

Verslag Terugkoppelsessie met bewoners van 't Warderschip

Maandag 28 september 2026



Over de bijeenkomst

Op 28 september organiseerde VORM, samen met VMX Architects en De Wijde Blik, de derde sessie voor bewoners van 't Warderschip. De bijeenkomst vond plaats in InfoStek.

We begonnen de bijeenkomst met een terugblik op wat bewoners tijdens de eerste twee sessies hadden meegegeven. Daarna gaven we een update over het ontwerp van de nieuwe woontoren en de inrichting van de begane grond van 't Warderschip. Ook bespraken we het functioneren van de toekomstige daktuin op de 'voet' van 't Warderschip en de voorzieningen in Hartje Noord.

Tot slot lichtten we toe hoe we de overlast tijdens de bouw zoveel mogelijk willen beperken en wat de verwachte planning is. Tussendoor was er ruimte voor vragen en opmerkingen.

Aanwezigen

Tijdens de sessie waren drie bewoners van 't Warderschip en een vertegenwoordiger van Eigen Haard aanwezig. Vanuit het projectteam waren er vertegenwoordigers van VORM VMX Architects en De Wijde Blik present.

De tijdens de bijeenkomst getoonde presentatie is te vinden op de projectwebsite www.hartjenoord.nl. Aan de inhoud daarvan kunnen geen rechten worden ontleend.

Terugblik op eerdere sessies

De sessie begon met een korte terugblik op wat we tijdens eerdere sessies van bewoners van 't Warderschip hebben gehoord:

- **Uitzicht en privacy:** zorgen over de korte afstand tussen de toren en 't Warderschip en over inkijk.
- **Overlast tijdens de bouw:** zorgen over geluid, trillingen, bouwverkeer en schade. Bewoners willen een duidelijke regeling om schade te melden en af te handelen, en een gebouw dat tijdens de bouw goed bewoonbaar blijft.
- **Leefbaarheid van het plein:** een zorgvuldige invulling van de begane grond, zodat het plein niet te druk of te lawaaiig wordt.
- **Daktuin en groen:** een deel van de bewoners wil graag toegang tot de daktuin, mits duidelijk is wat dat kost en wie het beheer doet.
- **Proces:** goed op de hoogte blijven en ruimte krijgen voor inbreng over onderwerpen die bewoners echt aangaan.

Update over het ontwerp

Shaya Fallahi van VMX Architects gaf een update over het ontwerp. Dat is sinds de vorige sessies verder uitgewerkt. Het doel blijft een toren die er slank uitziet, zodat zichtlijnen en daglicht vanuit 't Warderschip zoveel mogelijk behouden blijven.

Aan de hand van verschillende aanzichten liet Shaya zien hoe het gebouw eruitziet.

De begane grond (plint) krijgt een open en transparant karakter met ruimte voor onder meer horeca. De kenmerkende ronde bogen van 't Warderschip komen terug in het nieuwe ontwerp. De vernieuwde begane grond van 't Warderschip loopt rondom het gebouw door.

De achterkant van het gebouw is uitgewerkt in het voorlopig ontwerp. Aan de noordzijde stellen we een zogenoemd 'bruindak' voor: een dak met kiezels en mos dat speciaal bedoeld is voor vogels. Dit dak past bij het klimaat aan deze kant van het gebouw en is afgestemd met de ecooloog van de gemeente. Aan de zuidzijde komt een natuurdak, zodat bewoners uitkijken op groen. Installaties op het dak houden we zoveel mogelijk uit het zicht. Daarnaast maken we de gevel aan de noordzijde zo open mogelijk. Zo is er ruimte voor actieve functies en wordt het aan deze kant prettiger en veiliger.

Toren en begane grond van de toren





HARTJE
NOORD

01-07

Vooraanzicht vanaf het plein



Achteraanzicht vanaf parkeerplaats



Zijaanzicht vanaf de Action



Daktuinen

Lisanne Rissik van VORM vertelde meer over de daktuinen. Bewoners van 't Warderschip vroegen eerder of zij ook gebruik mogen maken van de daktuin. Dat is opnieuw onderzocht, maar het antwoord blijft hetzelfde: dit is niet mogelijk. Ook huurders mogen geen gebruik maken van de daktuin. Hier zijn twee redenen voor:

1. **Regels van de gemeente.** We hebben de uitgangspunten en voorwaarden van de gemeente opnieuw bekeken. Alleen als de begane grond helemaal tot aan de kavelgrens wordt uitgebouwd, moet het dak volledig toegankelijk worden. Omdat we de begane grond niet maximaal uitbouwen, mogen we het dak volgens de voorwaarden van de gemeente niet toegankelijk maken. Zo wil de gemeente overlast voor de bewoners voorkomen. Dit is juridisch vastgelegd, en daar mogen we niet van afwijken.
2. **Draagkracht van de fundering.** De bestaande fundering kan wel een groen dak dragen, maar niet daarnaast ook het gewicht van een groep mensen.

Daarom wordt er een groen dak ontworpen, waar iedereen vanuit de woningen van kan genieten. Het dak draag bij aan vergroening en vangt regenwater op. Het dak wordt zo vooral een plek voor de natuur en niet voor mensen. Het beheer wordt geregeld via VORM en later via de nieuwe eigenaar.

Voorzieningen en inrichting van de begane grond

In september hebben we straatgesprekken gevoerd op het Buikslotermeerplein. Voorbijgangers konden daar aangeven welke voorzieningen zij belangrijk vinden. Ook konden ze kiezen welke inrichting van de begane grond en entrees hen het meest aanspreekt: een gevel met groen, een gevel met ingebouwde zitjes of een gevel met terras. We lieten de aanwezigen een impressie van deze gesprekken zien en vroegen hen om hun eigen reactie op de invulling van de begane grond, de entrees en de gevel.

Voorzieningen en inrichting van de begane grond

De aanwezigen reageerden positief op het ontwerp van de toren. Daarnaast gaven zij een aantal aandachtspunten mee:

- **Zitplekken op begane grond:** er is nu al overlast van mensen die op bankjes zitten. Bewoners willen het liefst zo weinig mogelijk ingebouwde zitjes.
- **Sociale controle:** het is belangrijk dat er voldoende sociale controle is rondom het gebouw.
- **Bouwhekken:** er wordt voorgesteld om de bouwhekdoeken een 'groene' uitstraling te maken om graffiti te voorkomen. Denk aan mooie natuurfoto's.
- **Eenheid in uitstraling:** de gebouwen moeten één samenhangend geheel vormen.
- **Onderhoud** wordt erg belangrijk gevonden.



Bouwwerkzaamheden

Lisanne Rissik lichtte toe hoe VORM de overlast tijdens de bouwperiode wil beperken. De belangrijkste afspraken zijn:

- **Bouwtijd en bouwmethode:** een slimme bouwmethode en planning, zodat onderdelen tegelijk kunnen worden uitgevoerd en de bouwtijd korter is. Materialen worden gebundeld geleverd, buiten de spits. Ingrijpend werk, zoals sloop, gebeurt niet tijdens evenementen. We gebruiken niet meer openbare ruimte dan nodig.
- **Geluid:** er wordt niet geheid. Sloopwerk vindt plaats tussen 8.00 en 17.00 uur en overige bouwwerkzaamheden zo nodig tot 19.00 uur. Waar mogelijk werken we met elektrische machines, en motoren draaien niet stationair. We onderzoeken of de bouwkeet in de plint van 't Warderschip kan komen.
- **Trillingen:** door de bouwmethode ontstaan geen trillingen. Vooraf voeren we nulmetingen uit aan de constructie van 't Warderschip, en tijdens alle werkzaamheden wordt die constructie doorlopend gemonitord. Worden de grenswaarden overschreden, dan wordt het werk automatisch stilgelegd en aangepast.

- **Stof:** we zetten vernevelingsinstallaties in bij de sloop en zagen nat, met een gecontroleerde afvoer. Bij windkracht 5 of hoger slopen en zagen we niet. Bij werk in de bestaande plint plaatsen we stofschotten en geluidwerende wanden.
- **Zorg voor de directe omgeving:** de bouwplaats, de omliggende entrees en de openbare ruimte worden wekelijks schoongemaakt, en de directe omgeving wordt dagelijks gecontroleerd op overlast of schade. Woningen en de parkeergarage blijven altijd vrij en veilig bereikbaar. Een onafhankelijke hindercommissaris houdt toezicht en kan ingrijpen.
- **Communicatie:** een calamiteitentelefoon en app zijn 24/7 bereikbaar, en binnen 2 uur is er iemand ter plaatse. Elke maand houden we een enquête onder bewoners. Daarnaast komt er een hinderkalender die iedere 6 weken wordt bijgewerkt en een digitaal dashboard met de planning.
- **Persoonlijke overlast-exit:** bewoners kunnen een week elders logeren, met een vergoeding tot €1.500 per huishouden. De aanvraag moet eenvoudig zijn. De precieze uitwerking volgt nog.
- **Bouwen mét de buurt:** het bouwhek wordt een ontmoetingsplek met kunst, verhalen en buurgeschiedenis. Steigerdoeken en bouwschuttingen krijgen geprinte impressies. Er komen opleidingsplekken voor jongeren uit Noord en maandelijks bouwbezoekdagen. Het project wordt aangemeld bij Bewuste Bouwers.

Al deze maatregelen werken we samen met de aannemer verder uit. Op dit moment zitten we nog in de ontwerpfase. In 2027 richten we samen met de aannemer de bouwphase verder in. Dan wordt ook de precieze bouwplanning duidelijker.

Planning

De verwachte planning is als volgt:

- **Maart – oktober 2026:** participatie.
- **Maart 2027:** meer info over de bouwplanning en de uitvoering.
- **November 2027:** verwachte start sloop.
- **Eind december 2027:** verwachte start bouw.
- **Medio 2030:** verwachte oplevering.

De bouw duurt 2 tot 2,5 jaar, vooral omdat de toren ca. 70 meter hoog wordt. In deze periode gebeurt er op het Buikslotermeerplein veel tegelijk.

Vragen en antwoorden

Hieronder vindt u een overzicht van de vragen die tijdens de sessies met bewoners van 't Warderschip zijn gesteld, met de antwoorden volgens de huidige stand van zaken.

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 bezwaar indienen 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 m².

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?

Nee.

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.

Vragen en antwoorden

Waar komt de daktuin en wat is het doel ervan?

De daktuin komt op het dak van de vernieuwde plint. Het doel is tweeledig: bewoners kijken van bovenaf op de tuin, waardoor hun uitzicht verbetert. Daarnaast buffert het dak regenwater, koelen verschillende soorten beplanting de ruimte eronder en wordt de biodiversiteit gestimuleerd.

Wordt de daktuin onderhouden?

Ja. De daktuin onderhoudt zich voor een groot deel ook zelf.

Op de tekening staat een reling. Waar is die voor bedoeld?

Het ontwerp is nog ontwikkeling. Een reling is waarschijnlijk niet nodig. Als er toch een komt, kan dat voor de veiligheid zijn of om esthetische redenen.

Wordt de plint uitgebreid?

Dat zou kunnen. De plint mag maximaal tot aan de kavelgrens worden uitgebreid. Daar kiezen we niet voor. We houden de huidige gevellijn aan en maken de plint dus niet groter of hoger dan nu. Hoe dieper een ruimte, hoe minder daglicht er binnenkomt. De overige ruimte gebruiken we liever voor invullingen die bijdragen aan de leefbaarheid van het plein. De bogen worden wel aangepast, zodat ze de daktuinen kunnen dragen.

Wie onderhoudt de geveltuintjes?

Dat valt onder de nieuwe eigenaar van de toren. Voor de uiteindelijke gebouweigenaar wordt een onderhoudsplan gemaakt. We houden er rekening mee dat het onderhoud niet te arbeidsintensief mag zijn.

Worden de zonneschermen ook echt blauw?

Ja, dat is wel het doel, zodat het als één geheel aanvoelt.

Wat komt er op de eerste verdieping?

Dat zijn we nog aan het verkennen, maar waarschijnlijk worden dat kantoren.

Blijven de entrees aan de achterkant hetzelfde?

Ja. De entrees zijn eigendom van Eigen Haard en een particuliere eigenaar. In de openbare ruimte willen we meer groen toevoegen, maar over wat er binnen gebeurt beslissen Eigen Haard en de particuliere eigenaar.

Wordt er gekeken naar de samenhang tussen 't Warderschip en de nieuwe toren?

VORM kan geen voorstellen doen voor verbouwingen in 't Warderschip, omdat VORM daar geen eigenaar van is. Bewoners kunnen hierover wel het gesprek aangaan binnen de VVE.

Wordt de buitenkant van het blauwe gebouw ook een keer opgeknapt?

Eigen Haard gaf aan dat daar zeker iets aan moet gebeuren.

Blijft de bowlingbaan bestaan?

Ja.

Kunnen jullie bij de eindbijeenkomst al iets laten zien van het ontwerp van het dak?

Daarvoor is het waarschijnlijk nog net te vroeg. Welke soorten beplanting er komen, kunnen we nu nog niet bepalen.

Moeten er nog bomen worden gekapt?

Daar gaan we op dit moment niet van uit.

Wordt er geheid?

Nee. We gebruiken een schroeftechniek.

Wanneer begint de sloop?

Naar verwachting in november 2027. De sloop duurt ca. 3 maanden.

Onze ramen worden vies door het stof.

Worden de dan ook gelapt?

Stofoverlast verwachten we vooral tijdens de sloop. We zoeken uit wat we daaraan kunnen doen, en ook Eigen Haard heeft dit punt genoteerd. Met o.a. vernevelingsinstallaties en stofschotten proberen we de stofoverlast zoveel mogelijk te beperken.

Hoeveel verdiepingen krijgt de toren?

22 verdiepingen, tot een hoogte van ca. 70 meter.

Hoe groot worden de woningen?

Alle woningen worden ca. 60 m².

Vragen en antwoorden

Wat worden de huren?

Het worden middeldure huurwoningen.

Is de toekomstige eigenaar al bekend?

Nee.

Kunnen huidige bewoners van 't Warderschip naar de nieuwe toren verhuizen?

VORM heeft met de gemeente gesproken over een mogelijke voorrangsregeling. Die mogelijkheden zijn er, maar daarover kan pas ongeveer een jaar voor de oplevering iets worden besloten. Pas dan stelt de gemeente een lijst op van projecten die mogelijk een voorrangsregeling krijgen.

Wanneer is de oplevering?

We verwachten medio 2030 klaar te zijn. De bouw duurt 2 tot 2,5 jaar.

Gaan alle ontwikkelingen tegelijk lopen?

Ja, in die periode gebeurt er veel tegelijk met projecten op en rond het Buikslotermeerplein.

Is er iemand van de gemeente bij de inloopbijeenkomst?

Daar gaan we ons best voor doen.

Afsluiting en vervolg

We danken de aanwezigen voor hun betrokkenheid en hun waardevolle inbreng. De opmerkingen en aandachtspunten nemen we mee in de verdere uitwerking van het ontwerp en het plan voor de bouwfase.

Op 27 oktober organiseren we een inloopbijeenkomst. Daar laten we de stand van zaken zien en is er opnieuw ruimte voor vragen. De uitnodiging volgt binnenkort.

Vanaf maart 2027 delen we meer informatie over de bouwplanning en de uitvoering.