

Verslag Ontwerpsessie met bewoners van 't Warderschip

Dinsdag 7 april 2026



Over de bijeenkomst

Op 7 april organiseerden VORM in samenwerking met VMX Architects en De Wijde Blik een bijeenkomst voor bewoners en woningeigenaren van 't Warderschip. De bijeenkomst was bedoeld om kennis te maken en een presentatie te geven over het project. Ook zijn de eerste participatiethema's voorgelegd en is met de aanwezigen besproken over welke onderwerpen en op welke manier wij na 7 april verder met elkaar in gesprek gaan. Daarnaast was er ruimte om vragen te stellen, zorgen te delen en aandachtspunten mee te geven voor het vervolg van het participatietraject.

Aanwezigen

Bij de bijeenkomst waren ca. 13 bewoners aanwezig, een mix van huurders en kopers, van wie een deel al lange tijd in 't Warderschip woont. Bewoners en woningeigenaren zijn sterk betrokken bij hun woonomgeving en hechten veel waarde aan goede informatie en heldere afspraken.

De getoonde presentatie betreft een conceptversie en is te vinden op de projectwebsite www.hartjenoord.nl; aan de inhoud daarvan kunnen geen rechten worden ontleend.



Introductie over Hartje Noord

De bijeenkomst werd geopend door Daan Dekker van De Wijde Blik. Hij lichtte toe wat de rolverdeling is tussen de verschillende betrokken partijen. VORM is als ontwikkelaar verantwoordelijk voor het project en werkt daarbij samen met een team van adviseurs. VMX Architects is verantwoordelijk voor het ontwerp van Hartje Noord. De Wijde Blik is aangehaakt als participatie- en communicatiebureau en begeleidt het gesprek met bewoners en andere betrokkenen.

Het plan voor Hartje Noord komt voort uit een tender vanuit de gemeente. Ontwikkelaar VORM heeft een plan uitgewerkt dat binnen de kaders en spelregels van de gemeente past. Een aantal onderdelen ligt vast, maar er zijn ook nog onderwerpen waarover bewoners kunnen meedenken.

Toelichting op het ontwerp

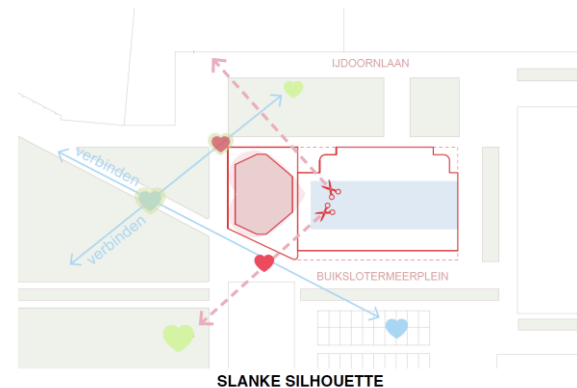
Het programma voor Hartje Noord bestaat uit twee onderdelen: de nieuwbouw van een woontoren (Hartje Noord), en de vernieuwing van de commerciële ruimtes op de begane grond en eerste verdieping van het bestaande woongebouw 't Warderschip.

In de nieuwe toren komen ca. 115 huurwoningen, waarvan alle woningen in het middensegment vallen. Het gaat om driekamerappartementen met een gemiddelde

grootte van ca. 60 m². Daarnaast is in het plan ruimte voor horeca, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en technische ruimtes.

Bij de uitwerking van het ontwerp is goed gekeken naar de relatie tussen het nieuwe gebouw en 't Warderschip. Daarbij zijn privacy, uitzicht, zonlicht en de beleving vanuit de bestaande woningen belangrijke aandachtspunten geweest. In het ontwerp zijn schuine lijnen en kanten opgenomen, zodat zichtlijnen vanaf de zijkant van 't Warderschip zoveel mogelijk behouden blijven en er voldoende licht en openheid blijft bestaan (zie afbeelding 1). Ook is vergroening een belangrijk onderdeel van het plan.

Op de het dak van de eerste verdieping van 't Warderschip komt een daktuin, die wordt ontworpen door een landschapsarchitect. De daktuin moet bijdragen aan een prettiger uitzicht vanuit de woningen van 't Warderschip. Daarnaast is in het ontwerp gekeken naar de identiteit van zowel 't Warderschip als de omgeving van het Buikslotermeerplein. Elementen uit de bestaande context worden samengebracht in het nieuwe gebouw.



Afbeelding 1: zichtlijnen vanuit de woningen in 't Warderschip dienen als uitgangspunt in het ontwerp.

Participatieproces

Het participatietraject loopt door tot het einde van de zomer van 2026. De komende periode organiseren we meerdere sessies waarin inhoudelijk verder wordt gesproken over specifieke thema's. Aan het einde van de zomer organiseren we een afsluitende bijeenkomst.

Bewoners kunnen meedenken over de volgende thema's:

- Uitzicht;
- Inrichting van de daktuin;
- Vormgeving van de gevels op de begane grond en eerste verdieping en de relatie met de openbare ruimte;
- Leefbaarheid en veiligheid;
- Werkzaamheden tijdens de bouw en de beperking van overlast.

Aanwezigen vinden het belangrijk om betrokken te blijven en goed op de hoogte gehouden te worden van wat er speelt. Ook willen zij duidelijkheid over op welke punten hun inbreng daadwerkelijk verschil kan maken. Het voelt voor een aantal aanwezigen niet logisch om mee te denken over voorzieningen waar bewoners uiteindelijk geen gebruik van mogen maken, zoals de daktuin.

Reacties en aandachtspunten vanuit aanwezigen

De aanwezigen reageerden betrokken en kritisch op de plannen. Er is waardering voor het feit dat in het programma rekening wordt gehouden met starters en jonge gezinnen.

Tegelijkertijd zijn er ook zorgen over de gevolgen van de ontwikkeling voor het wonen van 't Warderschip.

Sommige aanwezigen maken zich zorgen over de beperkte afstand tussen de nieuwe toren en hun huidige woningen. Daarbij werden ook zorgen geuit over tocht, lekkages en de kwetsbaarheid van de bestaande gevel, zeker omdat er nu al sprake is van tochtklachten. Ook de kans op schade aan bijvoorbeeld stucwerk tijdens de bouw werd genoemd. Bewoners geven aan hierover graag duidelijkheid te willen krijgen, inclusief hoe schade gemeld en afgehandeld kan worden.

Ook leefbaarheid op en rond het plein was een belangrijk thema. Een aantal bewoners wees op het risico dat het plein te druk wordt als er veel horeca of publieksfuncties bijkomen. Het plein werd omschreven als een soort atrium waarin geluid sterk weerkaatst. Er werd gevraagd om daarom zorgvuldig om te gaan met de programmering van de plint.

Tegelijkertijd werd genoemd dat het gebied kwaliteiten heeft die behouden of versterkt kunnen worden, zoals plekken voor ontmoeting, met ruimte voor creativiteit en maatschappelijke betrokkenheid.

Vragen en antwoorden

Hoeveel woningen komen er in de nieuwe toren?

Ca. 115 middeldure huurappartementen.

Wanneer begint de bouw en wanneer is het project klaar?

Naar verwachting starten we in 2027 met de bouw. De oplevering zal rond 2030 zijn.

Wat voor functies/voorzieningen komen in de plint?

In de plint is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen, horeca, kantoren en andere zakelijke dienstverlening, cultuur en ontspanning en lichte bedrijven. Ook terrassen en groen kunnen daarbij horen. Er komt geen detailhandel, zoals winkels, en ook geen darkstores of flitsbezorging. Het gaat alleen om functies die passen naast of onder woningen.

Wordt bij horeca rekening gehouden met geur- en geluidsoverlast?

Ja, voor horeca gelden duidelijke regels. Aandachtspunten rond geur en mogelijke overlast worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

Krijgen bewoners van 't Warderschip toegang tot de daktuin?

Nee. De daktuin is niet bedoeld als aparte voorziening voor bewoners van 't Warderschip. Bewoners kijken erop uit, dus hun inbreng is wel relevant voor de inrichting ervan.

Waarom worden bewoners gevraagd mee te denken over de daktuin als zij daar geen gebruik van mogen maken?

De inrichting van de daktuin heeft invloed op de woonomgeving van 't Warderschip, omdat zij erop uitkijken. Om die reden is jullie inbreng wel waardevol.

Hoeveel afstand zit er tussen de nieuwe toren en 't Warderschip?

Minimaal 6,5 meter. Met schuine lijnen en vormen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met zichtlijnen, privacy en lichttoetreding.

Blijft de parkeergarage bereikbaar?

Ja.

Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen bij 't Warderschip?

VORM neemt 26 parkeerplaatsen van de gemeente over t.b.v. de commerciële functies in het project. Daarnaast zijn er privé parkeerlekken en plekken die bij Eigen Haard horen.

Gaat VORM ook iets doen aan de parkeergarage zelf?

Nee. De parkeergarage is geen onderdeel van de werkzaamheden van VORM.

Vragen en antwoorden

Hoe wordt omgegaan met overlast tijdens de bouw?

De bouw zal onvermijdelijk merkbaar zijn voor omwonenden. VORM is zich ervan bewust dat zij naast bestaande woningen bouwen en stellen daarom een hinderplan om de overlast zoveel mogelijk te beperken.

Hoe wordt omgegaan met mogelijke schade aan 't Warderschip door de bouw?

De huidige staat van het gebouw wordt vooraf vastgelegd, bijvoorbeeld via een nulmeting of een andere vorm van monitoring.

Wat betekent het project voor de waarde van de woningen in 't Warderschip?

Hierover kunnen we geen concrete uitspraak doen. Zo'n ontwikkeling kan zowel voor- als nadelen hebben. Gebiedsontwikkelingen zijn in algemene zin vaak een investering in de kwaliteit van een gebied.

Kunnen bewoners van 't Warderschip voorrang krijgen voor een woning in de nieuwe toren?

We zouden het mooi vinden als bewoners van 't Warderschip voorrang kunnen krijgen voor een woning in de nieuwe toren. Of dit daadwerkelijk mogelijk is, wordt echter pas in een later stadium duidelijk. VORM heeft geen invloed op deze besluitvorming.

Wat komt er aan de andere kant van 't Warderschip?

De kavel, begane grond en de eerste verdieping van 't Warderschip zijn onderdeel van Hartje Noord. De rest valt buiten dit project. Hoe de functies precies over de onderdelen worden verdeeld, is nog niet bekend.

Wat houden de technische ruimtes in het plan precies in?

Hier is ruimte voor installaties die nodig zijn voor de nieuwe toren.

Hoe wordt omgegaan met (extra) afval?

Hiervoor is beleid en in de verdere uitwerking is VORM verplicht hieraan te voldoen.

Afsluiting en vervolg

Door de aanwezigheid is benoemd dat het wenselijk is om Eigen Haard bij een volgende bijeenkomst uit te nodigen, zodat ook vragen over beheer, eigendom, overlast en eventuele compensatie beter besproken kunnen worden. Er worden geen bijeenkomsten zonder dat iemand van Eigen Haard aanwezig is georganiseerd.

In de komende periode organiseren we drie vervolgssessies. Bewoners kunnen zelf bepalen of zij deelnemen aan de volgende sessies. Een uitnodiging voor de sessies volgt tegen die tijd. Ook is er aangegeven dat het goed zou zijn om de sessies ook in het Engels te houden. Dit gaan wij organiseren.