

Inspraak stedenbouwkundig plan “Hart van Griffioen”

Zaaknummer 907859

Burgemeester en wethouders van Middelburg maken bekend dat inspraak wordt verleend over het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan “Hart van Griffioen”. Het stedenbouwkundig plan gaat over een integrale gebiedsontwikkeling om de wijk de Griffioen een nieuw Hart te geven.

Aanleiding en uitgangspunten

In de door de raad in februari 2024 vastgestelde Omgevingsvisie Middelburg 2050 is de ontwikkeling van een nieuw te maken Hart van Griffioen opgenomen. Op basis van dit uitgangspunt is, samen met de buurt, het eerdere plan in 2024 doorontwikkeld en heeft het college in december 2024 een besluit genomen om door te willen gaan met dit project. De raad heeft vervolgens in april 2025 kaders vastgesteld en een bijdrage vanuit het investeringsfonds beschikbaar gesteld.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

1. realisatie van een Hart, zoals opgenomen in de door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Middelburg 2050 door een combinatie van ontmoetingsfuncties te gaan realiseren;
2. de woonvisie en in het bijzonder de Zeeuwse woondeal; in de woningbouwprogrammering en de woondeal (ook vastgelegd met Woongood) is de ambitie geformuleerd om minimaal 100 sociale huurwoningen in het Hart van Griffioen te realiseren en in totaal 2/3 betaalbare woningen; dit past ook binnen de ruimtelijke kaders van de Omgevingsvisie en de Woonvisie, omdat binnenstedelijke ontwikkelingen mede moeten voorzien in het behalen van de aantallen nieuwe woningen voor de periode 2030-2040;
3. verduurzaming door de vernieuwing van het onderwijsvastgoed, zoals opgenomen in het strategisch onderwijshuisvestingsplan (SHP) en de Omgevingsvisie;
4. welzijn, sporten en spelen en ontmoeten (buiten en binnen) zoals opgenomen in de Omgevingsvisie;
5. behoud van de “groene longen” en vergroening van de leefomgeving zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

Participatie

Samen met de wijk en de samenwerkingspartners zoals de scholen, de Middelburcht, de Alexia, Hof 't Seijs en de woningbouwcorporatie is het door de raad vastgestelde scenario A verder uitgewerkt tot het voorliggende voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan.

Hierbij zijn de volgende stappen gevolgd:

- Het eerdere door de wijk zelf ontwikkelde plan is als basis genomen, uitgebreid en geactualiseerd.
- Aan het plan is gerekend om te zien of het plan blijft binnen de kaders van de financiële haalbaarheid.
- Het plan is getoetst: intern (ambtelijk en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit ARK) en extern via het bestuurlijk overleg, de klankbordgroep en participatiebijeenkomsten.
- Middels diverse bijeenkomsten zijn de mogelijkheden ruimtelijk verkend; de belangrijkste zijn de wijkateliers van 27 mei, 24 juni en 27 augustus. Hierbij is het plan, mede op aangeven, op belangrijke punten aangepast.

Dit heeft uiteindelijk geleid tot het stedenbouwkundig plan dat nu voorligt voor inspraak.

Voorlopig ontwerp s tedenbouwkundig plan

Belangrijkste kenmerken van het stedenbouwkundig plan:

- Een bebouwde samenhang met een geleidelijke opbouw naar de omgeving: hogere bebouwing 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.
- Ontmoeten: bij een Hart hoort ook ontmoeten, zowel in de buitenruimte als binnen in openbare gelegenheden. Hieraan wordt invulling gegeven door onder andere een plein voor het kindcentrum en een plein voor het commerciële hart. Verder is er in het kindcentrum en in Hof 't Seijs binnen ruimte voor ontmoeten. Daarnaast wordt met twee bruggen de verbinding van het Hart met de omgeving versterkt.
- Versterking van het commerciële hart door het toevoegen van ongeveer 2.500 m² aan winkelruimtes.
- Onderdeel van de Omgevingsvisie is om de woningbouwopgave voor 2030 en daarna te gaan realiseren. Hiertoe zijn ook afspraken gemaakt met partners in de Woondeal. Hart van Griffioen is een van de potentiële locaties om nieuwe woningen (met name in de sociale sector) te kunnen realiseren. In het plan is ruimte voor ongeveer 275 woningen (dit is bovenop het aantal woningen dat er nu al in het plangebied zit (onder andere Alexia, Middelburcht).
- De verduurzaming en/of vernieuwing van de onderwijshuisvesting speelt een belangrijke rol. Dit speelt met name bij de Aventurijn en de CSW die beide met verouderde huisvesting te maken hebben. Ook wordt gekeken naar de mogelijkheden van het realiseren van een mini-warmtenet (quick-scan in opdracht van de provincie).
- Een algehele kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte. Met een aangename openbare ruimte voor alle doelgroepen. Waarbij vergroening en klimaatadaptatie uitgangspunten zijn. In het plan wordt een groot deel van de openbare ruimte van het totale plangebied van 100.000 m² heringericht heringericht.
- 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.

Inspraak

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 het stedenbouwkundig plan “Hart van Griffioen”. Wat dat betekent leest u hieronder.

Inspraaktermijn

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

Inzage

Tijdens de inspraaktermijn is het voorlopig ontwerp 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 plan 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 Marco Herrmann en onder vermelding van “Stedenbouwkundig plan Hart van Griffioen”. 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 “Stedenbouwkundig plan Hart van Griffioen”.

Eindverslag en definitief plan

Alle ingediende zienswijzen worden zorgvuldig bekeken. Als ze aanleiding geven tot wijziging, wordt het stedenbouwkundig plan 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 het plan zijn doorgevoerd.

Na vaststelling door het college worden het eindverslag en het – al dan niet gewijzigde – voorlopig ontwerp gepubliceerd in het Gemeenteblad, dat te raadplegen is via www.officiëlebe bekendmakingen.nl.

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

Tot slot legt het college het stedenbouwkundig plan 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 het plan voordat het definitief wordt vastgesteld.

Uitvoering

Na vaststelling door de gemeenteraad treedt het stedenbouwkundig plan formeel in werking en vormt daarmee een richtinggevend kader voor de uitwerking.