

ECHO

M
MIDDEL
BURG

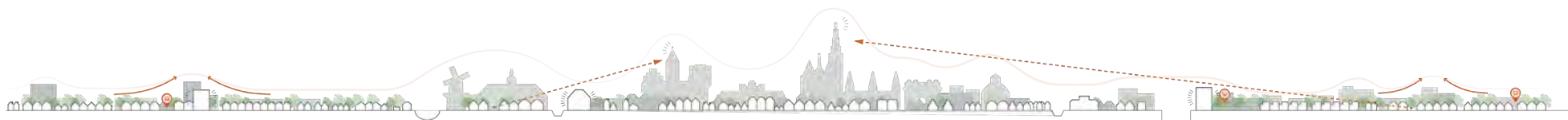


De Hoogte van Middelburg.

Visie op bouwhoogte binnen het stadssilhouet.

Inhoudsopgave

3	Inleiding
4	Hoofdstuk 1 Aanleiding & Context.
10	Hoofdstuk 2 Identiteit van Middelburg.
20	Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden stadsbreed.
32	Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden gebiedsspecifiek.





De stad groeit, het silhouet blijft

De abdijtoren van Middelburg, beter bekend als de Lange Jan, torent boven de stad uit. Met zijn ruim 90 meter is hij al eeuwenlang een baken in het vlakke Walcherse landschap. Voor velen symboliseert hij de stad zelf: een oriëntatie- en herkenningspunt en een gevoel van thuiskomen.

Sinds de bouw in de 14e eeuw was de toren regelmatig aan verandering onderhevig. Van wisselende houten spitsen tot een herbouw, anderhalve meter hoger, na de stadsbrand van 1940. Al ruim zes eeuwen trotseert de Lange Jan

de tijd. Hij is en blijft een onmiskenbaar icoon en een bepalend element in het silhouet van Middelburg. In combinatie met het omliggende landschap geeft hij de stad haar unieke karakter.

Deze relatie tussen stad en landschap reikt verder dan Middelburg alleen. Ook voor de omliggende dorpen op Walcheren is het samenspel tussen dorpssilhouetten, spitse kerktorens en het open Zeeuwse landschap een bijzondere beleving.

Respectvol hoger bouwen

Nu Middelburg verder groeit, is het belangrijk

om zorgvuldig om te gaan met veranderingen in het silhouet. Deze visie biedt kaders en inspiratie voor hoe de stad op een passende en toekomstgerichte manier de hoogte in kan, met behoud van haar eigen identiteit. Middelburg ademt immers historie met maar liefst 1100 rijksmonumenten.

Zo beweegt de stad mee met de tijd waar een nieuwe tijdslaag volgt met een behoud van het bestaande karakter. De Lange Jan blijft daarbij het vanzelfsprekende herkenningspunt in het toekomstige silhouet van de stad!

Hoofdstuk 1

Aanleiding & Context.



01

Aanleiding

Middelburg is in beweging. De gemeente groeit, en de druk op de woningmarkt neemt toe. Tegelijkertijd is de ruimte schaars. Uitbreiding naar buiten toe betekent onvermijdelijk verlies van het waardevolle Walcherse landschap. Dit vraagt om slimme, toekomstbestendige keuzes in het gebruik van de beschikbare ruimte.

De Omgevingsvisie Middelburg 2050 geeft hierbij richting, met drie leidende principes als uitgangspunt: een gezonde stad, een compacte

stad, en een circulaire en groene stad. Verdichting binnen de bestaande stadsgrenzen, en dus ook bouwen in de hoogte, biedt volop kansen om de stad duurzaam en toekomstbestendig te ontwikkelen. De omgevingsvisie geeft als leidraad om in de regel niet hoger te bouwen dan ongeveer 7 bouwlagen. Deze visie op hoger bouwen werkt die leidraad nader uit.

Hoger bouwen is echter méér dan het stapelen van woningen. Het vraagt om zorgvuldige

inpassing in de omgeving, aandacht voor een prettige en levendige stad op straat, en respect voor het karakter van Middelburg. Deze visie biedt kaders en richting voor hoe de stad op een passende, toekomstgerichte manier de hoogte in kan met oog voor het karakter van Middelburg, de wensen van haar bewoners en de uitdagingen van de toekomst.

01
Zicht op de
Oostkerk. Bron:
Gemeente
Middelburg

Context

Vandaag de dag spelen meerdere trends en opgaven in onze leefomgeving. Het aantal huishoudens neemt toe en daarmee de druk op de woningmarkt. Volgens prognoses moet de gemeente Middelburg tot 2039 ruim 3.200 extra huishoudens huisvesten (Provincie Zeeland, 2022). Vanuit Zeeland 2050 komen hier mogelijk nog ambities (en dus woningen) bij. Tegelijkertijd is de opgave breder dan alleen meer woningen bouwen met een toenemende vraag naar een gevarieerder woonaanbod: levensloopbestendige

woningen voor ouderen, betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, ruimte voor flexwoningen én woningen voor internationale arbeidskrachten. Ook de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad vormt een structurele uitdaging.

De gemeente beschikt over een aantal (potentiële) uitbreidingslocaties, maar het blijven ontwikkelen in het buitengebied legt druk op het waardevolle open landschap van Walcheren.

Dit landschap is zowel cultuurhistorisch en ecologisch belangrijk als dat het de identiteit van Middelburg bepaalt als stad in balans met haar omgeving. Uitbreiding naar buiten vraagt om zorgvuldige afweging. Middelburg kiest dus voor het principe van de compacte stad: een stad die groeit binnen haar eigen grenzen, met slim en meervoudig ruimtegebruik en aandacht voor leefkwaliteit, erfgoed en klimaat. Intensiever gebruik van de stad gaat hand in hand met het zoveel mogelijk openhouden van het landschap.

02



02
Ochtendmist over
de stad
Bron: Rolf de
Feijter

03
Straatjes
binnenstad
Bron: Wij zijn De
Stad Middelburg

04
Bolwerken
Bron: Zeeland.com

Deze compacte groei biedt de kans om te investeren in een sociaal verbonden, ecologisch robuuste en prettig functionerende stad. Door op strategische plekken compacter en in sommige gevallen hoger te bouwen, kan Middelburg in de woningbehoefte voorzien zonder het omringende landschap verder aan te tasten. De ambitie is om voort te bouwen op de sterke stedenbouwkundige tradities van Middelburg: hofjes, groene straatjes, pleintjes, steegjes en laantjes. Deze typologieën vormen de basis voor een stedelijk weefsel dat uitnodigt tot ontmoeting, beweging, vergroening en gedeeld gebruik van de ruimte.

Naast woningbouw staat ook de kwaliteit van straten en pleinen centraal. Leefbare, veilige en groene openbare ruimte verbindt buurten en bewoners met elkaar en draagt bij aan gezondheid, inclusiviteit en klimaatadaptatie. Het versterken van deze sociale en ecologische waarden is een essentieel onderdeel van de Middelburgse verdichtingsopgave.

Verdichting vraagt wel om maatwerk. Middelburg is een stad met een historische kern, een kleinschalige opbouw en een menselijke maat.

Hoogbouw is geen doel op zich, maar een middel om om zorgvuldig met schaarse ruimte om te gaan en tegelijkertijd nieuwe kwaliteiten toe te voegen: aantrekkelijke woonmilieus, voorzieningen en collectieve ruimte. Niet overal is verdichting wenselijk of passend. Daarom is het essentieel om heldere kaders te stellen over wanneer en hoe hoogbouw kan plaatsvinden. In deze visie worden die uitgangspunten geformuleerd.

03



04



Hoger bouwen als middel.

Middelburg staat bekend om haar cultuurhistorische waarde, met name in de binnenstad waar monumentale bebouwing het beeld domineert. Hoogbouw wordt doorgaans niet als vanzelfsprekend passend beschouwd. In Middelburg spreken we vanaf vijf bouwlagen van hoogbouw. Toch kunnen er duidelijke aanleidingen zijn om op specifieke locaties hoger te bouwen. Hoogbouw is daarbij geen doel op zich, maar een middel dat bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en toekomstbestendigheid.

Hoogbouw vraagt om zorgvuldige afwegingen en moet altijd landschappelijk, stedenbouwkundig én sociaal goed ingepast worden. Hoger bouwen in Middelburg is alleen aan de orde als het meerwaarde biedt op meerdere vlakken.



VERSTERKEN MIDDELBURGSE
IDENTITEIT

1. Versterken van de Middelburgse identiteit

Op bepaalde plekken kan hoger bouwen bijdragen aan het versterken van de Middelburgse identiteit. Denk bijvoorbeeld aan locaties waar oriëntatie en zichtbaarheid van belang zijn, zoals stadsentrees of markante knooppunten. Hogere bebouwing kan hier fungeren als accent, waarmee de leesbaarheid van de stad wordt vergroot. Door een zorgvuldige inpassing en architectonische kwaliteit kan hoogbouw het stedelijke karakter versterken en tegelijkertijd bijdragen aan de herkenbaarheid van de stad als geheel. Belangrijk is dat hogere bebouwing de menselijke maat respecteert en zich voegt naar de context.



GEVARIEERDER
WONINGAANBOD

2. Een gevarieerder woningaanbod

De woningbouwopgave waar Middelburg voor staat, vraagt niet alleen om meer woningen, maar vooral om een grotere variatie in woonvormen. De vraag naar betaalbare, toegankelijke en levensloopbestendige woningen neemt toe, net als de behoefte aan kleinere woningen voor kleinere huishoudens. Gestapelde woningbouw biedt hier kansen: het maakt mogelijk om meer woningen toe te voegen op beperkte ruimte, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de leefomgeving. Bovendien draagt het bij aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Hoger bouwen speelt in op nieuwe woonvormen en doelgroepen, zoals starters, senioren of tijdelijke bewoners.



DUURZAAM EN COMPACT
GROEIEN

3. Duurzaam en compact groeien

Hoger bouwen draagt bij aan een efficiëntere, toekomstgerichte stadsontwikkeling naar een compacte, duurzame stad. Hoger bouwen optimaliseert het ruimtegebruik, vermindert de druk op het landschap, verkleint de behoefte aan nieuwe infrastructuur en maakt ruimte vrij voor meer groen en water in de stad. Ook biedt het mogelijkheden voor gedeeld energiegebruik en andere duurzame voorzieningen.



LEEFKWALITEIT EN
LEVENDIGHEID

4. Leefkwaliteit en levendigheid

Hoger bouwen versterkt de leefkwaliteit. De concentratie van bewoners en functies leidt tot meer levendigheid, sociale interactie en veiligheid op straatniveau. Door te voorzien van een goede plint en aantrekkelijk openbaar domein, stimuleert hoogbouw de loopbaarheid en toegankelijkheid van de stad. Het creëert ruimte voor ontmoeting en draagt bij aan een levendige, diverse stedelijke omgeving. De ontwerp kwaliteit is hierin doorslaggevend: pas als er zorgvuldig wordt gekeken naar schaal, overgang en gebruik, kan hoger bouwen bijdragen aan een stad waar mensen zich prettig en veilig voelen.

Hoofdstuk 2

Identiteit van Middelburg.



05

05
Straatje
binnenstad
Bron: Wij zijn De
Stad Middelburg

Gelegen in het open en afwisselende landschap van Walcheren ligt de gemeente Middelburg: een stad en dorpskernen die onlosmakelijk verbonden zijn met de omgeving. Middelburg is een monumentenstad, waar de rijke historie zichtbaar is in iconische gebouwen, bolwerken en een sfeervolle binnenstad die voelt als een openluchtmuseum. Tegelijkertijd bruist de stad van kunst, cultuur en evenementen.

Het landschap is overal dichtbij. Groene lobben brengen natuur tot diep in de stad, terwijl de nabijheid van polder, duinen en zee zorgt voor een sterke beleving van ruimte, rust en groen. De kleinschaligheid van de stad en dorpen draagt bij aan een hechte gemeenschap, waar sociale verbondenheid, herkenning en geborgenheid centraal staan.

Het expliciet benoemen van deze identiteit is van groot belang bij het vormgeven van de visie op hoger bouwen. Verdichting en hoogbouw kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de stad, maar alleen wanneer ze zorgvuldig worden afgestemd op het karakter van Middelburg. De ruimtelijke, historische en sociale eigenheid van de gemeente vormt daarmee het fundament voor een toekomstbestendige, passende ontwikkeling.



Ruimtelijke ontwikkeling

Middelburg kent een lange ruimtelijke geschiedenis die onlosmakelijk verbonden is met haar ligging op Walcheren. De stad ontstond op een strategisch knooppunt van kreekruppen, in wat toen nog een eiland was. De ligging aan de Sloegeul zorgde voor goede bereikbaarheid over water, wat de stad in staat stelde om in de middeleeuwen en de Gouden Eeuw uit te groeien tot een belangrijk handelscentrum. De welvaart van die tijd is vandaag de dag nog zichtbaar in de monumentale pakhuizen, herenhuizen en religieuze gebouwen in de binnenstad.

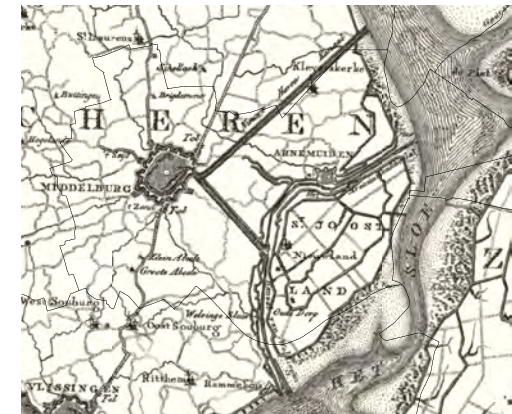
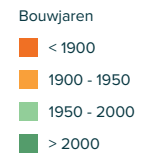
Na deze bloeiperiode kreeg Middelburg te maken met armoede, oorlog en tegenspoed. Vooral de

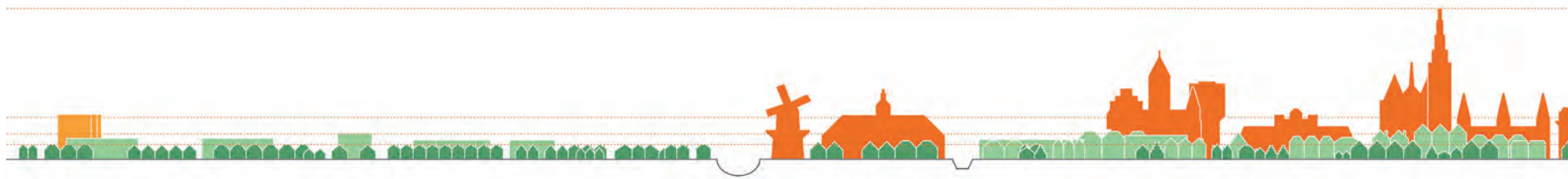
verwoestingen in de Tweede Wereldoorlog lieten diepe sporen na in het stedelijk weefsel. Veel historische bebouwing ging verloren, wat de stad na de oorlog voor de opgave stelde om zowel te herstellen als vooruit te kijken.

In de wederopbouwperiode koos Middelburg voor een toekomstgerichte stedenbouwkundige benadering. De stad ontwikkelde zich als een lobbenstad: compacte uitbreidingswijken met daartussen brede groene zones, de zogeheten groene vingers, die het omliggende landschap tot diep in de stad brengen. Deze structuur verbindt de historische binnenstad met het buitengebied en draagt bij aan het groene karakter van

Middelburg. De naoorlogse wijken zijn ingericht als rustige woongebieden met een heldere opzet, ruime openbare ruimte en voornamelijk lagere bebouwing.

Naast de stad Middelburg maken ook de omliggende dorpskernen, Arnemuiden, Nieuwen Sint Joosland, Sint Laurens en Kleverskerke, deel uit van de gemeente. Deze dorpen hebben elk een eigen identiteit en ruimtelijke structuur, vaak ontstaan op verhoogde kreekruppen in het landschap. Ze kenmerken zich door hun dorpse schaal, ringstructuren rondom kerken en een sterke verwevenheid met het omliggende agrarische landschap.





Silhouet van Middelburg

Een van de meest kenmerkende eigenschappen van Middelburg is het silhouet. Vanuit het open landschap van Walcheren is de stad goed zichtbaar, met haar historische kern als visueel baken. Iconische gebouwen zoals de Lange Jan, de abdijtorens, de Oostkerk en diverse molens bepalen het beeld van de stad vanaf grote afstand. Dit herkenbare en evenwichtige profiel is diep geworteld in de identiteit van Middelburg en vormt een belangrijk uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De huidige bouwhoogtes in de gemeente Middelburg onderscheiden zich grofweg in vier categorieën:

Laagbouw (1–3 bouwlagen)

Deze categorie vormt de overgrote meerderheid van de bebouwing in de gemeente. Vooral in de woonwijken buiten de historische binnenstad – zoals in Dauwendaele, Veersepoort en Mortiere – bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit

eengezinswoningen met twee lagen en een kap. Deze bouwvorm sluit aan bij de menselijke maat en draagt bij aan het groene, open karakter van de stad.

Middelhoogbouw (3–5 bouwlagen)

In en rond het centrum, maar ook op specifieke plekken in de uitbreidingswijken, komt middelhoogbouw in beperkte mate voor. Denk hierbij aan appartementengebouwen, gemengde woon-werkcomplexen of voorzieningen met bovenwoningen. Deze bouwhoogte is vaak goed inpasbaar, mits afgestemd op de omgeving, en speelt een belangrijke rol bij binnenstedelijke verdichting.

Hoogbouw (6–8 bouwlagen)

Hoogbouw is in Middelburg eerder uitzondering dan regel. Er zijn enkele locaties – zoals aan de Laan der Verenigde Naties en bij het station – waar deze bouwhoogte voorkomt, maar dit

blijft beperkt. Dergelijke bebouwing heeft een groter ruimtelijk effect en vraagt om zorgvuldige inpassing en stedenbouwkundige onderbouwing.

Op dit moment wordt het silhouet van Middelburg gedomineerd door historische hoogteaccenten in de binnenstad en laagbouw in de omliggende wijken.

Landmarks

Deze bijzondere categorie bestaat uit gebouwen die significant uitsteken boven hun omgeving en boven de boomgrens. Het gaat hierbij vrijwel uitsluitend om historische en monumentale bebouwing zoals de Lange Jan (Abdijtoren), de Oostkerk, kerktorens en molens. Deze objecten vormen het historische referentiekader voor de stadssilhouet en zijn beeldbepalend voor de identiteit van Middelburg. Nieuwe landmarks zijn zeldzaam en dienen met grote terughoudendheid en oog voor context benaderd te worden.

Bouwhoogtes
landmarks
hoogbouw
middelhoogbouw
laagbouw



- 09
Meanderflat
Bron: Van 't Hof
Aluminium
- 10
Molen De Hoop
Bron: Zeeland.com
- 11
Oostkerk
Bron: Monumentenbezit
- 12
Westerscheldeplein
Bron: Schulting & Partners
- 13
De Lange Jan
Bron: Zeeland.com
- 14
Het studentencomplex
aan de Kanaalweg
Bron: Yvonne Kapaan

09



10



11



12

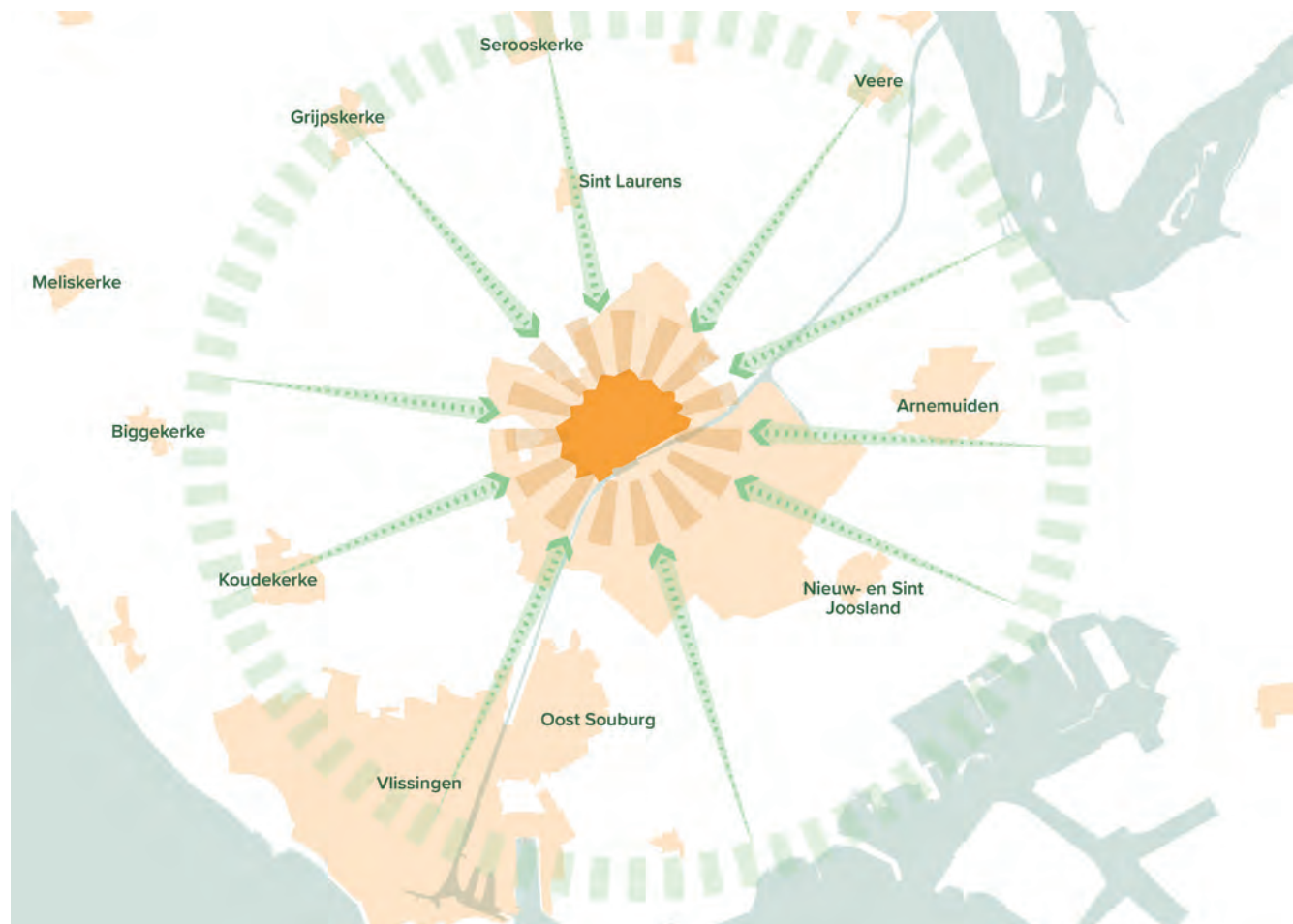


13



14





Zichtassen

Zichtlijnen en zichtassen spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke beleving van Middelburg. Vanuit het omringende Walcherse landschap zijn meerdere zichtassen gericht op het silhouet van de historische binnenstad, waarbij de Lange Jan en andere markante gebouwen als

oriëntatiepunten fungeren. Deze lange zichtlijnen dragen bij aan het gevoel van openheid en verankeren de stad visueel in haar omgeving.

Ook binnen de stad zijn zichtassen bepalend voor de ruimtelijke structuur. Historische straten en groene corridors bieden doorkijken

naar kerktorens, molens of het buitengebied. Zichtassen zorgen voor herkenning, oriëntatie en karakter in de stedelijke ruimte, en vormen daarmee een essentieel onderdeel van de identiteit van Middelburg.



15



16



17



18

15
Historische
panden
Bron: Oozo.nl

16
De Lange Jan
Bron: Wij zijn De
Stad Middelburg

17
Woningen
uitbreidingswijk
Bron: Funda

18
Winkelcentrum
Dauwendaele
Bron: Middelburg
Ontmoet

Stadsdelen

Historische Binnenstad

De historische binnenstad van Middelburg is het monumentale hart van de stad, met ruim 1.100 rijksmonumenten, 136 gemeentelijke monumenten en twee beschermde stadsgezichten. Binnen het oorspronkelijke stratenpatroon domineren herenhuisen met kap, subtiel gevarieerd in hoogte en breedte. Het gebied kent een hoge dichtheid en een rijk voorzieningenniveau, met

veel middenstand. Ook het silhouet van de stad, zichtbaar vanaf aanrijroutes en uit de omgeving, is van grote cultuurhistorische waarde. De wederopbouwarchitectuur na 1940 versterkt het gelaagde karakter van dit stadsdeel.

Uitbreidingswijken 20e eeuw

De 20e-eeuwse uitbreidingswijken grenzen direct aan het historisch centrum en bestaan

voornamelijk uit grondgebonden gezinswoningen met tuin. De wijken kenmerken zich door een ruime opzet, monogene gevelwanden en een laagstedelijk woonmilieu. Er is een goed voorzieningenniveau met herkenbare wijkhart en voorzieningencusters. De nabijheid van openbaar groen draagt bij aan de leefkwaliteit en maakt deze wijken aantrekkelijk voor gezinnen en ouderen.



19



21



20



22

Uitbreidingswijken 21e eeuw

De 21e-eeuwse wijken zijn ruim opgezet en vormen een laagstedelijk woonmilieu, voornamelijk bestaande uit grondgebonden gezinswoningen zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast komen hier en daar gestapelde woningen en appartementen voor. Deze wijken zijn tegen naoorlogse uitbreidingswijken aangebouwd en worden gekenmerkt door een natuurlijke omgeving met veel groen en water.

Het voorzieningsniveau is beperkt, wat overdag voor een rustige sfeer zorgt. Elke buurt heeft een eigen identiteit, waarbij Veersepoort opvalt door een bijzondere architectuur en aandacht voor beeldkwaliteit.

Dorpskernen

De dorpskernen rondom Middelburg zijn kleinschalige, hechte gemeenschappen, sterk verbonden met het landelijke polderlandschap en omringd door natuur en recreatie. De

dorpen kenmerken zich door een herkenbaar silhouet in het landschap en bestaan vooral uit grondgebonden woningen. Ondanks het beperkte voorzieningsniveau is er sprake van een sterke sociale cohesie en een hechte dorpscultuur. Historische opstallen dragen bij aan de eigenheid van deze kernen. Sommige dorpskernen kennen aanzienlijke groei, terwijl andere juist slechts beperkt in ontwikkeling zijn.

19
Veersepoort
Bron: M2
Makelaars

20
Mortiere
Bron: ISZO media

21
Arnemuiden
Bron: Wij zijn De
Stad Middelburg

22
Nieuw en Sint
Joosland
Bron: Funda



23



24

23
Erasmuspark
Bron: ZeelandNet.

24
Arnhemuiden
Bron: Aart van
Belzen, Beeldbank
Middelburg

25
Golfbaan
Bron: De
Zeeuwsche

26
Kanaalzone
Bron: H2O
Waternetwerk

Aan het landschap

De zone aan het landschap vormt de overgang tussen de bebouwde omgeving en het omliggende groene landschap. Deze zones, zowel aan de groene longen als aan het open buitengebied, bieden kansen voor versterking van kleinschalig landschap, natuur en recreatief groen. Behoud van de groene lobben is van belang binnen het principe van de lobbenstad. Door deze randen zorgvuldig vorm te geven, kunnen ze bijdragen aan een sterkere relatie met het

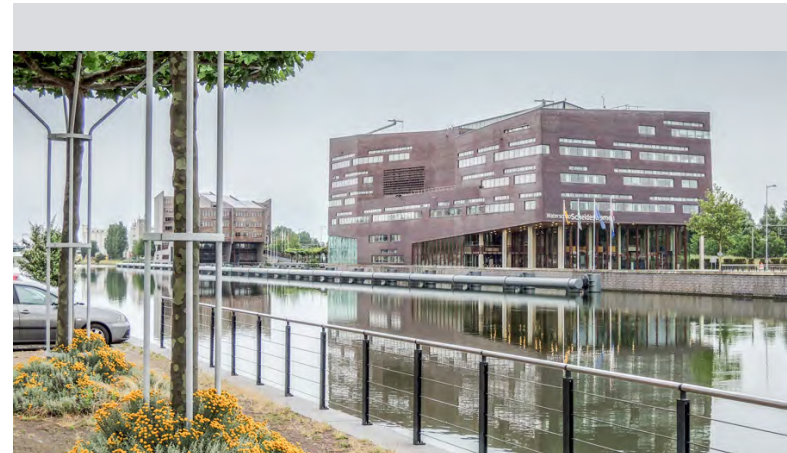
landschap én aan een herkenbaar stadssilhouet.

Langs de grote structuren

De zones langs het kanaal, de spoorlijn en de hoofdwegen vormen robuuste lijnen in het landschap van Middelburg. Door hun schaal en functies — vaak sport, bedrijvigheid en grootschalige woningbouw — zijn ze zichtbaar maar soms moeilijk beleefbaar. Lege plekken door geluidsbelasting en barrières vragen om zorgvuldige inrichting. Tegelijk bieden deze zones



25



26

goede bereikbaarheid en ruimte voor versterking van de groen-blauwe structuur. Groen maakt hier vaak deel uit van de hoofdgroenstructuur en raakt aan de lobben van de stad — bouwen vraagt hier om terughoudendheid. De historische infrastructuur is deels nog afleesbaar en vormt een waardevolle drager voor toekomstige ontwikkelingen.

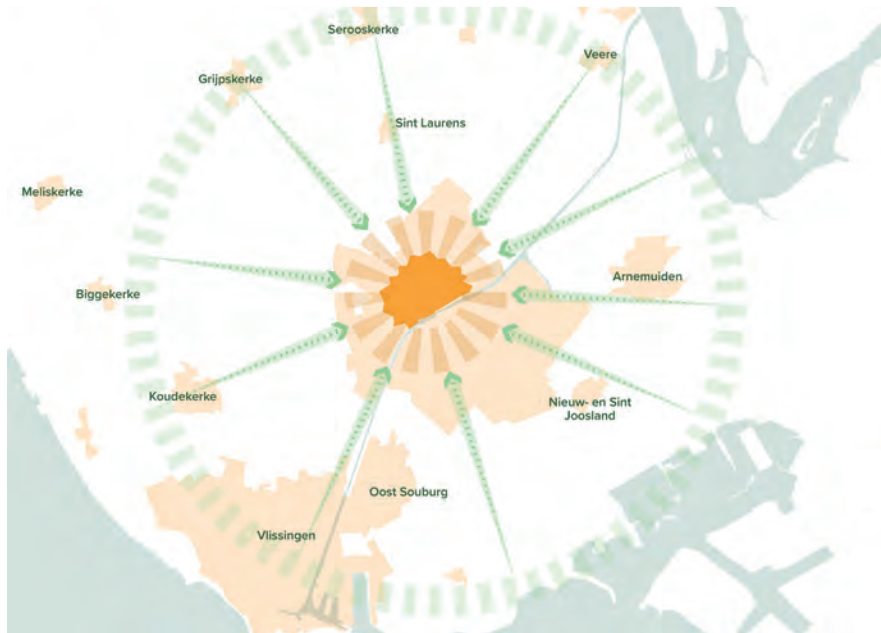
Hoofdstuk 3

Randvoorwaarden stadsbreed.

Bij hoger bouwen gelden 9 ruimtelijke principes die de identiteit van Middelburg waarborgen en versterken. Deze komen voort uit ruimtelijke analyse en uit participatie met bewoners en betrokken partijen.

9 principes voor hoger bouwen in Middelburg.

- 1 Met respect voor het stadssilhouet.
- 2 Een ensemble met een geleidelijke opbouw.
- 3 Diverse buitenruimtes tussen het publieke, collectieve en private domein.
- 4 Gemeenschappen maken.
- 5 Toekomstbestendige clusters.
- 6 Uitstraling passend in de omgeving.
- 7 Aangename overgangen van het private naar publieke domein.
- 8 Een vormgegeven plint welke bijdraagt aan een levendig straatbeeld.
- 9 Integrale parkeeroplossing.

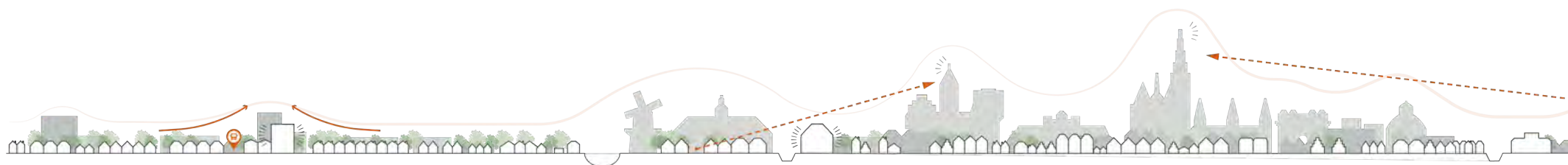
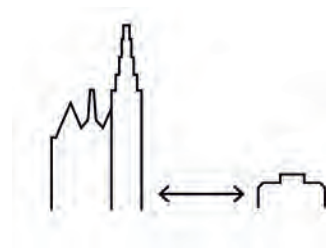
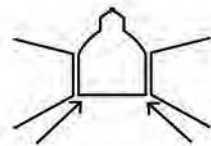


1. Met respect voor het stadsilhouet

Het stadssilhouet van Middelburg is waardevol. De Lange Jan, maar ook het stadshui zijn vanuit de weidse omgeving zichtbaar, en vormen samen met andere historische monumenten in de binnenstad het silhouet van Middelburg. In toekomstige ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de beleving van dit silhouet vanuit de verschillende windrichtingen en wordt geen afbreuk gedaan aan het beeld.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Nieuwe hoogbouw concurreert niet in hoogte met het bestaande stadssilhouet.
- Er wordt voldoende afstand gehouden tot belangrijke iconen.
- Zichtlijnen en zichtassen naar monumentale elementen worden beschermd.

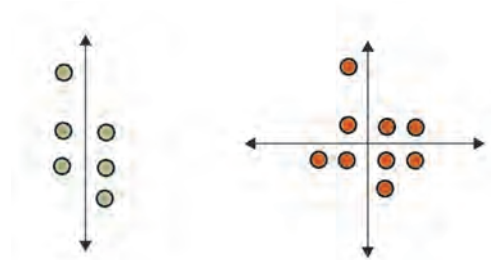


2. Een ensemble met een geleidelijke opbouw

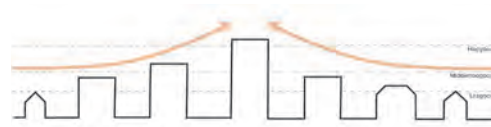
Hogere bebouwing in Middelburg vraagt om zorgvuldige inpassing in de bestaande stedelijke en landschappelijke context. In plaats van solitaire hoogteaccenten komt hoogbouw in samenhangende ensembles. Door hogere volumes te clusteren ontstaat een leesbaar en gebalanceerd stadsbeeld dat aansluit bij de schaal van Middelburg.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

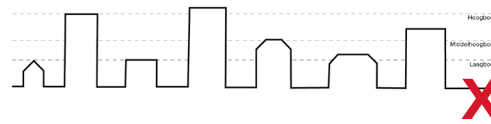
- Er is een geleidelijke opbouw in maat en schaal vanuit de bestaande omgeving – een gradiënt van laag naar hoger.
- Hogere bebouwing maakt altijd deel uit van een stedelijk ensemble en staat niet op zichzelf.
- Ensembles kunnen zich op verschillende manieren oriënteren, bijvoorbeeld langs een lijn (zoals infrastructuur) of als onderdeel van een stedelijk vlak.



Markering van een as of georiënteerd in een vlak



Geleidelijke opbouw



Solitaire torens zonder opbouwende context



Solitaire torens maken geen deel uit van een ensemble. (GROUP A, foto: Arjen Veldt, via Architectenweb)



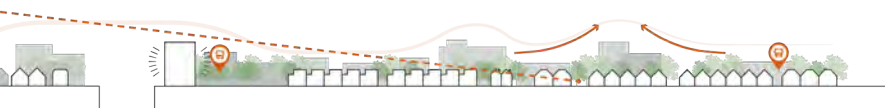
Ensemble van gebouwen (DELVA Landscape Architecture, Studioninedots, foto: Sebastian van Damme, via ArchDaily)



Cluster georiënteerd langs een lijn (Zecc Architecten, foto: Stijnstijl Fotografie)



Geleidelijke opbouw (Kolpa Architecten, foto: Van Mierlo)





Goede fietsbereikbaarheid



Geborgen tussenstraten (Orange Architects, foto: Orange Architects)



Collectieve binnentuin (foto: deBuik)



Zitgelegenheid in de openbare ruimte (Juurlink + Geluk, foto: via Landezine)



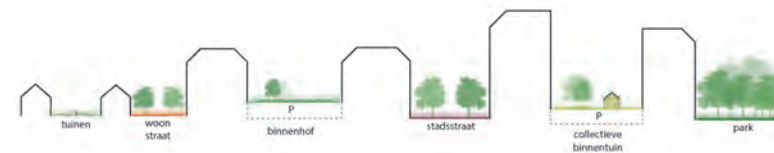
Wonen aan een uitnodigende straat voor voetgangers (Juurlink + Geluk, foto: via Landezine)

3. Diverse buitenruimtes tussen het publieke, collectieve en private domein

Hoger bouwen vraagt niet alleen om zorg voor massa en hoogte, maar juist ook om aandacht voor de beleving op ooghoogte. De relatie met de directe omgeving, de aansluiting op het stedelijk weefsel en de kwaliteit van de buitenruimte zijn hierin bepalend. Ook een goede inbedding in het netwerk van langzaam verkeer draagt bij aan een leefbare, toegankelijke stad. Dit versterkt het overzichtelijke en sociale karakter wat mensen zo waarderen aan Middelburg.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Zorg voor een goede aansluiting op het stedelijk weefsel met diverse en kwalitatieve buitenruimtes tussen het publieke, collectieve en private domein.
- Waarborg een goede bereikbaarheid met veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers.
- Stem de opbouw van het ensemble (functies, entrees, plint, overgangen) af op de aard van de openbare ruimte en de routes door de buurt.
- Versterk met groen de ecologische of landschappelijke structuren van de stad



4. Gemeenschappen maken

Hoger bouwen betekent meer mensen op minder ruimte. Dat vraagt om het actief stimuleren van ontmoeting en sociale verbinding. De inrichting van binnen- en buitenruimtes speelt hierin een cruciale rol. Door collectieve plekken te creëren waar bewoners elkaar op een natuurlijke manier tegenkomen, wordt het fundament gelegd voor gemeenschapsvorming en sociale veiligheid.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Stimuleer en faciliteer ontmoeting in binnen- en buitenruimte, bijvoorbeeld met leefgalerijen, collectieve tuinen of gemeenschappelijke ruimten.
- Zorg ervoor dat de route van de parkeergarage naar de woning altijd via een gemeenschappelijke ruimte verloopt, zodat spontane interactie mogelijk wordt.



Smalle anonieme galerij (foto: galerijvloerophoging.nl)



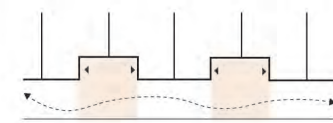
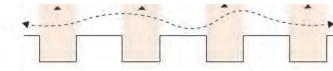
Leefgalerijen voor spontane ontmoeting (BOGDAN & VAN BROECK, foto: &bogdan)



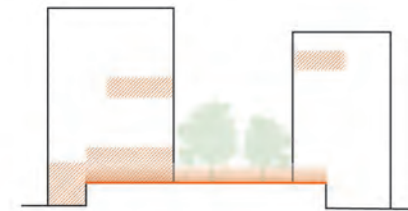
Zelfbeheer stimuleert een gevoel van eigenaarschap (foto: Van Tuin Tot Bord)



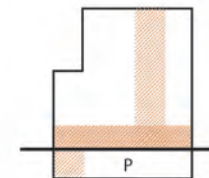
Wonen aan een collectief hof (BOGDAN & VAN BROECK, foto: &bogdan)



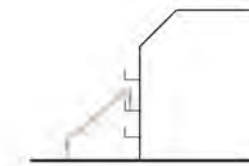
Extra brede galerijen die bewoners kunnen toe-eigenen



Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes



Route van parkeren naar woning via gemeenschappelijke ruimte



Ogen op de straat



Natuurinclusief ontwerp (Juurlink + Geluk, foto: via Landezine)



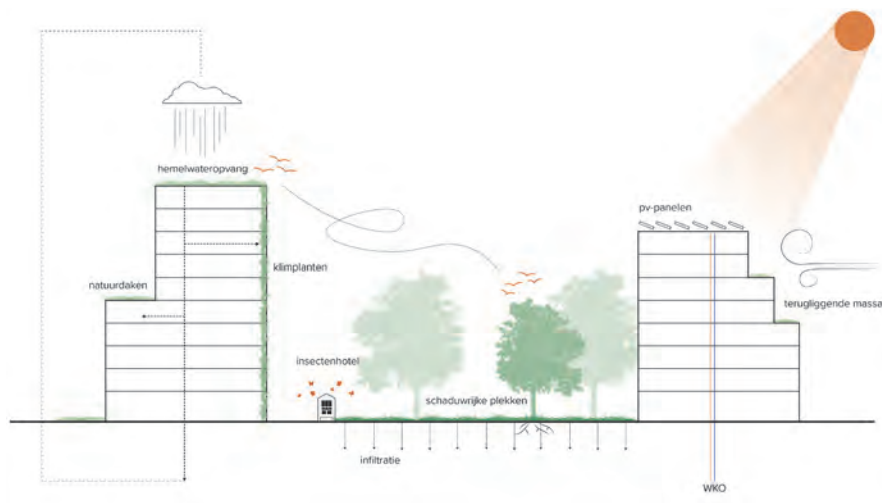
Groen-bruine daken bevordert goede afwatering (foto: De Dakvergroeners)



Groene daktuinen (foto: Habro Tuinen)



Toekomstbestendig cluster (MIX Architectuur, foto: Domicilie)



5. Toekomstbestendige clusters

Hoger bouwen heeft invloed op het microklimaat in en rondom het gebouw. Door vanaf het begin in te zetten op klimaatadaptief en natuurinclusief ontwerpen, ontstaan prettige, gezonde en duurzame leefomgevingen. Aandacht voor schaduw, wind, water, biodiversiteit en energiegebruik is daarbij essentieel voor een toekomstbestendige stad.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

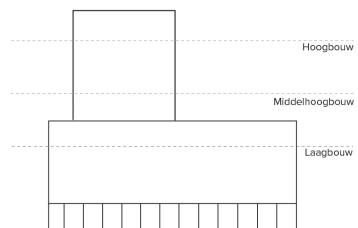
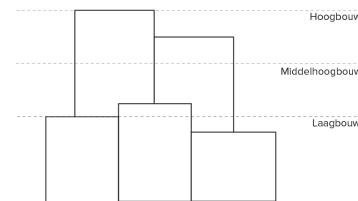
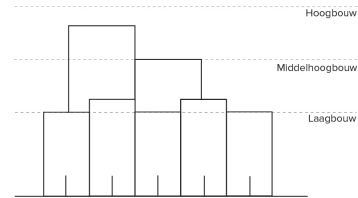
- Voorkom of beperk het stedelijk hitte-eilandeffect door het verminderen van verharding en het toevoegen van groen.
- Ontwerp het gebouw zo dat windhinder wordt voorkomen, bijvoorbeeld door set-backs en afgeronde vormen.
- Zorg voor een goede balans tussen zonnige en schaduwrijke plekken, voor een aangenaam verblijfsklimaat.
- Beperk de schaduwimpact op de omgeving.
- Ontwerp natuurinclusief, met ruimte voor biodiversiteit in gevels, daken en buitenruimtes.
- Maak groen en beplanting een zichtbaar onderdeel van de ontwikkeling.
- Integreer een slimme waterhuishouding en zet in op duurzaam energiegebruik.
- Kies voor duurzame bouwmaterialen en waar mogelijk voor modulaire bouw.

6. Uitstraling passend in de omgeving

Middelburg heeft een kleinschalig karakter en een rijk cultuurhistorisch erfgoed. Nieuwe bebouwing kan bijdragen aan de identiteit van de stad door zorgvuldig vormgegeven architectuur die recht doet aan de menselijke maat en aansluit bij de bestaande context. Hoger bouwen vereist extra aandacht voor de opbouw en detaillering van gevels en volumes.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Bebouwing vanaf zes bouwlagen kent een duidelijke opbouw met een zogenoemd basement.
- Het basement, de Middelburgse laag, is maximaal vier bouwlagen hoog en wordt zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor een aantrekkelijk en levendig straatbeeld.
- Volumes boven de Middelburgse laag kennen een duidelijke schaalverkleining in de vorm van een setback (terugliggende bouwmassa) ten behoeve van de menselijke maat.
- De korrelgrootte van de bebouwing sluit aan bij de omgeving.
- Verbijzondering is mogelijk op hoeken en/of kopgevels, indien een architectonisch accent gewenst is.



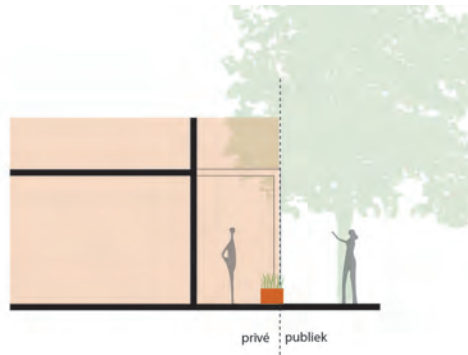
Een pandsgewijze opbouw heeft een kleinschalig karakter (BIWERMAU Architecten BDA, foto: Jochen Stüber, via heinze.de)



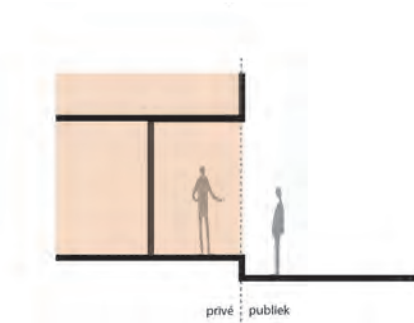
Volume op de stedelijke laag heeft een eigen uitstraling (Serup Ark, foto: Serup Ark)



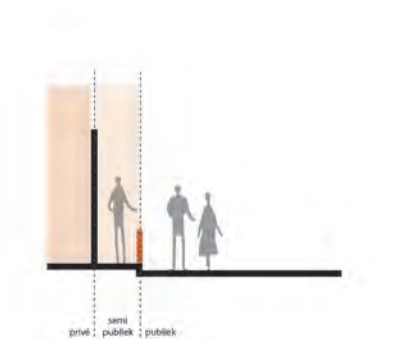
Een setback zorgt voor een schaalverkleining (RMDM architectes en ROUBAUD, foto: Alexandre Besson via RMDM architecten)



Een veranda of pergola buiten de rooilijn is passend aan een rustige openbare ruimte (ECHO Urban Design)



Verhoogd terras binnen de rooilijn zorgt voor een geleidelijk overgang naar de straat (Juurlink + Geluk, foto: via Landezine)



Delftse stoep langs drukke publieke routes (LEVS architecten, foto: Marcel van der Burg via LEVS architecten)

7. Aangename overgangen van het private naar publieke domein

Een zorgvuldige overgang tussen het publieke en private domein draagt bij aan een levendig, prettig en veilig straatbeeld. Het vormgeven van een gradiënt tussen openbaar en privé is essentieel, zeker bij woonfuncties op de begane grond. De mate van interactie of juist privacy bepaalt hoe open of gesloten deze overgang is. Een goed ontworpen bufferzone verhoogt de gebruikskwaliteit en bevordert de toe-eigening van de ruimte door bewoners.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Creëer bij wonen op de begane grond een passende bufferzone die bewoners kunnen toe-eigenen, zodat de overgang van publiek naar privé geleidelijk verloopt.
- Zorg voor een duidelijke afbakening van deze overgangszone, bijvoorbeeld met beplanting, hoogteverschillen, materiaalgebruik of een laag muurtje.



Gesloten gordijnen door afwezige bufferzone (Bachtensteene, Middelburg, foto: Google Street View)



8. Een vormgegeven plint die bijdraagt aan een levendig straatbeeld

De plint vormt de overgang tussen gebouw en straat, en speelt daarmee een sleutelrol in de beleving van de openbare ruimte. Een goed ontworpen plint draagt bij aan levendigheid, veiligheid en interactie op ooghoogte. Transparantie, entrees, functies en flexibiliteit bepalen in grote mate hoe uitnodigend en aantrekkelijk de straat wordt ervaren.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Creëer interactie tussen binnen en buiten door een transparante plint; de mate van transparantie is afhankelijk van de functie
- Zorg voor herkenbare en goed zichtbare entrees aan de straatzijde.
- Integreer, afhankelijk van de locatie, functies in de plint die gedurende de dag voor levendigheid zorgen — van ochtend tot avond.
- Ontwerp de plint flexibel, met extra verdiepingshoogte en een aanpasbare indeling.
- Los utilitaire functies in pandig op, zodat ze het straatbeeld niet verstoren.
- Zorg voor een passende verhouding van functies in de plint.



Dichte plinten (Johan van Reigersbergstraat, Middelburg, foto: Google Street View)



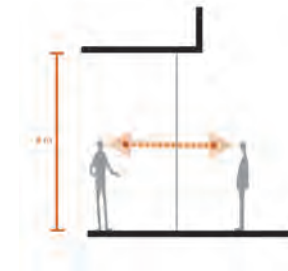
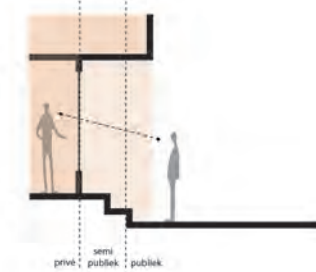
Een woningplint is minder transparant en heeft een overgangszone tussen privé en publiek (ADM architecten, foto: ADM Workshop / Anatoly Chertov)



Transparante plinten (Baudoin van Alphen Bergers, foto: Stijn Poelstra via Baudoin van Alphen Bergers)



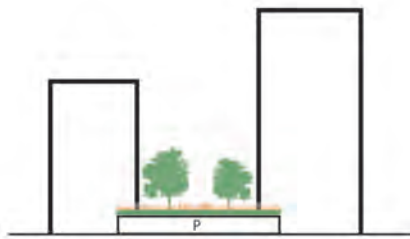
Verbijzondering bij de entree (ANA architecten, foto: via architectenweb)



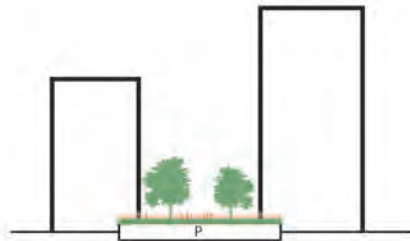
Zichtrelatie tussen binnen en buiten passend bij het programma



Herkenbare entrees aan de straat



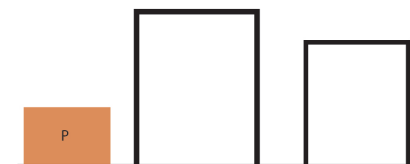
Parkeren op maaiveld onder een dek



Half-verdiept parkeren



Ondergronds parkeren



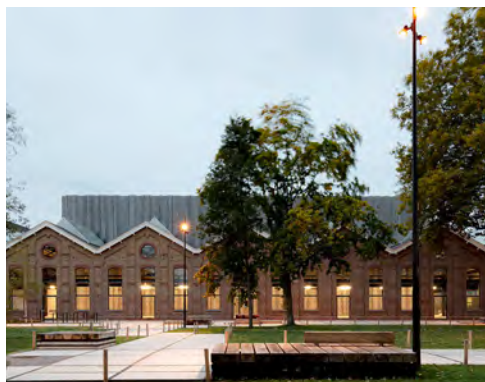
Parkeerhub



Groene parkeerhoven (foto: Esquisse Urbaine)



Collectieve daktuin boven op parkeerdek (LOLA Landscape Architects, foto: Ebben, Laurens Kuipers via LOLA Landscape Architects)



Gebouwde parkeervoorziening (Studsoninedots, foto: Sebastian van Damme via architectenweb)

9. Integrale parkeeroplossing

Parkeren speelt een belangrijke rol in de leefbaarheid en het functioneren van hogere bebouwing, maar mag het straatbeeld niet domineren. Een doordachte en integrale aanpak is essentieel om parkeren onopvallend en gebruiksvriendelijk in te passen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk en veilig openbaar gebied.

Richtlijnen voor hoger bouwen:

- Beperk het zichtbare parkeerareaal in het straatbeeld; parkeren mag geen dominante aanwezigheid hebben.
- Ontwerp parkeeroplossingen integraal en in samenhang met de architectuur en openbare ruimte.

Hoofdstuk 4

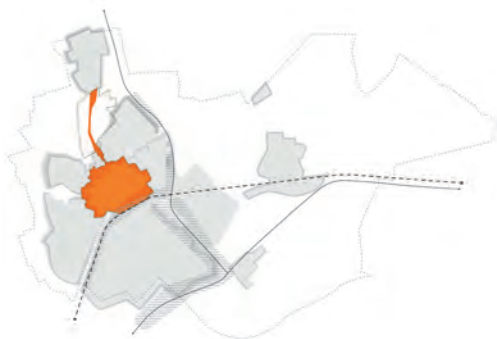
Gebiedsspecifieke richtlijnen.

Aanvullende principes voor hoger bouwen per gebied



De algemene principes voor hoger bouwen, zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk, zijn van toepassing op de gehele gemeente Middelburg. Tegelijkertijd kent de stad een grote ruimtelijke diversiteit, waardoor per gebied andere accenten nodig zijn. Hoger bouwen in de historische binnenstad stelt immers andere eisen dan in een uitbreidingswijk aan de rand van de stad.

In dit hoofdstuk worden daarom aanvullende richtlijnen beschreven die specifiek gelden voor verschillende gebieden binnen Middelburg. Deze gebiedsgerichte principes dienen als aanvulling op de algemene uitgangspunten en helpen om per locatie tot een zorgvuldige en passende inpassing van hoogbouw te komen.



Binnen in is ruimte voor verbijzondering (Hanratharchitect en AtelierRuimDenkers, foto: AtelierRuimDenkers)



Uitstraling sluit aan bij het karakter van de binnenstad (foto: Van Oord Makelaardij)

Historische Binnenstad

Bij hoger bouwen in de historische binnenstad staan twee uitgangspunten centraal: het respecteren van het monumentale karakter én het toevoegen van maatschappelijke waarde voor de stad.

Monumentaal karakter

- Ontwikkel met respect voor het beschermd stadsgezicht van Middelburg.
- Zorg voor een aansluiting met het karakteristieke straatbeeld.
- Van buitenaf is het passend in het historische straatbeeld en vanbinnen is er ruimte voor verbijzondering.

Sociaal-maatschappelijk

- Zorg dat het een publieke en/of sociaal-maatschappelijke functie huishoudt, die van waarde is voor de stad.
- Creëer een uitnodigend en inclusief interieur.
- Zorg voor (semi) publieke programmering in de plint.



Uitbreidingswijken

De ruimere opzet van de uitbreidingswijken biedt kansen om zorgvuldig om te gaan met hogere bebouwing. Dit geldt voor de huidige als eventuele toekomstige uitbreidingswijken. Bijvoorbeeld rondom servicecentra kunnen plekken ontstaan die niet alleen efficiënter ruimtegebruik mogelijk maken, maar ook bijdragen aan de sociale kwaliteit van de buurt. Belangrijk is dat nieuwe ontwikkelingen verbonden zijn met de lokale identiteit, het groen en de menselijke maat.

- Ontwikkel een lokale bestemming die een koppeling maakt met de sociaal-maatschappelijke identiteit.
- Faciliteer kleinschalige voorzieningen die gericht zijn op het versterken van de sociale cohesie in de buurt.
- Ontwerp gebouwen en buurten met de beleving van voetgangers en fietsers als uitgangspunt en zorg voor logische en goed leesbare verbindingen naar het landschap.
- Zorg voor een integrale benadering van groen, waarbij dak-, gevel- en tuingroen zoveel mogelijk aansluiten op het openbaar groen en de stedelijke groenstructuur.
- De bouwhoogte is passend in het silhouet van de stad.



Herkenningspunt in de wijk (Oppidea, foto: Éclisse Promotion)



Verbinding met het groen (MIX Architectuur, foto: MIX Architectuur)





Uitstraling passend in de omgeving (Mulleners + Mulleners, foto: funda)



Kleinschalige clusters (Wenink Holtkamp, foto: Dijkhof Bouw)

Dorpskernen

In dorpskernen staat het behoud van eigen identiteit en het kleinschalige karakter voorop. Hogere bebouwing moet zorgvuldig worden ingepast in het bestaande dorpse weefsel en aansluiten bij de menselijke maat en de lokale context.

- Zorg voor een goede aansluiting met het kleinschalige en lokale dorpse karakter.
- Ontwikkel een lokale bestemming die een koppeling maakt met de sociaal-maatschappelijke identiteit.
- Faciliteer kleinschalige voorzieningen die gericht zijn op het versterken van de sociale cohesie in de buurt.
- De bouwhoogte is passend in het silhouet van het dorp en concurreert niet met de lokale kerk.
- Ontwikkel met respect voor het dorpse straatbeeld.
- De bebouwing en buitenruimte gaat een relatie met het omliggende landschap.



Aan het landschap

De randen van het bebouwde gebied vormen een belangrijke schakel tussen stad en landschap. In deze overgangszones ligt de kans om beide werelden met elkaar te verbinden: de beschutting en structuur van de stad enerzijds, en de openheid, rust en groene longen van het buitengebied anderzijds.

- Creëer een bufferzone tussen de stad en het groene landschap die de twee landschappen met elkaar verbindt.
- Creëer een markering van een plek die bijdraagt aan de oriëntatie en beleving van de omgeving.
- Zorg voor beweging en activiteit langs sociaal onveilige plekken.
- Versterk de beleving van het landschap en ga de interactie aan met het landschap.



Respect voor het landschap (MIX Architectuur, foto: MIX Architectuur)



Levendige plint aan het groen (Mecanoo, foto: Park Valley)





Luwte langs een spoorlijn (Zecc Architecten, foto: Stijnstijl Fotografie)



Bufferzone tussen stad en structuur (Zecc Architecten, foto: Stijnstijl Fotografie)

Aan de grote structuren

Langs grote infrastructuur zoals spoorlijnen en (snel)wegen ontstaan vaak randen met een harde overgang tussen stad en structuur. Juist in deze zones ligt de kans om met hogere bebouwing een zorgvuldige overgang te maken.

- Creëer een bufferzone tussen de stad en de grote structuur, die een overgang biedt tussen stedelijke dynamiek en rustige luwtegebieden.
- Zorg ervoor dat belangrijke historische structuren zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt.
- Creëer een markering van de plek die vanuit alle richtingen goed herkenbaar is.
- Zorg voor beweging en activiteit langs sociaal onveilige plekken.





Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO Urban Design
in opdracht van Gemeente Middelburg

Gemeente Middelburg

Kanaalweg 3
4337 PA Middelburg

Team

Jesse Brunke
Tony Loogman
Niek van de Calseijde
Henk de Kunder
Marco Herrmann
Robbert Lancel
Wilbert Dingemanse

ECHO urban design

Vijverhofstraat 47
3032 SB Rotterdam

Team

Sanne Francissen
Floor Marree
Lisanne Riksen
Robbert Jan van der Veen

Vastgesteld in gemeenteraad op 18 december 2025



ECHO

M
MIDDEL
BURG

