

Inspraak ontwerpvisie “De Hoogte van Middelburg: Visie op bouwhoogte binnen het stadssilhouet”

Zaaknummer 820657

Burgemeester en wethouders van Middelburg maken bekend dat inspraak wordt verleend over de ontwerpvisie “De Hoogte van Middelburg: Visie op bouwhoogte binnen het stadssilhouet”. Deze ontwerpvisie richt zich op hoger bouwen binnen het stadssilhouet van Middelburg.

Aanleiding en uitgangspunten

Op 29 februari 2024 heeft de gemeenteraad van Middelburg unaniem een motie aangenomen waarin wordt opgeroepen tot het opstellen van een hoogbouwvisie voor de gemeente. Het opstellen van deze visie is daarna opgenomen als actiepoint in de uitvoeringsagenda van de Omgevingsvisie. Deze visie zal richting geven aan toekomstige ontwikkelingen op het gebied van hoogbouw en bijdragen aan een zorgvuldig ingerichte leefomgeving. Hoogbouw is daarbij geen doel op zich, maar een middel dat hieraan bijdraagt.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

1. Versterken van de Middelburgse identiteit

Hoogbouw op strategische plekken, zoals stadsentrees, kan de herkenbaarheid van Middelburg vergroten. Met goede architectuur en inpassing versterkt dit het karakter van de stad.

2. Een gevarieerder woningaanbod

Gestapelde bouw biedt ruimte voor diverse woonvormen, zoals betaalbare en levensloopbestendige woningen. Dit helpt starters, senioren en kleine huishoudens.

3. Duurzaam en compact groeien

Hoger bouwen benut de ruimte beter, spaart het landschap en maakt duurzame voorzieningen mogelijk. Zo groeit Middelburg compact en toekomstgericht.

4. Leefkwaliteit en levendigheid

Hoogbouw brengt meer mensen en functies samen, wat zorgt voor levendigheid en veiligheid. Een goede en uitnodigende invulling van de straatgerichte bouwlaag maken de stad toegankelijk en prettig.

Participatie

Om associaties met (hoogstedelijke) hoogbouw te voorkomen, spreken we niet van een hoogbouwvisie, maar een bouwhoogtevisie. In het kader van het opstellen van de bouwhoogtevisie is een digitale enquête beschikbaar gesteld voor alle inwoners van de gemeente Middelburg. Bewoners van enkele bestaande hoogbouwlocaties en de directe omgeving zijn daarnaast via een gerichte flyer expliciet op deze mogelijkheid gewezen.

De enquête bood deelnemers tevens de gelegenheid zich aan te melden voor een verdiepende participatiesessie. Tijdens deze sessie zijn de deelnemers verdeeld over kleine groepen, waarin zij in gesprek gingen over specifieke thema's die voortkwamen uit de resultaten van de enquête. Op basis van deze verdiepende participatieavond zijn enkele accenten in de ontwerpvisie aangebracht.

Ontwerpvisie

De ontwerpvisie geeft richting aan hoogbouw in Middelburg. De belangrijkste kaders staan hieronder samengevat.

Respect voor het stadsilhouet

Het stadssilhouet van Middelburg, met iconen als de Lange Jan en het stadhuis, is van grote waarde en verdient bescherming. Nieuwe hoogbouw mag hier niet mee concurreren, moet voldoende afstand houden tot deze monumenten en zichtlijnen naar historische elementen respecteren.

Een bebouwde samenhang met een geleidelijke opbouw

Hogere bebouwing in Middelburg wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande stedelijke en landschappelijke structuur. In plaats van losse hoogteaccenten ontstaat een geleidelijke opbouw binnen samenhangende bebouwing (ensembles), passend bij de schaal en het karakter van de stad.

Diverse soorten buitenruimtes tussen openbare, gedeelde en privéruimten

Hoger bouwen vraagt om aandacht voor de beleving op straatniveau, met een sterke relatie tot de directe omgeving en kwalitatieve buitenruimte. Een goede aansluiting op het netwerk van langzaam verkeer en de bestaande structuur van straten, pleinen en gebouwen draagt bij aan een toegankelijke, groene en sociale stad.

Gemeenschappen maken

Hoger bouwen vraagt om het actief stimuleren van sociale interactie, zowel binnen als buiten het gebouw. Door collectieve ruimten en doordachte routes te ontwerpen, ontstaat een leefomgeving die ontmoeting bevordert en bijdraagt aan gemeenschapsvorming en sociale veiligheid.

Toekomstbestendige clusters

Hoger bouwen heeft invloed op het lokale klimaat en vraagt daarom vanaf de ontwerpfase om slimme oplossingen die rekening houden met het klimaat, de natuur en de omgeving. Door aandacht te besteden aan zaken als schaduw, wind, water, groen en energiegebruik ontstaat een gezonde, duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

Uitstraling passend in de omgeving

Middelburg kent een kleinschalige structuur en een rijk historisch erfgoed, wat vraagt om architectuur die aansluit bij de menselijke maat en bestaande context. Bij hoger bouwen is extra aandacht nodig voor de opbouw en detaillering van gevels en volumes, zodat nieuwe bebouwing het karakter van de stad versterkt.

Aangename overgangen van openbare naar privéruimten

Een zorgvuldige overgang tussen openbare en privéruimten draagt bij aan een veilig, prettig en levendig straatbeeld. Door het creëren van een geleidelijke bufferzone bij woonfuncties op de begane grond ontstaat ruimte voor interactie én privacy, wat de gebruikskwaliteit en betrokkenheid van bewoners versterkt.

Een vormgegeven plint die bijdraagt aan een levendig straatbeeld

De plint vormt de overgang tussen gebouw en straat en bepaalt in hoge mate de beleving van de openbare ruimte. Door transparantie, duidelijke entrees en passende functies draagt een goed ontworpen plint bij aan levendigheid, veiligheid en interactie op ooghoogte.

Integrale parkeeroplossing

Parkeren is een belangrijk functioneel onderdeel van hogere bebouwing, maar mag het straatbeeld niet overheersen. Een integrale en zorgvuldig ingepaste parkeeroplossing draagt bij aan een aantrekkelijke, veilige en goed functionerende openbare ruimte.

Inspiraak

Volgens artikel 7, derde lid, onder a, van de Participatie- en inspraakverordening Middelburg wordt inspraak verleend over beleidsvoornemens betreffende de stads- of dorpsvernieuwing. Daarom starten we de inspraakprocedure voor het vaststellen van de visie “De Hoogte van Middelburg: Visie op bouwhoogte binnen het stadssilhouet”. Wat dat betekent leest u hieronder.

Inspiraaktermijn

De inspraaktermijn is zes weken en loopt van 18 september tot en met 29 oktober 2025.

Inzage

Tijdens de inspraaktermijn is de ontwerpvisie op verschillende manieren in te zien:

1. als bijlage bij de publicatie in het Gemeenteblad via www.officielebekendmakingen.nl;
2. op de website www.middelburgontmoet.nl;
3. op het Stadskantoor bij de vakbalie. Voor een bezoek aan de vakbalie vragen wij u om vooraf een telefonische afspraak te maken via 0118-675000.

Zienswijzen

Tijdens de inspraaktermijn kunnen bewoners en andere belanghebbenden mondeling of schriftelijk hun zienswijze over het voorlopig ontwerp indienen. Afhankelijk van de zienswijzen zal bekeken worden of het ontwerp moet worden aangepast.

Voor een mondelinge zienswijze of voor meer informatie kunt u een afspraak maken met de projectleider via info@middelburg.nl ter attentie van Jesse Brunke en onder vermelding van “Ontwerpvisie De Hoogte van Middelburg”. Telefonisch contact is ook mogelijk via 0118-675000.

Schriftelijke zienswijzen richt u aan: Burgemeester en wethouders van Middelburg, Postbus 6000, 4330 LA Middelburg. Een inspraakreactie per e-mail verstuurt u naar info@middelburg.nl onder vermelding van “Ontwerpvisie De Hoogte van Middelburg”.

Eindverslag en definitieve visie

Alle ingediende zienswijzen worden zorgvuldig bekeken. Als ze aanleiding geven tot wijziging, wordt de ontwerpvisie daarop aangepast.

Aansluitend stelt het college een eindverslag op van de inspraak. Dit verslag bevat:

- een overzicht van de gevolgde inspraakprocedure,
- een geanonimiseerde weergave van de zienswijzen,
- een reactie op deze zienswijzen,
- en een overzicht van de wijzigingen die naar aanleiding daarvan in de visie zijn doorgevoerd.

Na vaststelling door het college worden het eindverslag en de – al dan niet gewijzigde – ontwerpvisie gepubliceerd in het Gemeenteblad, dat te raadplegen is via www.officielebekendmakingen.nl.

Iedereen die een zienswijze heeft ingediend ontvangt een antwoordbrief met een verwijzing naar die publicatie.

Tot slot legt het college de visie ter vaststelling voor aan de gemeenteraad, waarbij het eerder door het college vastgestelde eindverslag van de inspraakprocedure ter informatie wordt meegezonden. De raad heeft daarbij de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in de visie voordat deze definitief wordt vastgesteld.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad treedt de hoogbouwvisie formeel in werking en vormt daarmee een richtinggevend kader voor toekomstige ontwikkelingen.