

# EUROPAKWARTIER NOORD

tuinstad in harmonie



**Ruimtelijk Programma van Eisen**  
tenderveld B



# Inleiding

Dit document beschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden voor Tenderveld B. Tevens bevat het een aantal themakaarten die behulpzaam zijn bij het leren kennen van de locatie en het aanduiden van de verschillende bouwblokken. Verder zijn er een aantal kaartbeelden toegevoegd uit het Beeldkwaliteitsplan, waarop de ontwikkelvlekken van Tenderveld B zijn uitgesneden.

## Colofon

**Europakwartier-Noord**  
**Ruimtelijk Programma van Eisen - tenderveld B**  
Gemeente Almere - afdeling Gebiedsontwikkeling

**Versie**  
10-03-2026



# Inhoud

1. Inleiding	02
2. Inhoud	03
<b>Ruimtelijke randvoorwaarden</b>	
3. Ruimtelijke randvoorwaarden	04
<b>Algemene themakaarten</b>	
4. Locatie in Europakwartier-Noord	08
5. Tendervelden	09
6. Blokaanduiding	10
7. Aantallen woningen	11
8. Clusters natuurinclusief bouwen	12
9. Gefaseerde levering	13
<b>Themakaarten beeldkwaliteitsplan</b>	
10. Buurten	15
11. Sferen	16
12. Architectonische eenheden	17
13. Dakvormen	18
14. Poorten	19

# Ruimtelijke randvoorwaarden

De ruimtelijke randvoorwaarden die gelden voor  
de ontwikkeling van tenderveld B.

# Ruimtelijke randvoorwaarden

## De volgende ruimtelijke randvoorwaarden gelden voor de ontwikkeling van tenderveld B.

- De opgave omvat 166 grondgebonden woningen verdeeld over 25 bouwblokken, aangeduid als N13 t/m N24, N31 t/m N33 en N40 t/m N49.
  - Het beeldkwaliteitsplan ‘Europakwartier-Noord – Tuinstad in Harmonie’ (d.d. 25-08-2025, status concept) vormt het beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling (bijlage VI).
  - De te realiseren woningen vallen binnen de architectonische sferen ‘de Omloop’ en ‘de Erven en Hoven’.
  - Een woning bestaat uit 2 of 3 lagen met een kap of plat dak, afhankelijk van de architectonische sfeer:
    - De Omloop (roodgekleurd): minimaal 3 lagen met plat dak
    - De Erven en Hoven (geelgekleurd): minimaal 2 lagen met kap of 3 lagen met kap.
  - De beukmaten in het inrichtingsplan en op de uitgiftetekening zijn leidend. De grenzen van het uitgeefbare gebied overschrijden is niet mogelijk. Beukmaten verkleinen is mogelijk binnen een kwalitatief en integraal ruimtelijk voorstel.
  - Eengezinswoning binnen de blokken N13, N16 t/m N18, N22 t/m N24 en N31 t/m N33 hebben een minimale grootte van > 120 m<sup>2</sup> GO .
  - Eengezinswoningen binnen de blokken N14, N15, N19 t/m N21, N40 t/m N49 hebben een gemiddelde grootte van 120 m<sup>2</sup> GO.
  - Het aantal woningen per bouwblok staat vast en is weergegeven op kaartbeeld 7, pagina 11, van dit document.
  - Bij blokken N47 - N48 - N49 moet per woning 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein worden gerealiseerd.
  - Bij blok N13 moet bij drie van de zeven woningen 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein worden gerealiseerd (zie inrichtingsplan).
  - In uitgiftevlak met blokken N16-18 moet 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd.
  - In uitgiftevlak met blokken N22-24 moet 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd.
  - In uitgiftevlak met blokken N31-33 moet 1 parkeerplaats per woning worden gerealiseerd.
- 🔍 Zie pagina 10 voor de blokaanduiding.
  - 🔍 Zie het Beeldkwaliteitsplan, bijlage VI
  - 🔍 Zie pagina 16 van dit document - een uitsnede uit het Beeldkwaliteitsplan, bijlage VI.
  - 🔍 Zie pagina 18 van dit document - een uitsnede uit het Beeldkwaliteitsplan, bijlage VI.
  - 🔍 Zie het Inrichtingsplan, bijlage VIII.
  - 🔍 Zie pagina 10 voor de blokaanduiding.
  - 🔍 Zie pagina 10 voor de blokaanduiding.
  - 🔍 Zie pagina 11 voor de het aantal woningen per bouwblok.
  - 🔍 Zie het Inrichtingsplan, bijlage VIII.

- Het inrichtingsplan openbare ruimte voor de Tuinen van Poort-noord is vastgesteld en als bijlage VIII toegevoegd. Op het inrichtingsplan staat de openbare ruimte ingetekend. Hierop is onder andere, maar niet uitsluitend, opgenomen: materiaalgebruik, soorten planten en bomen, locatie van speelplekken met voorstel voor toestellen, ondergrondse containers, verlichting en de parkeerplekken. Het kan voorkomen dat het inrichtingsplan nog op punten wordt gewijzigd. De openbare ruimte wordt aangelegd en beheerd door de gemeente en blijft zodoende ook eigendom van de gemeente.
- Het semi-openbare gebied binnen de uitgiftevlakken waarin blokken N16-18, N22-24 en N31-33 liggen wordt niet door de gemeente aangelegd en in eigendom genomen. Het ontwerp van deze binnengebieden dient aan te sluiten op het inrichtingsplan openbare ruimte.
- Er geldt voor alle woningen een aansluitplicht op het stadsverwarmingssysteem in Almere Poort.
- Er moeten minimaal 30 punten gehaald worden vanuit het Keuzemenu Groen en Natuur inclusief bouwen en visie op het beheer van de gekozen maatregelen (bijlage XIV).

 Zie het Inrichtingsplan, bijlage VIII.

 Zie het Inrichtingsplan, bijlage VIII.

 Zie het Keuzemenu natuurinclusief bouwen, bijlage XIV.

# Algemene themakaarten

Informatieve themakaarten behorend bij de Tenderleidraad en de eerder beschreven Ruimtelijke Randvoorwaarden, met de locatieaanduiding binnen de wijk, de blokken die onderdeel zijn van Tenderveld B, de blokaanduiding, het aantal te ontwikkelen woningen per blok, de clusters voor natuurinclusief bouwen en de gefaseerde levering.



# Locatie in Europakwartier-Noord



Tuinen van Poort

Tenderveld B

Locatie binnen Europakwartier-Noord

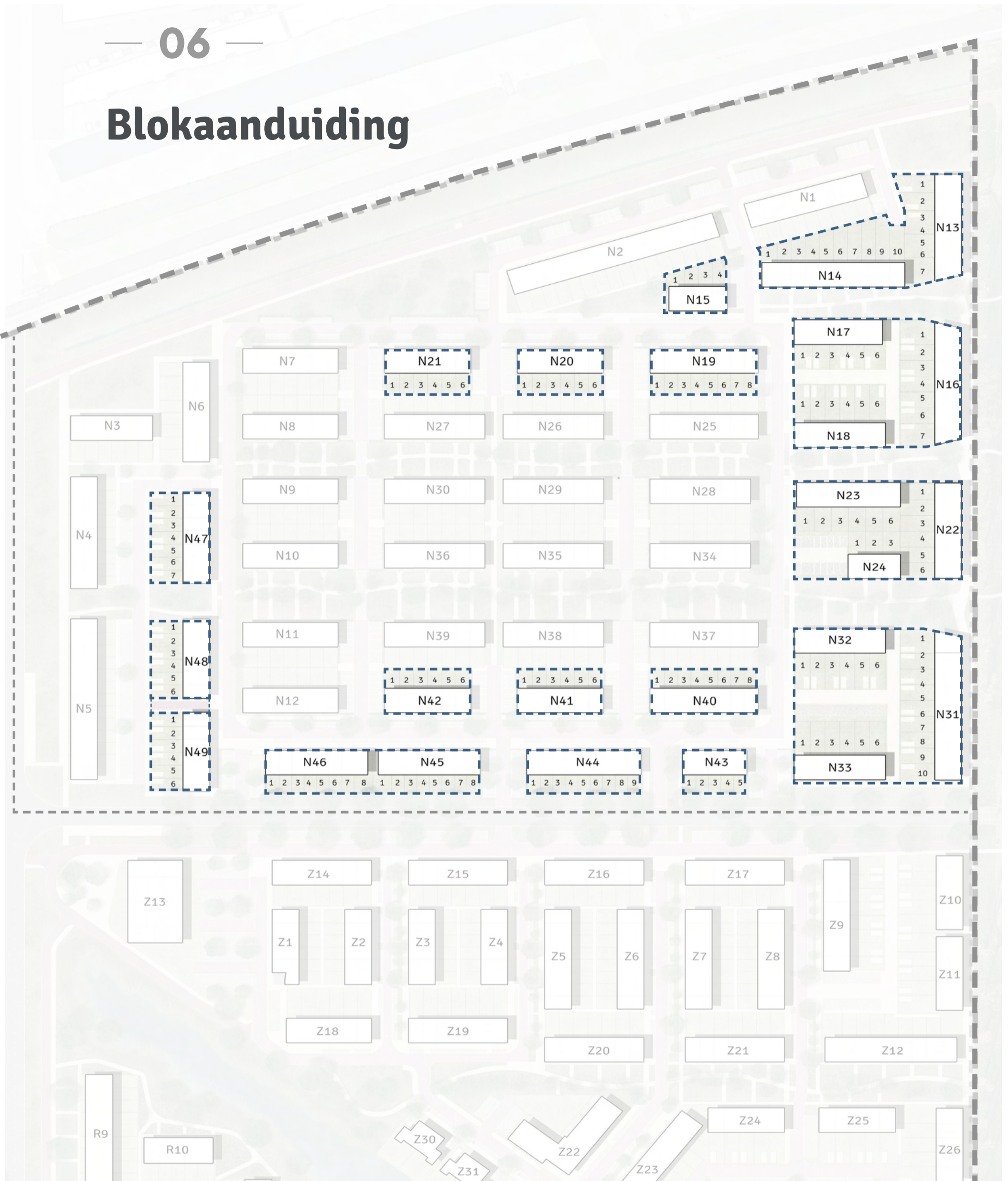
-  Tenderveld B
-  Tuinen van Poort (buurt)

# Tendervelden



- Tendervelden**
- Tenderveld B
  - Veld A - GoedeStede
  - Veld C

# Blokaanduiding



## Blokaanduiding

Tenderveld B

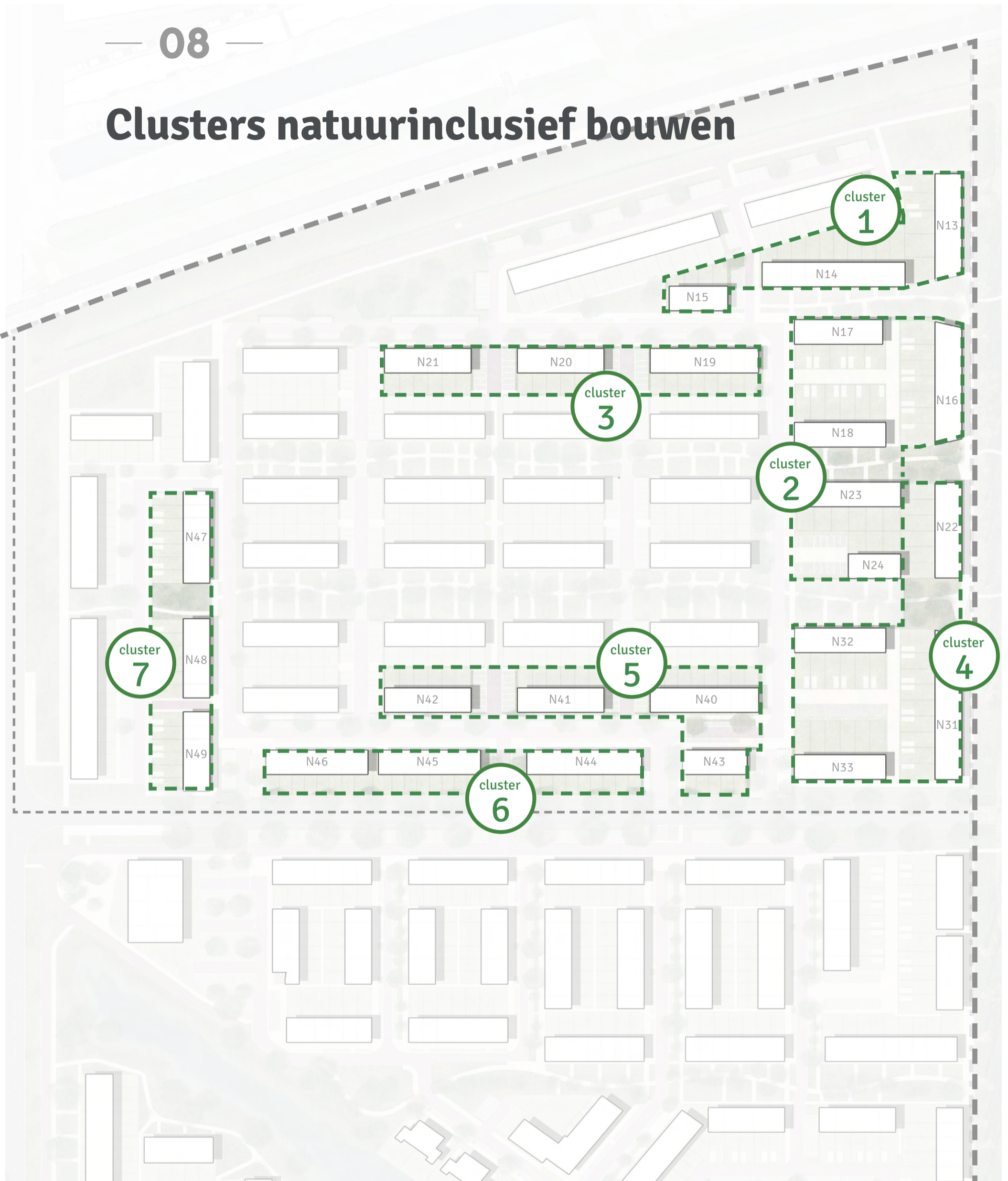
Bouwblok

**N001** Bloknummer

**1** Woningnummer binnen blok



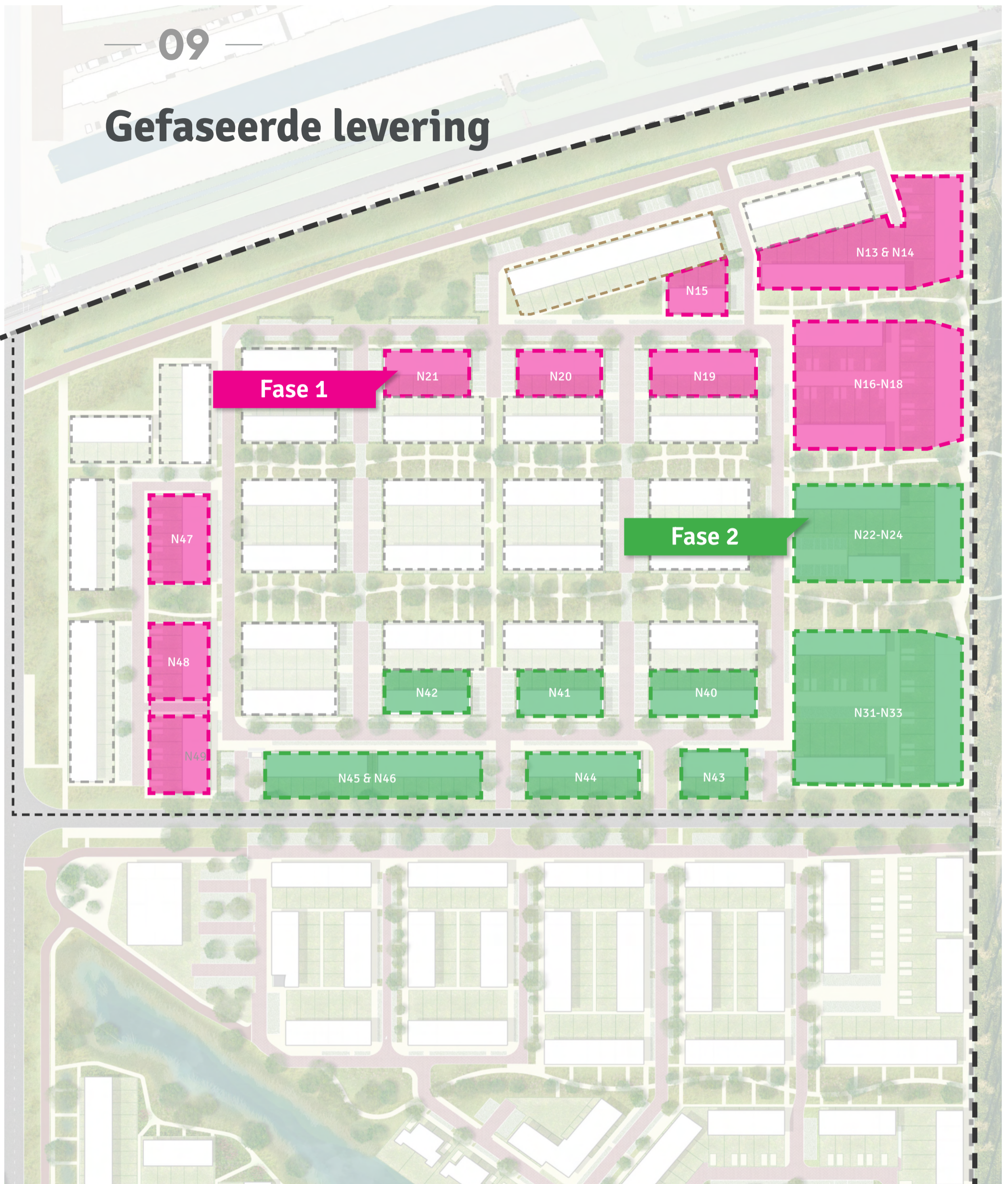
# Clusters natuurinclusief bouwen



## Clusters natuurinclusief bouwen

- Clusters
- 7 Clusteraanduiding

# Gefaseerde levering



## Gefaseerde levering

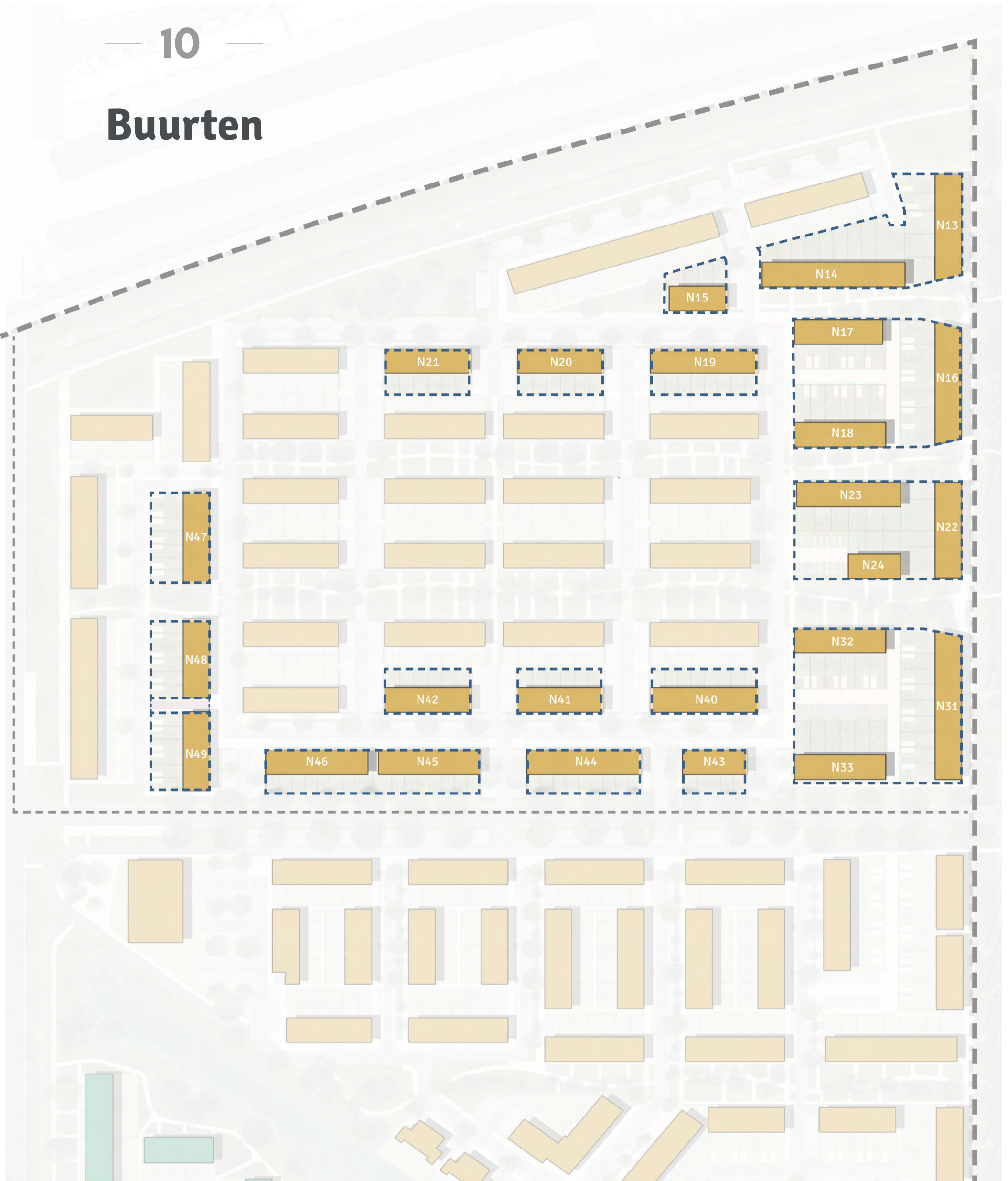
- Fase 1
- Fase 2

# Themakaarten beeldkwaliteitsplan

Uitsnedes van de themakaarten in het Beeldkwaliteitsplan, specifiek voor Tenderveld B. Zie voor de bijbehorende randvoorwaarden en/of het beeld van de complete wijk het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI).

De uitsnedes betreffen de thema's buurten, sferen, architectonische eenheden, dakvormen en poorten.

# Buurten



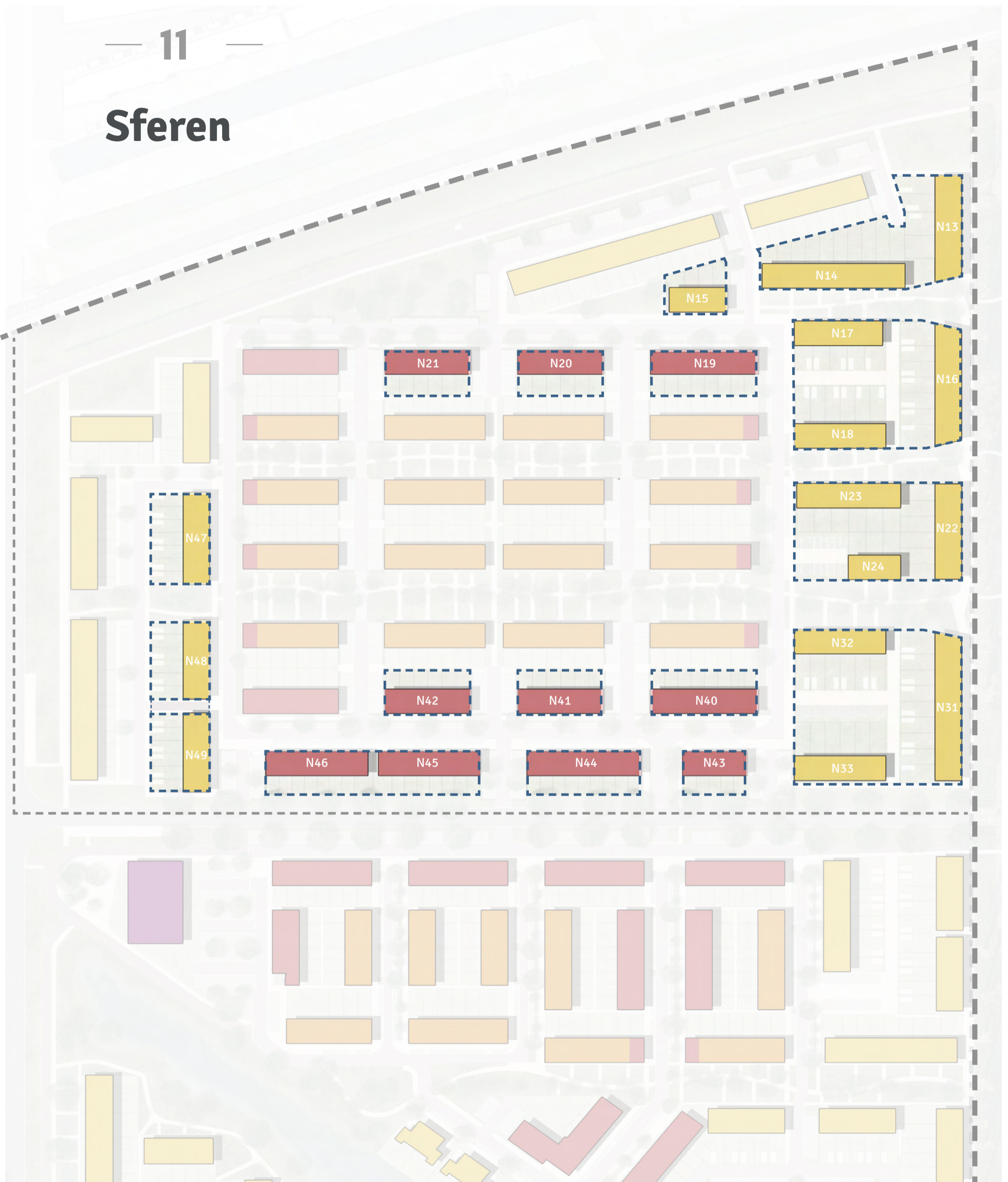
## Buurten

- Tenderveld B
- de Tuinen van Poort
- de Regenerven
- Onder de Linden

Zie Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor alle uitgangspunten.

Zie pagina II van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor de totale kaart.

# Sferen

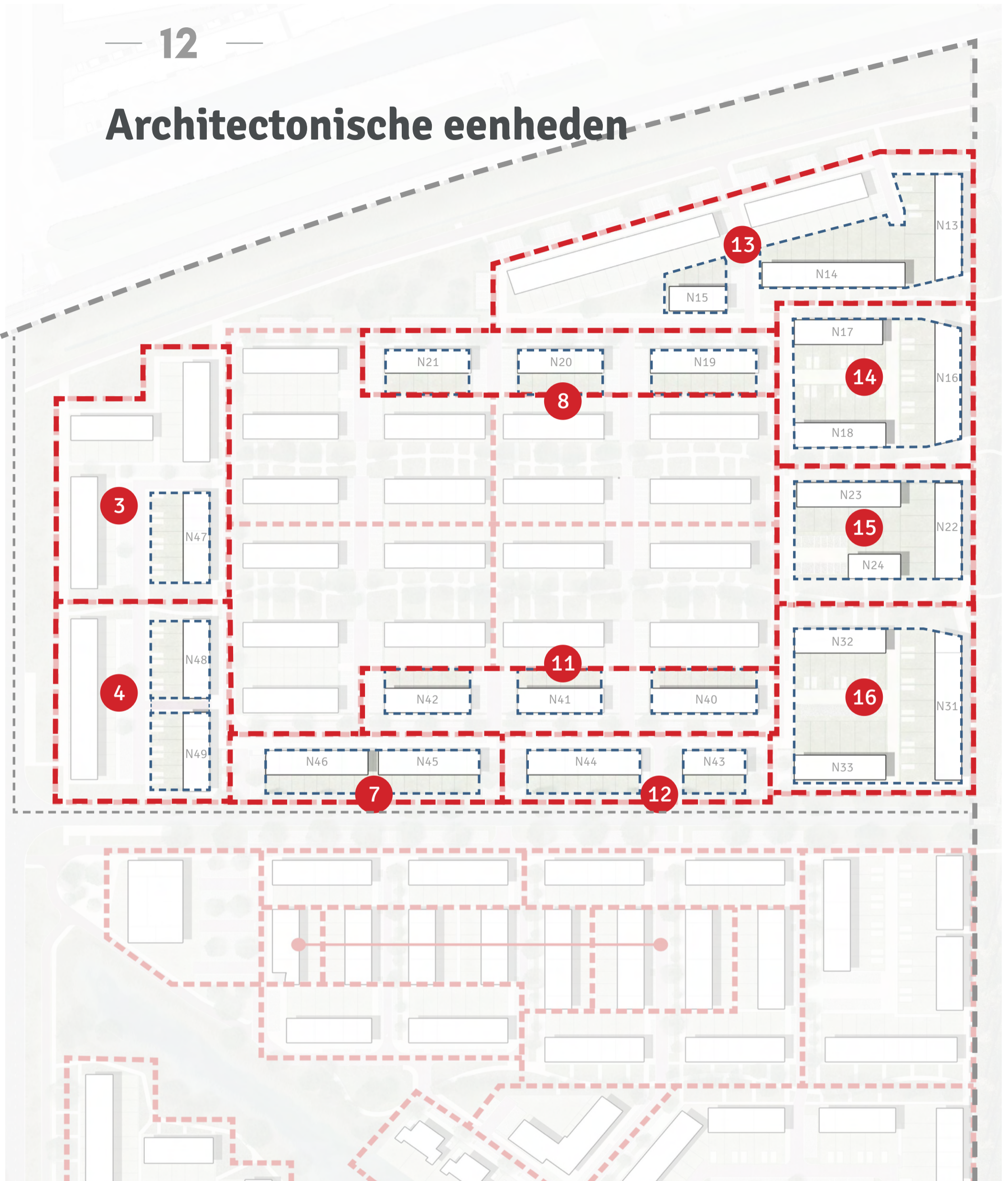


**Sferen**

- Tenderveld B
- Blikvangers
- de Omloop
- de Binnenwereld
- Hoven en erven
- Losse korrel
- Bestaand / niet van toepassing

- 🔍 Zie Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor alle uitgangspunten.
- 🔍 Zie pagina III van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor de totale kaart.

# Architectonische eenheden



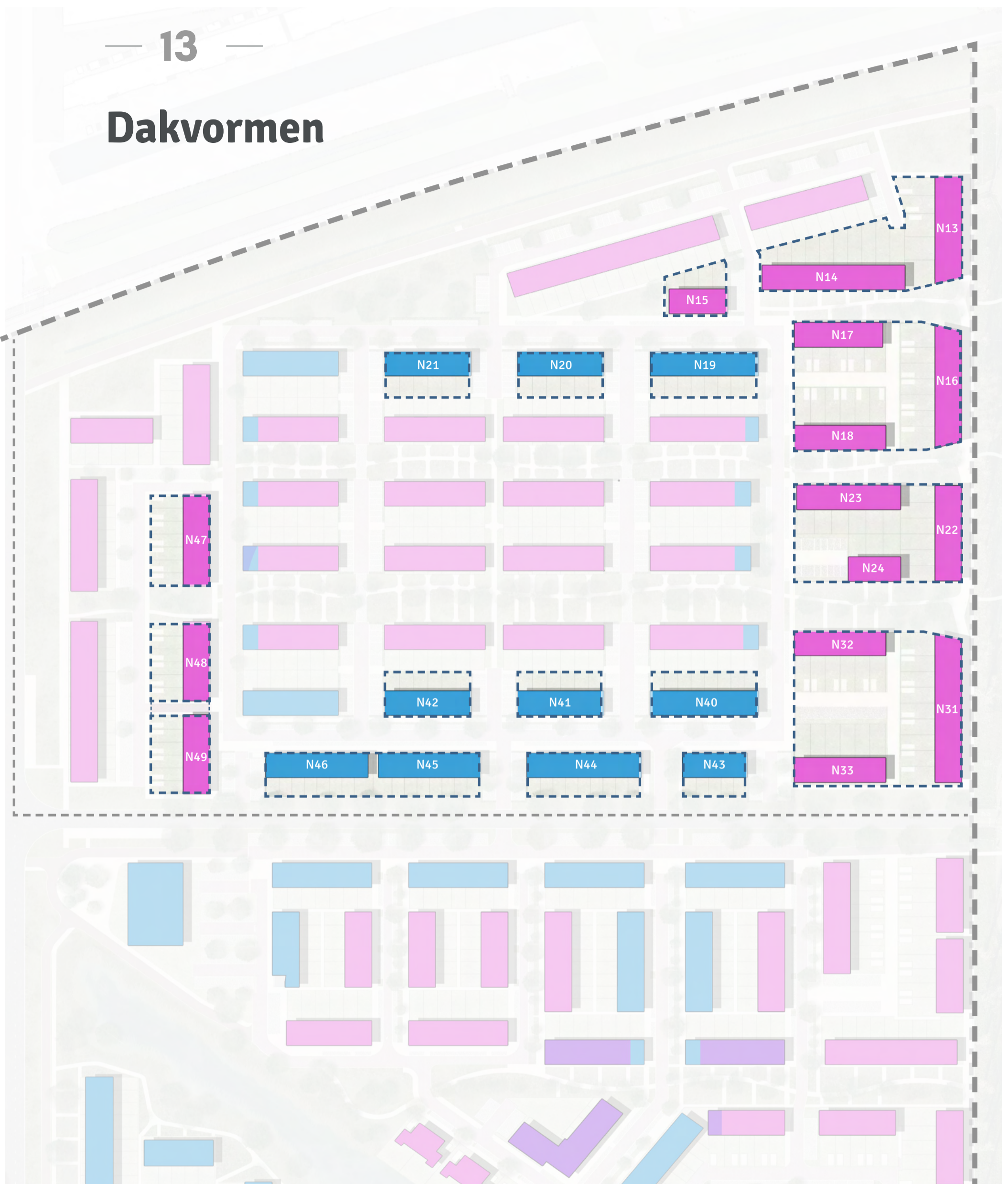
## Architectonische eenheden

- Tenderveld B
- Architectonische eenheid
- Architectonische eenheden n.t.b.\*
- Architectonische eenheid, niet aan elkaar grenzend
- 04 Nummering architectonische eenheden

Zie Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor alle uitgangspunten.

Zie pagina IV van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor de totale kaart.

# Dakvormen



**Dakvormen**

⊞ Tenderfeld B

● Zadeldak

● Plat dak

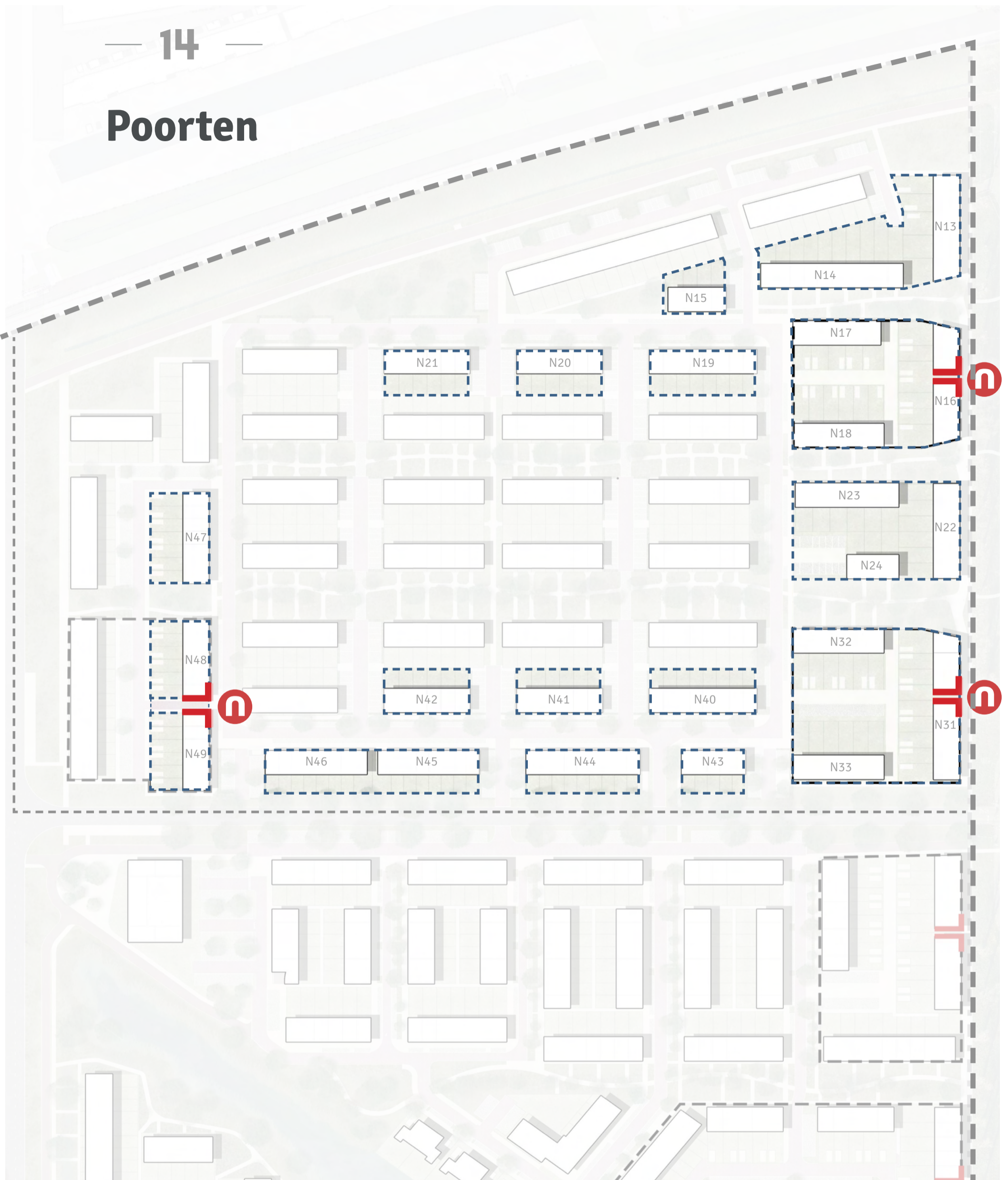
● Geen voorschriften

○ Niet van toepassing

🔍 Zie Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor alle uitgangspunten.

🔍 Zie pagina VI van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor de totale kaart.

# Poorten



### Poorten en entrees binnenterreinen

- Tenderveld B
- Locatie poort of entree
- Poort

- 🔍 Zie Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor alle uitgangspunten.
- 🔍 Zie pagina IX van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage VI) voor de totale kaart.