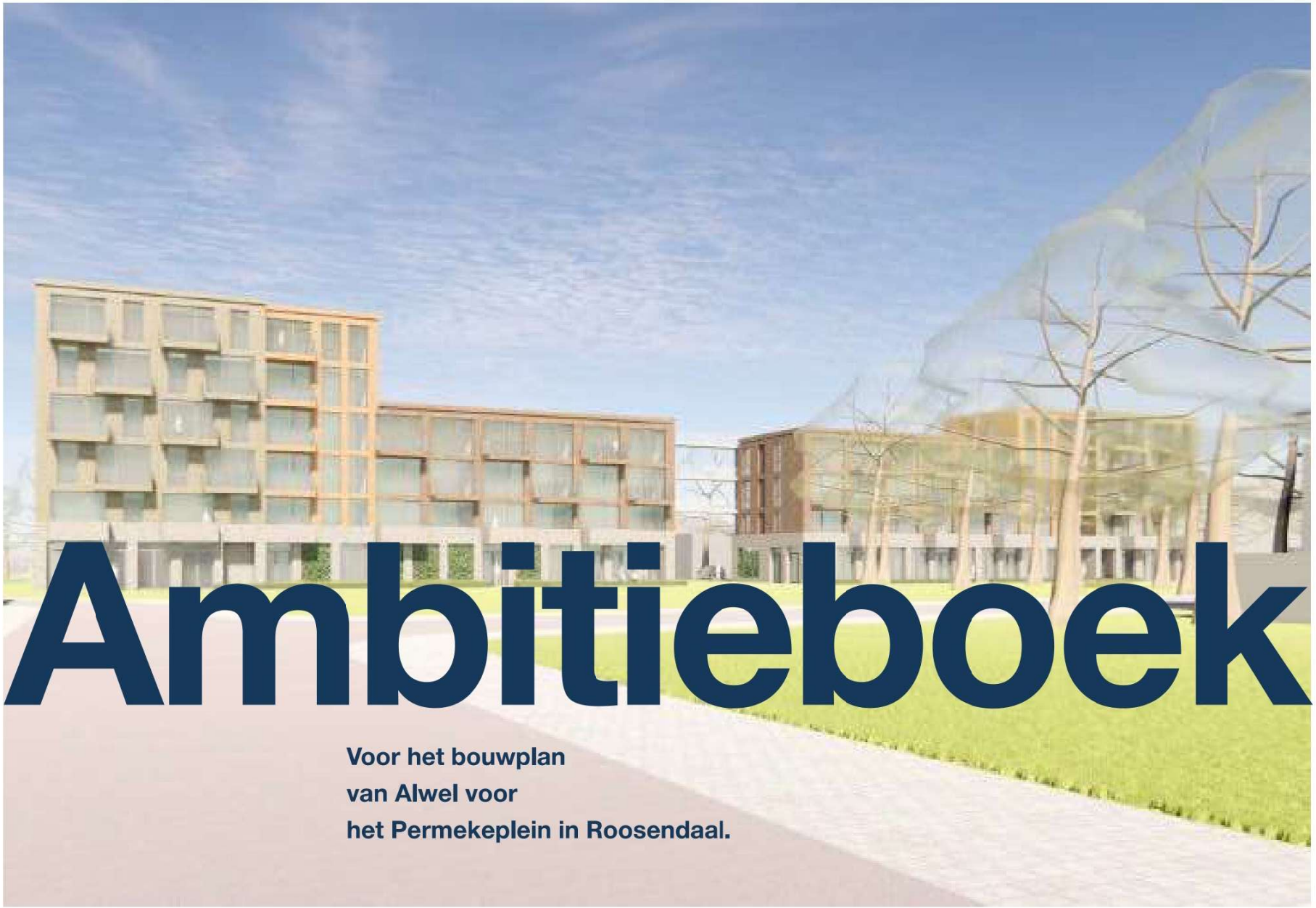
Bijlage 1 Ambitieboek



Ambitieboek

Voor het bouwplan
van Alwel voor
het Permekeplein in Roosendaal.

30 maart 2026

Een ambitieboek voor het Permekeplein.

Alwel wil woningen bouwen op het Permekeplein in Roosendaal. In dit boek bundelen we de eisen en ambities die gelden bij het bouwplan. Zo zijn ze duidelijk voor iedereen die bij het plan een rol speelt. Denk aan ambtenaren van de gemeente, de welstandscommissie (CRK), de gemeenteraad en de ontwerpers en de bouwers van het plan. Maar ook de omwonenden van het bouwplan en mensen die werken bij Alwel.

De meeste ambities beschrijven we kort en bondig. Veel zijn al goed omschreven in andere stukken. Naar die stukken verwijzen we dan. Sommige onderwerpen zijn nog onderbelicht. Die krijgen hier dan juist wat extra aandacht.

Dit geldt in het bijzonder voor de beeldkwaliteitsregels die we aan het plan stellen. Die zijn vermeld op bladzijde 19 tot en met 21. Deze regels gelden als aanvulling op de regels in de gebeidsvisie en op het algemene regels voor de welstandstoets in Roosendaal.

Er waren eerder versies van dit ambitieboek van 5 november, 14 oktober 2024, 6 januari 2025 en 25 maart 2025. We hebben het bijgewerkt als er dingen veranderden. Dit is de laatste versie, want de belangrijke ambities zijn nu duidelijk afgesproken.

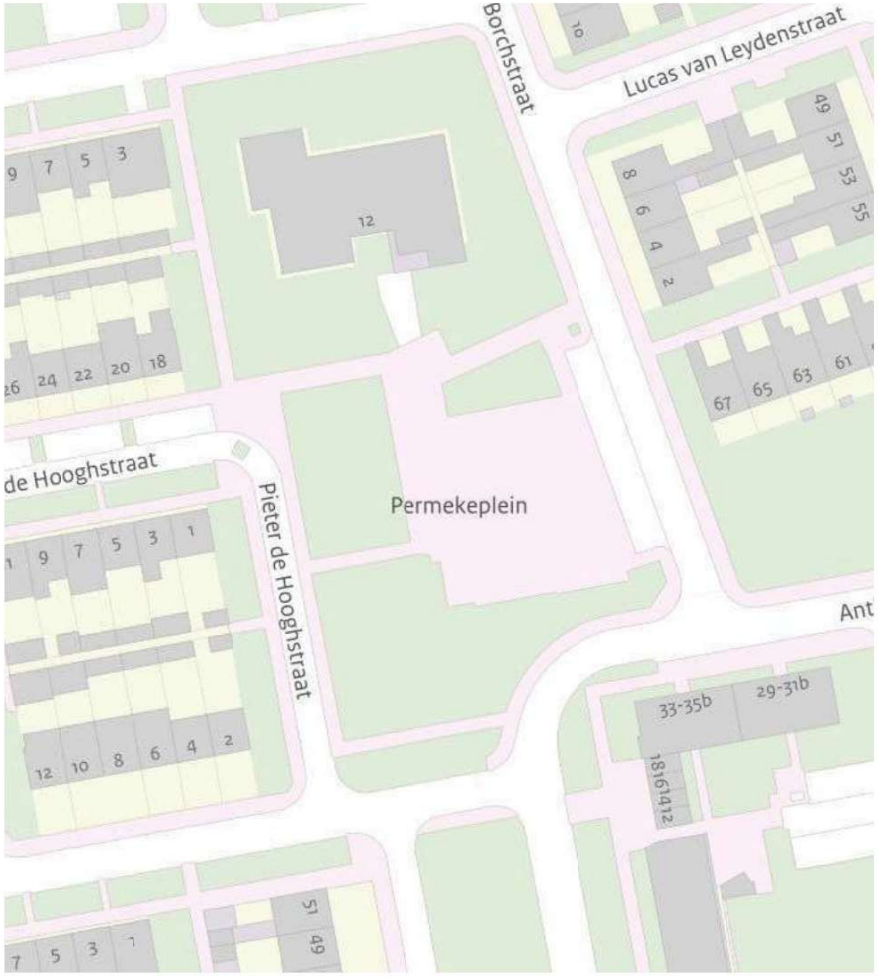
Een bouwplan als investering in de wijk.

Het bouwplan komt op het Permekeplein in Roosendaal. Dat is een centrale plek in de wijk Westrand.

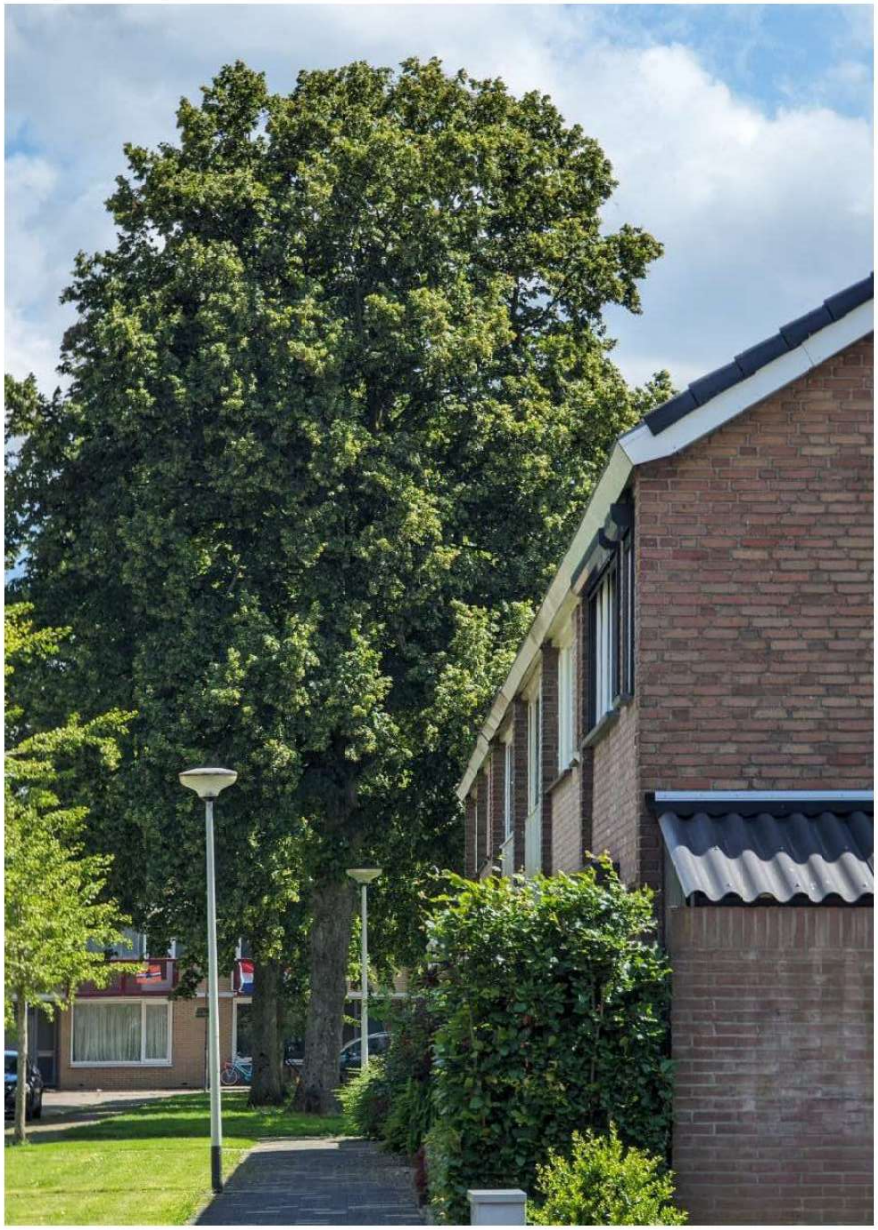
Op het plein stond tot 2010 een winkelstrip met 8 bovenwoningen. Alwel heeft deze panden gekocht om er een nieuw bouwplan te maken. Hiermee gaat de plek verbeteren. Inmiddels ligt de locatie al lang braak. Er zijn veel klachten bij omwonenden. Ze vinden de plek rommelig en vaak ook onveilig. Wijkbewoners hebben niet veel reden om er te komen.



Winkels op het Permekeplein, jaren ‘60



Situatietekening



Wonen in de Westrand.

Er staan veel sociale huurwoningen in de Westrand. In de hele wijk is ongeveer 41% van de huizen een sociale huurwoning.

In de buurt rondom het Permekeplein is zelfs twee van de drie woningen sociale huur. Vaak zijn het appartementen zonder lift. De woningen stammen uit de jaren ’60 en ’70. De meeste huizen staan er dus al 50 jaar of meer.
In de Westrand wonen veel mensen met een laag inkomen en een slechte gezondheid. Relatief veel mensen werken niet.

De gemeente heeft een visie voor de Westand.



In april 2024 heeft de gemeenteraad een plan vastgesteld. Het plan noemen we hierna Gebiedsvisie Westrand.

Het plan is bedoeld om de Westrand te verbeteren. De gemeente wil investeren in een nieuw hart voor de wijk. Er komt meer groen en nieuwe oplossingen voor parkeren.
Rondom het Permekeplein is het al best groen. De gemeente wil de plantsoenen samenvoegen tot één wijkpark. Het Permekeplein ligt centraal in dat park.
In de gebiedsvisie is ook aangegeven dat er bebouwing kan komen op het Permekeplein.



Kaart uit de Gebiedsvisie Westrand. Het wijkpark is zichtbaar.

Eigendom van de grond.

Alwel is eigenaar van een deel van de planlocatie. Van een ander deel is de gemeente momenteel eigenaar. We hebben een overdracht van gronden afgesproken. Alwel wordt bij start bouw eigenaar van de grond die nodig is voor het bouwplan. De gemeente wordt eigenaar van de grond die straks nodig is voor de aanleg van een wijkpark.



Geel is de grond van Alwel. De witte lijn geeft aan waar de gebouwen komen.

Ruimte maken voor het bouwplan.

Om het bouwplan te kunnen bouwen moet een gebouw gesloopt worden. Ook halen we bomen weg.

Het gebouw is het voormalige GAK-gebouw. Alwel is eigenaar. Ze gaat het gebouw slopen. Er staan rondom dit gebouw veel bomen die bij de bouw van de wijk zijn geplant. Als de bomen in de weg staan voor het bouwplan, halen we ze weg. Gemeente is verantwoordelijk voor de verplaatsing van de bomen. Op de plek waar het gebouw komt staan ook wat jongere bomen. De gemeente verplaatst die indien nodig.
Het slopen van gebouwen en het verwijderen van bomen mag niet als dit ten koste gaat van beschermde dieren of planten. Dit is onderzocht. Er is niets aangetroffen dat beschermd moet worden.



Het GAK-gebouw wordt gesloopt.



De zwarte lijn is het GAK-gebouw. In groen (indicatief) de te kappen bomen.



Afbeelding van het omgevingsplan.

Het omgevingsplan.

Het bouwplan past niet binnen de bouwregels. Die liggen vast in het omgevingsplan. De gemeente wil het omgevingsplan wijzigingen om de bouw mogelijk te maken.

Sinds 2024 zijn er geen bestemmingsplannnen meer. De regels die er waren, staan nu in het omgevingsplan. Elke gemeente heeft één omgevingsplan. Hierin staat hoe je grond en gebouwen mag gebruiken. Het bestemmingsplan stond op deze plek 66 woningen toe. De bouwhoogte was maximaal 25 meter. We bouwen nu minder en lager. Toch past het bouwplan niet geheel binnen álle geldende regels.

Om het omgevingsplan aan te passen moeten wij onderbouwen dat het bouwplan goed past op de locatie. Het gaat om de grootte van het gebouw en de verschijningsvorm, maar ook om regels over bijvoorbeeld stikstof, geluidhinder en de aanwezigheid van beschermde natuur. We onderzoeken of er archeologische vondsten aanwezig zijn en of de bodem vervuild is.

De procedure om een omgevingsplan te wijzigen is wettelijke geregeld. Binnen de procedure is ruimte voor belanghebbenden om een zienswijze te geven op het plan van de gemeente. Het besluit kan hierop nog aangepast worden. Daarna stelt de gemeenteraad het besluit vast. Belanghebbenden kunnen bij de Raad van State het besluit nog aanvechten.



Afbeelding van de uitnodiging aan omwonenden.

Overleg met Omwonenden.

Bij een nieuw bouwplan hoort overleg met omwonenden. Dat heet ‘burgerparticipatie’. We hebben dit overleg op enkele momenten gevoerd.

Toen de gemeente de Gebiedsvisie Westrand maakte, ging ze ook in gesprek met bewoners. Iedereen in de wijk was welkom. Alwel nam op 28 november 2023 deel aan een bijeenkomst. We presenteerden toen ons bouwplan.

Op 17 september 2024 organiseerde Alwel zelf een bijeenkomst. We nodigden mensen in de buurt uit. We hebben ons bouwplan toegelicht. We hebben ook gevraagd om goede ideeën. Een deel van de aanwezigen was kritisch. Ze vinden het gebouw hoog, ze vrezen voor hun woongenot en ze vrezen extra parkeerdruk. We hebben verslag gemaakt van de bijeenkomst en dit aan de gemeente verstrekt.

Alwel heeft omwonenden gevraagd of ze willen deelnemen aan een ‘meedenkgroep’, die reactie kan geven op de uitwerking van onze plannen. Daar bleek nauwelijks belangstelling voor. Als we de procedure voor wijziging van het omgevingsplan starten gaan we omwonenden nogmaals informeren. Gemeente en Alwel trekken dan gezamenlijk op.

Een prijsvraag en een proefontwerp.

Wat je hiernaast ziet is een ‘proefontwerp’ voor het bouwplan. Het geeft een indruk van wat mogelijk is, maar het is niet het definitieve plan. Dat selecteert Alwel later, met een prijsvraag.

Voor de prijsvraag nodigt Alwel vier aannemers uit. Die kiezen ieder een architect. De teams doen ieder aan Alwel een voorstel voor een ontwerp en voor een bouwsom. Dit ambitieboek is voor hen een van de uitgangspunten. Alwel stelt ook een programma van eisen op. Daar wordt precies in beschreven waar het bouwplan aan moet voldoen.
Alwel kiest uiteindelijk welk plan gebouwd wordt. Ze beoordeelt de voorstellen op prijs en kwaliteit. Een afvaardiging van de welstandscommissie (CRK) adviseert of de inzendingen voldoen aan het beeldkwaliteitsplan.

Alwel wilde al graag weten of het bouwplan past op de locatie en welke aandachtspunten er zijn. Daarom heeft Lunet Architecten een proefplan gemaakt. In dit ambitieboek zie je afbeeldingen uit het proefplan.

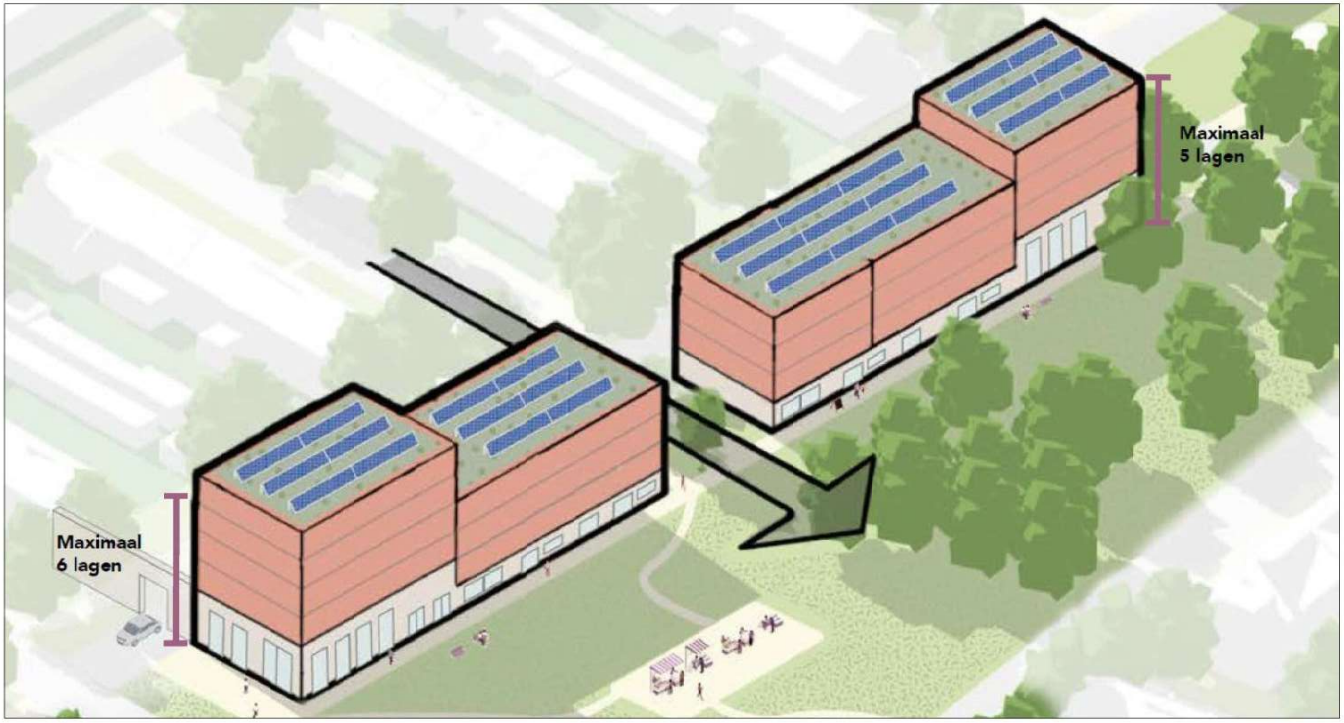


Afbeelding uit het proefplan.

Hier komt het bouwplan.

In de Gebiedsvisie Westrand is de plek voor het bouwplan precies vastgelegd.

Het bouwplan komt aan de westzijde van het plein, nabij de Pieter de Hooghstraat, Adriaen van Ostadestraat en de Jacob van Ruijsdaelstraat. Zo blijft aan de oostzijde ruimte over voor het wijkpark.
Het bouwplan bestaat uit twee gebouwen met appartementen. Ze kunnen verbonden worden met loopbruggen. De maximale hoogten zijn ook benoemd. De basis is vier bouwlagen. Aan de zuidzijde mogen zes bouwlagen, aan de noordzijde vijf.



Afbeelding uit de Gebiedsvisie Westrand.

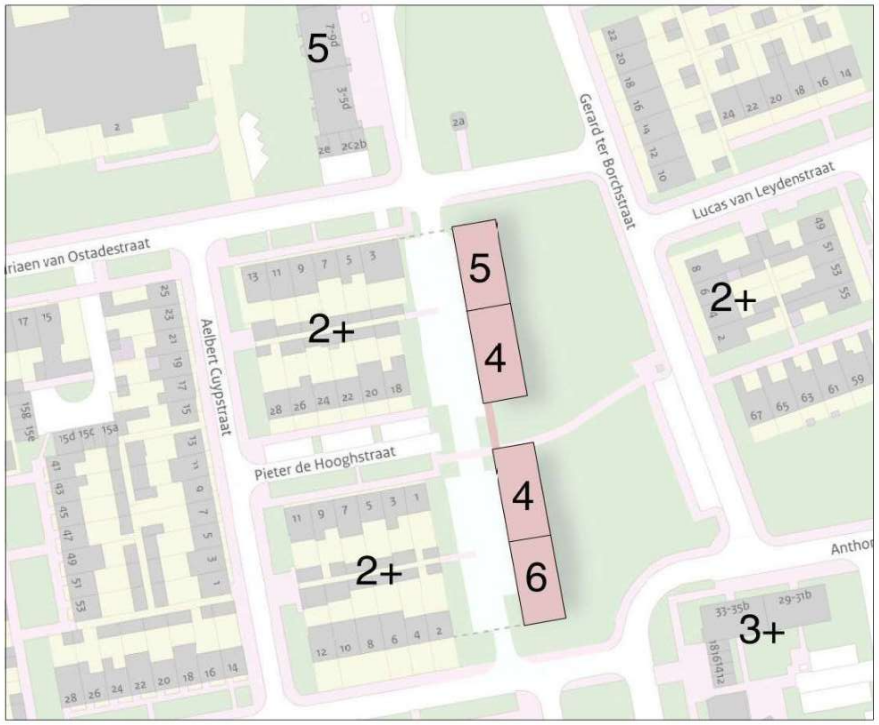
Op bladzijde 34 van de Gebiedsvisie Westrand is de grootte en de positie precies omschreven.

Over de plek van het gebouw en de bouwhoogte.

Hoe is de plek voor het gebouw bepaald? En waarom deze hoogte? De gemeente heeft hier goed over nagedacht. Ze wil dat het bouwplan samen met de bestaande woningen als het ware één bouwblok vormt en dat er zoveel mogelijk parkruimte overblijft. De twee nieuwe gebouwen zijn een wand van het nieuwe wijkpark. De wand wordt onderbroken bij de Pieter de Hooghstraat. Mensen die daar wonen, lopen straks makkelijk het park in. De hoogte van de gebouwen is afgestemd op de omgeving. De bestaande huizen zijn vaak twee lagen en een kap. De flats zijn drie en vijf bouwlagen. In de gebiedsvisie Westrand is aangegeven dat het aan het park hoger mag. Aan de zuidkant is er een hoogteaccent van zes lagen.



Het idee van één bouwblok.



Bouwhoogten.

Hoogte en schaduw.

We hebben uitgezocht of er veel schaduw is voor omwonenden.

Het nieuwe gebouw wordt aan de zuidkant maximaal ongeveer 18 meter hoog. Op andere plekken bouwen we 12 of 15 meter hoog. De nieuwe gebouwen geven schaduw. We hebben uitgezocht wat dat betekent voor de omgeving. In de lente en de herfst komt er ‘s ochtends meer schaduw in tuinen van mensen. Na 3 uur ‘s middags is er geen schaduw van het gebouw meer in tuinen.

Er is een bezonningsstudie beschikbaar voor alle seizoenen. Deze is gemaakt door Lunet Architecten op 19 september 2024.



Afbeelding uit de bezonningsstudie. Dit is de situatie op 23 september om 15.00 uur.

Deze woningen komen er.

Alwel bouwt straks 51 huurwoningen. Ze kiest bewust voor wat duurdere woningen in het plan. Dan komen er ook mensen in de Westrand wonen die meer te besteden hebben.
Het percentage sociale huur in de Westrand is nu 41% en in het wijkdeel rond Permekeplein zelfs 63%. De gemeente geeft in de gebiedsvisie aan dat het percentage mag dalen tot 30%. De samenstelling van de wijk gaat dan meer lijken op andere wijken.
Alwel vind het wel belangrijk dat er weer nieuwe sociale huurwoningen bijkomen in de wijk. Kleine huishoudens die nu in een gezinswoning wonen, kunnen dan doorstromen. Daarom wordt een derde van de nieuwe woningen (17 woningen) sociale huur.
Woningen die op een verdieping liggen zijn zo veel mogelijk bereikbaar met een lift. Dat lukt waarschijnlijk niet voor alle woningen op de eerste verdieping. Deze zijn dan met de trap bereikbaar.



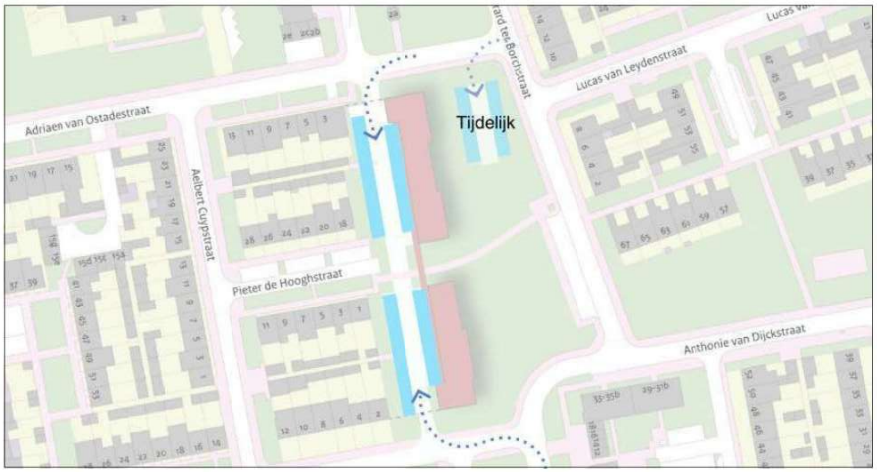
De huur van de sociale huurwoningen zou in 2025 maximaal 900 euro zijn. De oppervlakte van deze woningen is maximaal 65 m². Er zijn twee slaapkamers.
Twee derde van de woningen krijgt een hoger huur, maar wel met een ‘gereguleerde’ prijs. In 2025 zou de huur maximaal 1.184 euro zijn. De oppervlakte van deze woningen is maximaal 70 m². Er zijn twee slaapkamers.

.

Mobiliteit en parkeren.

De gebiedsvisie Westrand zet in op duurzame mobiliteit. De gemeente wil onder andere een aantal collectieve parkeervoorzieningen realiseren. Zo ontstaat er elders ruimte voor extra groen en verdichting in de wijk. Het bouwplan aan het Permekeplein speelt hier op in.

Het bouwplan ligt midden in de wijk. Het is dus prima bereikbaar per auto, fiets of voet. De bus en de wijkvoorzieningen zijn slechts tien minuten lopen.



Op de afbeelding is te zien waar de autoparkeerplaatsen komen.

Auto's.

Bij het bouwplan komt een parkeerterrein met 58 plaatsen, uit het zicht van het wijkpark. Auto's kunnen er komen via de van Ostadestraat en van Ruijsdaelstraat. Het terrein is ook beschikbaar voor mensen die elders wonen.
De gemeente heeft een norm voor het aantal parkeerplaatsen bij een woongebouw. Autoparkeren moet zo veel mogelijk op eigen terrein. Het terrein is te klein om geheel aan de norm te voldoen.

Wat we tekort komen leggen we tijdelijk aan op het Permekeplein. De plaatsen verdwijnen als de gemeente het wijkpark gaat aanleggen. De gemeente zorgt dan voor een goede definitieve oplossing, bij voorkeur in een collectieve parkeervoorziening.

.

Fietsen.

Voor fietsen maken we één gemeenschappelijke stalling. In de woningen wonen meestal één of twee mensen. We maken per woning twee plekken voor de bewoners. De helft van de fietsen kan op de vloer staan. De andere helft staat in een hoog fietsenrek (zoals op het station). Voor bezoekers maken we bij de hoofdentrees van elk gebouw acht fietsparkeerplekken.

.

Andere voertuigen.

We maken vijf plekken voor scootmobiels in een ruimte bij de hoofdentree waar ook de lift zit. We zorgen ook dat er parkeerplek is voor wat bijzondere voertuigen, zoals een bakfiets.

Wijkpark en bouwplan geven samen nieuw elan.

De gemeente heeft het plan om te investeren in een nieuw hart voor de Westrand bij de Ferdinand Bolstraat en het Sint Lucasplein. Er komen sterke voorzieningen. Ze legt een nieuwe wijkpark aan om het hart te verbinden met het Permekeplein. Het park zorgt samen met het bouwplan voor nieuw elan rondom het Permekeplein. Alwel bouwt de woningen, de gemeente legt het park aan. Ze maken samen afspraken om samen het geheel een succes te maken.



Zo kan het worden.

Met een proefontwerp hebben we gekeken wat er op de plek gebouwd kan worden. We komen tot 51 woningen.
In de gebiedsvisie Westrand zijn zogeheten ‘beeldkwaliteitseisen’ benoemd. Die regels zijn in het proefontwerp verkend. Alwel organiseert een prijsvraag voor het ontwerp van het gebouw. Het proefontwerp is een voorbeeld voor de deelnemers. Binnen de spelregels mogen ze ook tot andere oplossingen komen.



Afbeelding uit het proefontwerp van Lunet Architecten.

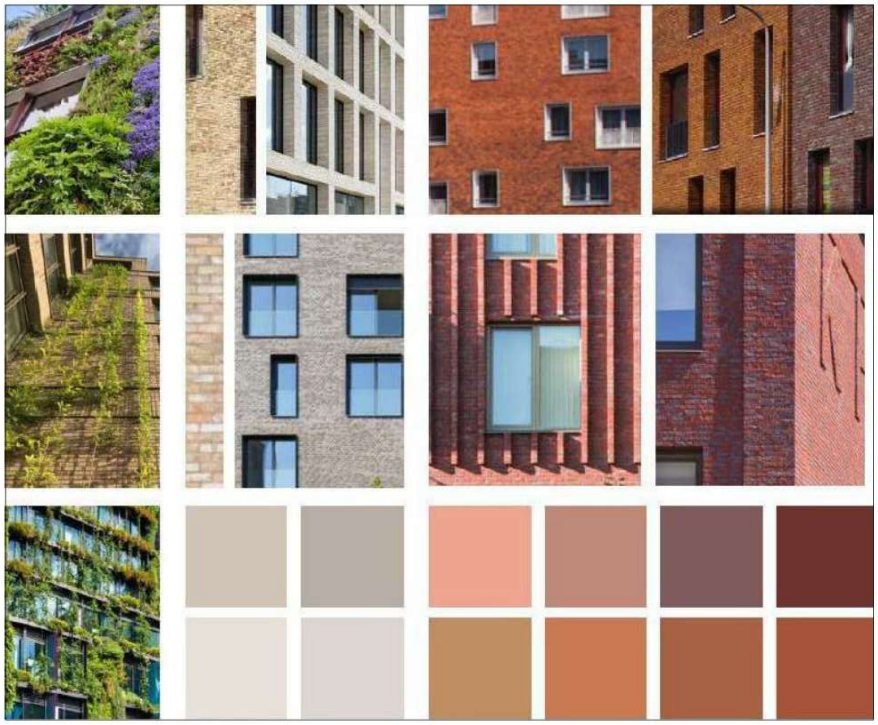


Afbeelding uit het proefontwerp van Lunet Architecten.

Zo geven we het gebouw vorm.

In de gebiedsvisie Westrand wordt beoogd dat nieuwe bouwplannen in samenhang worden ontworpen. Daarom zijn op bladzijde 40 t/m 49 van de gebiedsvisie beeldkwaliteitseisen opgenomen. Deze zijn leidend voor het ontwerp van de gebouwen in de wijk en ook de basis geweest voor het proefontwerp voor Permekeplein op de vorige pagina's. Uit het proefontwerp bleek dat een aantal onderwerpen in het bouwplan extra aandacht nodig hebben. Die zijn hierna benoemd en gelden als extra opgave aan de ontwerpers van het definieve plan.





Afbeeldingen die in de Gebiedsvisie Roosendaal gebruikt zijn om de beeldkwaliteitseisen te verduidelijken.

Extra beeldkwaliteits-regels.

Op deze en de volgende pagina lees je de extra regels die uit de bespreking van het proefontwerp naar voren kwamen. De plannen in de prijsvraag worden op deze regels beoordeeld.

- In de gebiedsvisie is de bebouwing boven de vier bouwlagen bedoeld als hoogteaccent over maximaal ongeveer een derde van de lengte van het gebouw. Voor zover het omgevingsplan meer bouwruimte biedt, is het **wenselijk om de bovenste lagen zich architectonisch te laten onderscheiden van de onderbouw.**
- De twee gebouwen krijgen een **levendige vormgeving aan álle zijden.** Dit wordt onder meer bereikt door actieve functies aan de gevel, gevelopeningen en architectonische verbijzonderingen Ook eindgevels hebben ramen.
- De **lange gevels knippen we op** in herkenbare kortere delen. Die verschillen van elkaar door variatie in kleur, in de hoogte van de gebouwdelen en door de indeling en het materiaalgebruik van balkons en ramen. Het verspringen van gevels ten opzichte van elkaar kan ook bijdragen.
- Door de aanwezigheid van lange galerijen is **vooral het opknippen van de westgevels een belangrijke uitdaging.** Denkbare middelen om die gevels op te knippen en aantrekkelijk te maken zijn het accentueren van de kolommen en variatie in de balustrades en het gebruiken van begroeiing met (klim)planten.
- Er zijn veel **onderzijden van trappen, balkons en galerijen** zichtbaar. Die vragen speciale ontwerpaandacht.
- De gevels worden volgens het palet in de gebiedsvisie in **rode en bruine aardetinten** gemaakt. **Voor accenten is ook een lichte kleur mogelijk.** Het ligt voor de hand om zo'n accent in de plinten in te zetten.
- Tussen het parkeerterrein en de openbare weg komt een **wand of portaal.** Die maakt een verbinding tussen het nieuwe gebouw en de bestaande woningen. De wand heeft een opening voor verkeer die niet wordt afgesloten, iedereen kan het parkeerterrein op. De doorrijhoogte moet voldoende zijn voor verhuiswagens en hulpdiensten.
- De **nieuwe parkeerplaats maken we zo groen mogelijk.** Bijvoorbeeld met open betontegels waar het gras doorheen groeit. De bomen naast de bestaande woningen behouden we.
- Bij **de doorgang tusen de twee gebouwen** kunnen de gallerijen doorlopen. Ze worden dan zo ontworpen dat ze een eenheid vormen met de beide gebouwen, bijvoorbeeld door het zorgvuldig ontwerp van de galerijen of het verhogen van de dakrand, zodat deze overgaat in de galerij. **De verbinding tussen beide gebouwen** moet blijk geven van zorgvuldige integrale vormgeving en compositie. Met ramen in de eindgevels komen er ogen op de tussendoorgang.

Extra beeldkwaliteits-regels.

In de gebiedsvisie Westrand is veel aandacht voor ‘plinten’ van gebouwen en de aansluiting op de openbare ruimte. De onderstaande extra aandachtspunten gelden daarvoor. Het gebouw komt aan een nieuwe wijkpark te staan. Het gebouw wordt eerder ontworpen dan het park. We spreken de ruimtelijke uitgangspunten daarom hier alvast af.

De plinthoogte wijkt af van het uitgangspunt in de gebiedsvisie.

De gemeente stemt er op verzoek van Alwel mee in dat de vloerhoogte van de eerste verdieping van het gebouw ligt op minimaal 3,4 meter. Optisch is de hoogte 4 meter.

- We willen een levendig gebruik én beeld op de **begane grond**. Daarom plaatsen we aan de zijde van het park en op koppen van de beide gebouwen actieve gebruiksfuncties en grote gevelopeningen, ook bij de fietsenstalling. Er komt een ruimte voor bewoners-collectiviteit (bijvoorbeeld een wasbar of een ontmoetingsplek bij de entree).
- **Entrees van de beide gebouwen zijn duidelijk te zien**, liefst van alle kanten van het gebouw, ook aan de parkeerzijde.
- Tussen de plint aan de parkzijde en het park zelf legt Alwel **een groenstrook aan van ongeveer 3 meter breed**. De aanplant wordt zo mogelijk afgestemd met het ontwerp van het wijkpark.
- **In de groenstrook komen terrassen voor de woningen op de begane grond, maar ook een entree is wenselijk om bij te dragen aan de levendigheid.**
- De strook wordt aan de parkzijde beeindigd door **een voetpad, dat dient voor de ontsluiting van de woningen en fietsenstalling**. Alwel legt dit aan. Het materiaalkeuze wordt zo mogelijk afgestemd met het ontwerp van het wijkpark.
- Dit voetpad wordt **geen onderdeel van de hoofdlooproute** in het park.
- De aanplant van de groens-trook en gevelgroen zorgen voor een **zachte overgang tussen het park en het gebouw** en ontttrekt meubilair op de terrassen wat aan het zicht.
- **De woningen** in de plint liggen **zo veel mogelijk op de koppen van de gebouwen**.
- We maken bij voorkeur **één gezamenlijke fietsenstalling**, met grote ramen in de gevels en een goede binnen-verlichting.

Zo kan het worden.

In het proefontwerp is gekeken of de parkeerplaatsen passen. Hier zie je een doorsnede van het gebouw. Links het park en het bouwplan, rechts de bestaande huizen. Er tussen zie je hoe auto's onder een gedeelte van het nieuwe gebouw parkeren. Je ziet dat we de bestaande groenstrook naast de huizen behouden. Deze blijft eigendom van de gemeente. De afstand tussen de eindgevels van de bestaande huizen en de voorkant van de appartementen is 31 meter. Dit is meer dan in de gebiedsvisie is aangenomen.



Afbeelding uit het proefontwerp. Doorsnede

Een veilige plek.

Veiligheid is voor veel mensen in de Westrand belangrijk. Alwel heeft er veel aandacht voor. Met het bouwplan wordt het Permekeplein weer intensief gebruikt. Dat geeft al een beter gevoel. De woonkamers van de woningen komen aan de kant van het wijkpark. Vele mensen kijken er dan straks op uit. Het parkeerterrein vraagt extra aandacht. We zorgen dat het daar ook veilig is. Dit gaan we hiervoor doen:



Een brandgang die straks uitkomt op het nieuwe parkeerterrein

- In de ruimte tussen de twee nieuwe gebouwen komen geen parkeerplaatsen. Hier komt nieuw groen en er komt een pad onder de loopbruggen. De loopbruggen zijn smal. Ze leveren op straat geen donkere ruimte op.
- Een deel van de parkeerplaatsen ligt onder een overbouwing. We zorgen hier in de avond voor goed licht. De bewoners van de woningen op de begane grond kunnen vanuit hun woning uitkijken op het parkeerterrein.
- We maken de parkeerplaatsen zo groen mogelijk. We kiezen bijvoorbeeld voor grastegels. De bomen in de groenstrook naast de bestaande huizen behouden we.
- Brandgangen van de bestaande huizen komen op een veilige manier uit op het parkeerterrein.
- We sluiten het terrein niet af.

Dit doen we voor onze planeet.

De Gebiedsvisie Westand bevat veel groene ambities. Ze zorgen ervoor dat de planeet én dit bouwplan leefbaar zijn. Alwel vindt duurzaamheid belangrijk, maar moet ook zorgen dat wonen betaalbaar blijft. Hier lees je wat onze insteek wordt.

Algemeen

- We streven naar een duurzaam ontwerp. We onderzoeken of een circulaire bouwmethode (zoals houtbouw) binnen budget past.

.

Regen vasthouden.

- Ons doel is dat regen wordt geinfiltreerd in de volle grond. Ons perceel biedt nauwelijks ruimte, maar in het wijkpark is de regen juist heel waardevol. Met de gemeente kijken we hoe we regen zo veel mogelijk daar infiltreren. Als het niet lukt op deze duurzame en klimaatvriendelijke manier, zijn kunststof kratten onder het parkeerterrein noodzakelijk.
- Vloeren van woningen liggen 30 centimeter hoger dan de weg ligt.
- We passen grastegels toe op parkeervakken (maar niet onder de overkapping).

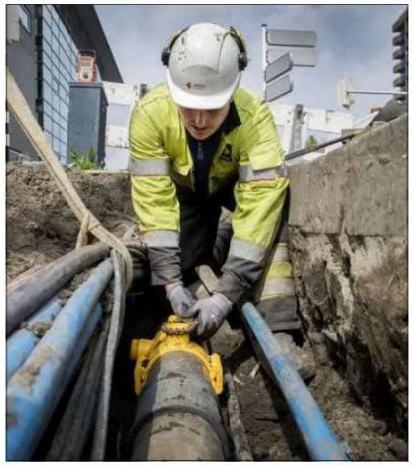
Meer biodiversiteit.

- Waar we nieuw groen voorzien, kiezen we voor inheemse soorten.
- We bouwen geen muren en schuttingen, maar we plaatsen hagen.
- In het gebouw nemen we nestkasten op en verblijfsplaatsen voor vleermuizen. We laten ons adviseren wat hier kansrijk is.

Hitte tegengaan.

- Glasvlakken maken we niet onnodig groot.
- Er is een wettelijke eis voor temperatuuroverschrijding in woningen. Die willen we halen zonder actieve koeling.
- Op de westgevel beperken de galerijen de zoninstraling op woningen. Dit geldt niet voor de topverdiepingen. Hier nemen we extra maatregelen.
- We geven deelnemers in de prijsvraag mee dat ze op de juiste plekken zorgen voor begroeide gevels.

Een trafostation nodig?



Voldoende stroomcapaciteit is niet vanzelfsprekend meer. We gaan vroeg in overleg met Enexis om te zorgen voor een goede aansluiting. Als een extra trafo-station nodig is, overleggen we met de gemeente over de beste plek.

Zo gaan we om met stroom en warmte.

Het energieverbruik in het gebouw gaat voldoen aan de minimale wettelijke eisen voor nieuwe woningen. Dat geldt ook voor de isolatie-eisen.

- De gemeente wil een warmtenet aanleggen in de wijk. Als zeker is dat dat tijdig operationeel zal zijn, stemmen we ons bouwplan hier op af. Anders kiezen we voor een oplossing met warmtepompen. Als de warmtepompen een buitenunit nodig hebben dan komen deze op het dak. We plaatsen ze uit het zicht.
- Als we kiezen voor bodemlussen dan komen deze zo veel mogelijk onder het gebouw of onder ons parkeerterrein. We vragen de gemeente om mee te werken aan extra bodemlussen in het openbaar gebied, als we niet genoeg ruimte hebben.

We leggen alleen zonnepanelen als dat nodig is voor de minimale wettelijke eisen. Ze komen dan op het dak.

Gemeentelijke beleidsregels

Alwel gaat zo goed mogelijk het beleid volgen dat de gemeente Roosendaal hanteert. Hieronder lees je welk beleid onze aandacht krijgt.

- In de omgevingsvisie Roosendaal staat hoe de gemeente haar ruimtelijke ontwikkeling ziet tot circa 2035.
- In het water- en rioleringsprogramma 2024 - 2027 beschrijft de gemeente in brede zin hoe zij met schoon en vuil water omgaat.
- In de notitie 'Verbindend groen'wordt beschreven hoe zij met het onderhoud van groen omgaat.
- Roosendaal wil bijdragen aan circulaire doelstellingen bij nieuwbouw. De notitie 'Het Nieuwe Normaal' geeft daar richting aan.
- De gemeente is ook voorstander van het toepassen van meer circulaire materialen bij de aanleg van wegen. De website moederbestek.nl geeft hier richting aan.
- De aarde warmt op. Roosendaal zet zich in om de gevolgen te bestrijden. De notitie 'Landelijke Maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving' vormt daarbij een leidraad.
- Voor zover Alwel openbaar gebied aanlegt volgt ze de ontwerp- en materiaaleisen van de gemeente.

Samengesteld door Honk.
www.honk.nl

In opdracht van Alwel.
www.alwel.nl