

Stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet restant stadsblok C1, New Brooklyn

November 2025



New Brooklyn

Het stadsblok C1 ligt in het gebied New Brooklyn. New Brooklyn is voor Almeerse begrippen een stadse wijk. Stedelijk in dichtheid met een gevarieerdheid aan woningen: een mix van eengezinswoningen, boven- benedenwoningen en appartementen.

Het toepassen van kappen, erkers, trappen en loggia's op verscheidende plekken en op eigentijdse wijze draagt bij aan de stadse sfeer. De wijk is opgebouwd rond de Meent. Een kruisvormige groene ruimtelijke drager, die de wijk verbindt met de omliggende gebieden en functies zoals de Europalaan en het station Almere Poort. Voetgangers en het fietsverkeer krijgen veel ruimte met brede trottoirs met bomen en verschillende snelle doorgaande fietspaden. De nabijheid van station Almere Poort maakt het in New Brooklyn makkelijk om het autogebruik te beperken. Een gezonde leefomgeving wordt gestimuleerd door straten met éénrichtingsverkeer en éénzijdig langsparkeren. Het parkeren is grotendeels aan de randen van de wijk gesitueerd.

Het beeldkwaliteitsplan is het stedenbouwkundige en architectonische kader voor de uitwerking van de plannen. Dit document laat de stedenbouwkundige en programmatische hoofdopzet van het stadsblok C1 zien.



Overzicht locaties van de te ontwikkelen woningen

Restant stadsblok C1: maximaal 22 grondgebonden woningen, 40 appartementen en minimaal 350m2 maatschappelijke voorziening(en).

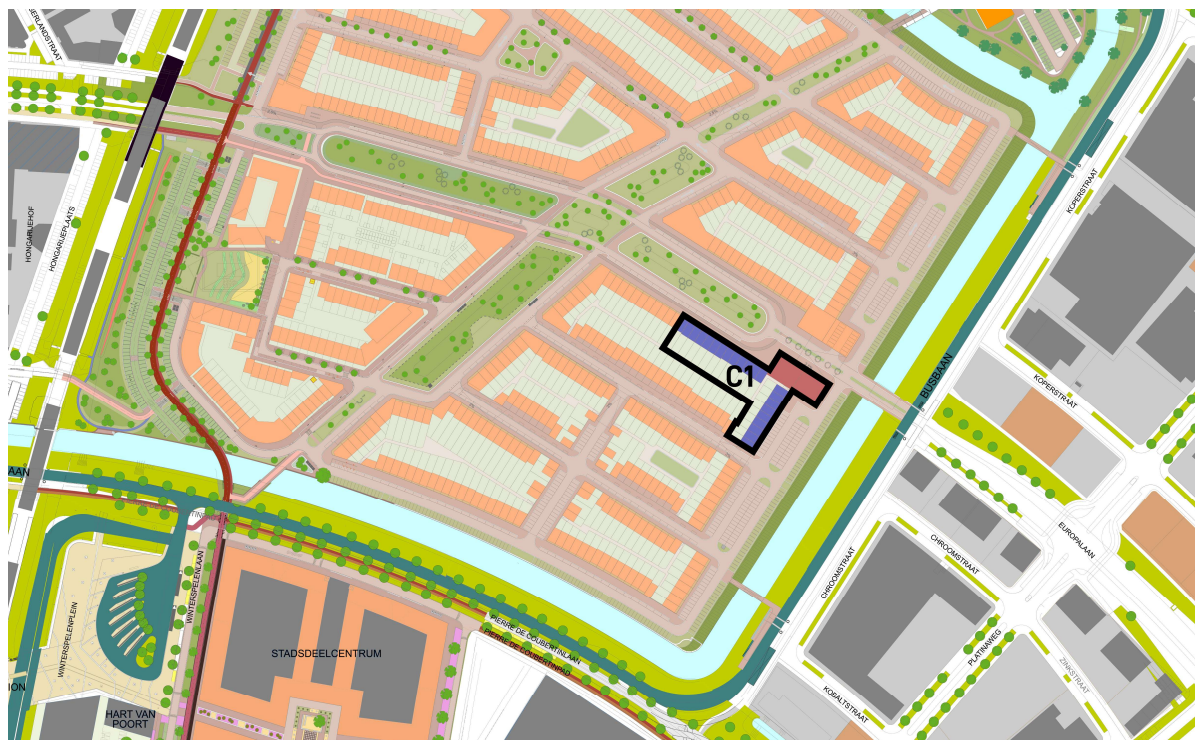
De grondgebonden woningen liggen aan de Europalaan en aan de Turkijekade. Het appartementengebouw ligt op de hoek Europalaan / Turkijekade. De rooilijnen van het appartementengebouw liggen naar voren ten opzichte van de naastliggende grondgebonden woningen. De positie van het appartementengebouw ligt daarmee vast. De maatschappelijke voorzieningen komen in de plint van het appartementengebouw.



Ontwerptekening van woningen in New Brooklyn.



Stadsblok C1, nabije context

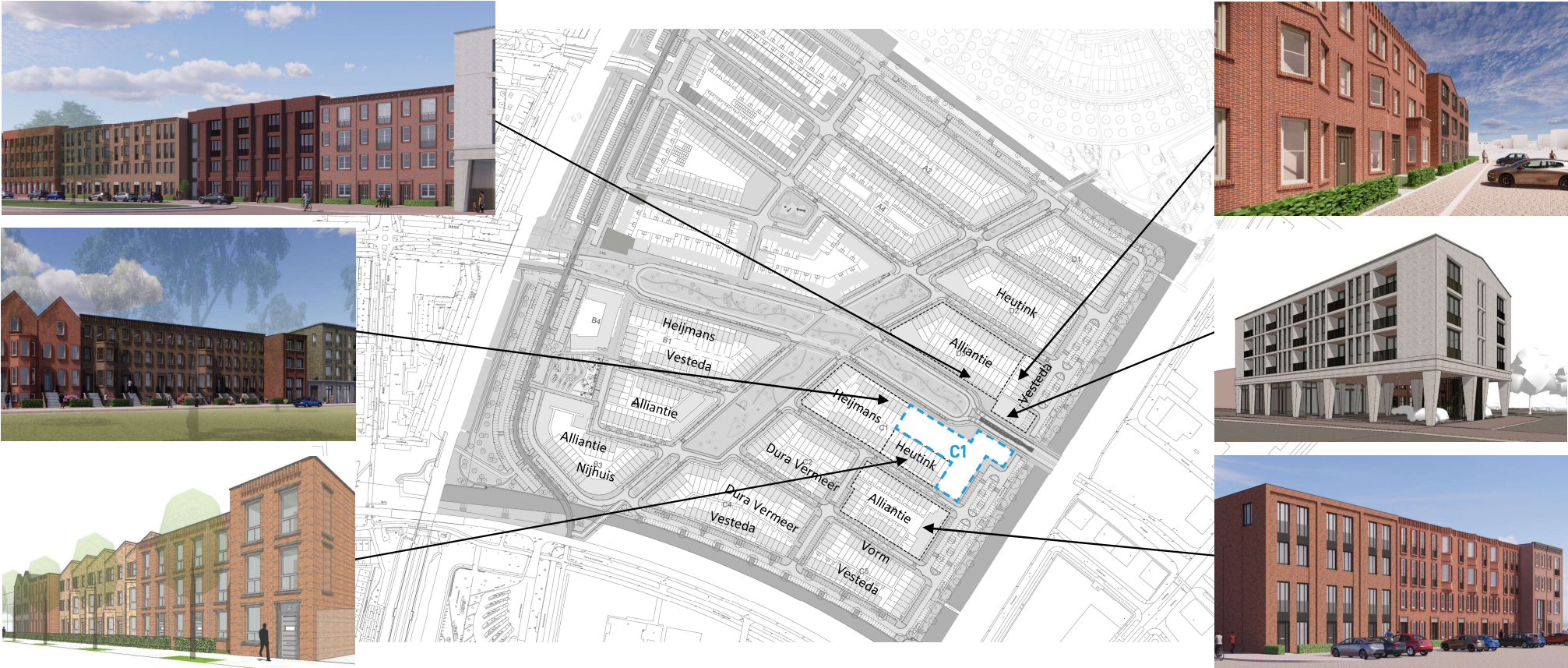


Het resterende deel van stadsblok C1, met de grondgebonden woningen in het blauw en het appartementengebouw in het rood.

Context restant stadsblok C1

- De te realiseren grondgebonden woningen (22) met 3 en 4 bouwlagen en appartementen (40) bevinden zich in Stadsblok C1. De woningen liggen aan de rand van de wijk en deels aan de Europalaan.
- Maximaal 22 grondgebonden woningen en 40 appartementen (40 is een hard getal).
- Minimaal 50% van de grondgebonden woningen hebben een dwarskap of een lessenaarsdak. (Zie beeldkwaliteitsplan, p.26 en p.44-p.45 voor nadere uitleg dwarskappen).
- Minimaal 30% van de grondgebonden woningen aan de Turkijkade hebben een erker of een loggia (zie beeldkwaliteitsplan p.48 – 51).
- Aan de Europalaan hebben minimaal 75% van de grondgebonden woningen een erker of een loggia.
- Minimaal 350m2 maatschappelijke voorziening(en).
- Het overige deel van stadsblok C1 zal reeds bebouwd en/of in aanbouw zijn. Andere partijen in dit stadsblok zijn Heijmans en Heutink.

Omliggende plannen (deels reeds gerealiseerd)



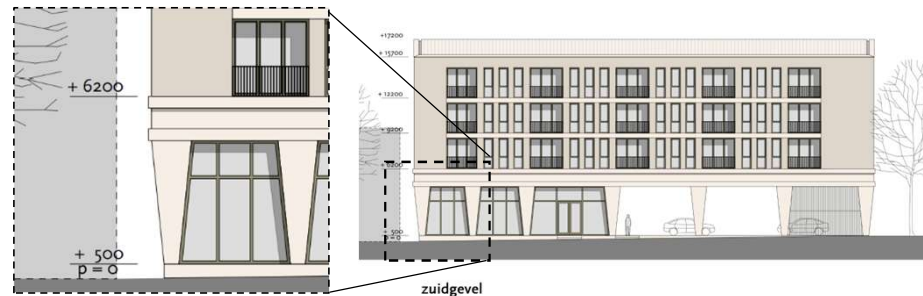
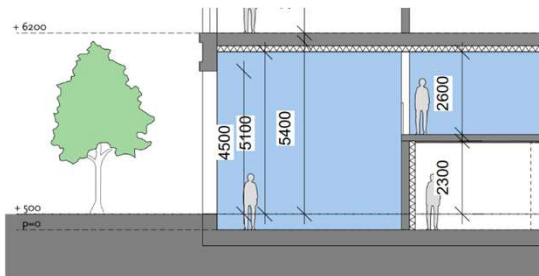
Bouwlagen, setbacks en balkons en loggia's



Context bouwlagen, setbacks, balkons en loggia's.

- Aan de Europalaan is een hoge wand gewenst. Hier dienen de grondgebonden woningen 4 bouwlagen te hebben.
- Aan de Turkijekade dienen de grondgebonden woningen 3 bouwlagen te hebben.
- Het appartementengebouw bestaat uit maximaal 9 woonlagen bovenop een verhoogde plint.
- De hoogte van de plint van het appartementengebouw komt overeen met de plinthoogte van het reeds gerealiseerde tegenover gelegen appartementengebouw. De plint is 5,7 m hoog, gemeten van vloerpeil tot bovenzijde plintmaterialisering.
- De gevelopeningen liggen in lijn met het tegenover gelegen appartementengebouw: hoog en in logische proportie met de plint.

*Het tegenovergelegen
appartementengebouw heeft
hoge gevelopeningen.*

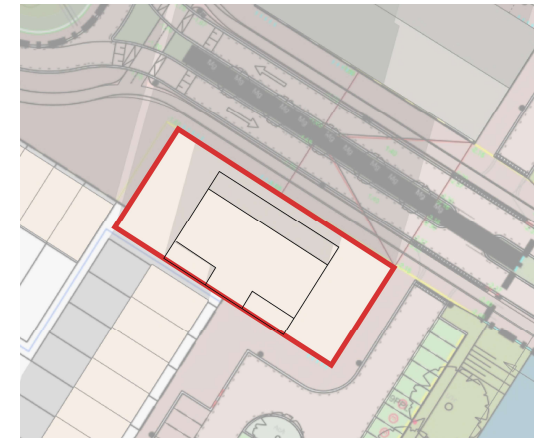


*Plint tegenover gelegen
appartementengebouw
maatgevend*

Bouwlagen, setbacks en balkons en loggia's



- Het appartementengebouw dient te bestaan uit een basement met daarbovenop een 'toren'. De hierboven getoonde afbeeldingen dienen hierbij als denkrichting en niet als uitwerking.
- Het basement bestaat uit maximaal 4 bouwlagen (inclusief de verhoogde plint).
- De 'toren' bestaat uit maximaal 6 bouwlagen
- Deze 'toren' heeft aan de west-, noord-, en oostzijde een setback ten opzichte van het basement, hoe dit gecreëerd wordt en hoe diep deze worden gerealiseerd is aan de gegadigde.
 - De minimaal te realiseren diepte van de setback is 8,5m aan de oost- en westzijde en 2m aan de noordzijde.
 - De setbacks zijn duidelijk zichtbaar in de architectuur.
 - Ook de bovenste bouwlaag heeft setbacks, deze zijn minimaal 2m.
 - Extra setbacks en/of verspringen in het gevelvlak zijn in overleg met het Q-team toegestaan.
- In het basement zijn buitenruimtes vormgegeven als loggia's: aan deze gevels zijn geen uitkragende balkons toegestaan (zie rode lijn op de afbeelding hiernaast).
- Een dakterras of een gedeelde daktuin is mogelijk.



In het basement zijn de buitenruimtes vormgegeven als loggia's: hier zijn geen uitkragende balkons toegestaan.

Bouwlagen en setbacks

Onderstaand de regels m.b.t. de bouwhoogte uit bestemmingsplan [Almere Poort Oost en Duin](#)

25.2 Bouwregels

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden, mogen ten behoeve van de bestemmingsomschrijving uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de volgende maximale maten gelden:

ten aanzien van gebouwen:

- a. hoofdgebouwen ten behoeve van grondgebonden woningen: bouwhoogte 13 m;*
- b. hoofdgebouwen ten behoeve van gestapelde woningen, bedrijven, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen: bouwhoogte 21 m;*
- c. overkapte permanente terrassen zijn toegestaan voor de voorgevel van een gebouw met een horecabestemming tot een diepte van 10 m en een bouwhoogte van 6 m;*
- d. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen: bouwhoogte 3,5 m, oppervlakte 25 m²;*

25.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

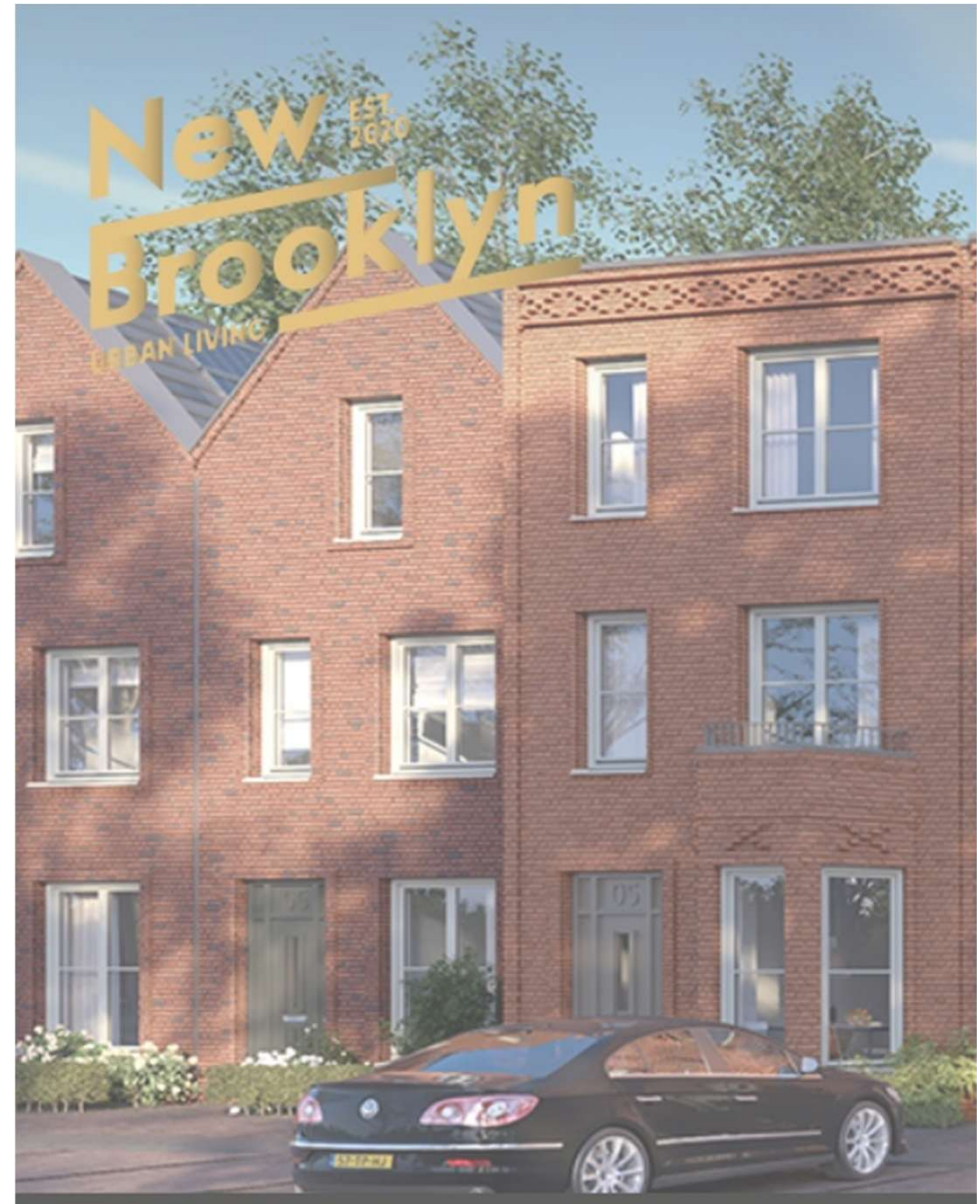
- a. van het bepaalde in 25.2 b. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en kan worden voldaan aan hetgeen in 25.1 v. is bepaald en met dien verstande dat
 - 1. de bouwhoogte van 25% van het bestemmingsvlak maximaal 30 meter mag bedragen;*
 - 2. de bouwhoogte van 5% van het bestemmingsvlak maximaal 90 meter mag bedragen;**
- b. van het bepaalde in 25.2 onder d. voor bouwwerken ten behoeve van nutsgebouwen met een maximum bouwhoogte van 5 m en een maximale oppervlakte van 50m² mits de gebouwen uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt en uit het oogpunt van het woongenot in de directe omgeving aanvaardbaar zijn;*
- c. van het bepaalde in 25.2 onder o. voor het toestaan voor antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie tot een hoogte van maximaal 40 meter, mits het bouwwerk uit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Algemene (aanvullende) uitgangspunten

- Bij de uitwerking is het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan leidend.
- De architectuur van de woningen is hoogwaardig.
- Er wordt aansluiting gezocht bij de architectuur/ kenmerken en materiaalgebruik van de omliggende woningen in New Brooklyn. De in het beeldkwaliteitsplan beschreven sfeer is door de reeds actieve ontwikkelaars in het plangebied in twee stijlen uitgewerkt: een industriële stijl en een romantische stijl (voor meer informatie hierover, zie pagina's 'referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn, verderop in dit document).
- Drielaagse woningen hebben een beukmaat van minimaal 4,80m. Tenzij anders expliciet is aangegeven dan wel overeengekomen met het Q-team.
- Vierlaagse woningen hebben een beukmaat van minimaal 4,20m.
- Achterpaden worden in eigendom overgedragen. De koper dient zelf zorg te dragen voor de aanleg. Tenzij in specifieke gevallen anders is aangegeven. I.v.m. de ontsluiting van de al aanwezige bewoners in C1 zal reeds een deel van het achterpad inclusief riolering aangelegd zijn, hierop dient aangesloten te worden.



Voorbeelden van omliggende woningen in New Brooklyn.



Aandacht voor de volgende punten uit het beeldkwaliteitsplan

- Zuidgerichte voortuinen zijn minimaal 3,00m. diep (enkele uitzonderingen toegestaan i.v.m. voorgeschreven geleding, verspringingen). (Zie beeldkwaliteitsplan, p.20 –21).
- Noordelijke voortuinen en voortuinen langs De Europalaan zijn tot 1,50m. diep.
- Alle hoeken van de stadsblokken zijn bebouwd (met gevel en/of tuinmuur). De zijgevel van een pand op de hoek ligt op de erfgrans. De erfafscheiding van achtertuinen op een hoek bestaat uit een hoge tuinmuur (min 1,80m. hoog). Hoekgebouwen zijn overhoeks ontworpen. (Zie beeldkwaliteitsplan p.40)
- Per gevelwand is voor de grondgebonden woningen een minimaal percentage dwarskappen voorgeschreven naast platte daken en lessenaarsdaken. Een dwarskap heeft een hellingshoek tussen 40 en 50 graden. Een lessenaarsdak heeft een hellingshoek van minimaal 15 graden. (Zie beeldkwaliteitsplan, p.26 en p.44 voor nadere uitleg dwarskappen)
- Per gevelwand is voor de grondgebonden woningen een minimaal percentage erkers/loggia's voorgeschreven (zie beeldkwaliteitsplan p.48 – 50)
- Woningen aan De Europalaan hebben een statigheid die recht doet aan deze locatie.
- De begane grond van alle grondgebonden woningen heeft een vrije hoogte van minimaal 3,10m. (Zie beeldkwaliteitsplan p.27).
- De kaplaag van de grondgebonden woningen wordt als volwaardige laag uitgevoerd (zie beeldkwaliteitsplan p.26)



De zijgevel van een pand op de hoek ligt op de erfgrans. De erfafscheiding van achtertuinen op een hoek bestaat uit een hoge tuinmuur. Kozijnen in een witte kleur.



Gevels in New Brooklyn met dwarskappen en erkers

Aandacht voor de volgende punten uit het beeldkwaliteitsplan

- Rijen woningen worden in ensembles (reeksen) ontworpen. (Zie BKP p.31 / 32). Een ensemble bevat maximaal 8 woningen die een sterke verwantschap met elkaar hebben.
- De rooilijnen van ensembles verspringen ten opzichte van elkaar. (Zie BKP p. 31). *Let op: de in de proefverkaveling voorgestelde verspringing is indicatief*
- De uitdaging bij de woningen is om een ensemble te ontwerpen waar variatie binnen een ensemble mogelijk is.



Voorbeelden van ensembles in New Brooklyn.



Aanvullende uitgangspunten voor het appartementengebouw

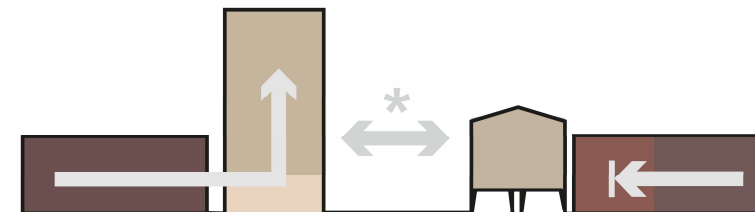


Huidige situatie vanaf de Europalaan

Huidige situatie vanaf de Europalaan

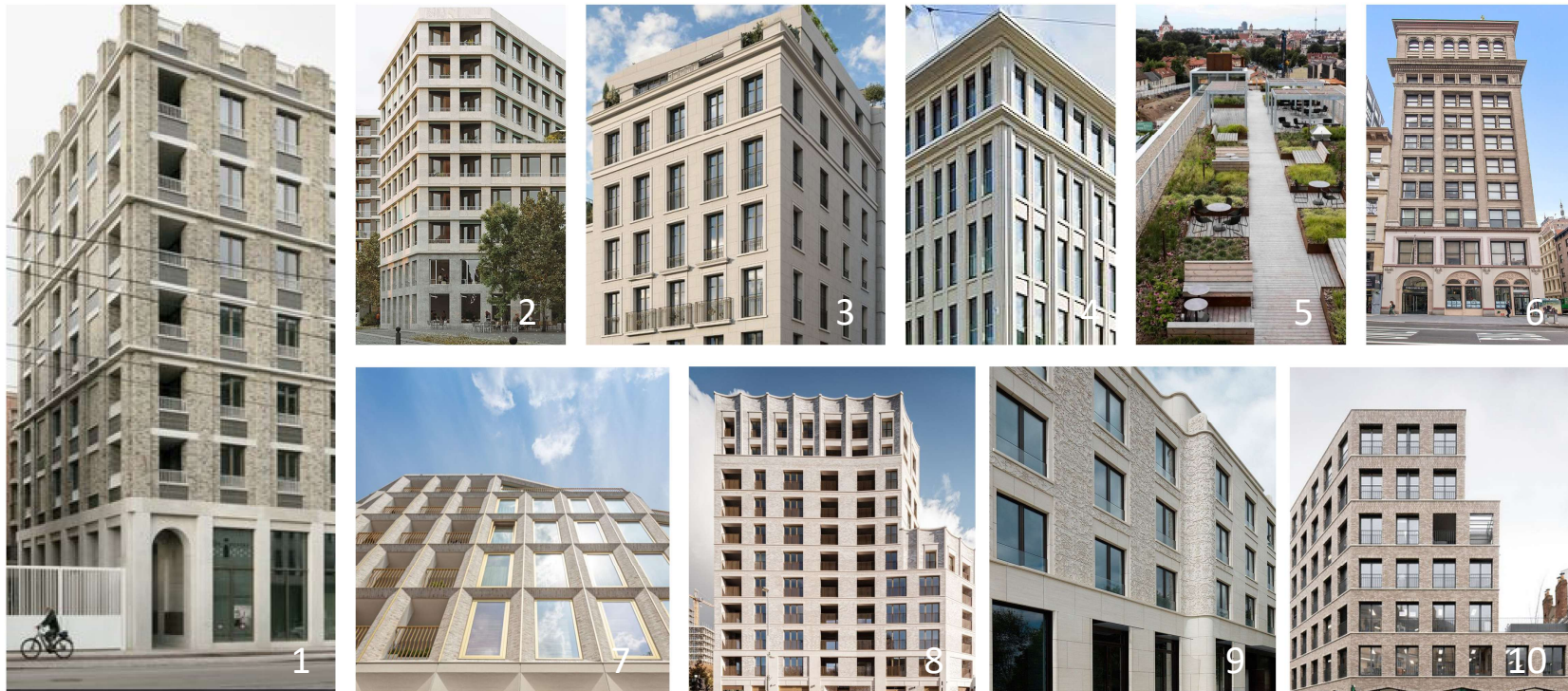
Architectonisch principe woontoren

- De woontoren vormt samen met het reeds ontwikkelde appartementengebouw een asymmetrisch accent bij de toegang tot de wijk.
- De woontoren is een architectonisch onderdeel van de omliggende wijk.
- De rijke architectuur van New Brooklyn wordt vertaald naar een rustig gevelbeeld waarbij het accent ligt op de sculpturaliteit van het gebouw.
- De woontoren heeft een relatie met het reeds ontwikkelde appartementengebouw door o.a. het heldere gevelbeeld, de frisse lichte kleurstelling en de hoge plint.



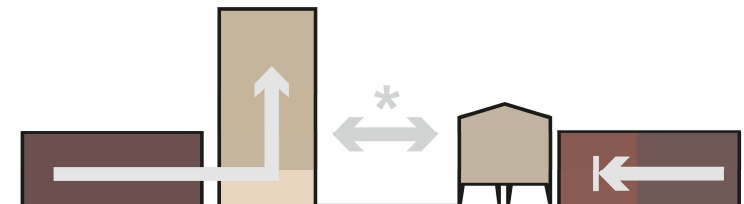
Principe: architectonisch onderdeel van de wijk, fris en rustig accent tezamen met reeds gerealiseerd appartementengebouw.

Aanvullende uitgangspunten voor het appartementengebouw



Inspiratiebeelden

1. Hoge en lichtgekleurde plint. Gevel kenmerkt zich door verticale ordening gevelopeningen.
2. Getrapte opbouw naar de toren toe, door middel van setbacks. Lichte kleurstelling toren.
3. Gelaagdheid in de opbouw door setback. Herkenbaar en rustig gevelbeeld.
4. Kwalitatieve dakranden.
5. Gezamenlijke daktuin rondom de breedste setbacks.
6. Inspiratie van rijke architectuur naar een helder en rustig, maar kenmerkend, gevelbeeld.
7. Geïntegreerde buitenruimtes: loggia's. Rustig en helder gevelbeeld, zorgvuldige detaillering.
8. De sculpturaliteit vormt de essentie van het gebouw.
9. Helder opgebouwd, rustig gevelbeeld, unieke gevel; rijkdom in subtiliteit.
10. Getrapte opbouw van de massa, aansluiting op omliggende blokken.



Toetsing Kwaliteitsteam

Toetsing ontwerpen door het Kwaliteitsteam

Er is een kwaliteitsteam voor het plangebied Nieuw Brooklyn opgericht. Het kwaliteitsteam bewaakt de kwaliteit van zowel de ontwerpen van de gebouwen als de openbare ruimte en zorgt dat de ambities die in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan (BKP) zijn beschreven, worden gehaald. De ontwerpen van projectmatige woningen worden door het kwaliteitsteam getoetst.

Het kwaliteitsteam bestaat uit adviseurs op het gebied van stedenbouw, architectuur en landschap. Het kwaliteitsteam beoordeelt zowel de ontwerpen als de inpassing in de context. Het toetsingskader voor het kwaliteitsteam is het beeldkwaliteitsplan New Brooklyn, het stedenbouwkundig plan en de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals beschreven in de voorgaande pagina's van dit voorliggend document.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft geen stijl, maar wel een sfeer en 'regels' om de sfeer te bereiken. Door de in het gebied reeds actieve ontwikkelaars zijn twee stijlen ontwikkeld (romantisch en industrieel), die in de sfeer passen van het beeldkwaliteitsplan. Het kwaliteitsteam ziet erop toe dat een gekozen stijl consequent wordt doorgevoerd. Bijvoorbeeld, bij de romantische stijl horen stijlelementen zoals lichtere baksteenkleur, decoratieve dakranden, traditionele erkers, kaders in vormsteen, houten kozijnen, enz. Bij de industriële stijl horen weer andere stijlelementen, zoals een strakkere gevelindeling, donkerdere kleuren, metalen kozijnen en -kaders rondom ramen.

Beoordelingsproces

Het kwaliteitsteam dient in alle stappen van het ontwerpproces te worden meegenomen. Hierdoor kan het kwaliteitsteam meedenken aan de voorkant van het proces en meegroeien met de ontwerpen van de woningen.

Door vroeg in gesprek te gaan met het kwaliteitsteam wordt voorkomen dat ontwerpen die ver zijn uitgewerkt, in een laat stadium onverwachts door het kwaliteitsteam worden afgewezen.

Direct na gunning, maar nog voor het ontwerpproces wordt opgestart, vindt een startoverleg tussen de ontwikkelaar en het kwaliteitsteam plaats. Het hoofddoel bij het eerste gesprek is om met elkaar te bepalen waar de keuzevrijheid voor de ontwerper zit en wat als 'vast' wordt meegegeven. Zo is het bijvoorbeeld niet ongebruikelijk om de massa's van de ensembles (zoals kap/dakvorm en verspringing van de rooilijn) met het kwaliteitsteam af te stemmen voordat de architectuur van de woningen verder wordt uitgewerkt.

De ontwerpen van de gebouwen doorlopen na het bepalen van de massa's drie stadia: schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO). Het schetsontwerp (SO) en het definitief ontwerp (DO) van alle bouw- en inrichtingsplannen worden aan het kwaliteitsteam voorgelegd en van een advies voorzien. Er wordt echter sterk aangeraden om ook het voorlopig ontwerp aan het team voor te leggen. Welke stukken er per ontwerpfase ingediend dienen te worden staat opgenomen in een aparte bijlage in Excel-formaat bij deze tender.

Het definitief ontwerp dient altijd plenair te worden besproken in het kwaliteitsteam. Een positief advies van het kwaliteitsteam moet namelijk bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegevoegd. Zonder een positief advies van het kwaliteitsteam kan er dus geen omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Toetsing Kwaliteitsteam

Vergaderdata en agenderen van ontwerpen

Het kwaliteitsteam vergadert om de vier weken. De vergaderdata en -tijden worden jaarlijks vastgesteld. Indien gewenst kan het kwaliteitsteam in het beginstadium van de ontwerpen ook aan gezamenlijke workshops met de architecten en de ontwikkelaars meedoen.

Een ontwerp dat in het kwaliteitsteam wordt behandeld moet ten minste één week voor de bespreking worden ingediend bij het kwaliteitsteam. Een beoordeling c.q. voorlegging in het kwaliteitsteam wordt altijd gevolgd door een schriftelijk advies in de vorm van een door het kwaliteitsteam geaccordeerd verslag (per email).



Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn: Romantische Stijl

Dakranden zijn zorgvuldig gedetailleerd. Dakvlak achter gevel

Regenpijp ligt in het gevelvlak

De meeste raamopeningen zijn verticaal



'Romantische' stilelementen (o.a.):

- Steile kappen of een platte dak met een decoratieve daklijsten
- Traditioneel vormgegeven erkers
- Verfijnde details in baksteen.
- Lichtere baksteenkleur
- Lichte kozijnen in hout
- Traditionele gevelindeling

Kozijnen in een witte/lichte kleur.

Traditionele erker in gevel. Dit zorgt voor dieptewerking in de gevel.

Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn: Romantische Stijl

Plat afgedekte woningen hebben een daklijst. Deze is verbijzonderd met een reliëfpatroon in het metselwerk.

2-laags punterker in gevel. Dit zorgt voor dieptewerking in de gevel.

Voordeur is zorgvuldig ontworpen met een omlijsting van baksteen.



De zijgevel is uitnodigend en heeft voldoende gevelopeningen (ramen)

Achtere tuinen grenzend aan het openbaar gebied hebben een gemetselde erfafscheiding.

**Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn:
Romantische stijl**

Dakranden zijn zorgvuldig
gedetailleerd

Voordeuren verbijzonderd, bv.
door middel van een kader en
een terugliggend vlak

Een aantal ramen zijn door
middel van kaders (in
vormsteen) verbijzonderd. Dit
zorgt voor extra schaduwlijnen.

Metselwerk in aangegeven
steensortering. Voegen in een
lichte kleur.

Punterker in gevel. Dit zorgt
voor dieptewerking in de gevel.



Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn: Industriële Stijl

Industriële stijl: strakkere gevelindeling, zorgvuldig gedetailleerde (strakke) dakranden, donkere kozijnen en gevelelementen.



Sheddaken horen bij industriële stijl. Dakrand in metaal.



Dieptewerking door een balkon aan de voorgevel, metalen elementen



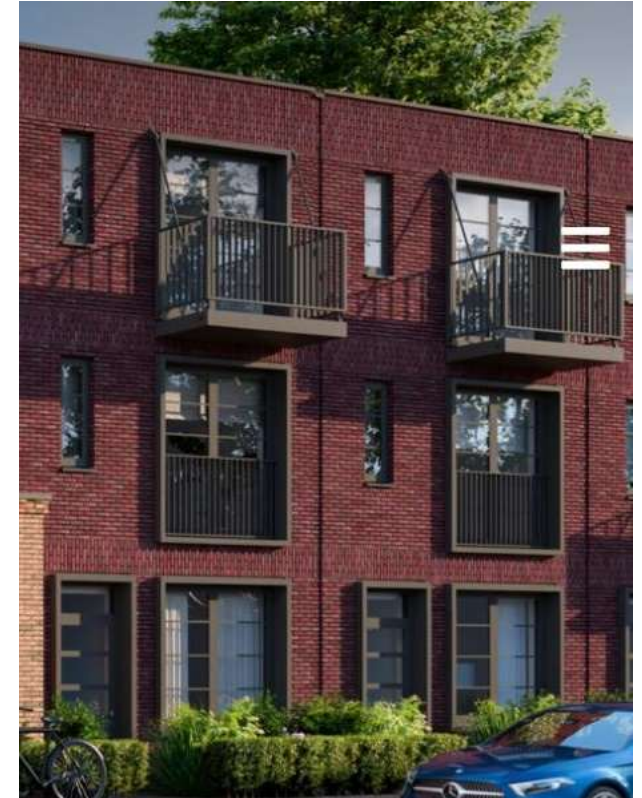
Voordeuren verbijzonderd, door middel van een metalen kader

Roedes versterken de industriële stijl

'industriële' stijlelementen (o.a):

- een strakkere gevelindeling
- Sheddaken of platte daken
- Strakke dakrand
- donkerder kleurstelling
- Verfijnde detaillering in metaal, zoals metalen kaders rondom kozijnen, balkons in metaal uitgevoerd, enz.
- Donkere kozijnen
- Metalen kozijnen (aluminium / staal)
- (metalen) Roedes in ramen

Referentie kenmerken omliggende woningen New Brooklyn: Detaillering



Voorbeelden van zorgvuldige en rijke detaillering van woningen in New Brooklyn, onder andere: patronen in dakranden, gebruik van vormsteen, kaders (baksteen of in metaal) rondom deuren en ramen.



Referentie stenen omliggende woningen New Brooklyn*

Rodruza - Regge effen paars



Rodruza - Worm effen oranje



Rodruza - Vecht naturel bont



Rodruza - Spaarne rood bont



Bakstenen

Rodruza - Grijs



Engels - Oranje blauw bont



Kloosterwaard Brielle



Rodruza - Merwede
mangaan bont gesinterd



Bakstenen

** Aanvullend op het beeldkwaliteitsplan*

Achter- en zijpaden (brandgangen)

- De kavels grenzen aan achter- en zijpaden zoals aangegeven op de proefverkaveling.
- De koper dient tot een eigendomsverdeling te komen, rekening houdend met de reeds uitgegeven kavels aan andere partijen in het stadsblok.
- De koper dient voor eigen rekening en risico en in overleg met de aangrenzende eigenaren zijn deel in dit achter-/zijpad op de aangegeven peilhoogtes aan te leggen. Dit geldt zowel bovengronds als ondergronds inclusief kabels en leidingen, zoals een ondergronds (hemel)afwateringssysteem.
- De toekomstige eigenaren dienen het achter-/zijpad zelf te onderhouden, te beheren en in stand te houden. Er geldt een recht van overpad voor de percelen gelegen aan het achter-/zijpad, het dient dan ook te allen tijde vrij toegankelijk te zijn. De koper dient toe te staan dat door de eigenaren van de nabijgelegen percelen, waar zich eveneens (een gedeelte van) het achterpad bevindt, via het (ondergrondse) afwateringssysteem van de koper kan worden aangesloten op het gemeentelijke systeem in het openbaar gebied.
- De hemelwaterafvoer vanuit de achter-/zijpaden dient separaat van hemelwaterafvoer van de woningen te worden aangesloten.
- Deze afspraken worden vastgelegd in de koopovereenkomsten en notariële/leveringsakten. De koper dient voorafgaand aan de aanleg van het achter-/zijpad het ontwerp (dimensionering) van het afwateringssysteem af te stemmen met de gemeente.



Bijlagen.

- Beeldkwaliteitsplan (.pdf)
- Inrichtingsplan (.pdf)
- Te leveren producten Q-team (.xlsx)