

# **Verslag Ontwerpsessie met bewoners van 't Warderschip**

Dinsdag 26 mei 2026

## Over de bijeenkomst

Op 26 mei organiseerde VORM in samenwerking met VMX Architects en De Wijde Blik een bijeenkomst voor bewoners aan de westzijde van 't Warderschip. Tijdens de bijeenkomst gingen Lisanne Rissik namens VORM en Julia Landreau namens VMX Architects in gesprek met bewoners over het ontwerp van de nieuwbouw en het verloop van de verdere participatie. Er werden verschillende ontwerpscenario's voorgelegd die impact hebben op het uitzicht van de huidige bewoners. Daarnaast werden er inspiratiebeelden voor de inrichting van de bufferzone tussen de toren van Hartje Noord en 't Warderschip getoetst. Daarnaast was er ruimte om vragen te stellen, zorgen te delen en aandachtspunten mee te geven voor het vervolg van het participatietraject.

## Aanwezigen

Vanuit de bewoners waren er drie huishoudens aanwezig. Het gaat om de bewoner van de 6<sup>e</sup> verdieping, de bewoners van de 5<sup>e</sup> verdieping en de bewoner van de 3<sup>e</sup> verdieping. De bewoners van de 2<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping waren niet aanwezig.

De getoonde presentatie is te vinden op de projectwebsite [www.hartjenoord.nl](http://www.hartjenoord.nl); aan de inhoud daarvan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Introductie en voorstelronde

De bijeenkomst startte met een korte voorstelronde. Daan Dekker, De Wijde Blik, lichtte toe wie namens het projectteam aanwezig waren en wat het doel van de avond was. De bijeenkomst stond in teken van informeren, toetsen en ophalen van aandachtspunten.

De bewoners kregen de gelegenheid om zich voor te stellen en aan te geven vanaf welke verdieping zij straks naar de nieuwe toren kijken. Daarmee werd meteen duidelijk dat de beleving van het ontwerp per verdieping kan verschillen.

## Toelichting op het ontwerp

Julia Landreau gaf namens VMX Architects een presentatie over het ontwerp. Daarbij is toegelicht hoe het ontwerp is opgebouwd en welke keuzes daarin zijn gemaakt. Een belangrijk onderdeel van de presentatie was het bespreken van ontwerpvarianties die te maken hebben met het uitzicht van bewoners.

Met de aanwezigen is gekeken hoe de variaties worden ervaren vanuit de verschillende woonlagen. Hierbij werden impressies getoond van hun toekomstige uitzicht.

De ontwerpscenario's, waarbij vooral de locatie van de balkons van de toren varieerden, leverden geen duidelijke voorkeursvariant op.

Ze riepen vooral de vraag op of uitzicht, privacy en woonkwaliteit voldoende beschermd kunnen worden. Voor bewoners voelt het alsof zij moeten kiezen tussen twee ongewenste situaties: inkijk in de woonkamer of inkijk in de slaapkamer. Beide opties worden als onwenselijk ervaren, ondanks dat het ontwerp van de toren op zichzelf als mooi wordt gezien.

De mogelijke impact van de nieuwe toren op het dagelijks woongenot wordt door bewoners als groot ervaren. Meerdere bewoners gaven aan serieus te overwegen of zij nog in hun woning willen blijven wonen als de plannen doorgaan. Daarbij gaat het niet alleen om verlies van vrij uitzicht, maar ook om voortdurende inkijk, mogelijke geluidshinder van de nabijgelegen balkons, de verwachte hinder tijdens de bouwperiode en de vraag of de woning straks nog prettig en praktisch bewoonbaar blijft. Ook persoonlijke omstandigheden wegen hierbij zwaar mee, zoals dialyse aan huis, een thuisstudio voor muziek, een werkplek aan huis en een kindertoes.

Bewoners staan ervoor open om mee te denken over mogelijke oplossingen, waaronder eventueel tijdelijk of permanent verhuizen. Zij benadrukken daarbij wel dat dit sterk afhangt van de voorwaarden. Belangrijk zijn onder meer de aangeboden woning, het aantal vierkante meters,

de buurt, de duur van een eventuele verhuizing, de financiële consequenties en de persoonlijke situatie van bewoners. Ook werd benoemd dat bewoners gehecht zijn aan hun huidige woning en burens, waardoor verhuizen geen eenvoudige of vanzelfsprekende keuze is.

## Werkzaamheden

Op verzoek van de bewoners is het thema werkzaamheden tijdens de sloop/bouw besproken. Bewoners maken zich zorgen over geluid, trillingen, bouwverkeer, mogelijke schade en de vraag of het gebouw in de praktijk goed bewoonbaar blijft gedurende de werkzaamheden.

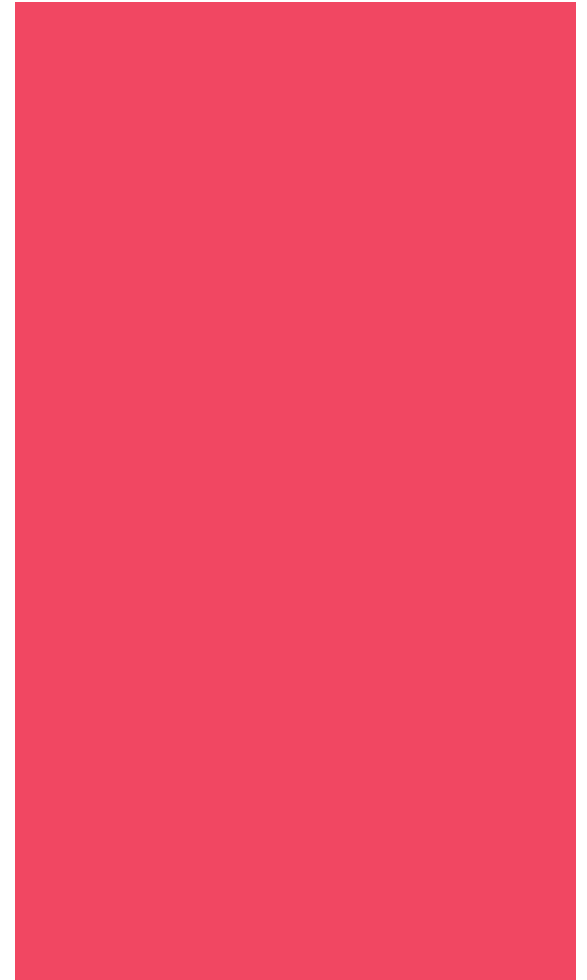
Lisanne van VORM gaf aan dat er nog geen aannemer geselecteerd is en daardoor kan er nog geen toelichting gegeven worden over het verloop van de werkzaamheden. Wel kon er een globale planning afgegeven worden. De sloop start op zijn vroegst in oktober 2027 en duurt naar verwachting ongeveer drie maanden. De bouw start kort daarop. Er wordt onderzocht welke werkmethode de minste overlast veroorzaken, bijv. boren of draaien i.p.v. slaan, en of prefab bouwen kan helpen om de bouwtijd en hinder te beperken. Zodra er meer duidelijkheid is over de aannemer, planning, bouwroute en maatregelen om overlast te beperken, komt VORM hier opnieuw op terug bij de bewoners. Bewoners gaven als tip mee om een eigen oprit bij de Waddenweg voor bouwverkeer te creëren, omdat de bestaande infra waarschijnlijk geen grote voertuigen kan faciliteren.

## Participatieproces

Tot slot is het vervolg van de participatie besproken. De bijeenkomst is onderdeel van een breder traject waarin bewoners op verschillende momenten worden geïnformeerd en betrokken. Op 9 juli vindt een rondgang door en rond het gebouw plaats met bewoners, omwonenden, ondernemers, VORM en de landschapsarchitect plaats. Tijdens deze ronde wordt gekeken naar de begane grond, entrees, garage en openbare ruimte rondom het gebouw. Thema's als veiligheid, hygiëne, gebruik en beheer staan daarbij centraal. VORM en de ontwerpers willen de reacties van deze bijeenkomst gebruiken om het ontwerp voor de buitenkant van de begane grond van 't Warderschip verder uit te werken.

Ook is gesproken over de daktuin op de tweede verdieping van 't Warderschip. Bewoners vinden het ingewikkeld om mee te denken over een plek waar zij zelf waarschijnlijk geen gebruik van kunnen maken. Lianne lichtte toe dat de gemeente in de tender heeft opgenomen dat de daktuin niet publiek toegankelijk wordt, om overlast te voorkomen. VORM werkt aan een groene inrichting, mogelijk met een beperkt deel vlonder of terras voor gebruikers van de kantoorfunctie.

Daarnaast is besproken of de daktuin toegankelijk zou kunnen worden voor bewoners van 't Warderschip. Dit vraagt om afspraken tussen eigenaren over gebruik, beheer, onderhoud en kosten. Bewoners staan hier in principe voor open en zien dit mogelijk als verzachtende maatregel, mits duidelijk is wat dit betekent voor servicekosten en het woongenot van bewoners op lagere verdiepingen. VORM gaat deze optie bestuderen en komt hier bij de sessie op 9 juli op terug.



## Vragen en antwoorden

### **Wat is de afstand tot het nieuwe gebouw?**

De afstand tussen 't Warderschip en de nieuwe toren is ongeveer 6 tot 8 meter.

### **Is het mogelijk om zo min mogelijk balkons te maken ter hoogte van onze woningen?**

Deze wens is door bewoners ingebracht vanwege zorgen over inkijk en verlies van privacy. In het ontwerp is opgenomen dat ter hoogte van de woningen de balkons opschuiven om zo min mogelijk inkijk te creëren.

### **Waarom kunnen de balkons niet verschoven worden naar de andere kant van het gebouw?**

Omdat zich aan die kant ook appartementen bevinden.

### **Kunnen de bewoners protesteren tegen de plannen?**

Ja, dat kan via de gemeente.

### **Hoe is dit proces met de gemeente gegaan?**

De gemeente heeft een tender uitgeschreven met voorwaarden, waaronder bouwlocatie, hoeveel vierkante meter bebouwd mag worden en hoe hoog het gebouw mag zijn. Partijen konden daarop inschrijven en VORM heeft de tender gewonnen.

### **Wat komt er in de nieuwe toren?**

In de nieuwe toren komen middeldure huurwoningen van ongeveer 65 m<sup>2</sup>.

### **Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van de bufferzone?**

Tijdens de avond is toegelicht dat dit type groen weinig onderhoud nodig heeft. De vraag over verantwoordelijkheid en beheer is als aandachtspunt benoemd.

### **Hoe gaat het bouwverkeer rijden?**

Waarschijnlijk via de achterzijde. Mogelijk komt er een kleine opslagplaats op het parkeerterrein. Een groot deel van de opslag zal waarschijnlijk buiten de stad plaatsvinden.

### **Komen jullie later terug met meer informatie over de werkzaamheden?**

Ja. VORM gaf aan later terug te komen met meer informatie over de planning, bouwroute, inrichting van de bouwplaats, type werkzaamheden en maatregelen om overlast te beperken. Zodra de aannemer is geselecteerd.

### **Waar komen de zorgen over fundering vandaan?**

Deze zorgen zijn in eerdere gesprekken door burens aangekaart. Daarbij is genoemd dat leidingwerk in de garage doorloopt in het deel dat gesloopt moet worden.

### **Zijn er richtlijnen voor bouwen nabij bestaande bebouwing?**

Ja, er zijn kaders voor onder meer geluid, veiligheid en bouwen nabij bestaande bebouwing. Ook het bestemmingsplan doet hierover uitspraken.

### **Blijft het gebouw bewoonbaar tijdens de bouw?**

Bewoners vroegen nadrukkelijk of het gebouw niet alleen op papier, maar ook in de praktijk bewoonbaar blijft. VORM gaf aan dat dit onderwerp verder wordt uitgewerkt zodra er meer duidelijkheid is over de aannemer, planning, werkzaamheden en maatregelen om overlast te beperken.

### **Kan de daktuin toegankelijk worden voor bewoners?**

VORM geeft aan dat onderzocht moet worden of de daktuin publiek toegankelijk kan worden. Dat zou betekenen dat alle betrokken eigenaren gezamenlijk verantwoordelijk worden voor bezit, onderhoud en kosten.

### **Wordt er iets gedaan aan het bestaande gebouw van 't Warderschip?**

Op de begane grond en eerste verdieping niet. De rest van het gebouw bestaat uit een mix van koop en huur en valt niet binnen de werkzaamheden van VORM.

### **Wordt de gevel aan de noordzijde en de garage ook meegenomen in de rondgang?**

Ja, deze onderdelen kunnen tijdens de rondgang ook worden bekeken.

## 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 vervolgessies. 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.