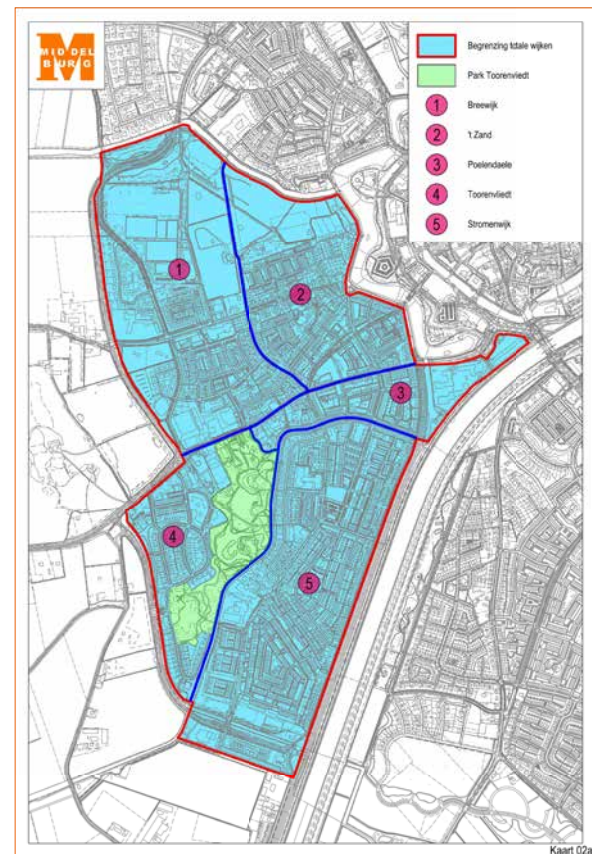
Het grondgebied van 't Zand hoorde eerst bij de gemeente Koudekerke. In 1941 is dit bij de gemeente Middelburg gevoegd. De Stromenwijk is eind jaren '50 van de vorige eeuw ontwikkeld. De eerste huizen waren portiekwoningen, gebouwd aan de Braakman- en Westerscheldestraat. Verder zijn toen ééngezins- en duplexwoningen gebouwd voor voornamelijk de sociale huursector.

Vanaf het begin van het ontstaan van de wijk is er aandacht voor voorzieningen. In de Maasstraat komt in 1959 een winkelcentrum. Er verrijzen drie scholen: een christelijke lagere school aan de Oosterschelde- en Mastgatstraat, een openbare school aan de Piet Heinstraat en de Christelijke Kweekschool aan de Keetenstraat. Er is ook een speeltuin waar Wijkvereniging 't Zand het beheer over heeft. In 1972 breidt de wijk verder uit met de Grevelingenstraat en de straten daaromheen.

Herstructurering van de Stromenwijk begin jaren 2000 heeft ook als doel dat de wijk niet achterop raakt bij nieuwe wijken als Veersepoort en Mortiere. In 2008 wordt de brede school geopend. Ook komen er nieuwe (zorg)woningen en een nieuw winkelcentrum.

Vanaf 2014 start de eerste fase van Rittenburg. Fase 5 staat als laatste gepland voor 2025 / 2026 en daarmee is deze deelwijk zo goed als klaar.

Aan Het Zwin staan tussen de Yildirim Beyazit Moskee en het Leger des Heils momenteel twee-en-vijftig tijdelijke huurwoningen (vijftien jaar). Dit gebied hoort officieel niet tot de wijk, maar in deze wijkanalyse nemen we dit wel mee.



3. OVERZICHT CONCLUSIES WIJKANALYSE

3.1 BEWONERS

't Zand – Stromenwijk – Rittenburg heeft van alle wijken in de gemeente Middelburg de meeste inwoners. De prognose is dat er tot 2050 nog 335 huishoudens bij komen, voornamelijk 75+ers. Het percentage alleenstaanden en stellen tot 55 jaar neemt af.

- Inwoners ervaren de wijk als rustig en dorps. Over het algemeen wonen ze er met veel tevredenheid.
- De wijk is een multiculturele wijk. Dertig procent van het aantal inwoners heeft een herkomst van buiten Nederland. Dit wordt als een kracht, maar ook als een aandachtspunt ervaren, met name in 't Zand.
- In sommige delen van de wijk is de veerkracht laag. Belangrijk aandachtspunt is de toename van kwetsbare bewoners.
- Het gemiddelde bruto jaarinkomen per inwoner ligt hier op € 27.800 per jaar. Dit is beneden het gemiddelde voor de gemeente Middelburg (€ 30.800). Rittenburg is een uitzondering met een hoger gemiddelde.
- In de wijk is bestaanszekerheid dan ook een belangrijk thema. Van de 3.760 huishoudens hebben 514 huishoudens een inkomen tot 130% van het Wettelijk Sociaal Minimum.

3.2 GEMEENSCHAP

- De wijk grootte brengt fysieke afstand tussen inwoners in de verschillende deelwijken, die erg van elkaar verschillen. Daardoor bestaat er geen overkoepelend wijkgevoel.
- De wijk kent veel locaties voor ontmoeting en samenkomst. Deze worden niet goed gevonden of gebruikt. Inwoners vragen om meer mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten zowel binnen als buiten.
- De wijk kent veel sociale initiatieven, maar het aanbod is versnipperd. Er is weinig samenwerking tussen de verschillende stichtingen, verenigingen en (vrijwilligers) organisaties.
- Het Getij wordt genoemd als belangrijke ontmoetingsplek. Bewoners zouden hun bezoeken intensiveren door het aantrekkelijker maken van de inrichting, het in ere herstellen van een eetgelegenheid en meer activiteiten.
- Park Toorenvliedt wordt genoemd vanwege de potentie als ontmoetingsplek en bruisende cultuurplek.
- Er is weinig naschools aanbod voor kinderen en jongeren.

3.2 VEILIGHEID

- Bewoners benoemen meerdere hotspots van drugs dealen, jongerenoverlast en vuurwerkoverlast. Woongood, de gemeente en de politie erkennen deze probleemplekken.
- Park Toorenvliedt is een locatie waar alle drie deze types overlast tegelijkertijd voorkomen, samen met onbegrepen gedrag van mensen.
- In Rittenburg krijgen bewoners wel eens een onveilig gevoel door voorbijgangers die veel interesse tonen in hun woningen.
- Andere locaties waar overlast speelt, zoals vervuiling, tuin- en geluidsoverlast zijn: Westerscheldestraat en -plein, Zandkreekstraat (burenruzies en onbegrepen/verward gedrag), Haringvlietstraat, Oosterscheldestraat, Maasstraat, parkeerplaats bij De Sprong (dealen) en speelplaats Rijnstraat/IJsselstraat en Lingestraat.
- Het bushokje aan de Koudekerkseweg heeft te lijden onder vandalisme.

3.3 VOORZIENINGEN

- De wijk heeft veel voorzieningen. Eetgelegenheden, supermarkten, speelgelegenheden, busverbinding, onderwijs, zorg en sport zijn allemaal aanwezig in de wijk. Wel wordt er vanuit de bewoners een apotheek en/of dokter of drogisterij (lees: Kruidvat) gemist.
- Speelgelegenheden door de gehele wijk kunnen een upgrade gebruiken in combinatie met nieuwe speeltoestellen. De wijk staat op de uitvoeringsagenda 2026 van de BOSS-visie (bewegen, ontmoeten, sporten en spelen).
- Specifiek verzoek bij Park Toorenvliedt is het terugplaatsen van prullenbakken en onderhoud van het park nauwlettender uit te voeren.
- Bijplaatsen van ondergrondse containers en inleverpunten voor mensen die niet naar milieustraat kunnen.
- Meer bankjes door de wijk.
- Een deel van de Molukse gemeenschap vraagt om eigen wijkcentrum.

3.5 WONINGVOORRAAD

- De wijk heeft meer sociale huurwoningen en minder koopwoningen dan het gemiddelde van de gemeente Middelburg.
- De verdeling van type woningen is vergelijkbaar met de rest van de gemeente.
- De meeste woningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1965.
- 60% van de koopwoningen heeft een WOZ-klasse tot € 290.000.
- Er zijn ontwikkelingen voor nieuwe appartementen vanuit Woongood, gemeente en andere ontwikkelaars.
- Bewoners, met uitzondering van Rittenburg, irriteren zich aan slecht onderhouden tuinen.
- De flats aan de Westerscheldestraat en Zandkreekstraat komen vaak ter sprake als het gaat om renoveren.
- Er is een meer evenwichtige samenstelling van bewoners gewenst, door screening en toewijzing van woningen.

3.6 OPENBARE RUIMTE

- Gedeelten van 't Zand en Stromenwijk hebben, of kunnen te maken krijgen met wateroverlast.
- Bewoners noemen verschillende plekken als het gaat om verkeersveiligheid. Het gaat dan vaak over hard rijden en verkeersdruk van de camping.
- In delen van 't Zand ervaren bewoners parkeerdruk, net als bij de scholen aan de Grevelingenstraat.
- Bewoners zien graag meer groen, minder hondenpoep, meer prullenbakken, bredere stoepen en beter onderhoud in de wijk.
- Voor verkeer en parkeren staat een aantal projecten op de planning vanuit de gemeente. Denk aan het verlagen van maximumsnelheden (gerealiseerd op de Koudekerkseweg en wellicht structureel maken op de Langevieleweg); overleg over andere mogelijkheden om de Langevieleweg veiliger te maken; en een nieuw parkeerplan bij de scholen aan de Grevelingenstraat.
- Vanaf 2026 start de BOSS-uitvoeringsagenda in de wijk (zie ook voorzieningen).

4. ANALYSE | BEWONERS

In dit hoofdstuk analyseren we eerst beschikbare data die te maken hebben met aantallen mensen en huishoudens en gegevens rondom inkomen. In de tweede paragraaf delen we de hoofdpunten van de beleving van inwoners.

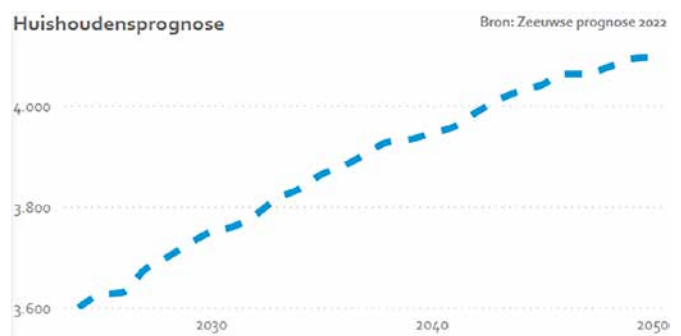
4.1 DIT IS 'T ZAND – STROMENWIJK - RITTENBURG

INWONERS EN HUISHOUDENS

Vijftien procent van alle Middelburgers wonen in 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg. De huishoudensgrootte is gelijk aan het gemiddelde van de gemeente.¹

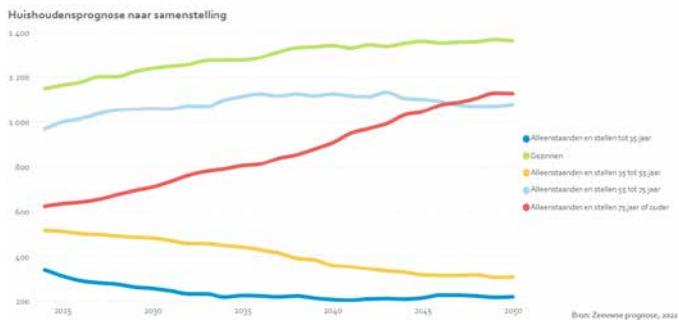
Categorie	't Zand – Stromenwijk - Rittenburg	Gemeente
Inwoners	7.715	50.004
Huishoudens	3.760	24.085
Huishoudensgrootte	2,1	2,1

Het aantal huishoudens groeit de komende jaren; naar verwachting bereikt het huishoudensaantal in 2050 de 4.095 huishoudens.²



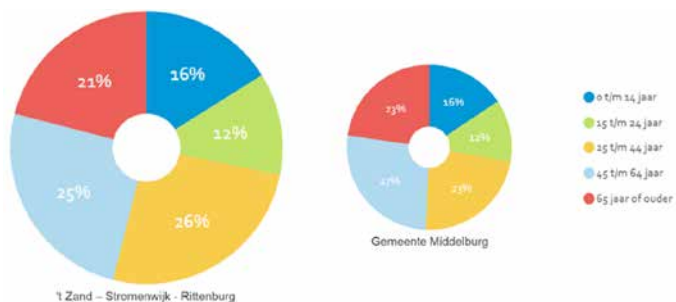
¹CBS 2024

²Prognose Provincie Zeeland 2022

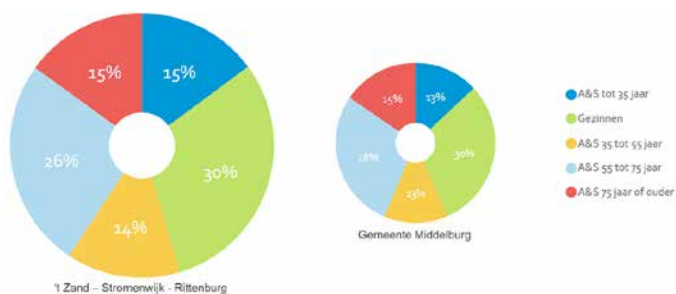


De leeftijd en huishoudensamenstelling is redelijk vergelijkbaar met het gemiddelde van de gemeente.

Bevolking naar leeftijdsklasse.

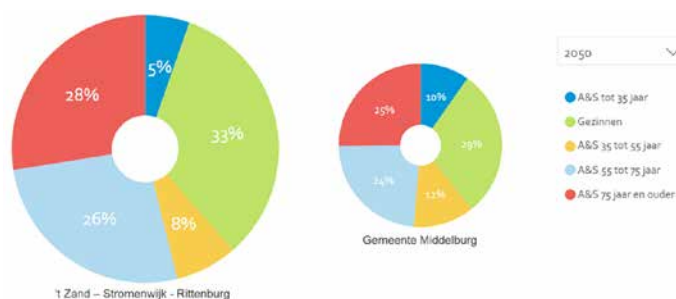


Huishoudens naar leeftijd en samenstelling.



In de toekomst groeit het aantal 75+ huishoudens en gezinnen. De 75+ huishoudens vertonen een sterkere groei dan in de gemeente als geheel. Daarentegen nemen de groepen alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en 35 tot 55 jaar sneller af.

Huishoudens naar samenstelling in 2050.



HERKOMST BEWONERS

83% van de bewoners is geboren in Nederland en de wijk van 17% stond buiten Nederland. De verhouding voor heel Middelburg is 86% ten opzichte van 14%. Cijfers uit 2024.¹

INKOMEN

Het gemiddelde bruto jaarinkomen per inwoner ligt in 't Zand - Stroomwijk - Rittenburg op € 27.800 per jaar (2023). Dit is lager dan het gemiddelde voor de gemeente Middelburg (€ 30.800 per jaar), maar is vergelijkbaar met Nieuw Middelburg en Nieuw- en Sint Joosland. In de wijk zelf zijn er ook verschillen. Zo ligt het gemiddelde in de buurt Toorenvliedt op € 35.000 en in Poelendaele op € 22.500.²

CBS buurt in de wijk

Toorenvliedt	€ 35.000
Breewijk	€ 28.300
Stroomwijk	€ 27.100
't Zand	€ 25.600
Poelendaele	€ 22.500

Bruto jaarinkomen per buurt

BESTAANSZEKERHEID

Van alle minima in de gemeente Middelburg (tot 130% van het wettelijk sociaal minimum), woont 23% van de huishoudens in 't Zand - Stroomwijk - Rittenburg. Daarmee heeft deze wijk na Dauwendaele de meeste minimahuishoudens in de gemeente Middelburg. Deze twee wijken zijn ook de grootste wijken van de gemeente.

Concreet zijn dit 514 huishoudens in de wijk (dat is 14%). 341 huishoudens hebben al drie jaar of langer een laag inkomen, dit noemen we langdurige minima. Dit aantal staat voor 22% van de gemeente Middelburg.³

Kinderen in minimahuishoudens

Van de 1.176 kinderen tot 18 jaar die in heel Middelburg opgroeien in een minimahuishouden, wonen er 249 in deze wijk (21%). Voor 't Zand-Stroomwijk-Rittenburg betekent dit dat 19% van de kinderen opgroeit in een minimahuishouden.

Inkomstenbron

Van de mensen met een inkomen tot 130% van het sociaal minimum, ontvangt 50% een AOW-uitkering en 13% een uitkering vanuit de Participatiewet. 37% heeft een ander inkomen, zoals een WW-uitkering of inkomen uit werk.

ZORG EN WELZIJN

Het gemiddelde aantal inwoners dat gebruik maakt van WMO voorzieningen is opvallend hoog in de buurten Stroomwijk en Toorenvliedt.

Gebruik van zorg op basis van de Wet Maatschappelijke ondersteuning (WMO)

Nederland	70
Provincie Zeeland	76
Gemeente Middelburg	71
Buurt Poelendaele	78
Buurt 't Zand	56
Buurt Stroomwijk	104
Buurt Toorenvliedt	107
Buurt Breewijk	53

Cijfers 2023, per 1.000 inwoners⁴

Jongeren die gebruik maken van jeugdzorg

Nederland	11
Provincie Zeeland	13
Gemeente Middelburg	12
Buurt Poelendaele	5,5
Buurt 't Zand	14
Buurt Stroomwijk	13
Buurt Toorenvliedt	11
Buurt Breewijk	9,2

Cijfers 2023, per 1.000 jongeren (tot 18 jaar)⁴

¹ CBS-Statline 2024

² Allecijfers.nl 2023

³ Evaluatie minimeleide gemeente Middelburg 2024 en KWIZ

⁴ CBS 2023

VEERKRACHT

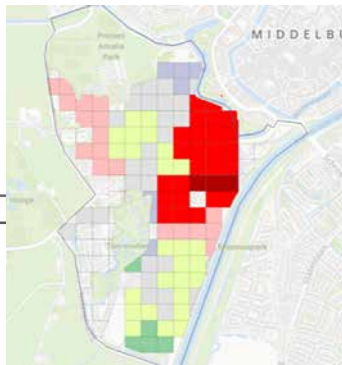
Veerkracht zegt iets hoe een buurt weet om te gaan met;
 - toenemende concentratie van kwetsbare bewoners
 - toenemende concentratie overlast en onveiligheid
 Veerkracht is daarmee iets anders dan leefbaarheid.

De veerkrachtkaat (2014-2022) toont dat grote delen van de Stromenwijk en 't Zand over weinig veerkracht beschikken. Donkerrode gebieden overlappen vaak met gebieden met veel corporatiebezit. Hier is over het algemeen een toename van overlast, onveiligheid en meer kwetsbare bewoners in vergelijking met de rest van de wijk. Maar niet altijd.

Veerkracht kaart (Een blokje op de kaart is een gebied van 100 bij 100 meter)

Legenda

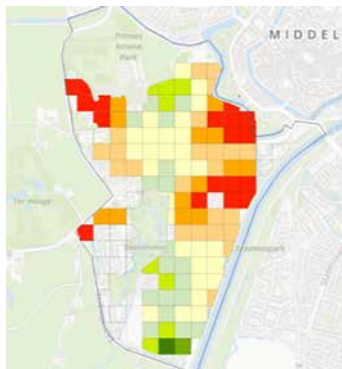
- afname kwetsbare bewoners en ...
- - afname problemen
 - - geen afname problemen
-
- toename kwetsbare bewoners en ...
- - weinig veerkracht, beperkte problemen
 - - weinig veerkracht, vrij veel problemen
 - - weinig veerkracht, veel problemen
 - - enige veerkracht
 - - veerkracht



Ontwikkeling van overlast en onveiligheid

Legenda

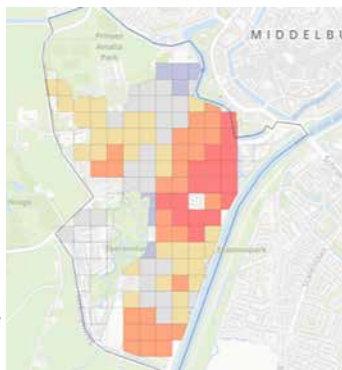
- sterk verslechterd
- verslechterd
- iets verslechterd
- ongeveer gelijk gebleven
- iets verbeterd
- enigszins verbeterd
- verbeterd
- veel verbeterd
- zeer veel verbeterd



Ontwikkeling kwetsbare bewoners

Legenda

- afname
- ongeveer gelijk
- toename, tot weinig kwetsbaar
- toename, naar gemiddeld tot veel kwetsbaar
- sterke toename, naar gemiddeld tot veel kwetsbaar
- toename, tot zeer veel kwetsbaar
- sterke toename, tot zeer veel kwetsbaar



4.2 DIT VINDEN BEWONERS VAN 'T ZAND-STROMENWIJK-RITTENBURG

In deze paragraaf delen we de hoofdpunten van de beleving van de inwoners.

"In onze wijk heerst over het algemeen een fijne en gemoedelijke sfeer."

'T ZAND

In 't Zand ervaren we rust en saamhorigheid. We groeten elkaar, hebben veel contact met burens en het voelt als een hechte en levendige 'ons-ken-ons' dorpsgemeenschap. Met name de Breeuwijk is kindvriendelijk en we hebben daar hele 'degelijke burens'. Toch maken we ons in 't Zand zorgen over hangjeugd en het afnemend verantwoordelijkheidsgevoel bij sommige buurtgenoten. Soms lijkt het sociale contact iets minder te worden. We merken ook dat de diversiteit aan culturen beter gespreid zou kunnen worden.

STROMENWIJK

In de Stromenwijk is het warm en multicultureel. Er heerst een gezellige drukte die past bij een volksbuurtje. We kennen elkaar, we hebben fijne burens waarbij we kunnen aankloppen en we letten op elkaar. Maar er is ook een verandering in mentaliteit die het saamhorigheidsgevoel soms onder druk zet. Armoede, mensen met verward gedrag en overlast door hangjongeren zorgen voor spanningen. We hebben toenemende zorgen over normen en waarden bij nieuwe bewoners, dat zich uit in sociaal gedrag en een afnemende betrokkenheid bij onze woonomgeving. Sommigen van ons vinden de multiculturele mix prima, anderen minder. Er is bovendien een toename van kwetsbare mensen in de buurt. We hopen dat de buurt meer in balans komt en dat het contact met jongeren verbetert om overlast te verminderen.

RITTENBURG

In Rittenburg voelen we ook het dorps karakter met veel kinderen in de buurt. We kennen onze burens, er is saamhorigheid en we letten op elkaar, maar we ervaren ook overlast door hangjongeren in het park en de speeltuin. We zien dat er een groeiende individualisering is en dat mentaliteitsveranderingen zichtbaar zijn, waar we ons zorgen om maken.

4.2.1 SWOT-analyse

In de sterkte-zwakke, kansen en bedreigingen analyse uit 2023 komt voor het thema 'Bewoners' naar voren dat 't Zand-Stromenwijk-Rittenburg een sociale, betrokken wijk is met een diverse en multiculturele bevolkingssamenstelling.

Sterke punten zijn de sociale cohesie en de verbinding tussen mensen. Daarnaast is de wijk qua bewoners en voorzieningen zeer divers. Dit biedt veel mogelijkheden om van elkaar te leren.

Zwakke punten zijn vooral armoede en kwetsbaarheid. Tegenover de goede sociale cohesie staan ook discriminatie, eenzaamheid en asociale bewoners. De diversiteit in culturen maakt samenleven ook ingewikkelder door meertaligheid en verschillende religies.

4.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed

In het Woonbelevingsonderzoek dat Woongoed in 2023 heeft afgenomen zijn vragen gesteld aan de bewoners van de wijk.

	Scoort 7 of hoger	Gem. cijfer
Wat vindt u van uw buurtbewoners?		
Breeuwijk - Toorenvliedt	75%	7,2
't Zand	65%	6,9
Poelendaele	61%	6,7
Stromenwijk	64%	6,8

	Scoort 7 of hoger	Gem. cijfer
Hoe goed passen buurtbewoners bij elkaar?		
Breeuwijk - Toorenvliedt	72%	7,0
't Zand	49%	6,4
Poelendaele	60%	6,5
Stromenwijk	59%	6,5

	Scoort 7 of hoger	Gem. cijfer
Hoe goed passen nieuwe buurtbewoners bij de andere bewoners?		
Breeuwijk - Toorenvliedt	63%	6,8
't Zand	43%	6,0
Poelendaele	50%	6,0
Stromenwijk	57%	6,5

5. ANALYSE | GEMEENSCHAP

Dit hoofdstuk 'gemeenschap' gaat over hoe de inwoners van 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg samenleven. In paragraaf 5.1 delen we feitelijke informatie, paragraaf 5.2 beschrijft de beleving van de inwoners zelf.

5.1 DIT IS 'TZAND – STROMENWIJK – RITTENBURG

VERENIGINGEN

- Wijkteam 't Zand – Stromenwijk – Rittenburg
- Wijkvereniging 't Zand – Stromenwijk

Sportverenigingen

- Club Jeu de Boules
- Tennisvereniging MLTC
- RolstoelBasketbal Vereniging Middelburg
- Jong Ambon

Verenigingen onder Sport & Switch

- Rugbyclub Oemoemeneo
- TTC Middelburg
- MTV Middelbrug
- EOC
- Swift Middelburg

GEBEDSHUIZEN / KERKEN

- Yildirim Beyazit Moskee
- Bethlehem Molukse kerk
- Ter Hoogekerk

ONTMOETINGSPLEKKEN

- Wijkcentrum Getij
- Jongeren centrum de Branding
- Wijkgebouw 'de Vergulde Baars' met bijhorende speeltuin
- Woonzorgcentrum Rumah Tabadila
- Leger des Heils
- Park Toorenvlied
- Speeltuinen in de wijk

ACTIEVE INITIATIEVEN EN TERUGKERENDE ACTIVITEITEN

- Ruilwinkel Walcheren (Getij)
- Activiteiten aanbod in Tabadila, Getij, Leger des Heils en vanuit de wijkvereniging
- Stichting André's groene wens – Karel Doormanplein
- Activiteitencommissie in Rittenburg
- Buurttuin Stromentuin
- Burendag (door de hele wijk)
- Pannenkoekenfeest (Speeltuin)
- Braderie Moskee
- Rit & Rock voor de Molukken

WIJKNETWERK

Het wijknetwerk bestaat uit professionals van verschillende organisaties die werkzaam zijn in de wijk. Het wijknetwerk heeft in 2023 bijgedragen aan de SWOT-analyse en is betrokken bij de integrale wijkaanpak.

INLOOFSPREEKUR

Sinds eind 2024 organiseren de gemeente Middelburg, Woongoed Middelburg, Vizita en de Politie samen een inloofspreekur in de wijk. Aanwezig zijn de wijkmanager, sociaal wijkbeheerder, opbouwwerker en wijkagent. In 2025 vonden er vier inloofspreekuren plaats in wijkcentrum Getij. In de wijk is ook een wijkverpleegkundige van de GGD actief. We onderzoeken of aanwezigheid van de wijkverpleegkundige een gewenste aanvulling is bij het inloofspreekur.

5.2. DIT VINDEN BEWONERS VAN 'T ZAND-STROMENWIJK-RITTENBURG

ONTMOETINGSPLEKKEN

Over het algemeen is er in alle deelwijken behoefte aan meer ontmoetingsplekken, zowel binnen als buiten. Het Getij is een centrale ontmoetingsplek, ook voor inwoners die er niet vlak naast wonen. Bewoners stellen voor om parken en pleinen aantrekkelijker en levendiger te maken met bankjes, horecapunten en meer activiteiten voor alle leeftijden.

"We willen meer ontmoetingsplekken in de buitenruimte en gezamenlijke buurtmomenten binnen voor jong en oud."

SAAMHORIGHEID EN BETROKKENHEID

Met betere communicatie, zichtbare wijkinitiatieven en uitbreiding van het activiteiten aanbod hopen we de saamhorigheid en betrokkenheid in de wijk te versterken.

'TZAND

In onze deelwijk waarderen we initiatieven zoals de rommelroute en de buurtapp. We zouden graag meer sociale controle en betere onderlinge contacten willen zien. Meer laagdrempelige ontmoetingsplekken zijn gewenst, zodat iedereen snel en makkelijk contact kan maken. Suggesties:

- Gezamenlijke buurtmomenten en sociale activiteiten voor kinderen en ouders
- Informatie over de buurtvereniging en activiteiten
- Levendiger inrichten van het Amaliapark, met ook een horecapunt
- Het Getij als wijkcentrum voor jong en oud met een mini-bieb, taalmaatjes, deelkasten voor eten en spullen, en een (breder) aanbod aan workshops en cursussen voor jongvolwassenen.

STROMENWIJK

In Stromenwijk is het sociale netwerk actief, vooral binnen de Molukse gemeenschap en rond wijkcentrum het Getij. Activiteiten als sjoulen, taalmaatjes en andere voorzieningen waarderen bewoners. Het Getij is een belangrijke ontmoetingsplek, net als de Stromentuin. We hopen dat het Getij behouden blijft en sterker wordt als een laagdrempelig buurthuis met gezellige sfeer, betaalbare maaltijden en ruimte voor multiculturele ontmoetingen. Een deel van de Molukse gemeenschap zou graag een eigen wijkcentrum realiseren.

- Kunnen we leerlingen van de koksopleiding inzetten voor het koken van betaalbare maaltijden in het Getij?
- Meer zichtbaarheid van de activiteiten die er (nu al) zijn
- Uitbreiding van activiteiten voor kinderen en jongeren, ook in de avonduren
- Meer cultuur in het park (zoals optredens), een plek voor jongeren, buurt BBQ en een jaarlijkse braderie op het Westerscheldeplein
- Workshops voor ouderen, bijvoorbeeld over digitale veiligheid
- Zorg over nieuwbouw bij de Stromentuin en het mogelijk verdwijnen van de Stromentuin. De Stromentuin is een belangrijke ontmoetingsplek in de wijk, waar een groep vrijwilligers wekelijks samenkomt en andere mensen verwelkomt.

RIITTENBURG

We organiseren zelf veel activiteiten en evenementen. De buurtapp helpt bij de communicatie en versterkt onze betrokkenheid. We hopen op een ontmoetingsplek in Rittenburg.

- Ideeën zoals een koffietentje met kinderhoekje in de wijk
- Maak van het park een mooie ontmoetingsplek met meer activiteiten voor jong en oud, kijk naar voorbeelden in grote steden
- (Interculturele) activiteiten met en voor bewoners in de wijk

5.2.1 SWOT-analyse

In de sterkte-zwakke, kansen en bedreigingen analyse uit 2023 komen onderstaande punten naar voren voor het thema 'Gemeenschap'. Zie de bijlage voor een uitgebreidere beschrijving.

Sterke punten zijn de vele initiatieven en activiteiten, georganiseerd met vrijwilligersorganisaties, verenigingsleven en geloofsgemeenschappen. Er is een actief wijkteam en een zeer betrokken basisschool.

Punt van aandacht is het versnipperde aanbod en weinig samenwerking tussen de verschillende organisatoren. De grote afstand in de wijk belemmert een overkoepelend wijkgevoel. Er is weinig betrokkenheid bij het AZC.

Kansen zijn talrijk en daarop moet de focus liggen. De wijk heeft veel kracht en die kan het wijknetwerk van professionals mobiliseren. Samenwerking zal initiatieven krachtiger en kansrijker maken. De aanpak moet verbonden worden met de community aanpak van Mijnbuurtje met het bijbehorende online platform 'middelburgontmoet'.

Een bedreiging vormt de afnemende veerkracht, veroorzaakt door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals individualisering en extramuralisering van de zorg. Meer mensen hebben hulp nodig, minder mensen zetten zich in. Lukt het om bestaande faciliteiten in stand te houden? Er zijn zorgen over continuïteit van (vrijwilligers)organisaties.

5.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed

In het Woonbelevingsonderzoek van Woongoed werd gevraagd of bewoners zich inzetten voor burens of de buurt.

Doen buurtbewoners wel eens iets voor de burens of de buurt?

	Ja	Geeft er niet om	Nee	Vind dat jammer
Breewijk - Toorenvliedt	46%	24%	← 42% →	18%
Poelendaale	44%	20%	← 31% →	11%
't Zand	50%	14%	← 29% →	15%
Stromenwijk	44%	19%	← 30% →	11%

Doet u zelf wel eens iets voor de burens of de buurt?

	Doet wel eens wat voor de burens of de buurt
Breewijk - Toorenvliedt	77%
Poelendaale	75%
't Zand	65%
Stromenwijk	76%

6 ANALYSE | VEILIGHEID

Onderstaande gegevens komen uit data van de politie, overlastmeldingen van Woongoed en de gemeente Middelburg.

6.1 DIT IS 'T ZAND – STROMENWIJK - RITTENBURG

Voor het onderwerp veiligheid kijken we naar meldingen die in 2024 bij de politie zijn binnengekomen. Het gaat dan om het totaal aan misdrijven, straatroof & overval, aantasting openbare orde, geweldsmisdrijven, diefstal/inbraak woning, melding overlast en melding overlast jeugd.¹ Zie bijlage 2 voor de definities van ieder type criminaliteit.

't Zand – Stromenwijk – Rittenburg

Type	't Zand – Stromenwijk – Rittenburg	Gemeente Middelburg	Percentage wijk vs. gemeente
Totaal misdrijven	219	2.335	9%
Straatroof & overval	2	5	40%
Aantasting openbare orde	6	35	17%
Geweldsmisdrijven	40	241	17%
Diefstal/inbraak woning	8	49	16%
Melding overlast	192	1.391	14%
Melding overlast jeugd	28	335	8%

Per buurt

Type	't Zand	Stromenwijk	Rittenburg
Totaal misdrijven	99	116	4
Straatroof & overval	1	1	0
Aantasting openbare orde	3	3	0
Geweldsmisdrijven	26	13	1
Diefstal/inbraak woning	3	5	0
Melding overlast	100	88	4
Melding overlast jeugd	12	15	1

Opvallend:

- Meer overlastmeldingen in 't Zand dan in de Stromenwijk.
- Binnen 't Zand scoort de buurt Breewijk hoog op meldingen van incidenten.

OVERLASTMELDINGEN WOONGOED

Van alle Middelburgse wijken krijgt Woongoed in 2024 en 2025 de meeste overlastmeldingen uit 't Zand-Stromenwijk-Rittenburg. Het gaat vaak over vervuiling, tuin- en geluidsoverlast.

De buurt Stromenwijk voert de lijst aan en dan met name bij de complexen (flats): Westerscheldestraat, Zandkreekstraat, Haringvlietstraat, Oosterscheldestraat en Maasstraat.

MELDINGEN OPENBARE ORDE EN VEILIGHEID (OOV)

Bij de gemeente komen een aantal locaties naar voren vanwege terugkerende meldingen. Bijvoorbeeld verward- en onbegrepen gedrag. De parkeerplaats bij de Sprong is een deallocatie en overlastplek, tegenover de Stadscamping wordt ook gedeald.

OPVALLENDE ZAKEN VANUIT DE POLITIE

- Sociale wijkproblematiek rondom de Westerscheldestraat
- Hard rijden bij o.a. de Koudekerkseweg
- Vandalisme aan het bushokje aan de Koudekerkseweg
- GGZ problematiek neemt toe
- Zelfredzaamheid is laag

De politie geeft aan GGZ een lastig onderwerp te vinden. Het zou fijn zijn als inwoners hier voorlichting over krijgen en er iemand is die advies kan geven over hoe om te gaan met burens met deze problematiek.

De politie heeft een goede samenwerking met de ambtenaar Openbare Orde & Veiligheid (AOV), de Buitengewoon Opsporingsambtenaar (BOA), de wijkbeheerder van Woongoed, de wijkmanager van de gemeente en de GGD verpleegkundige.

6.2 DIT VINDEN BEWONERS VAN 'T ZAND-STROMENWIJK-RITTENBURG

DRUGSOVERLAST

Veel van ons ervaren overlast door drugs in de wijk. Vooral in Breewijk en Stromenwijk merken we dit sterk. Het gaat dan met name om plekken rond Nehalennia, de Zandkreekstraat, Oosterscheldestraat, Westerscheldestraat, het Westerscheldeplein, de speelplaats bij de Rijnstraat/IJsselstraat en Park Toorenvliedt.

VUURWERKOVERLAST

Elk jaar opnieuw hebben we last van vuurwerk, in alle delen van de wijk. Vooral het park wordt vaak genoemd als plek waar het uit de hand loopt. We zouden graag zien dat er rondom oud en nieuw meer toezicht is, en strenger wordt opgetreden tegen het afsteken van vuurwerk.

HANGJONGEREN

Op verschillende plekken in de wijk hebben we te maken met hangjongeren en luidruchtige groepen scholieren. De speelplaatsen aan de Rijnstraat/IJsselstraat en Rittenburg, en ook het park, worden vaak gebruikt als hangplekken. Dit leidt regelmatig tot overlast, vooral in de avonden.

VANDALISME

Hoewel minder vaak genoemd, komt vandalisme wel degelijk voor. We merken dit vooral bij Park Toorenvliedt, het bushokje aan de Koudekerkseweg en langs de Nieuw Vlissingeweg. We maken ons zorgen om de schade en het gevoel van onveiligheid dat hierdoor ontstaat.

OVERIGE OVERLAST

In Rittenburg merken we dat er soms mensen zijn die opvallend naar woningen kijken of er zelfs foto's van maken. Dit melden we dan ook direct in de buurtapps – we houden elkaar goed op de hoogte.

In Breewijk is er prake van onrust rondom de oudere flats. Agressief gedrag op straat komt voor, en dat vinden we zorgelijk. Daarnaast zien we af en toe verwarde personen rondlopen in het park of in brandgangen. Ook fietsdiefstal komt voor en dat maakt ons oplettend.

We merken ook dat huizen worden bewoond door arbeidsmigranten. Soms zorgt dat voor overlast, bijvoorbeeld door drukte of onbekende personen in de straat.

“Wij willen dat er meer controle komt op drugsoverlast, vuurwerk en hangjongeren.”

AANDACHTSPUNTEN

Wij willen dat er meer controle komt op drugsoverlast, vuurwerk en hangjongeren. In het algemeen vragen we om meer toezicht in de wijk, vooral 's avonds. We zouden het prettig vinden als BOA's, politie en Woongod vaker zichtbaar aanwezig zijn - in Rittenburg bij voorkeur te voet of op de fiets, zodat ze laagdrempelig benaderbaar zijn.

Specifiek rondom het Asielzoekerscentrum en Park Toorenvliedt hopen we dat er extra gecontroleerd wordt. Voor het park stellen we voor om een vuurwerkverbod in te stellen en betere verlichting aan te brengen, zodat het veiliger voelt en er minder verborgen overlast is.

Het bushokje aan de Koudekerkseweg zouden we graag vervangen zien door een hufferproof exemplaar. In het algemeen willen we dat vandalisme in de wijk serieuzer wordt aangepakt.

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'.

7.1 DIT IS 'T ZAND – STROMENWIJK - RITTENBURG

De wijk is goed bedeed met voorzieningen. Zo zijn er voldoende winkels voor dagelijkse boodschappen. De ontsluiting met openbaar vervoer is ook in orde. Verspreid over de wijk zijn er winkels, eetgelegenheden, scholen en opvanglocaties, zorginstellingen, sportgelegenheden, bushaltes, speeltuinen en enkele bedrijven. In bijlage 3 staat een overzicht van alle aanwezige voorzieningen.

7.2 DIT VINDEN BEWONERS VAN 'T ZAND-STROMENWIJK-RITTENBURG

“We zijn blij met de ligging van onze wijk: alles is dichtbij.”

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

We zijn blij met de ligging van onze wijk. Alles is dichtbij: winkels, eetgelegenheden, scholen, speeltuinen en sportclubs. Ook zitten we snel in de binnenstad, in de natuur zoals het Amaliapark, Park Toorenvliedt en Landgoed Ter Hooge of op het strand van Walcheren. De OV-verbindingen zijn goed en ook andere wijken zijn gemakkelijk te bereiken.

GROEN EN RECREATIE

We waarderen het dat we dicht bij de natuur wonen, met mooie wandelroutes en parken zoals het Amaliapark en Park Toorenvliedt. Wel maken we ons zorgen over het onderhoud van Park Toorenvliedt. Er ligt vaak rommel, ook doordat er te weinig prullenbakken zijn. Bij onderhoud wordt er soms schade veroorzaakt aan het groen.

We zouden het park graag aantrekkelijker zien: met meer verlichting, speeltoestellen, voldoende afvalbakken en duidelijke uitlaapplaatsen voor honden. We dromen van een levendig park met ruimte voor een klein cultureel programma en een horecavoorziening – bijvoorbeeld een dagtentje voor koffie, thee en fris.

AFVAL

Zwerfafval en bijplaatsingen van vuilnis naast de kliko zijn een doorn in het oog – vooral in 't Zand en Stromenwijk. Ondergrondse containers zijn soms (te) ver weg. We vinden dat containers vaker geleegd moeten worden of vervangen door grotere/makkelijker voorzieningen.

We zouden graag zien:

- Meer prullenbakken
- Een centrale afvalplek met goede ondergrondse containers
- Een papier/kartoncontainer in de buurt van Toorenvliedt
- Opruimdagen of inleverpunten voor wie niet naar de milieustraat kan
- Een afvalcoach, bereikbaar via een app

ONDERWIJS EN JEUGD

Basisschool De Stroming is een zeer betrokken school, het is een mini maatschappij als afspiegeling van de wijk als geheel. Er is een tendens dat dit sommige ouders ervan weerhoudt om hun kind op deze school aan te melden. Zij kijken uit naar een school in een andere wijk.

Voor oudere kinderen en jongeren missen we voorzieningen. Er is behoefte aan:

- Meer te doen voor kinderen en jongeren
- Een plek voor jongeren om samen te komen

ONTMOETING EN SAMENKOMEN

We missen plekken waar we elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten.

Denk aan:

- Meer bankjes in de wijk
- Een levendiger park Toorenvliedt met bijvoorbeeld een klein horecapunt
- Toegankelijke ontmoetingsplekken of buurtvoorzieningen
- Binnen een deel van de Molukse gemeenschap leeft een wens voor een eigen wijkcentrum

WINKELS EN VOORZIENINGEN

Het winkelcentrum aan het Westerscheldeplein is voor ons belangrijk, maar we storen ons aan leegstand, zoals het oude bakkerspand. Er is behoefte aan meer variatie, zoals:

- Een drogisterij (bijv. Kruidvat)
- Een huisarts of apotheek in de wijk
- Meer eetgelegenheden

De Spar wordt vaak als duur ervaren. Een supermarkt zoals Jumbo zou beter passen bij de wijk. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat het huidige winkelaanbod behouden blijft.

DUURZAAMHEID EN MOBILITEIT

We willen graag vooruit op het gebied van duurzaamheid. Er is behoefte aan:

- Meer elektrische laadpunten voor auto's, liefst gekoppeld aan zonnepanelen
- Deelauto's in de wijk

LEEGSTAND

We zien graag dat het terrein van de voormalige Shell opnieuw wordt ingericht of bebouwd, zodat de ruimte goed benut wordt.

7.2.1 SWOT-analyse

In de sterke-zwakke, kansen en bedreigingen analyse uit 2023 komen onderstaande punten naar voren voor het thema 'Voorzieningen'.

De wijk is levendig en ligt dichtbij voorzieningen in het centrum van Middelburg. Sterk is het diverse en veelzijdige aanbod in de wijk zelf. De tegenhanger daarvan is dat deze voorzieningen ook kwetsbare mensen aantrekken.

8. ANALYSE | WONINGVOORRAAD

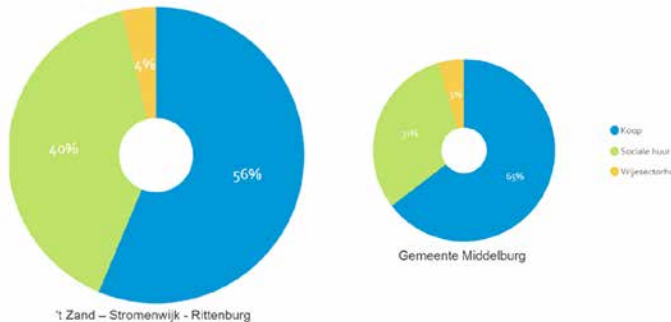
In dit hoofdstuk kijken we naar de huidige woningvoorraad; aantallen, samenstelling en prijscategorieën. Wij analyseren hoe de vraag zich zal ontwikkelen. Duurzaamheid en energievoorziening horen daar ook bij. Paragraaf 8.1 is gebaseerd op de beschikbare data, in paragraaf 8.2 geven we de hoofdpunten van de beleving van de bewoners zelf weer.

8.1 DIT IS 'T ZAND – STROMENWIJK - RITTENBURG

AANTAL EN TYPE WONINGEN

De wijk 't Zand - Stroomenwijk - Rittenburg telt 3.985 woningen. Meer dan de helft (56%) is koopwoning, 40% sociale huur en 4% vrije sector huur.¹ Het aantal sociale huurwoningen in de wijk is hoog vergeleken met het gemiddelde voor de hele gemeente (31%).

Voorraad naar segment:



Het aanbod per woningtype is bijna gelijk aan het gemiddelde van de gemeente.²

Woningtype	't Zand - Stroomenwijk - Rittenburg	Gemeente
Appartement	34%	32%
Tussenwoning	34%	36%
Hoekwoning	17%	15%
Twee-onder-een-kap	8%	8%
Vrijstaande woning	7%	9%

Woningtype	't Zand	Breewijk	Toorenvliedt	Poelendaale	Stroomenwijk
Appartement	8,3%	34%	39%	67,5%	33,7%
Tussenwoning	51,8%	25,4%	17,4%	19,1%	38,2%
Hoekwoning	25%	18,2%	8,4%	8,5%	17,8%
Twee-onder-een-kap	8,9%	10,9%	16%	1,8%	7,5%
Vrijstaande woning	5,9%	11,5%	19,2%	3,1%	2,8%

Leeftijd woningen

De meeste woningen zijn gebouwd in de jaren 1945 tot 1965. Rittenburg heeft de nieuwste woningen uit de wijk.

Bouwjaar	't Zand - Stroomenwijk - Rittenburg	Gemeente
Voor 1900	1%	8%
1900 tot 1945	14%	13%
1945 tot 1965	34%	12%
1965 tot 1995	29%	47%
1995 tot 2015	16%	18%
Na 2015	6%	3%

Betaalbaarheid

De 1.955 koopwoningen in 't Zand - Stroomenwijk - Rittenburg zijn goedkoper dan het Middelburgse gemiddelde. Vooral de prijsklasse tot € 290.000 (de categorie waarvoor middeninkomens tot 1,5 keer modaal een hypotheek kunnen afsluiten) is ruim vertegenwoordigd.

WOZ-klasse	't Zand-Stroomenwijk-Rittenburg	Gemeente
Tot € 290.000	60%	45%
€ 290.000 tot € 390.000	19%	24%
€ 390.000 tot € 500.000	11%	16%
Hoger dan € 500.000	10%	15%

ONTWIKKELINGEN IN DE WIJK

Vanuit Woongoed & gemeente

Woongoed heeft de afgelopen twee jaar een aantal renovatieprojecten gerealiseerd. Onder andere bij de Oosterscheldestraat en Maasstraat. In 't Zand (aan de Langevieleweg) loopt momenteel nog een groot sloop-nieuwbouw traject. Vanaf het jaar 2000 zijn in een (grotere) herstructurering nieuwe woningen toegevoegd op vrijgekomen schoollocaties (Mastgatsstraat, Baarsjesstraat, Piet Heinstraat, De Ruyterstraat) en daarnaast boven het Getij en boven het winkelcentrum. Recent is de locatie van Loontjes aan de Braakmanstraat vervangen door nieuwe huur- en koopwoningen. De gemeente bouwt 5 nieuwe woningen aan de Koudekerkseweg.

De nieuwbouwwijk Rittenburg is op een haar na klaar. De laatste appartementen worden nu gebouwd.

Het huidige Asielzoekerscentrum, de Schenge en het Zwin zijn nog mogelijke ontwikkellocaties.

Vanuit andere ontwikkelaars

Er zijn ideeën voor invulling van de Ontmoetingskerk met betaalbare koopappartementen, bij Park Toorenvliedt komen 16 appartementen in het hogere segment. Op locatie 'de Klerk' aan de Koudekerkseweg komen nieuwe appartementen.

WONINGBEHOEFTE

Prognose 2024-2050

Negatieve aantallen geven aan dat er geen additionele woonbehoefte bestaat in dat specifieke segment. Het model houdt rekening met doorstroming en de bestaande voorraad. De 'negatieve behoefte' geeft niet aan dat niemand in dat segment wil wonen, maar dat de bestaande voorraad al voorziet in die behoefte en het dus niet bijgebouwd hoeft te worden. Aantallen afgerond op vijftallen.

Totale woonbehoefte voor de wijk in deze periode is 500. Voor de periode 2024-2040: 360 en voor 2024-2030: 165 woningen.



8.2 DIT VINDEN BEWONERS VAN 'T ZAND-STROMENWIJK-RITTENBURG

WOONSFEEER EN LEEFOMGEVING

Wij ervaren onze wijk als rustig en ruim, met een prettige en diverse samenstelling van bewoners. De ligging is gunstig en in de buurt Toorenvliedt wonen we graag: het is een kleinschalige, fijne buurt met mooie huizen.

In 't Zand merken we op dat de samenstelling van bewoners verandert. Er komen mensen

¹ CBS 2024

² BAG 2024

BAG = Basisregistratie adressen en gebouwen (Kadaster)

bij die minder sociaal zijn of zich minder verantwoordelijk voelen voor hun omgeving. Dat heeft invloed op de sfeer in de buurt.

In Stromenwijk maken we ons zorgen over de afname van betrokkenheid tussen burens en de algemene mentaliteit. Er is sprake van verwaarlozing bij flats en sommige delen voelen steeds minder verzorgd aan.

BEVOLKINGSSAMENSTELLING EN BUURTZORGEN

We zien dat de bevolkingssamenstelling aan het veranderen is. In de Breeuwijk valt het op dat er veel arbeidsmigranten wonen en dat oude flatwoningen overlast geven. Ook signaleren we meer rommel op balkons en ongezellige situaties zoals doeken voor ramen. Het Asielzoekerscentrum roept gemengde gevoelens op – sommigen zouden dit liever op een andere locatie zien.

We maken ons ook zorgen over wie er in de toekomst naast ons komt wonen als er mensen verhuizen. Een betere screening bij woningtoewijzing zou volgens ons helpen om een goede balans in de buurt te behouden. In Toorenvliedt leven zorgen over individualisering en de cultuurverandering in aangrenzende buurten zoals Stromenwijk.

TUINONDERHOUD EN BUITENRUIMTE

Slecht onderhouden tuinen zijn een bron van ergernis. Vooral aan de Dorus Rijkersstraat en Poelendaaleweg zien we veel voortuinen die niet goed bijgehouden worden. We zouden graag meer hulp krijgen bij tuinonderhoud, zeker voor ouderen met grote tuinen. Ook willen we dat Woongoed beter kijkt naar wie een woning met tuin toegewezen krijgt.

We pleiten voor:

- Meer handhaving op slecht onderhouden tuinen
- Ondersteuning bij tuinonderhoud
- Kleinere voortuinen of gedeeld onderhoud voor wie dit niet zelf kan
- Nette voortuinen bij sociale huurwoningen

FLATGEBOUWEN WESTERSCHELDE-/ZANDKREEKSTRAAT

De flats aan de Westerschelde- en Zandkreekstraat baren ons zorgen. Ze zijn slecht onderhouden, met ijzeren palen die balkons ondersteunen, en sommige woningen staan langdurig leeg. We vragen ons af waarom deze gebouwen nog niet zijn gerenoveerd of gesloopt.

Ook het Sociaal Pension in de buurt brengt spanningen met zich mee, door overlast, wisselende bewoners, en soms signalen van drugsgebruik. Hierdoor weten we niet meer wie onze burens zijn. Winkelwagens die rondslingeren dragen bij aan een onveilig gevoel.

We willen graag duidelijkheid over:

- De toekomst en renovatieplannen van deze flats
- De functie van het Sociaal Pension
- De veiligheid en leefbaarheid in de directe omgeving

ONDERHOUD WONINGEN

Veel woningen, vooral oudere flats, zijn toe aan renovatie. In de Molukse wijk zien we dat huizen verouderd zijn en niet meer passen bij de nieuwbouw in de omgeving. In de Maasstraat ligt rommel op straat. Wij zouden graag zien dat alle oude woningen opgeknapt worden en dat ook kleine onderhoudsklussen, zoals ramen of gevels in flats, worden aangepakt – zeker op plekken waar we zelf moeilijk bij kunnen.

WONINGAANBOD EN VERHUURBELEID

We maken ons zorgen over het woningaanbod. Niet alle huurwoningen verschijnen op de website, wat vragen oproept over het verhuurbeleid. De prijzen van koop- en huurwoningen stijgen harder dan onze inkomens en dat maakt de woonlasten zwaar.

Wat wij belangrijk vinden:

- Woningen bouwen met behoud van groen
- Lege woningen snel bewoonbaar maken
- Beter toezicht op kamerverhuur
- Meer sociale huurappartementen voor 55+
- Kleinschalige appartementen en woonvormen voor jongeren en starters (niet alleen studenten)

In 't Zand leeft zorg over het hoge aandeel sociale huurwoningen, wat volgens ons ten koste gaat van de kwaliteit van de wijk. Dit speelt ook in de Stromenwijk, vooral door het grote aantal flats op een klein oppervlak.

ENERGIE EN DUURZAAMHEID

We zien mogelijkheden om energiezuiniger te wonen. Zo zouden er zonnepanelen kunnen komen op het platte dak van het Panorama-gebouw aan het Westerscheldeplein. In de Biesbosstraat is nog veel winst te behalen met energiemaatregelen.

OVERIGE ZORGEN EN IDEEËN

In Poelendaale vinden we dat nieuwe woningen beter geïntendeerd moeten worden om daarmee onderling contact te vergemakkelijken. In Stromenwijk is overlast door afval en etensresten die van balkons worden gegooid een groeiend probleem.

Een suggestie is om verticale tuinen toe te passen op flatgebouwen om het aanzicht en de sfeer in de wijk te verbeteren.

“We hopen op meer aandacht voor leefbaarheid, betrokkenheid tussen burens en een goed doordacht beleid rondom woningtoewijzing, onderhoud en sociale samenstelling.”

8.2.1 SWOT-analyse

In de sterkte-zwakke, kansen en bedreigingen analyse uit 2023 komt onderstaand sterk punt naar voren voor het thema 'Woningvoorraad'. In de bijlage staat een uitgebreidere beschrijving.

Er is divers woningaanbod, zeker in de Stromenwijk. Er zijn koop- en huurwoningen in verschillende prijsklassen en woningtypen (appartementen, eengezinswoningen). In 't Zand kun je ook blijven wonen als je ouder wordt.

8.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongoed

ALGEMENE RUIMTES IN COMPLEXEN

Het woonbelevingsonderzoek is gehouden in 2023 en vraagt huurders naar een 'rapportcijfer' voor de hal, gang, ingang, de trap of lift in het gebouw waar zij wonen. Bijna alle complexen krijgen hiervoor een voldoende:

Breeuwijk – Toorenvliedt	6,9
Poelendaale	6,1
Stromenwijk	6,4

Mindere scores krijgen de algemene ruimtes in complexen van de Bernardus Smytegelstraat (5,6) en een 5,4 voor de Westerschelde- en Zandkreekstraat (oneven nummers tot 100).

VERANDERING IN DE BUURT

Is uw buurt veranderd?

	Achteruit gegaan	Beter geworden	Niet veranderd	Weet het niet
Breeuwijk - Toorenvliedt	25%	13%	32%	30%
't Zand	29%	2%	45%	24%
Poelendaale	19%	10%	40%	31%
Stromenwijk	17%	14%	34%	35%

De reden dat bewoners vinden dat hun buurt achteruit is gegaan heeft meestal te maken met de komst van nieuwe bewoners.

De reden dat bewoners vinden dat het beter is geworden heeft meestal te maken met nieuwbouw of renovatie.

Voelt u zich thuis waar u woont?	ja
Breewijk - Toorenvlied	85%
't Zand	85%
Poelendaele	78%
Stromenwijk	81%

Bent u tevreden over de uitstraling van de woningen in uw buurt:	ja
Breewijk - Toorenvlied	91%
't Zand	75%
Poelendaele	80%
Stromenwijk	77%

Bent u tevreden met de kwaliteit van uw woning?	ja
Breewijk - Toorenvlied	73%
't Zand	60%
Poelendaele	57%
Stromenwijk	62%

Voelt u zich veilig in uw woning?	ja
Breewijk - Toorenvlied	89%
't Zand	88%
Poelendaele	86%
Stromenwijk	81%

De vragen Voelt u zich thuis waar u woont?, hoe zien de woningen in uw buurt eruit? En: voelt u zich veilig in uw woning? geven een positief beeld van de woonbeleving van de huurders in 't Zand-Stromenwijk-Rittenburg.

ONDERHOUD TUINEN

In 't Zand wordt het meest overlast ervaren van niet goed onderhouden tuinen. Daarna in Poelendaele en vervolgens in de Stromenwijk. In Breewijk – Toorenvlied ervaren bewoners weinig overlast.

Heeft u last van tuinen die niet goed zijn onderhouden?	Vaak of altijd	Soms	Nooit
Breewijk - Toorenvlied	5%	14%	75%
't Zand	23%	31%	44%
Poelendaele	27%	14%	58%
Stromenwijk	19%	23%	52%

9. ANALYSE | OPENBARE RUIMTE

Openbare ruimte gaat over alles wat buiten 'op straat' gebeurt. Dat gaat over verkeer(overlast) en om zaken als hittestress en wateroverlast. In paragraaf 9.1 geeft feitelijke informatie, in paragraaf 9.2 leest u hoofdpunten van de beleving van inwoners, uit diverse gesprekken.

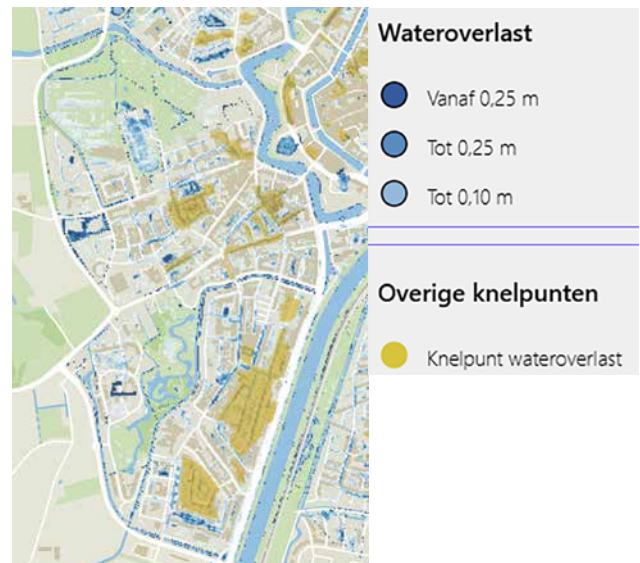
9.1 DIT IS 'T ZAND – STROMENWIJK – RITTENBURG



WATEROVERLAST EN HITTESTRESS

Deze informatie komt uit de Klimaatmonitor Middelburg.

Knelpunten wateroverlast



Knelpunten wateroverlast in 't Zand:

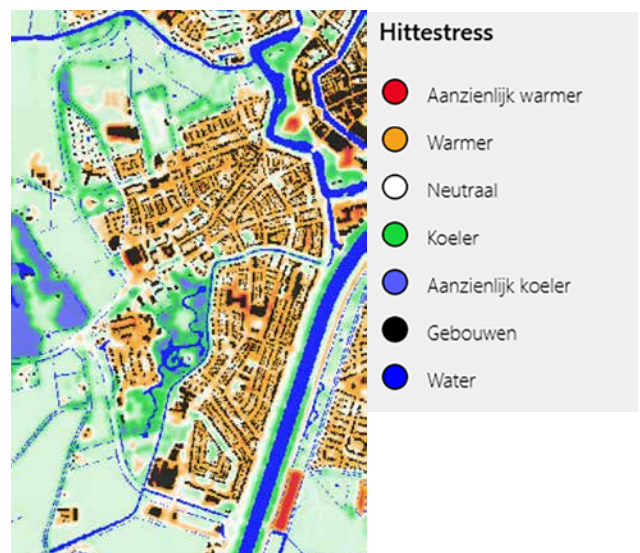
't Zanddorp & Park Overwater, Blok van Koninginnelaan/ Leeuwerikstraat/ Nachtegaalstraat/ Adelaarstraat, kruising Langevieleweg/de Ruyterstraat inclusief Karel Doormanplein, Vlissingse Molenstraat, deel Poelendaeleweg met Baarsjesstraat en Burgerweidestraat, Ter Hoogestraat, Dorus Rijkersstraat.

Knelpunten wateroverlast Stromenwijk:

Gedeelte rondom Biesbosstraat, stukje tussen Oosterscheldestraat en IJsselstraat, groot deel tussen IJsselstraat en Maasstraat, delen Lingestraat en Sardijngelstraat, Westerscheldeplein.

Rittenburg heeft geen knelpunten voor wateroverlast.

Hittestress



VERKEER EN PARKEREN

De gemeente heeft plannen met de wijk voor wat betreft verkeer en parkeren en er zijn ook al diverse zaken aangepakt:

- De maximumsnelheid op de Koudekerkseweg is aangepast van 50 naar 30 km/u. Er is nog overleg over andere mogelijkheden om de weg veiliger te maken voor verkeer.

- Aan de Merwedestraat is een structureel probleem met het parkeren van busjes voor de scholen. In schooljaar 2025/2026 gaat de gemeente aan de slag met de uitvoering van een nieuw parkeerplan, dit is opgesteld in samenwerking met de scholen.
- De snelheid op de Langevieleweg is gedurende het sloop- en nieuwbouwproject van Woongood teruggebracht naar 30 km/u. Het idee is om deze limiet te behouden als de bouwactiviteiten begin 2027 zijn afgerond. Er moet een goed herinrichtings-/afwaarderingsplan zijn zodat verkeersmaatregelen naadloos aansluiten.
- De gemeente is bekend met het verkeersprobleem in de Koninginnelaan.

BEWEGEN, ONTMOETEN, SPELEN EN SPORTEN (BOSS)

- De wijk heeft twee parkgebieden: Amaliapark en het Park Toorenvliedt met verschillende loop- en/of fietsroutes. Rondom de parken liggen diverse plekken die zijn ingericht voor spelen en/of sporten.
- In 't Zand maakt een speeltuinvereniging onderdeel uit van de wijkvereniging. Een deel van de speeltuin is recent omgevormd tot groene speelplaats.
- Het voorstel is om de straatplekken bij de IJsselstraat, Rijnstraat, Lingestraat en 't Zanddorp om te vormen tot informele speelplekken en/of groen.
- Sinds de realisatie van de Sardijngelstraat is het naastgelegen trapveld aan de Lingestraat niet meer geschikt voor dat doeleind. Het trapveld geeft overlast voor de aanwonenden. Het idee is deze locatie om te vormen tot een speelplek. Elders, bij voorkeur aan de rand van de wijk, moet dan een trapveld komen. Mogelijk kan dit worden geïntegreerd in een BOSS-plek al dan niet in combinatie met een jongerenontmoetingsplek en ruimte voor het organiseren van activiteiten.
- Het versterken van BOSS in het Park Toorenvliedt kan een uitkomst bieden.

In 2026 start de uitvoeringsagenda van BOSS in de wijk



9.2 DIT VINDEN BEWONERS VAN 'TZAND-STROMENWIJK-RITTENBURG

GROEN EN OMGEVING

“Wij waarderen onze wijk vanwege het vele groen en de mooie natuur. Park Toorenvliedt, het Amaliapark, Landgoed Ter Hooge en het Bunkerpad bieden ons rust, ruimte en fijne wandelmogelijkheden. We wonen graag in een ruime wijk met brede straten, voldoende straatverlichting en een verzorgde uitstraling.”

In Breewijk vinden we het prettig om aan de rand van stad en platteland te wonen. In 't Zand genieten we van het uitzicht op het bolwerk. In Toorenvliedt waarderen we vooral de ruimte, en in Poelendaele juist de centrale ligging. In de Stromenwijk zien we hoe initiatieven als tegelwippen en bloembollen planten bijdragen aan een fijne leefomgeving.

VERKEER

Verkeersdrukte campingverkeer

In Breewijk en 't Zand hebben we regelmatig last van drukte door campingverkeer, vooral op de Koninginnelaan. We zouden graag zien dat hier iets aan gebeurt. Suggesties zijn een alternatieve ingang voor de camping, aanpassing van de aanrijroute, betere bewegwijzering of het verbreden van de weg naar de camping.

Verkeersveiligheid

In verschillende straten wordt te hard gereden, zoals de Grevelingenstraat, de Ruyterstraat, Westerscheldestraat, Oosterscheldestraat, Langevieleweg, Poelendaeleweg, Sardijngelstraat, Arnelaan, Nieuw Vlissingeweg, Breeweg, Laurens Stommesweg en Hans Warrenstraat. Met spelende kinderen en ouderen in de buurt vinden wij dit zorgelijk. Wij vragen om snelheidsbeperkingen, controles, en het invoeren van 30 km/u in woonstraten. Voor de Sardijngelstraat en Arnelaan pleiten we voor eenrichtingsverkeer.

De Koudekerkseweg vinden wij door de versmallingen lastig en onveilig voor fietsers, vooral voor kinderen.

Ook het kruispunt bij Cafeteria Lammers ervaren wij als gevaarlijk en onduidelijk. Hetzelfde geldt voor de kruising Breeweg/Langevieleweg, die druk en onoverzichtelijk is, met name voor fietsers.

Andere aandachtspunten zijn:

- Spookrijden bij de Langevielebuitenbrug
- Verkeersveiligheid rondom middelbare scholen
- Ronde bij Koudekerkseweg/Kruisweg
- Verkeer op de Stromenweg, wat ons betreft afsluiten voor doorgaand verkeer

PARKEREN

In 't Zand en de Stromenwijk merken we dat de parkeerdruk toeneemt. Straten zoals de Volkerakstraat, 't Zanddorp en Park Overwater worden hierbij genoemd. In Poelendaele is het vooral tijdens het hoogseizoen druk door toeristen, en in Breewijk hebben we te maken met wildparkeren. Rond scholen zoals de Klimopschool en Springtij zorgt fuitparkeren voor overlast.

We vragen wijkbreed om:

- Meer parkeergelegenheid, eventueel gecombineerd met groen
- Uitbreiding van de blauwe zone
- Meer handhaving op de blauwe zone
- Herinrichting van de Ruyterstraat met parkeervakken aan beide zijden, zoals op de Poelendaeleweg

SPEELGELEGENHEID

We willen meer veilige en uitdagende speelplekken voor kinderen van alle leeftijden. In de Stromenwijk zijn veel kinderen, maar weinig voorzieningen. Dat maakt buitenspelen en nieuwe vriendjes maken best lastig. Ook een speelplek voor kinderen met een beperking missen we. Bomen om in te klimmen en bosjes voor hutten zouden een mooie aanvulling zijn.

Voor alle speelplaatsen vragen we om beter onderhoud en afzetting met hekjes tegen hondenpoep. Specifieke wensen per locatie:

- Adriaen Lauwereysstraat: speeltuin vernieuwen en uitbreiden
- Karel Doormanplein: verbetering speeltuin
- Baarsjesstraat: ruimere openingstijden (indien mogelijk)
- Volkerakstraat: beter onderhoud
- Langevieleweg: wens voor een voetbalveldje
- Speelveld tegenover de Stads camping: kuilen maken voetballen lastig; graag een vlakke ondergrond of pannakooi. Het veld is door struiken onoverzichtelijk voor ouders.

Park Toorenvliedt

We willen dat de skatebaan en het basketbalveld veiliger worden, bijvoorbeeld door het egaliseren van de vloer. Ook vragen we om beter onderhoud van de speeltoestellen.

Rittenburg

Hier missen we een veilige speelplek voor jonge kinderen, bij voorkeur uit de buurt van water of verkeer. Voor oudere kinderen willen we meer voorzieningen, zoals een voetbalveldje. Natuurlijk spelen (bijvoorbeeld met een waterpomp) is ook een wens, bijvoorbeeld tussen de bebouwing van fase 2 en 3.

Speeltuin Rijnstraat/IJsselstraat

De glijbaan is onveilig. We vragen om een nieuwe inrichting met voorzieningen voor jongere kinderen zoals een mini-voetbalveld, klimrek en schommel.

Speeltuin Sardijneulstraat / Lingestraat

Deze speeltuin wordt intensief gebruikt. Er zijn meer speelplaatsen nodig om de drukte te verspreiden.

GROEN

We willen meer groen in de wijk, gecombineerd met biodiversiteit. Denk aan bloemenperken, gevelgroen, een fruitpark met plukroute en het vergroenen van grasvelden. In Breewijk zien we graag minder verharding. Op de Langevieleweg willen we het verloren groen terugbrengen. In Poelendaele aandacht voor te felle straatverlichting die vleermuizen in de war brengt.

Groen rond gebouwen zoals het Getij en het Winkelcentrum zou ook meer aandacht mogen krijgen.

INFRASTRUCTUUR

In de Stromenwijk nemen overhangende heggen vaak te veel plaats in op de stoepen. In Toorenvliedt en Breewijk zijn de stoepen niet goed begaanbaar voor mensen met een rollator of rolstoel. We willen bredere en vlakke stoepen, bijvoorbeeld aan de Poelendaelesingel, Volkerakstraat en Nieuw Vlissingeweg, waar stoepen ook als rijbaan worden gebruikt.

Andere aandachtspunten:

- Toorenvliedt: verlichting op het fietspad richting Jan Camperstraat
- 't Zand: lastig oversteken op de Langevieleweg; wens voor nieuw asfalt
- Stromenwijk: betere belijning en bestrating gewenst

AFVAL

Hondenpoepoverlast

Voor in Park Toorenvliedt en de Stromenwijk hebben we last van hondenpoep. We willen hier graag een aanpak voor, bijvoorbeeld door uitlaatplekken aan te wijzen.

Prullenbakken

Er zijn te weinig prullenbakken, sinds er een aantal zijn weggehaald vooral in Park Toorenvliedt. Zwerfafval, etensresten en gft bij de eendenvoerplaats zijn een probleem.

Onderhoud

We maken ons zorgen over hoe groenvoorzieningen achtergelaten worden na onderhoud. Ook het herstel na bijvoorbeeld legen van prullenbakken mag beter. We vragen om:

- Schonere openbare ruimte
- Onderhoud van stoepen en brandgangen
- Snoeiwerk en onkruidbestrijding

OVERIG

Tot slot geven we nog een aantal andere aandachtspunten mee:

- Opfrissen van het tunneltje richting het Jaagpad
- Geluidsoverlast door hardrijders op de Nieuw Vlissingeweg
- In Toorenvliedt willen we duidelijke regels over het aanlijnen van honden

Tijdens de YouChoose-week in oktober 2023 is met een grote groep jongeren gesproken over hun ervaring van de buitenruimte. Daaruit komt naar voren dat jongeren regelmatig worden weggestuurd:

- Bij Nehalennia Kruisweg (als de school gesloten is)
- Bij het winkelcentrum
- Bij het Getij

9.2.1 SWOT-analyse

In de sterkte-zwakke, kansen en bedreigingen analyse uit 2023 komt onderstaand sterk punt naar voren voor het thema 'Openbare ruimte'. Sterk punt is het vele groen in de wijk, zoals Park Toorenvliedt, Amaliapark, sportpark de Sprong. In de bijlage staat een uitgebreidere beschrijving.

9.2.2 Woonbelevingsonderzoek Woongood

Groene en schone buurt

Bewoners van Poelendaele vinden dat hun buurt niet zo groen en schoon is (score van minder dan 7 op een schaal van 10). Bewoners van de Stromenwijk vinden hun buurt wel groen, maar niet zo schoon. Alle andere buurten scoren positief op beide punten.

Cijfer voor het groen in uw buurt

Breewijk - Toorenvliedt
't Zand
Poelendaele
Stromenwijk

Scoort 7 of hoger

82%
75%
61%
72%

Hoe schoon is uw buurt?

Breewijk - Toorenvliedt
't Zand
Poelendaele
Stromenwijk

Scoort 7 of hoger

84%
75%
61%
60%

Openbare ruimte

In 't Zand hebben bewoners het meest last van:

- Slecht onderhouden straten en stoepen
- Fout geparkeerde auto's
- Een deel van de inwoners heeft ook last van verkeer in de buurt

In Poelendaele ervaren bewoners ook wel last van:

- Slecht onderhouden straten en stoepen
- Verkeer in de buurt
- Een deel heeft ook last van huisvuil of afval op straat

In Breewijk-Toorenvliedt heeft de meerderheid soms last van:

- Slecht onderhouden straten en stoepen
- Huisvuil of afval op straat
- Verder scoort Breewijk-Toorenvliedt positief

In de Stromenwijk hebben bewoners het meest last van:

- Huisvuil of afval op straat
- Soms last van slecht onderhouden straten en stoepen
- Soms last van verkeer in de buurt

Heeft u last van straten en stoepen die slecht zijn onderhouden?

	Vaak of altijd	Soms	Nooit
Breewijk - Toorenvliedt	7%	47%	40%
't Zand	40%	35%	22%
Poelendaele	27%	40%	33%
Stromenwijk	17%	39%	39%

Heeft u last van straten en stoepen die slecht zijn verlicht?

Breewijk - Toorenvliedt	6%	25%	67%
't Zand	14%	20%	66%
Poelendaele	5%	30%	65%
Stromenwijk	8%	21%	66%

Heeft u last van het verkeer in uw buurt?

Breewijk - Toorenvliedt	7%	33%	60%
't Zand	34%	25%	41%
Poelendaele	35%	36%	29%
Stromenwijk	19%	35%	45%

Heeft u last van fout geparkeerde auto's in uw buurt?

Breewijk - Toorenvliedt	5%	24%	71%
't Zand	43%	22%	31%
Poelendaele	16%	22%	60%
Stromenwijk	17%	25%	56%

Heeft u last van huisvuil of afval op straat?

Breewijk - Toorenvliedt	28%	37%	33%
't Zand	10%	46%	44%
Poelendaele	22%	36%	42%
Stromenwijk	37%	32%	30%

BIJLAGE 1

SWOT-ANALYSE 2023

STERKTES

- Er is **sociale cohesie** en **verbinding tussen mensen**. Mensen zien elkaar. Bewoners en partijen in de wijk zijn betrokken bij elkaar. Er is saamhorigheid en aandacht voor de mens.
- De **wijk is divers en multicultureel**: Zowel qua bewoners als voorzieningen is het een diverse wijk. Er wonen verschillende culturen en leeftijden door elkaar. Dit biedt veel mogelijkheden om van elkaar te leren. Kinderen met verschillende achtergronden ontmoeten elkaar op school.
- De wijk kent veel **sociale initiatieven**. Er zijn veel verschillende stichtingen/ (vrijwilligers) organisaties actief in de wijk met een divers aanbod van activiteiten. Er is goed aanbod aan gemeenschaps- en verenigingsleven (vanuit geloof, sport). De wijk kent een actief wijkteam. De **basisschool** is zeer betrokken met oog voor de wijk.
- Het is een wijk met divers en veelzijdig aanbod aan voorzieningen (winkels, buurtcentrum het Getij, sport, zorg (Torenhuis, 's Heerenloo), AZC, jeugdhonk de Branding, Moskee).
- Er is **divers woningaanbod**, met name voor Stromenwijk: voor verschillende inkomensgroepen in koop en huur en qua type woningaanbod. (appartementen, eengezinswoningen). Specifiek voor 't Zand geldt mensen wonen lang in de wijk. Ook als je ouder wordt kun je in de wijk blijven wonen.
- **Het vele groen in de wijk**, zoals Park Toorenvliedt, Amaliapark, sportpark de Sprong, wordt gewaardeerd.

ZWAKTES

- **Armoede** wordt als belangrijkste zwakte benoemd. Veel kinderen groeien op in armoede. Er wonen relatief veel **mensen in een kwetsbare positie** (opleidingsniveau, sociaal, psychisch, cultureel, leeftijd). De hoeveelheid voorzieningen trekt mensen in een kwetsbare positie aan.
- Tegenover sociale cohesie staat discriminatie, eenzaamheid en asociale bewoners.
- De **diversiteit in culturen** is een sterkte, maar wordt ook als zwakte gezien. Het maakt samenleven ingewikkelder door meertaligheid en verschillende religies.
- Er is weinig betrokkenheid bij AZC en (te) weinig vrijwilligers.
- De wijk kent **veel sociale initiatieven, maar het aanbod is versnipperd**. Er is **weinig samenwerking tussen de verschillende stichtingen, verenigingen en (vrijwilligers) organisaties** in de wijk.
- De wijk is geen wijk. De wijk kent **geen overkoepelend wijkgevoel**. De afstand in de wijk is te groot.
- De hoeveelheid voorzieningen trekt mensen in een kwetsbare positie aan.
- Voor kinderen en jongeren is er **weinig naschools aanbod**.

KANSEN

Samen de wijk maken door samen te werken

Deelnemers van de SWOT-analyse willen vooral de focus leggen op de kracht in de wijk en niet probleemgestuurd aan de slag gaan. Inspanningen van het wijknetwerk zouden zich moeten richten op het verder versterken van de sociale betrokkenheid en verbindingen tussen mensen. Er is behoefte om waar mogelijk vooral aan te sluiten bij initiatieven die al worden ondernomen of in de maak zijn. Er worden kansen gezien om meer samen te werken en initiatieven daardoor krachtiger/kansrijker te maken. Een wijkagenda kan bijdragen aan samenwerking. De aanpak moet verbonden worden met de aanpak van Mijnbuurtje.

BEDREIGINGEN

- Door maatschappelijke ontwikkelingen, denk aan individualisering, extramuralisering zorg, langer thuis wonen, neemt de veerkracht in wijk af. Er komen meer mensen in de wijk die hulp nodig hebben, terwijl minder mensen zich inzetten. Lukt het om bestaande faciliteiten in stand te houden? Er zijn zorgen over **continuïteit van (vrijwilligers) organisaties**.

BIJLAGE 2

DEFINITIES TYPEN CRIMINALITEIT

MISDRIJVEN

Een geregistreerd misdrijf is een misdrijf, door de politie vastgelegd in een procesverbaal van aangifte of in een ambtshalve opgemaakt procesverbaal. Misdrijven zijn de feiten, strafbaar gesteld in het Wetboek van Strafrecht en in tal van bijzondere wetten, waaronder de Opiumwet, de Wegenverkeerswet en de Wet Wapens en munitie.

WE MAKEN ONDERSCHIED IN DIVERSE SOORTEN MISDRIJVEN.

Straatroof

Het met geweld of onder bedreiging met geweld (voorafgegaan, vergezeld of gevolgd) wegnemen of afpersen van geld of goederen, gepleegd tegen een of meer personen op de openbare weg, met uitzondering van geplande professionele of particuliere geld/ waardetransporten.

Overval

Overval in woning, op overige objecten of op geld- en waardetransport.

Aantasting openbare orde

Overige delicten openbare orde, verzet, niet voldoen aan bevel/vordering, overige misdrijven tegen het openbaar gezag of een valse identiteit opgeven.

Geweldsmisdrijven

Openlijk geweld, bedreiging of mishandeling.

Diefstal/inbraak woning

Diefstal in/uit woning, met of zonder geweld en al dan niet in combinatie met een ander delict.

Overlast

Overlast is een situatie, waarin er hinder wordt ondervonden van een toestand, persoon, object of iets dergelijks. Meldingen betreffen in BVH vastgelegde registraties van incidenten waarop inzet is gepleegd en eigen waarnemingen door de politie van overlastincidenten. BVH is het incidentenregistratiesysteem van de politie.

Melding overlast jeugd

Dit is iedere melding waarbij wordt geklaagd over jeugd, bijvoorbeeld: hangjeugd, geluidsoverlast door jeugd. Onder overlast van/door jeugd wordt NIET begrepen baldadigheid en vandalisme.



BIJLAGE 3

VOORZIENINGEN IN DE WIJK

Voorzieningen per deelgebied

Categorie	Stromenwijk	't Zand	Rittenburg
Winkels	Spar, Aldi, 't Kippenhok (slagerij), Elmas Market		–
Eetgelegenheden	Shangri-La, Snackcorner Indrapoera	Hontoni Sushi, Eethuis Nazar, Cafetaria Lammers	–
Scholen & opvang	Samenwerkingschool De Stroming, BSO Kinderkeet (KOW), Het Springtij, Klimpschool, Keurhove	Nehalennia, Asteria College	–
Zorg	Sociaal Pension (Emergjis), Woonzorgcentrum Getij, Gors, Het Toerenhuis	Stichting Wonen met Zorg en Ondersteuning, GZA Middelburg, MKA groep, Stichting Philadelphia Zorg	Zeeuws Woongenot: Villa Rittenborgh, SVRZ, Stichting Philadelphia Zorg, 's Heerenloo
Sport	Healthclub Zeeland Gezond, fysiotherapie	Sporthal De Sprong, sportvelden achter De Sprong, tennisvelden MLTC, voetbalveld Amaliapark	–
OV (bushaltes)	Oosterscheldestraat, Grevelingenstraat, Haringvlietstraat, Stromenweg	Toorenvlied	–
Speeltuinen	Volkerakstraat, LingRijnstraat/IJsselstraat, 4 locaties met 1-2 toestellen	Baarsjesstraat, Adriaen Lauwereyszstraat, Adelaarstraat, Karel Doormanplein, De Aanloop, 1 locatie met 1-2 toestellen	Speelplaats Rittenburg
Bedrijven	–	Rijkswaterstaat, PZEM, thuisondernemers, Stadscamping, makelaarskantoor	B&B Rittenburg (ondernemer)
Overige voorzieningen	Brandweer, Leger des Heils	Moestuincomplex Kweeklust	Vogelopvang de Mikke, park Toorenvlied

Leegstaande panden:

- Bakker bij het winkelcentrum
- Ontmoetingskerk



Wijkanalyse

't Zand / Stromenwijk / Rittenburg

Januari 2026

