GEBIEDSVISIE

STADSDORP HOPTILLE SAMEN UNIEK

1 april 2026

IN OPDRACHT VAN

Ymere

Gemeente Amsterdam

IN SAMENWERKING MET

Bewonerscommissie Hoptille

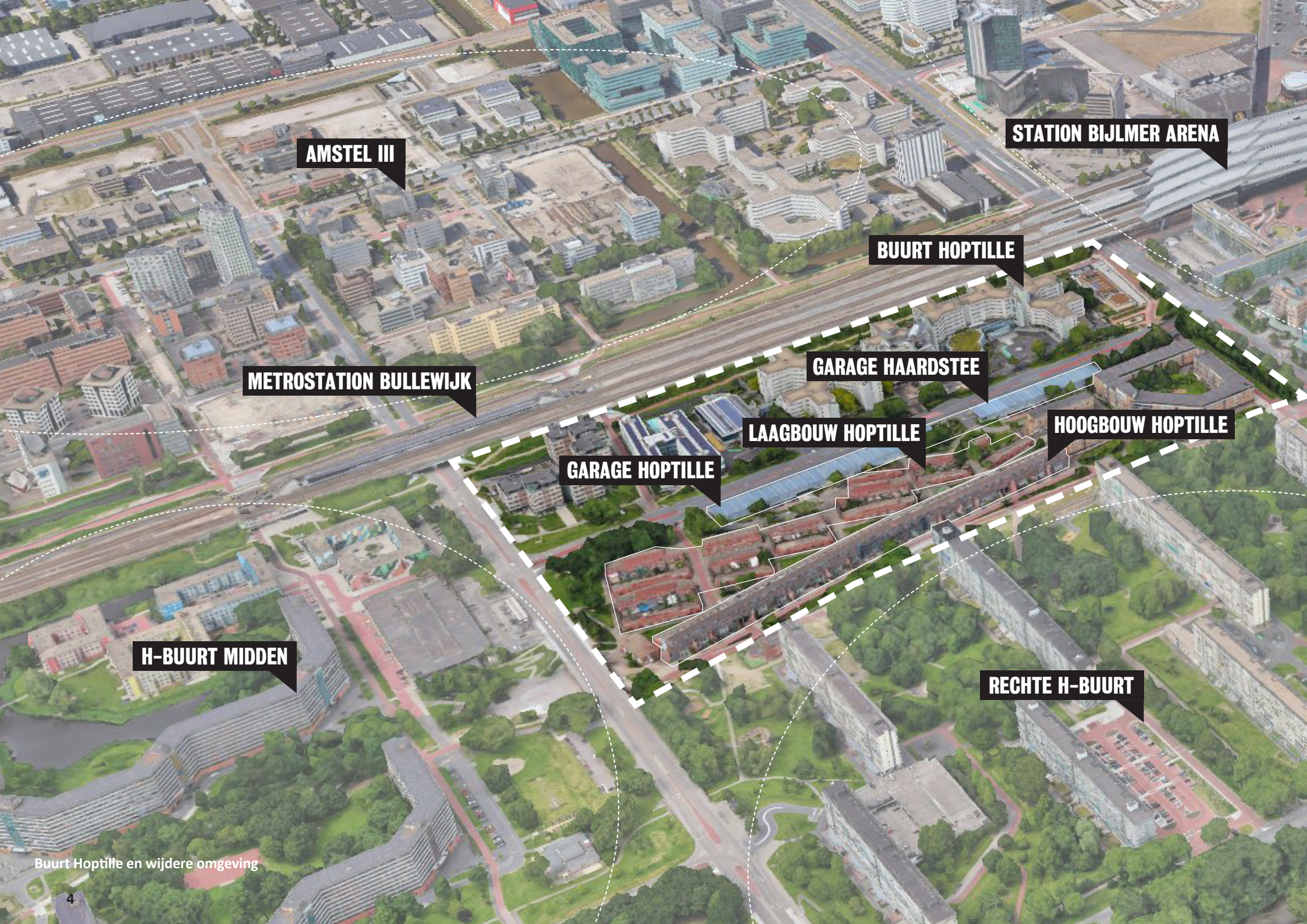
VenhoevenCS architecture+urbanism

DURA VERMEER

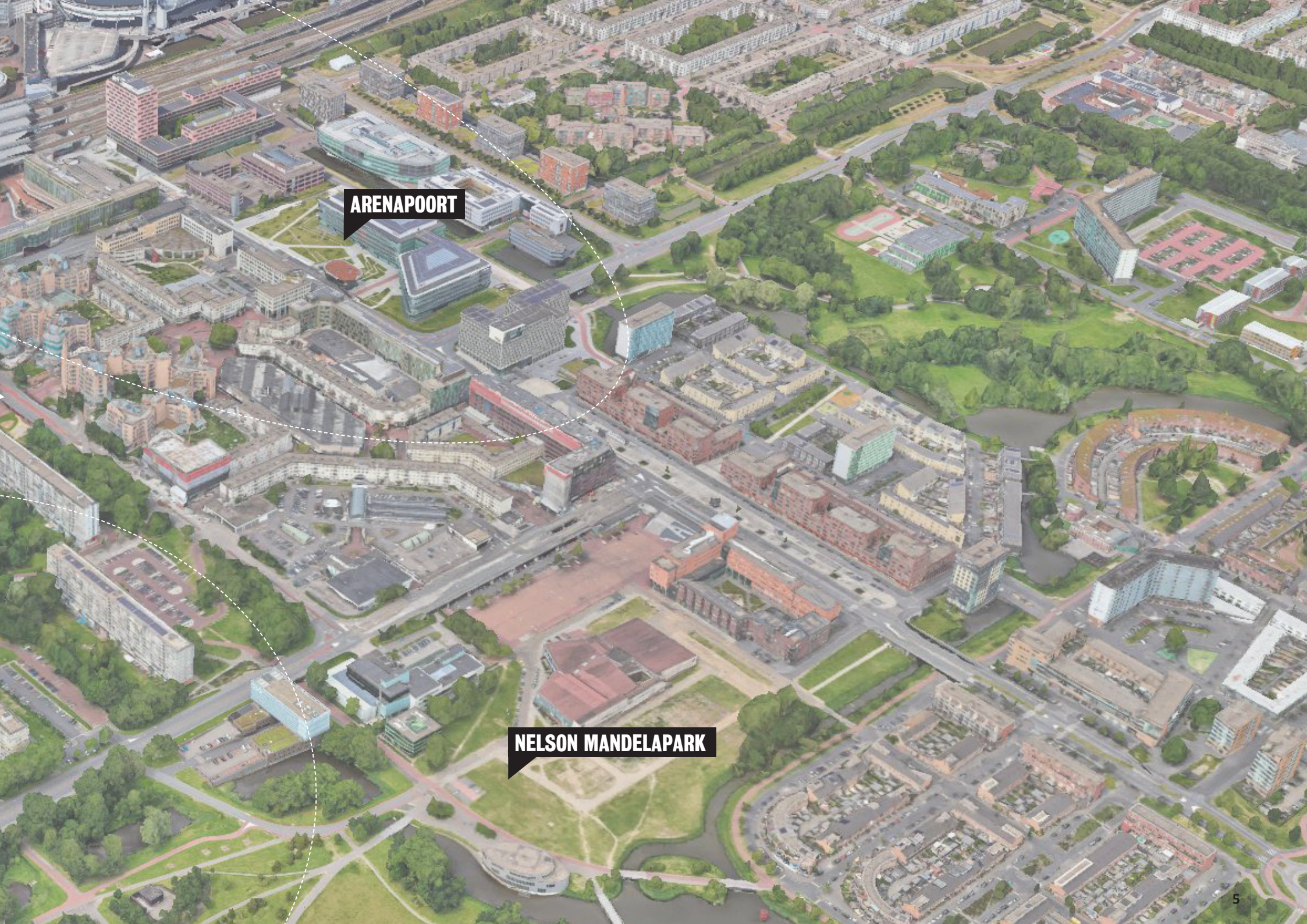
WOON informatie en advies

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	p.06
02	Analyse	p.10
03	De 10 Uitgangspunten	p.14
04	Visie	p.16
05	Scenario's	p.20
06	Conclusie	p.22
07	Vervolg	p.26
08	Colofon	p.28



Buurt Hoptille en wijdere omgeving


ARENAPOORT
NELSON MANDELAPARK

01 INLEIDING

Hoptille bouwt voort op een hechte gemeenschap en een herkenbare dorpse identiteit, terwijl de wijk voor een samenhangende vernieuwing staat. In een open proces met bewoners, Ymere en de gemeente Amsterdam is toegewerkt naar een gedeeld perspectief dat sociaal en ruimtelijk toekomstbestendig is. Deze gebiedsvisie bundelt de inzichten en maakt duidelijk welke keuzes nodig zijn om kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid in balans te brengen. In dit hoofdstuk is eerst de aanleiding en context te lezen, daarna de gezamenlijke aanpak die de basis vormt voor de rest van de gebiedsvisie.

Aanleiding

Hoptille is een buurt met een sterke sociale verbondenheid; bewoners voelen zich er thuis en wonen er over het algemeen prettig. Helaas kent de buurt ook de nodige beperkingen. Zo vragen de bouwkundige kwaliteit van zowel de hoogbouw als de laagbouw en de onoverzichtelijke stedenbouwkundige opzet om aandacht. Daarom onderzochten Ymere en de gemeente Amsterdam in nauwe samenwerking met bewoners van Hoptille hoe de buurt ontwikkeld kan worden tot een aantrekkelijk woongebied voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners.

Samenhang

Hoptille bestaat grofweg uit drie delen. De hoogbouw en de laagbouwwoningen van Ymere en de gemeentelijke parkeergarages. Ymere heeft voor de hoogbouw het besluit genomen om deze te vervangen voor nieuwbouw, voor de laagbouw is de aanpak nog nader te bepalen. Ondertussen is duidelijk geworden dat een samenhangende benadering van de hele buurt nodig is. Een stijgende grondwaterstand, de ontwikkeling van de omgeving naar een stationskwartier, het op termijn verdwijnen van de verouderde parkeergarages en zorgen over het verdwijnen van het unieke buurtgevoel. Deze context was tot zover nog niet volledig meegenomen, maar is bepalend voor de toekomst van de buurt.

Context: spanning tussen stad en dorp

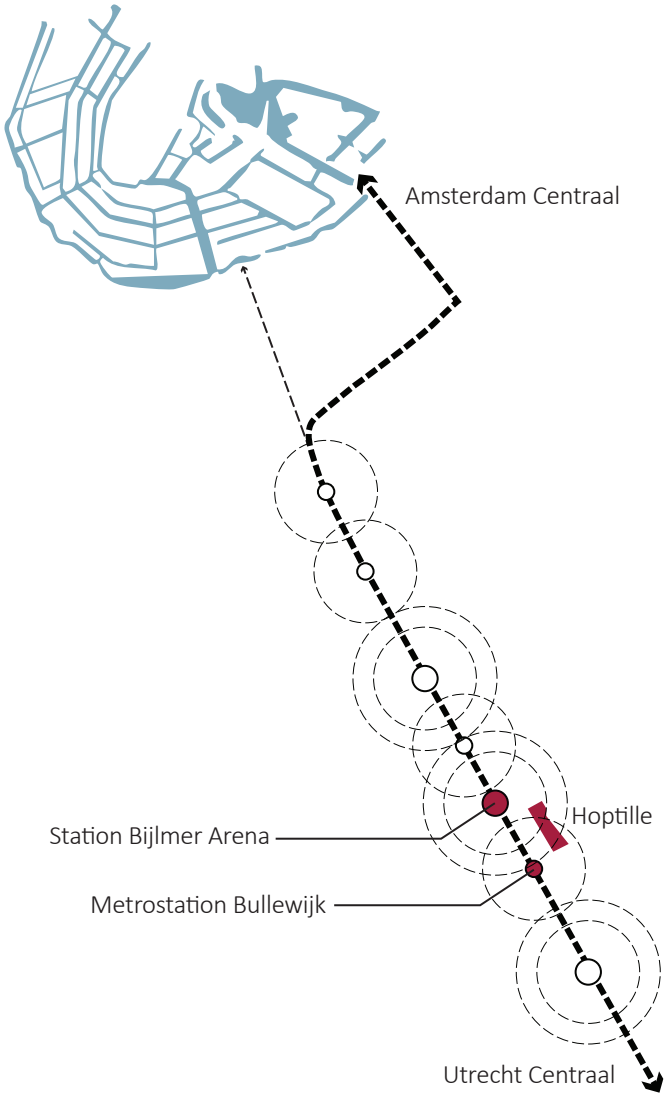
Overal in Europa werden steden gebouwd volgens de modernistische idealen van het Congrès Internationaux d'Architecture Moderne. Ook Amsterdam wilde vooroplopen. De Bijlmermeer werd opgezet als een zuivere CIAM-blauwdruk: grootschalige hoogbouw, functiescheiding en veel licht, lucht en ruimte. Voor de aanleg van de wijk werd het gebied ingepolderd en bouwrijp gemaakt; met de stedenbouwkundige idealen van 1930 en de techniek van 1965 moest hier de stad van het jaar 2000 verrijzen.

Die toekomstvisie barstte echter al snel uiteen: Hoptille, eind jaren '70 gebouwd, was opgezet als een bewust postmodernistisch antwoord op de oorspronkelijke Bijlmerstructuur en vormde met zijn karakteristieke ontwerp een stedenbouwkundige beëindiging die de overgang markeerde naar een meer menselijke schaal. In plaats van anonieme galerijen kreeg het complex een lange binnenstraat als collectieve ruimte, gericht op menselijke maat en ontmoeting. Daarnaast vormt de hoogbouw een tussenschaal richting de eensgezinswoningen van de laagbouw. Juist die opzet geeft Hoptille nu een opvallend dorps karakter: bewoners kennen elkaar, groeten elkaar en delen de semi-publieke ruimte alsof het een straat in een klein dorp is, vlaknaast de grootschaligheid van H-buurt Midden.

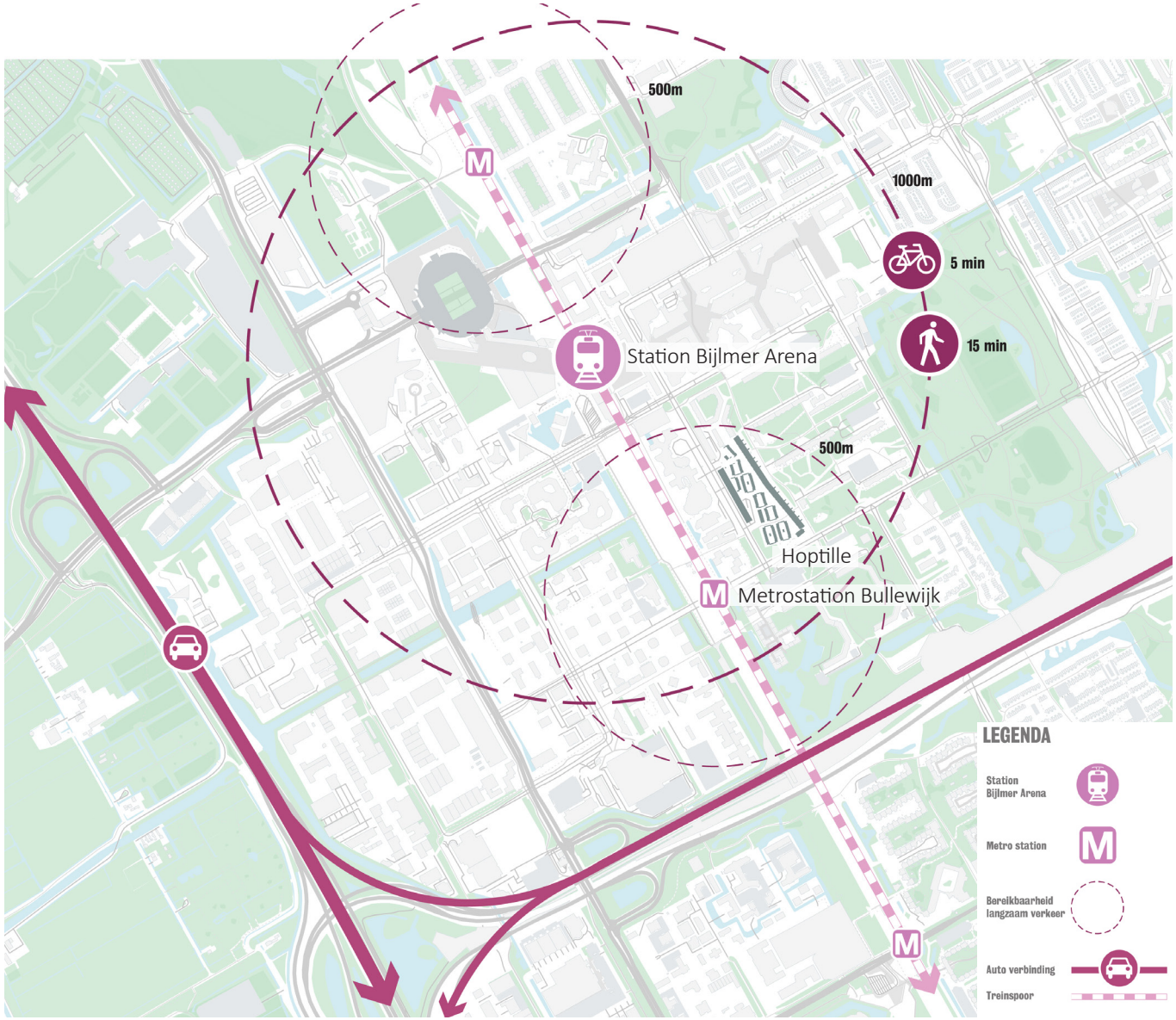
De omgeving van Amsterdam-Zuidoost verandert snel. Nieuwe vormen van woningbouw en voorzieningen in onder meer Amstel III trekt andere doelgroepen aan. Er wordt ingezet op knooppuntontwikkeling en het versterken van OV-assen, waarmee het gebied stedelijker en beter verbonden wordt en de barrièrewerking van infrastructuur geleidelijk vermindert. Tegelijkertijd groeit de herwaardering van Zuidoost als aantrekkelijke leefomgeving met een eigen identiteit. Hoptille blijft vasthouden aan haar oorspronkelijke opzet, maar ligt inmiddels midden in een groeiende recreatie- en evenementenzone rond de Arenaboulevard, met de Johan Cruijff ArenA, de Ziggo Dome en Pathé. Daarmee ligt Hoptille met haar karakterestieke dorpsopzet in een sterk veranderende context.



Ontwikkeling in Amsterdam-Zuidoost eind jaren '70



Ligging Hoptille langs OV-as in Amsterdam



Ligging Hoptille in Amsterdam Zuidoost

Aanpak

Er ligt een grote en complexe opgave om van Hoptille een toekomstbestendige en aantrekkelijke buurt te maken. De keuzes die gemaakt moeten worden, hebben grote impact op bewoners en vragen om zorgvuldige afwegingen. Daarom hebben Ymere, de gemeente Amsterdam en een vertegenwoordiging van bewoners, met hulp van deskundigheid op gebied van stedenbouw en architectuur van VenhoevenCS en maakbaarheid en haalbaarheid van Dura Vermeer, samen een plan van aanpak opgesteld om tot een kansrijk toekomstperspectief te komen. In lijn met de ambities rond Samen Stadmaken uit de Omgevingsvisie 2050 is in een interactief, open en transparant proces verkend wat haalbaar en wenselijk is. Het resultaat hiervan wordt beschreven in de volgende hoofdstukken.

Het verhaal over identiteit, verbondenheid en dorpsgevoel in een veranderende buurt is hiernaast verbeeld in de **zachte tekening van Jan Rothuizen**. Deze Atlas verbeeldt het verhaal achter de rapporten en cijfers en vormt de brug naar een gezamenlijke analyse, waarin we de mogelijkheden voor verbetering concreet maken.



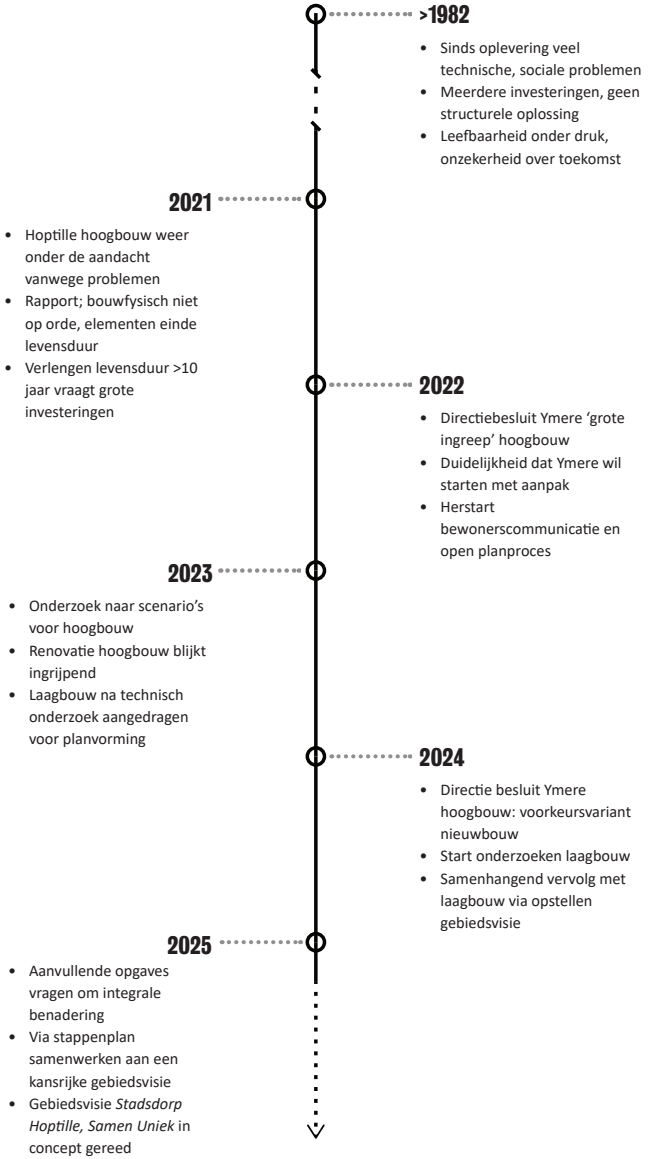
2024: Excursie referentieprojecten



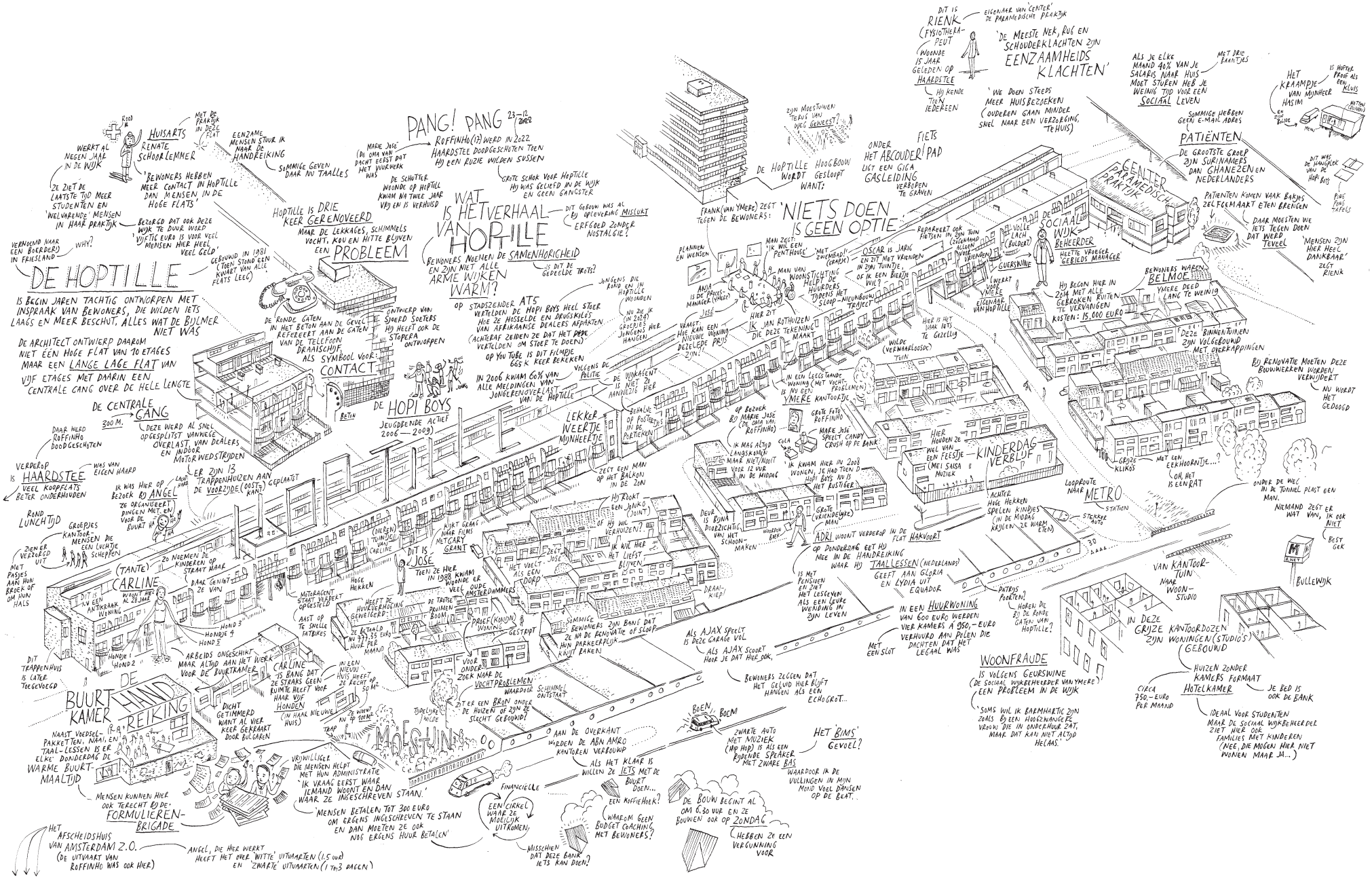
2025: Jane Jacobs wandeling



2025: Werksessie



Tijdlijn proces



Zachte tekening Hoptille, gemaakt door Jan Rothuizen

02 ANALYSE

De kern van de opgave is onderzocht: wat werkt in Hoptille, wat schuurt, en waar liggen de grootste kansen? De inhoud is opgebouwd met bewoners en professionals op basis van buurtwandelingen, documenten en gesprekken daarover. Achtereenvolgens zijn de sterktes en zwaktes, gevolgd door kansen en bedreigingen te lezen die samen de diagnose voor de volgende stappen vormen.

Sterktes

1. Sterke sociale cohesie door ruimte voor ontmoeting in de buurt
2. Dorps gevoel vanwege het sociaal verbonden en ruimtelijk besloten (tussen dreef en hoogbouw) karakter van Hoptille
3. Betrokken groep bewoners die wil blijven/terugkeren
4. Balkons aan de kant van het dorp zorgen voor onderling contact
5. Goede bereikbaarheid via OV, aanwezigheid parkeergarages, de fiets-, en wandelpaden met voorzieningen op loopafstand in Arenapoort

Zwaktes

1. Onaantrekkelijke wandwerking en onderdoorgangen van de hoogbouw aan het Abcouderpad
2. Onoverzichtelijke hoeken en plekken in de laagbouw
3. Verouderde woningen, parkeergarages en afvalproblematiek in de openbare ruimte
4. Hoge parkeerdruk bij evenementen
5. Onduidelijke opzet van de tuinen, privé ten opzichte van openbaar

Kansen

1. Een toekomstbestendig en vertrouwd dorp maken binnen een stationsomgeving
2. Toevoegen van passende woningen voor o.a. jongeren, gezinnen en ouderen
3. Extra woningen vergroten het draagvlak voor nieuwe buurtgerichte functies.
4. Huishoudens met verschillende inkomens behouden voor de buurt
5. Door mee te ontwerpen wordt de nieuwe buurt echt van bewoners

Uitdagingen

1. Omgaan met toenemende grondwaterstand die voor meer vochtoverlast blijft zorgen
2. Zorgen dat de woningen niet te klein en te duur worden voor de huidige huurders
3. Goede bereikbaarheid behouden, ook als de parkeergarages verdwijnen
4. Het behouden van een dorpse sfeer in een stedelijke omgeving van een stationsgebied
5. Sociale ontwrichting voorkomen door woonsegmenten goedkoop, midden, duurder in balans te houden

Zwakte n.1



Zwakte n.2



Sterkte n.1



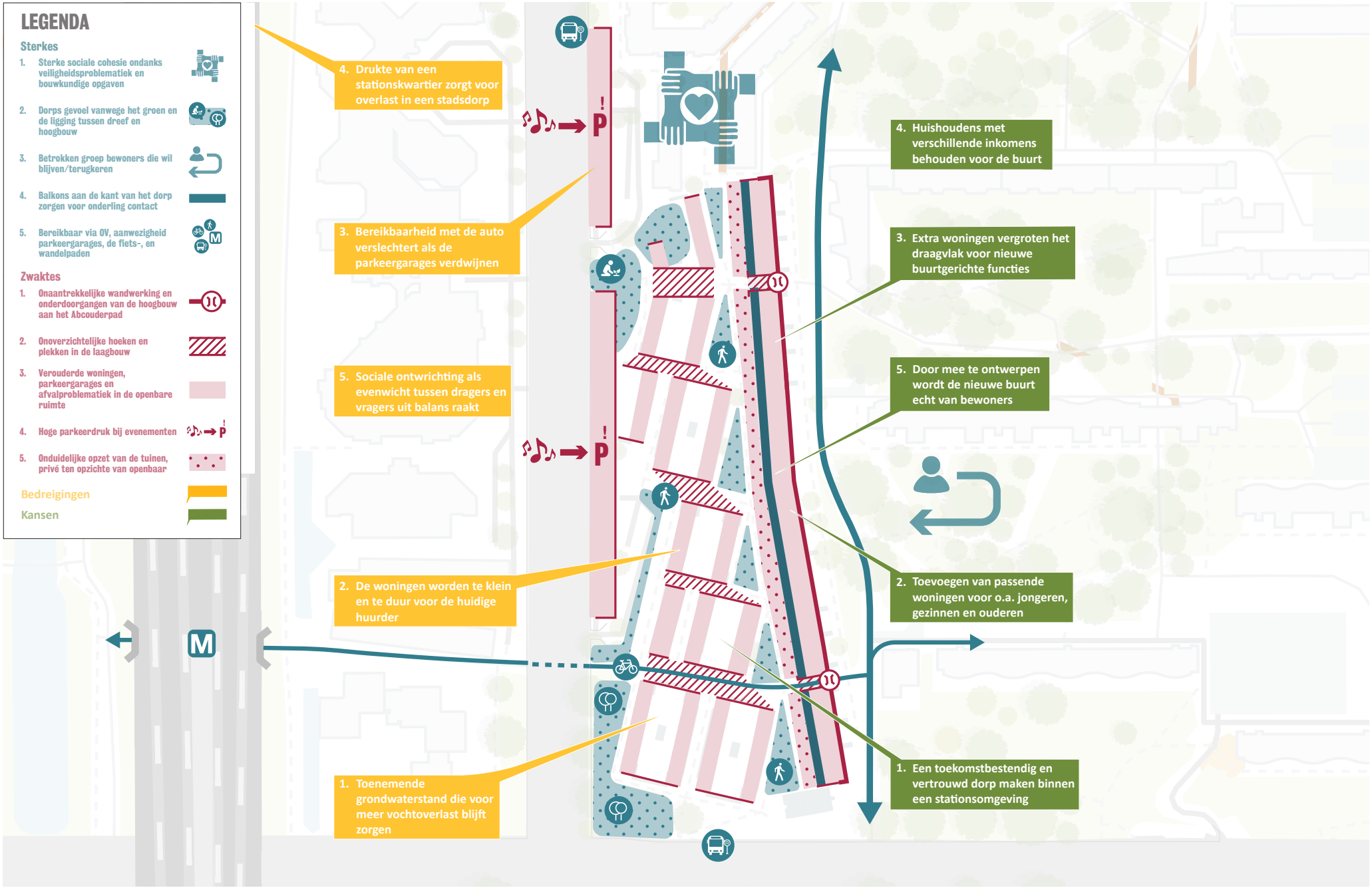
Sterkte n.4



Sterkte n.5



Overzicht van een aantal sterktes en zwaktes in beeld



Deze opgavekaart visualiseert de gedeelde diagnose als vertrekpunt voor de gezamenlijke ambitie. Vanuit deze basis zijn tien uitgangspunten geformuleerd die ontwerp en besluitvorming richting geven.

Wat is het Hoptille-gevoel volgens bewoners?

1. **Hoptille is een dorpse wijk die rust uitstraalt;**
2. **Hoptille is een overzichtelijke buurt;**
3. **In Hoptille kunnen kinderen veilig buiten spelen;**
4. **Onze tuinen en balkons zorgen voor onderling contact**
5. **Verschillende bewoners wonen op eigen manier samen = Samen uniek**



''Boom = rust = Hoptille: Kleuren, bloesem, seizoenen.''



Buurtwerkkamer De Handreiking biedt ruimte voor ontmoeting.



''Kleuren (bijvoorbeeld blauw) en kunst maken Hoptille. Niet te gevarieerd (zoals in Heesterveld), maar rust.''





''Waar de één stadsuitzicht heeft, heeft de ander uitkijk op groen.''



Speelplein op de 'Hoptille Promenade'.



Hoptille is overzichtelijk en groen.



Balkons hoogbouw Hoptille.

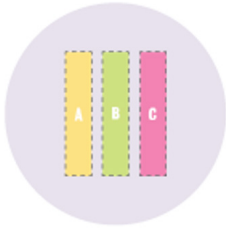
03 DE 10 UITGANGSPUNTEN

Vanuit begrip voor elkaars belangen is een gezamenlijke ambitie opgesteld. Een set van tien uitgangspunten die de haalbaarheid en wenselijkheid van de ontwikkeling borgen. Ze zijn gezamenlijk bepaald door bewoners, Ymere en de gemeente en maken zo het proces van Samen Stadmaken concreet. Eerst worden de tien uitgangspunten toegelicht, vervolgens is inzichtelijk gemaakt hoe ze in de vorm van een ambitieroos als toetsingskader gebruikt worden.



1. Haalbaar

De herontwikkeling van Hoptille moet financieel haalbaar zijn. Dit betekent een sluitende grond- en vastgoedexploitatie voor respectievelijk de gemeente Amsterdam en Ymere én betaalbare woningen voor (bestaande) bewoners.. Dit vraagt o.a. om een goede balans tussen het aantal woningen, de programmatische verhoudingen en de kosten van de openbare ruimte en voorzieningen. Het doel is een plan dat voor alle partijen betaalbaar blijft zonder kwaliteitsverlies.



2. Uitvoerbaar

De aanpak van de hoogbouw, laagbouw en garages moet uitvoerbaar zijn. Uitvoerbaarheid gaat bijvoorbeeld over goede afspraken tussen partijen over fasering, rolverdeling, planning, herhuisvesting en realisatie. Met deze duidelijkheid voorkomen we vertraging in de uitvoering.



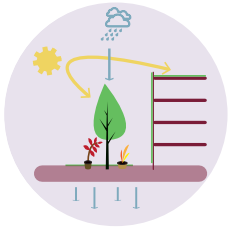
3. Divers

De buurt moet een gezonde mix bieden van verschillende woningsegmenten (sociaal, midden en vrije sector), aangevuld met voorzieningen zoals buurtfuncties, sport, zorg en ontmoetingsplekken. Deze variatie maakt de buurt aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen en ondersteunt doorstroming in de buurt. De openbare ruimte moet deze mix versterken met logische routes, pleinen en groene plekken die uitnodigen tot gebruik. Zo ontstaat een levendige en inclusieve leefomgeving.



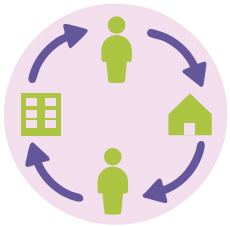
4. Bereikbaar

In de toekomst verdwijnen de verouderde openbare parkeergarages, waardoor het bewonersparkeren en bezoekersparkeren binnen de ontwikkeling opgelost moet worden. Er komt geen nieuwe openbare parkeergarage, zodat ruimte behouden blijft voor groen en kwaliteit in de openbare ruimte. Routes naar openbaar vervoer zijn makkelijk te volgen en voor iedereen toegankelijk.



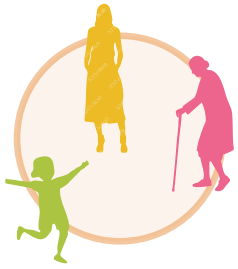
5. Duurzaam

Hoptille moet beter bestand worden tegen klimaatverandering, bijvoorbeeld door waterberging, meer natuurvriendelijk groen, ophoging van het maaiveld en een goed functionerende energie-infrastructuur. Het uitgangspunt is dat wateropgaven écht worden opgelost, niet doorgeschoven. Bij nieuwbouw krijgt duurzaam en circulair bouwen aandacht. Ook het ophalen van afval moet beter georganiseerd worden. Zo ontstaat er een weerbare buurt die klaar is voor de komende decennia.



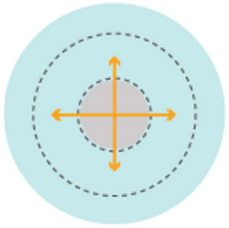
6. Inclusief

De bestaande sociale samenhang in Hoptille is groot en dat moet behouden blijven. Bewoners moeten kunnen terugkeren in de buurt en sociale netwerken blijven zoveel mogelijk in stand. Inclusiviteit beoordelen we aan de hand van de volgende criteria; aantal sociale huurwoningen & programmering (woonsegmenten), betaalbaarheid van woningen (huurprijs & servicekosten), soort woningen (b.v. aantal kamers, oppervlakte, eengezinswoningen en appartementen), fasering en herhuisvesting.



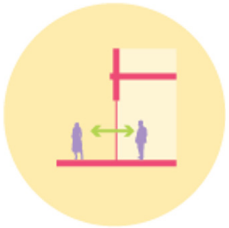
7. Interactief

Bewoners geven aan dat spontane contactmomenten tussen mensen met verschillende achtergronden belangrijk zijn voor de sfeer in de buurt. Daarom moet de buurt, zowel binnen als buiten, voldoende plekken hebben voor ontmoeting. Denk aan pleinen, buurtkamers, groene verblijfsplekken en logische looproutes. Dit versterkt de sociale structuur en de leefbaarheid van de buurt.



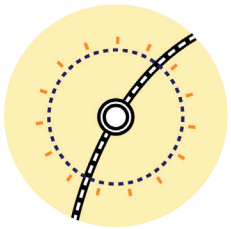
8. Verbonden

Hoptille heeft een eigen identiteit, maar maakt deel uit van een groter geheel. Een goede afstemming met de H buurt en omliggende gebieden is nodig voor verbindingen in mobiliteit, groen, voorzieningen en woningbouw. De buurt kan zich onderscheiden, maar moet wel logisch aansluiten op de grotere structuren eromheen. Dit voorkomt versnippering en versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het hele gebied.



9. Veilig

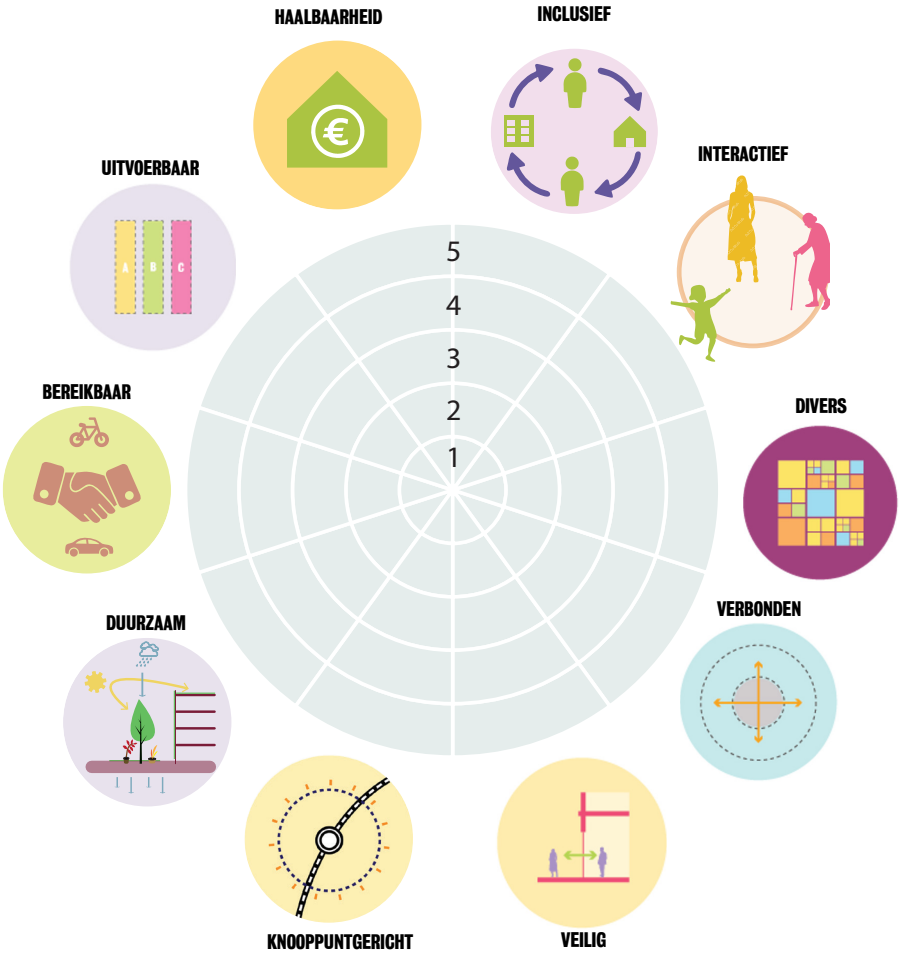
Gebouwen moeten bijdragen aan een prettige en veilige straat. Dat betekent actieve plinten, entrees aan de straat en overgangszones zoals stoepen of kleine voortuinen. Hierdoor ontstaat meer sociale controle, levendigheid en een vriendelijke uitstraling. De manier waarop gebouwen aansluiten op hun omgeving bepaalt mede de leefbaarheid en veiligheidsbeleving in de buurt van de buurt.



10. Knooppuntgericht

De nabijheid van de stations Bullewijk en BijlmerArena zorgt ervoor dat Hoptille goed bereikbaar is met openbaar vervoer. Door hier slim op in te spelen met een juiste mate van woningdichtheid kan Hoptille optimaal profiteren van de stedelijke dynamiek die een OV knooppunt met zich meebrengt. Dit kan nieuwe voorzieningen en bedrijvigheid versterken. Zo wordt Hoptille een goed aangesloten, toekomstgerichte buurt die ook een waardevolle rol vervult in de stad als geheel.

De ambitieroos die hiernaast is te zien laat in één oogopslag zien hoe randvoorwaarden en wensen samenkomen. Met deze helderheid worden de afzonderlijke uitgangspunten in het volgende hoofdstuk vertaald naar een samenhangende **ruimtelijke** en **sociale visie**.



Uitgangspunten vertaald in ambitiesroos.
1 = betekent dat de score niet zichtbaar is geïntegreerd in de uitwerking, 2 = dat deze minimaal is verwerkt, 3 = dat deze duidelijk maar basis is geïntegreerd, 4 = dat deze goed en passend is geïntegreerd en 5 = dat deze volledig en sterk is geïntegreerd in de uitwerking.

04 VISIE

De gezamenlijke visie op de buurt in één zin: Stadsdorp Hoptille, Samen Uniek. Samengevat betekent dit behoud van het dorpse gevoel, ruimte voor privacy en ontmoeten, versterking van de bestaande groene promenade, slimme verdichting met klimaatadaptieve maatregelen en een autovrij binnengebied. Deze richting is in co creatie en via ontwerpend onderzoek met bewoners, Ymere en de gemeente uitgewerkt tot ontwerpprincipes die zowel sociaal als ruimtelijk werken. Een samenhangend fundament voor de doorontwikkeling van Hoptille. De principes zijn per thema te lezen: buurtgevoel, ruimtelijke inpassing, groen & klimaat, mobiliteit & verbindingen en voorzieningen & ontmoetingsplekken.

Buurtgevoel

De identiteit van Hoptille wortelt in sterke sociale structuren en een fysieke omgeving die ontmoeting stimuleert.
Het uitgesproken dorpsgevoel is informeel, zorgzaam en wederkerig en maakt de buurt tot een plek waar bewoners elkaar kennen, respecteren en ondersteunen. Hoptille is een overzichtelijke en dorpse wijk die rust uitstraalt. Bewoners waarderen de ruimte voor eigenheid, maar ook het samenzijn. Ongedwongen contact op het tuinpad, de galerij, langs ‘de promenade’ of in de buurthuiskamer versterkt de verbondenheid en draagt bij aan een veilige, vertrouwde leefomgeving. De tuinen en balkons zorgen voor onderling contact en kinderen kunnen veilig buiten spelen.

De vernieuwing bouwt voort op dit bestaande sociale weefsel. Passende bouwhoogtes, herkenbare entrees, levendige plinten en intieme publieke plekken sluiten aan bij het gebruik van de buurt zoals bewoners die ervaren. Nieuwe bewoners groeien vanzelf mee in deze sociale structuur, terwijl er ook ruimte blijft voor privacy en eigenheid. Samen vormen bewoners een unieke gemeenschap die de kern van het Stadsdorp Hoptille draagt.

Ruimtelijke inpassing

In lijn met de oorspronkelijke bedoeling vormt Hoptille een onderscheidend ensemble binnen Amsterdam Zuidoost, met een dorpse schaal en karakter dat afwijkt van de grootschalige hoogbouw van de Bijlmer. De kenmerkende straat (de promenade) die Hoptille van noord naar zuid doorkruist fungeert als ruimtelijke ruggengraat en wordt doorontwikkeld tot een toegankelijke, groene straat die woningen ontsluit en verschillende delen van de buurt met elkaar verbindt.

Binnen dit raamwerk blijft de dorpse schaal leidend. Rekening houdend met zon en schaduw kan de bebouwing aan de randen hoger worden uitgevoerd en aansluiten op het stedelijke profiel, terwijl het hart van de buurt kleinschalig en ontspannen blijft, met een overzichtelijke structuur en ruimte voor spontane ontmoeting.

Groen en klimaat

De hoge grondwaterstand maakt Hoptille gevoelig voor wateroverlast bij hevige regen. Een klimaatbestendige inrichting is daarom essentieel. Het centrum van Hoptille biedt kansen voor een groen- en waterstructuren, waarbij wadi’s en infiltratiezones regenwater tijdelijk vasthouden en gefaseerd afvoeren. Ook oost westverbindingen kunnen worden vergroend en bijdragen aan een aantrekkelijk, samenhangend netwerk.

Op termijn kan nabij Haardstee mogelijk een bredere groenstrook worden ingezet voor waterberging, als onderdeel van een robuust watersysteem. Groene daken kunnen aanvullend zorgen voor waterberging en verkoeling. Bij het ontwerpen en bouwen van de wijk nemen we duurzaamheid en circulariteit mee, in relatie tot alle andere uitgangspunten Zo ontstaat een groen, veerkrachtig en klimaatadaptief Hoptille.

Mobiliteit en verbindingen

Het autovrije karakter van Hoptille is bepalend voor de kwaliteit van de openbare ruimte en blijft daarom een belangrijk uitgangspunt. Het centrum van Hoptille blijft een plek voor spelen, ontmoeten en verblijven. Bezoekersparkeren wordt onderzocht aan het Abcouderpad, terwijl parkeren voor bewoners wordt geconcentreerd in een (on)bebouwd concept aan de kant van de Foppingadreef. Door auto’s te weren uit het binnengebied blijft de buurt rustig, veilig en overzichtelijk.
Fiets- en wandelroutes worden behouden en waar nodig hersteld, zoals de oost westverbinding ter hoogte van het Kraaiennestpad. Ook de noord zuidroute dwars door Hoptille heen wordt versterkt. Fietsenbergingen worden gesitueerd vlakbij entrees en fietspaden.

Voorzieningen en ontmoetingsplekken

Nieuwe woningen worden toegevoegd in een passende dichtheid die aansluit bij de schaal van de buurt. Aan de randen kan hoger worden gebouwd; in het midden van de wijk blijft de kleinschalige opzet behouden. Dit zorgt ervoor dat de herkenbare en dorpse schaal van het bestaande Hoptille behouden blijft.

Met meer woningen ontstaat, in beperkte mate, ook behoefte aan aanvullende voorzieningen. Langs oost westverbindingen en bij entrees, kunnen kleinschalige buurtvoorzieningen ontstaan. De centrale promenade vormt een uitnodigende verblijfsruimte waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Aan de kant van de Foppingadreef is ruimte voor wat grotere functies, zoals een kantoor.
Zo ontstaat een evenwichtige mix van wonen, werken en ontmoeten, passend bij een levendig en toekomstbestendig Stadsdorp.

Hiernaast is in het **ruimtelijk raamwerk** de samenhang tussen wonen, groen, water, routes en voorzieningen te zien. Binnen dit raamwerk worden in het volgende hoofdstuk twee onderscheidende **ontwikkelscenario’s** getoetst.

LEGENDA

RUIMTELIJKE INPASSING

- Hoogteaccenten
- Hoogstedelijk
- Stedelijk
- Dorps
- Beoogde rooilijn
- Flexibele rooilijn

GROEN EN KLIMAAT

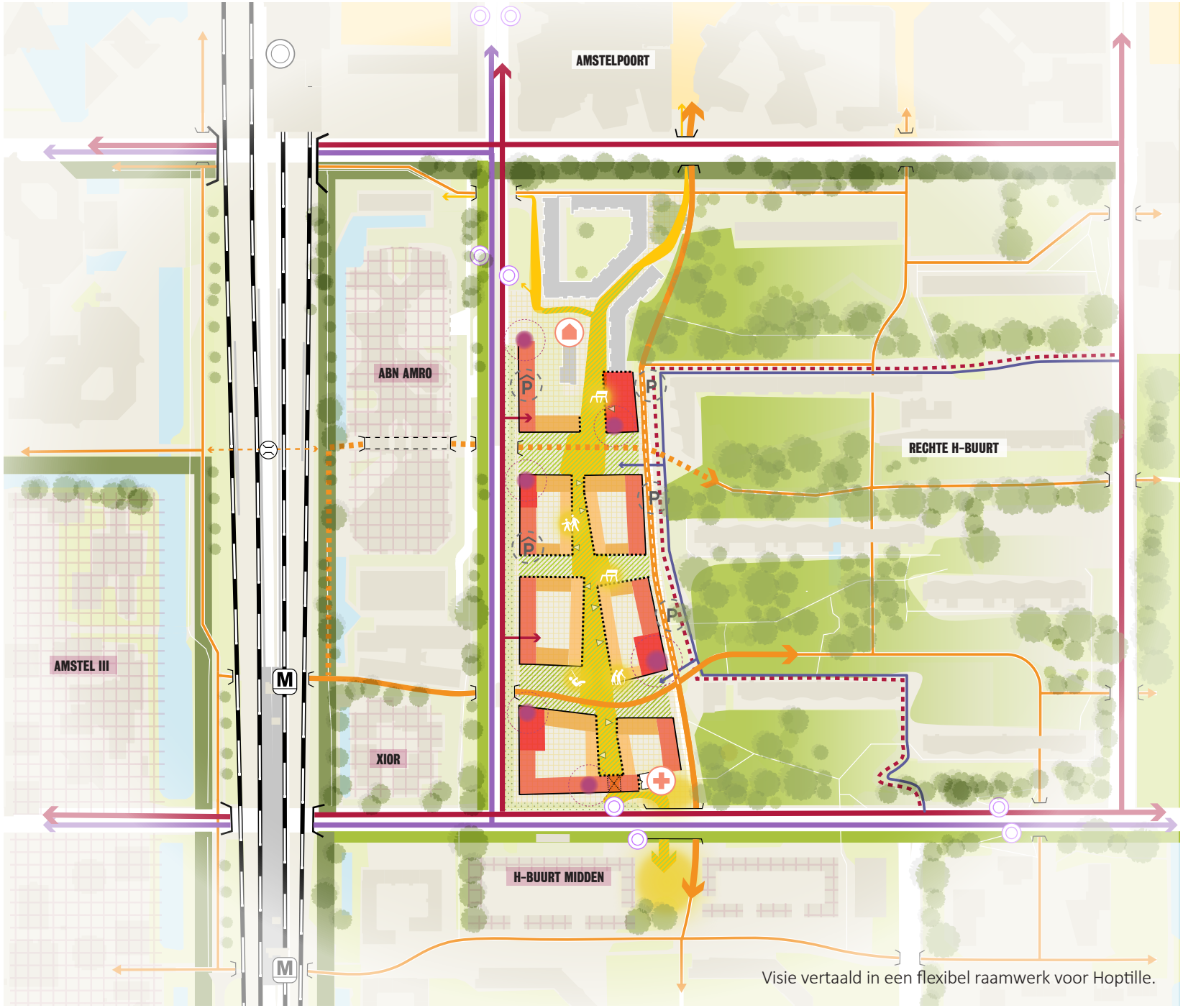
- Hoofdgroenstructuur
- Secundaire groenstructuur
- Grootschalig groen dat het Abcouderpad zijn groene sfeer geeft
- Reservering ruimte voor groen en water in oost-west verbindingen
- Behouden groene karakter Foppingadreef en Karspeldreef
- De groene promenade (kans voor wadi's die zorgen dat water tijdelijk wordt opgevangen en in de bodem kan infiltreren, waardoor het grondwater op peil blijft)

MOBILITEIT EN VERBINDINGEN

- Autovrij gebied
- Poort/entree Hoptille
- Hoofdfietsstructuur met groenbeleving
- Verplaatsen fietspad Abcouderpad (in onderzoek)
- Nieuwe fietsverbinding
- Kans voor nieuwe fietsverbinding onder spoor op lange termijn
- Nieuwe fietstunnel ABN AMRO
- Entree bebouwd parkeren
- Hoofdontsluitingswegen
- Ontsluiting bezoekersparkeren (in onderzoek)
- Route nood- en hulpdiensten Hoptille (in onderzoek)
- Bushalte
- Busroute
- Bezoekersparkeren (in onderzoek)
- Bebouwd parkeren (in onderzoek)
- Ingang metrostation Bullewijk
- Multimodaalstation Bijlmer ArenA

VOORZIENINGEN EN ONTMOETINGSPLEKKEN

- Zoekgebied voorzieningen
- Bestaande zorgpraktijk
- Bestaande buurtkamer
- Entrees aan groene promenade ter bevordering van 'ogen op straat' principe
- Ruimte voor ontmoeten
- Ontwikkelingen Amstel III, ABN AMRO, XIOR en H-buurt Midden



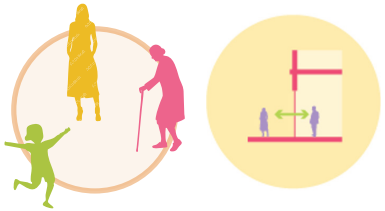
Visie vertaald in een flexibel raamwerk voor Hoptille.



Doorsnede West-Oost Hoptille en wijdere omgeving.



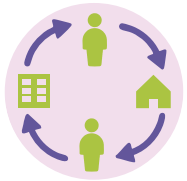
Om ruimte te behouden voor groen en kwaliteit in de openbare ruimte, wordt binnen Hoptille gezocht naar manieren om parkeren zorgvuldig in de ontwikkeling te integreren. Daarbij wordt onderzocht of parkeren op maaiveld kan worden georganiseerd met daarboven woningen (bouwen op poten). Op deze manier wordt efficiënt ruimtegebruik gecombineerd met het toevoegen van woningen, zonder dat parkeren het straatbeeld domineert. Deze ontwerpingreep geeft invulling aan het **uitgangspunt bereikbaar.**



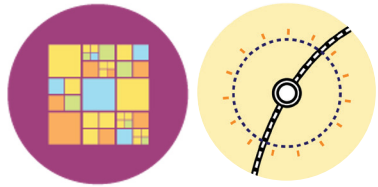
Om spontane ontmoetingen tussen bewoners te stimuleren, wordt ingezet op een openbare ruimte die uitnodigt tot verblijven en contact. Een belangrijke ontwerpingreep is de inrichting van het nieuwe Hoptillepad als veilige speel- en verblijfsplek. Door voortuinen en balkons op dit pad te richten ontstaat sociale controle en levendigheid, waardoor het pad niet alleen een route is, maar ook een plek om elkaar te ontmoeten.
Deze ingreep geeft invulling aan het **uitgangspunt Interactief en veilig**.



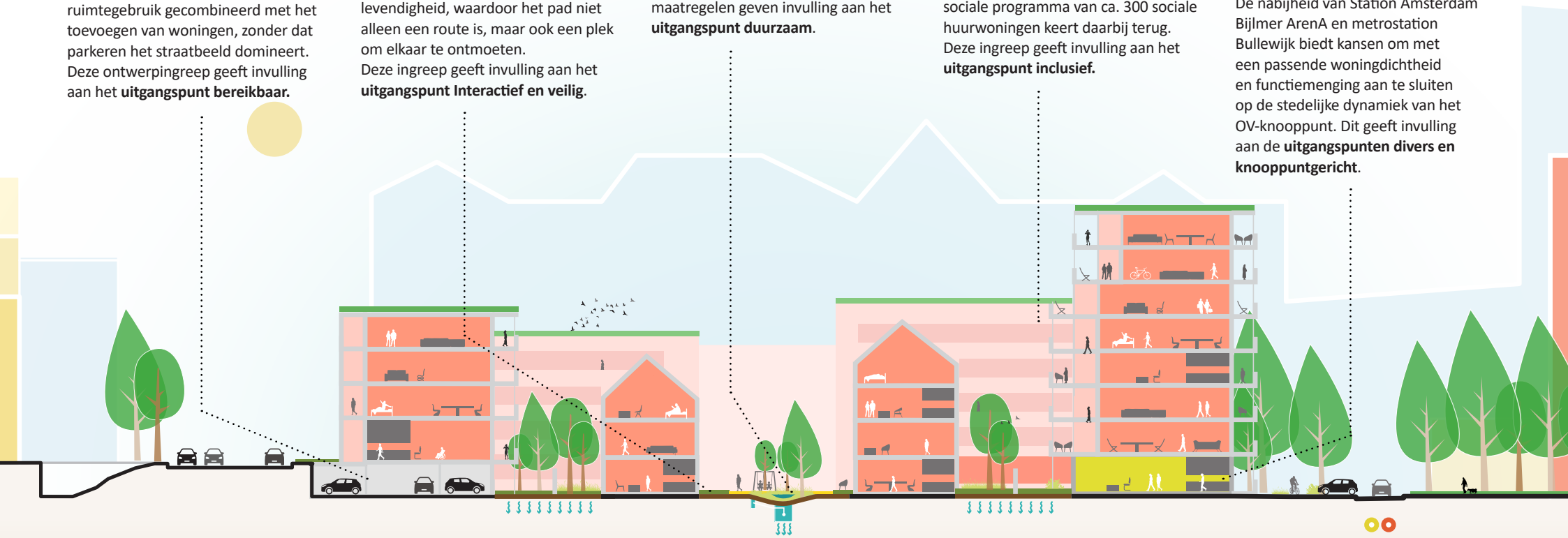
Om Hoptille beter bestand te maken tegen klimaatverandering wordt ingezet op concrete maatregelen die wateroverlast en hittestress verminderen. Een mogelijke ontwerpingreep is de aanleg van een wadi in het Hoptillepad, die piekbuien opvangt en helpt om de hoge grondwaterstand te reguleren. Deze maatregelen geven invulling aan het **uitgangspunt duurzaam**.



Om doorstroming binnen de buurt mogelijk te maken en verschillende doelgroepen aan Hoptille te binden, wordt ingezet op een gedifferentieerd woningaanbod. In de ontwikkeling komen verschillende woningtypen terug, zoals gezinswoningen, eengezinswoningen en appartementen in diverse segmenten. Het bestaande sociale programma van ca. 300 sociale huurwoningen keert daarbij terug. Deze ingreep geeft invulling aan het **uitgangspunt inclusief.**



Om een levendige en toekomstgerichte buurt te realiseren, wordt ingezet op een mix van woningtypen en voorzieningen op strategische plekken, zoals langs het Abcouderpad. Door buurtvoorzieningen aan belangrijke routes te positioneren, worden ze zichtbaar, bereikbaar en onderdeel van het dagelijks gebruik van de buurt. De nabijheid van Station Amsterdam Bijlmer ArenA en metrostation Bullewijk biedt kansen om met een passende woningdichtheid en functiemenging aan te sluiten op de stedelijke dynamiek van het OV-knooppunt. Dit geeft invulling aan de **uitgangspunten divers en knooppuntgericht**.



Doorsnede concept van Stadsdorp Hoptille: Samen Uniek. De doorsnede toont verschillende mogelijke ontwerpingrepen voor een levendige en toekomsgerichte Stadsdorp Hoptille.

05 SCENARIO'S

Met het oog op de toekomst is een belangrijke vraag getoetst: werken we integraal aan de laagbouw, hoogbouw en garages (scenario apart) of kiezen we voor afzonderlijke deelontwikkelingen (scenario samen)? Binnen beide scenario's zijn in het ontwerpend onderzoek meerdere ruimtelijke varianten verkend en getoetst, waarna per scenario één representatieve variant is geselecteerd voor onderlinge vergelijking aan de hand van de tien uitgangspunten uit hoofdstuk 3. Beide scenario's zijn aan de hand van de ambitierozen (zie ambitierozen op de volgende bladzijde) door bewoners en professionals beoordeeld en besproken. Eerst worden de scenario's toegelicht voordat wordt ingegaan op de vergelijking.

Scenario Apart

In dit scenario krijgt Hoptille een kwaliteitsimpuls, maar alleen binnen de bestaande structuur. De hoogbouw, laagbouw en garages worden apart ontwikkeld. De maakt ook dat de positie van de gebouwen en infrastructuur nauwelijks kan veranderen. Dit geeft de vrijheid om delen van de buurt onafhankelijk van elkaar aan te pakken, maar beperkt tegelijkertijd de ruimte om grotere vraagstukken in samenhang op te lossen. Dit verklaart de lage beoordeling op de uitgangspunten Verbonden en Haalbaarheid.

Omdat de ontwikkeling afzonderlijk gebeurt, wordt de buurt telkens per fase in de beoogde mate verdicht. Dit laat weinig ruimte om hoogte, en laagteaccenten zorgvuldig te plaatsen. Hierdoor ontstaat het risico dat de laagbouw bij instandhouding van de huidige opzet in een soort 'kommetje' van nieuwbouw komt te liggen. Dit verklaart de lage beoordeling op het uitgangspunt Knooppuntgericht. Aangezien de opzet en typologie van de laagbouw in dit scenario behouden blijft, kunnen bewoners na ingreep terugkeren naar hun eigen woning, waardoor de bestaande gemeenschap deels in stand kan blijven. Kortom, dit scenario behoudt gedeeltelijk de sociale cohesie, maar beperkt de mogelijkheden om de kwaliteit van de buurt duurzaam en structureel te verbeteren. Dit verklaart de lage beoordeling op het uitgangspunt Duurzaam.

Scenario Samen

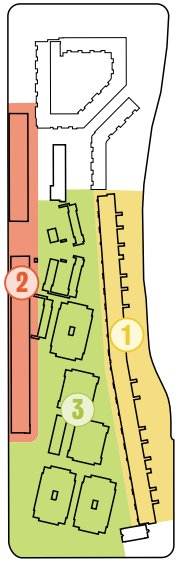
In dit scenario ontstaat letterlijk de ruimte om heel Hoptille integraal te verbeteren. Hierdoor kunnen de belangrijkste uitdagingen zoals; de woonkwaliteit, de hoge grondwaterstand, de kwaliteit van de openbare ruimte en de parkeerdruk vanaf het begin worden meegenomen. Dit biedt een sterke basis om een toekomstbestendige wijk te maken.

De kracht van dit scenario is dat de gewenste mate van verdichting binnen een stationsomgeving gecombineerd kan worden met het buurtgevoel van een Stadsdorp. Door hoogteaccenten op strategische plekken te plaatsen, ontstaat op andere plekken juist ruimte voor laagbouw met een kleinschalige en dorpse uitstraling. Wanneer dat goed gebeurt, kan het karakter van Hoptille juist versterkt worden. Kortom, dit scenario biedt de grootste kans op een toekomstbestendige wijk, mits verdichting wordt gerealiseerd met respect voor het dorpse karakter van Hoptille en bewoners input kunnen leveren over het behouden van de gemeenschap en het buurtgevoel. De integrale aanpak van dit scenario verklaart de hogere beoordeling op vrijwel alle uitgangspunten ten opzichte van het Scenario Apart. De uitdaging zit met name in de uitwerking van de faseerbaarheid van het totale plan, wat de beoordeling verklaart van Uitvoerbaar en Inclusief.

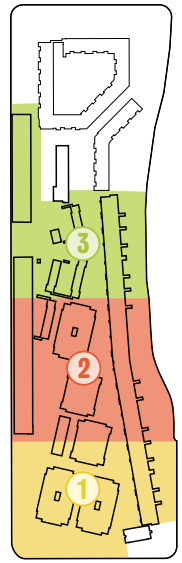
Vergelijking

Op basis van de tien uitgangspunten ontstaat een duidelijk beeld: het Scenario Samen biedt de grootste ruimte om Hoptille toekomstbestendig te ontwikkelen. Dit scenario maakt het mogelijk om woonkwaliteit, grondwaterproblematiek, openbare ruimte, mobiliteit én verdichting in samenhang aan te pakken. Een voorwaarde voor het financieel mogelijk maken van een duurzaam en kwalitatief Stadsdorp Hoptille. Ook sluit het beter aan op de ambitie om het buurtgevoel te behouden en te versterken, door hoogteaccenten strategisch te plaatsen ontstaat ruimte voor kleinschalige, dorpse structuren. Scenario Apart biedt voordelen op het gebied van gefaseerde uitvoering en terugkeer van bewoners op dezelfde plek, maar de beperkte mogelijkheden om gebouwposities, openbare ruimte en wateropgaven integraal te herzien zorgen ervoor dat dit scenario structurele verbeteringen minder goed kan realiseren. Hierdoor blijft een deel van de huidige knelpunten bestaan en kan de gewenste kwaliteitssprong onvoldoende worden gemaakt.

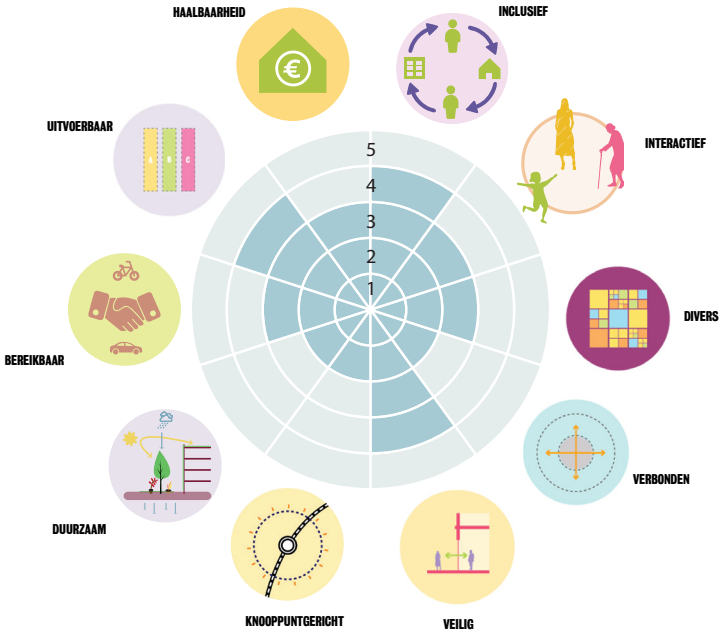
De op de volgende pagina getoonde beeldmateriaal met **scenario-schetsen** en ingevulde **ambitierozen** visualiseert de scores en maakt de verschillen direct herkenbaar. Dit leidt tot de conclusie, het eindoordeel over het meest kansrijke perspectief voor Hoptille.



Fasering Scenario Apart



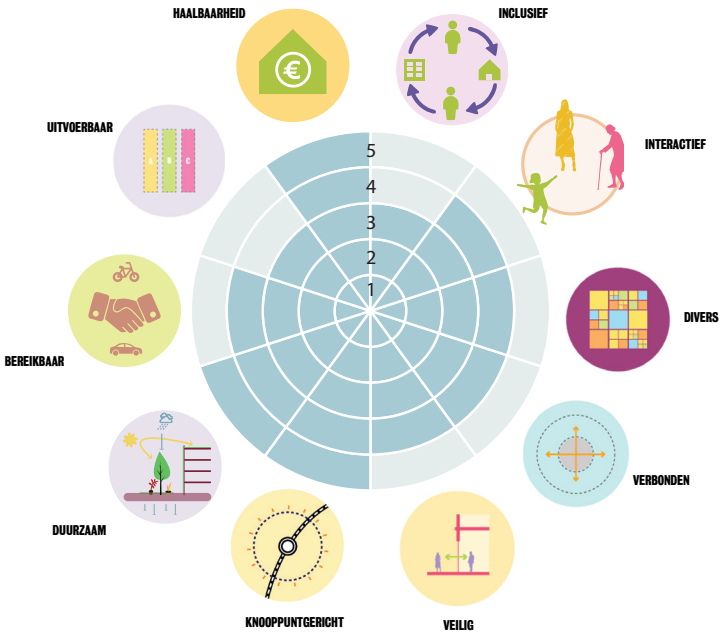
Fasering Scenario Samen



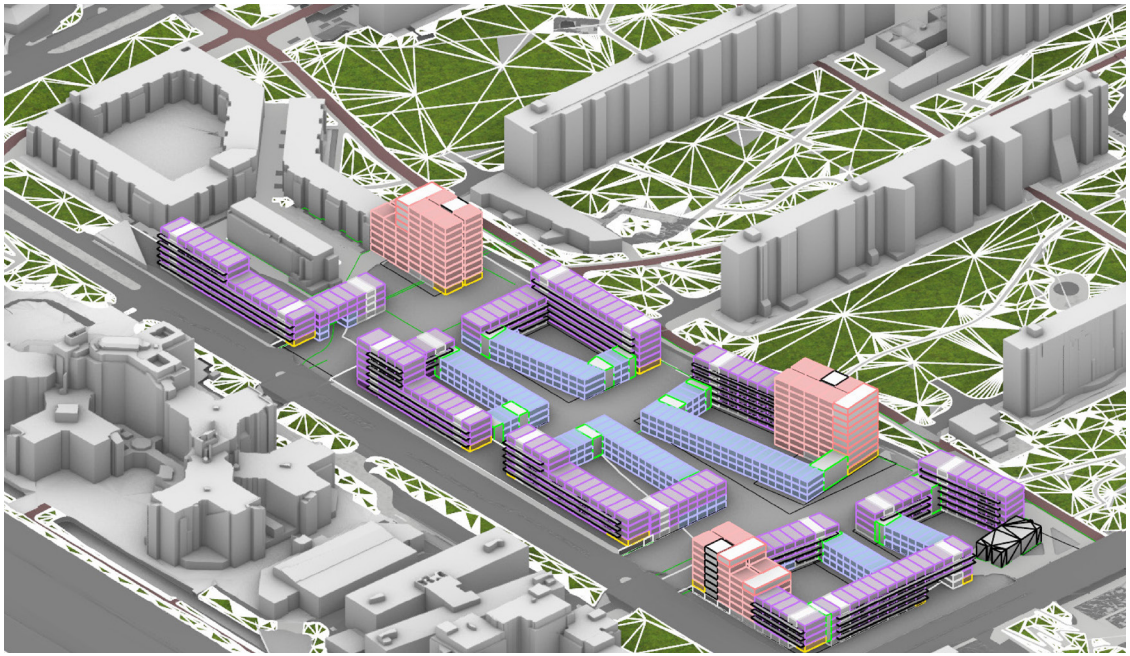
Ingevulde ambitieroos scenario apart



Telmodel scenario apart



Ingevulde ambitieroos scenario samen



Telmodel scenario samen

06 CONCLUSIE

De gebiedsvisie heeft een centraal concept: Stadsdorp Hoptille, Samen Uniek. Dit kansrijke perspectief is via gesprekken met bewoners in woord en beeld vastgelegd. Eerst wordt het perspectief tekstueel samengevat, daarna volgt een toelichting via beelden.

Stadsdorp Hoptille, Samen uniek.
Hoptille kan zich met het Scenario Samen het beste ontwikkelen tot een toekomstbestendig Stadsdorp waarin dorpse identiteit, leefkwaliteit en uitvoerbaarheid in balans zijn. Zo blijft het dorpse karakter van 'de promenade' het hart van Hoptille, met kleinschaligheid in de kern en zorgvuldige hoogte aan de randen. De noord-zuidpromenade groeit door tot een groene route. Water-, klimaat- en parkeeropgaves worden toekomstgericht opgelost. De nabijheid van stations Bullewijk en Bijlmer worden geen bedreiging, maar een kracht: betere bereikbaarheid, ruimte voor voorzieningen en dagelijkse levendigheid binnen een rustige, autovrije buurt waarin er een duidelijk onderscheid is tussen privé en openbaar. Dit alles levert een kansrijk en veerkrachtig perspectief op waarin kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid in balans zijn.

Vanuit dit gedeelde kompas wordt koers gezet naar de volgende planfase: het vertalen van het raamwerk naar een stedenbouwkundig plan, inclusief schetsen voor openbare ruimte en gebouwen en duidelijke afspraken over de ontwikkelstrategie. Na besluitvorming/goedkeuring binnen Ymere en de gemeente Amsterdam werken we zo, stap voor stap en met behoud van draagvlak, aan een Stadsdorp Hoptille dat Samen Uniek is, én toekomstbestendig.

Hoptille is een buurt in beweging. Terwijl de omgeving verandert, blijft de kern herkenbaar. In de gesprekken met bewoners klinkt steeds weer hetzelfde: een universeel gevoel van thuis, veerkracht en samenleven. Kunstenares Gesineke Veerman heeft deze gedeelde beleving samengebracht in een tijdloos verhaal over het buurtgevoel van Hoptille, nu én in de toekomst.

De impressies van Hoptille geven samen met **het verhaal** over het bijbehorende buurtgevoel een eerste indruk van het kansrijke toekomstperspectief en vormen het vertrekpunt voor verdere verfijning en concretisering zoals beschreven in het laatste hoofdstuk vervolg.



Schematische uitwerking visie Stadsdorp Hoptille.

HOPTILLE VAN STRAKS: NOG STEEDS HET DORPSGEVOEL

Als een groep distelvinken Hoptille opzoekt, zien ze dat de vertrouwde grauwe gebouwen die tussen het groen stonden, zijn vervangen door frisse nieuwbouw, met kleurige gevelstenen met daarop een hand, een fabeldier, een kies. Gelukkig vinden ze al snel weer hun geliefde kaardenbollen. Een teruggekeerde bewoonster heeft ze opnieuw in haar tuintje gezaaid. Het tuintje is haar lust en haar leven, en is tegelijk haar venster op de buurt. Daarom is ze er weer. Het was spannend in het begin. Zouden de mooie verhalen die achter de gevelstenen schuil gaan, ook in dit nieuwe buurtje weer werkelijkheid kunnen worden? En zou dit project, dat ze zelf had geïnitieerd nog steeds iets kunnen betekenen?



Distelvink op een kaardenbol



Gevelstenenproject

Over het lage tuinhek maakt ze graag een praatje met de buren. De overbuurvrouw, die ook is teruggekeerd komt als vanouds met een bakje eten, omdat ze nog steeds van elkaar weten dat ze weinig te besteden hebben, en delen wat ze hebben. De bovenbuurman, die geen tuintje hoeft, maar liever een prachtig uitzicht heeft, kijkt tevreden op het tafereeltje neer. Eerlijk gezegd had hij niet gedacht dat hij de nieuwe huur zou kunnen betalen, maar de woningbouwvereniging heeft zich aan haar belofte kunnen houden. Hij gaat naar binnen om een kopje koffie te zetten en tikt op het raam van de buurman. Heeft hij ook zin in een bakkie, op de galerij? Tja, de galerij. Dat is toch even wat anders dan een snelle groet bij de lift.

'WE MAKEN SIMPELWEG UIT VAN ELKAARS LEVEN, EN DAT IS PRECIES GENOEG.'

Verschillende bewoners zijn niet teruggekomen. Teveel meegemaakt hier. De Antilliaanse vrouw die met haar dochter en moeder op de hoek woont denkt er nog regelmatig aan hoe het was. Hoe ze zichzelf tegen de muur aan moest drukken om de kogels te ontwijken. Want ze schoten niet op jou, maar als je per ongeluk op de verkeerde plek stond, werd je wel geraakt. Ook al zijn de huizen nieuw, de herinneringen blijven. En ze is bang dat het geweld weer terugkomt, die angst haal je niet zomaar weg. Toch houdt ze nog steeds van deze plek. Want de bewoners hier laten elkaar vrij. Als je wilt, mag je je gewoon terug trekken in je huisje, en daar zegt niemand dan wat van. De mensen hier hebben niet meteen hun oordeel klaar. ‘We maken simpelweg onderdeel uit van elkaars leven’, denkt ze. ‘En dat is precies genoeg’. Met de nieuwe mensen maakt ze altijd even een praatje. Het is een soort onuitgesproken afspraak tussen haar en de andere terugkeerders. In dit buurtje vertrouwen wij elkaar. ‘Dorpsgevoel’ , zo noemde ze dat vroeger op de Hoptille, en dat is er nog steeds.

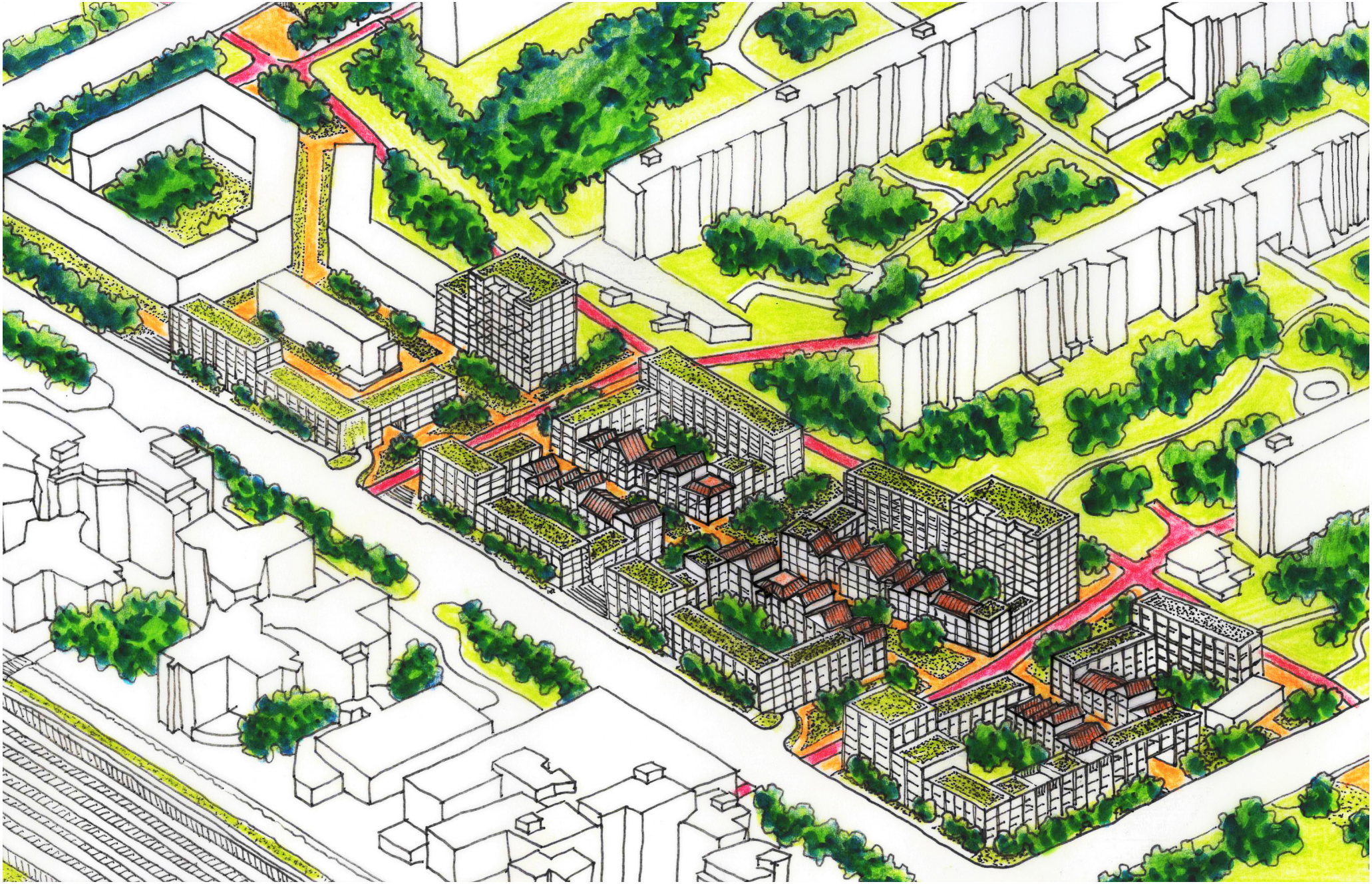
‘IN DIT BUURTJE VERTROUWEN WIJ ELKAAR. ‘DORPSGEVOEL’ , ZO NOEMDE ZE DAT VROEGER OP DE HOPTILLE, EN DAT IS ER NOG STEEDS.’

Ook de buurman met Irakese wortels is er weer. Hoe kon hij nu niet terugkeren naar de buurt, waarin hij voor het eerst in Nederland een echt thuis vond? Nu alle huizen nieuw zijn heeft hij als manusje-van-alles wat minder te doen. Maar dagelijkse problemen hebben de bewoners nog steeds. En er is weer gezorgd voor een buurthuiskamer waar je altijd terecht kunt voor wat dan ook. De eerste verloren bankpas is al weer langs gekomen...en de onbegrijpelijke brieven ook. Als die huiskamer er niet meer zou zijn, dan was hij waarschijnlijk toch weggebleven. Want het helpen van zijn buren, dat is voor deze aardige man, die eigenlijk wis- en natuurkundige is, dat wat zin geeft aan zijn leven.

‘WANT HET HELPEN VAN ZIJN BUREN, DAT IS VOOR DEZE AARDIGE MAN, DIE EIGENLIJK WIS- EN NATUURKUNDIGE IS, DAT WAT ZIN GEEFT AAN ZIJN LEVEN.’

Soms denkt hij nog wel eens terug aan zijn oude leven in Irak. In een mooie buurt, met een mooie baan. Maar de vrijheid om zelf na te denken, en het dorpsgevoel, dat is het echte goud. Op dit kleine stukje aarde zaaien en oogsten ze wat het leven te bieden heeft. ‘Letterlijk, en figuurlijk.’

EEN VERHAAL DOOR GISENEKE VEERMAN



Vogelvluchtperspectief gemaakt door Northon Flores-Troche (Senior Stedenbouwkundig Ontwerper Gemeente Amsterdam), op basis van door VenhoevenCS uitgevoerde berekeningen en tekenwerk, met kwaliteit ingebracht door bewoners.



Impressie van het nieuwe Hoptillepad (de promenade) gemaakt door Northon Flores-Troche (Senior Stedenbouwkundig Ontwerper Gemeente Amsterdam). Het Hoptillepad biedt ruimte voor ontmoeting en draagt bij aan klimaatadaptatie.

07 VERVOLG

Na besluitvorming/goedkeuring binnen Ymere en de gemeente Amsterdam over het hanteren van deze visie voor de toekomst van Hoptille, is er nog veel werk te verzetten: hoe ziet de navolgende samenwerking eruit, wanneer is het plan financieel haalbaar, keuzes voor programmering en planning, passend bij ieders planvormingsprocessen en rollen. Hieronder volgt een verkenning als startpunt voor de volgende fase, waarin deze onderwerpen logischerwijs verder uitwerkt worden tot een stedenbouwkundig plan.

Fasering

Een gebalanceerde fasering in ruimte en tijd maakt de ontwikkeling zowel uitvoerbaar als betaalbaar. Een logische fasering lijkt in twee à drie fases van zuid naar noord. Deze fasering is ingegeven vanuit een beheersbare schaal voor herhuisvesting en herontwikkeling en de bestaande hoofdinfrastructuur die voor de toekomstige situatie globaal behouden blijft. Keerzijde van fasering is dat het de ontwikkeling ook complexer, duurder en langzamer kan maken. Hier moet een juiste balans in gevonden worden. Omdat Hoptille in de nieuwe situatie een geheel nieuwe stedenbouwkundige structuur krijgt, wordt in de volgende fase onderzocht hoe deze fasering werkt in relatie tot alle benodigde aanpassingen, waaronder stratenstructuur, groen, kabels en leidingen. Ook wordt in deze fase onderzocht welke consequenties een fasering van zuid naar noord heeft voor aspecten zoals bouwplaatsinrichting, bereikbaarheid en het gefaseerd aanleggen/verleggen van kabels en leidingen.

Samenwerking en participatie

Samenwerking tussen Ymere en de gemeente Amsterdam is belangrijk voor het tempo in het planproces en de financiële haalbaarheid. Vanwege de gedeelde grondsituatie en financiële en programmatische afhankelijkheden zijn in de volgende planfase heldere afspraken nodig in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst. In aansluiting op deze samenwerkingsovereenkomst wordt in de volgende fase toegewerkt naar een exclusiviteitsovereenkomst tussen de gemeente Amsterdam en Ymere, waarin rechten, plichten en wederzijdse verantwoordelijkheden worden vastgelegd voor de verdere uitwerking en realisatie van het project.

Daarnaast gaan we graag door met het participatieproces dat tot zover is ingezet. Naast de huidige huurders worden in de volgende planfase ook andere belanghebbenden betrokken. Hierbij kan gedacht worden aan omwonenden, ondernemers, verenigingen en vastgoedeigenaren. Waarom en hoe dit te organiseren wordt vastgelegd in een gezamenlijk participatieplan. De resultaten worden vastgelegd in een participatieverslag. Dit participatieplan wordt onderdeel van de gemeentelijke besluitvorming in overeenstemming met de Omgevingswet en waar mogelijk gekoppeld aan de samenwerkingsovereenkomst.

Financiën

Uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling is een sluitende grondexploitatie voor de gemeente Amsterdam en een sluitende vastgoedexploitatie voor Ymere. Hierbij zijn verdichting (toevoeging woningen), programmering (verdeling sociaal midden vrijesector), bouw- en grondkosten maar ook het slim omgaan met (verlegging van) kabels- en leidingen en inrichting van de openbare ruimte de belangrijkste (financiële) sturingsfactoren. Door de onderlinge financiële afstemming met behulp van experts op het gebied van rekenen, tekenen en bouwen door te zetten blijven risico's in beeld en kan tijdig worden bijgestuurd. Deze transparante wijze van sturen maakt het mogelijk om maatschappelijke wenselijkheid en financiële haalbaarheid in balans te houden en minimaliseert zo de risico's op vertraging.

Programmering

Het huidige sociale programma van ongeveer 300 sociale huurwoningen blijft in de nieuwe situatie minstens gelijk. Het aanvullende programma volgt in de basis de Amsterdamse beleidskaders (momenteel 40 40 20), maar kan in overleg worden aangepast als dit financieel of maatschappelijk noodzakelijk blijkt. Ook is programmatische ruimte gereserveerd voor voorzieningen en bedrijvigheid, waaronder de door Ymere gewenste huisvesting van een regiokantoor van Ymere. Wat betreft het parkeerprogramma wordt de gemeentelijke Nota Parkeren voor A (stations)locaties als uitgangspunt gehanteerd. Ondanks dat hieruit blijkt dat het minimum voor bewonersparkeren 0 is, voorziet de ruimtelijke visie in de mogelijkheid om aanvullend bewonersparkeren te ontwikkelen als dit commercieel of maatschappelijk wenselijk is. De gemeente brengt bovendien de parkeergarages Hoptille en Haardstee in binnen de herontwikkelingsopgave, waarbij naast bewonersparkeren in ieder geval ook een opgave ligt voor (on)bebouwd bezoekersparkeren.

Mijlpalen vervolgfase

Met deze gebiedsvisie wordt vanuit Ymere en de gemeente Amsterdam de verkennings- & haalbaarheidsfase afgerond en start de ontwerp- & programmafase. Via onderstaande gezamenlijke mijlpalen geven we structuur en richting aan de volgende planfase. Zodra de eerste mijlpaal is gehaald organiseren we een Project Start Up waarin we een integrale planning voor de volgende planfase(n) opstellen.

1. Besluitvorming gemeente-Ymere gebiedsvisie Hoptille
2. Samenwerkingsovereenkomst incl. participatieplan
3. Stedenbouwkundig plan incl. VO Openbare ruimte & SO gebouwen
4. Concept sociaal projectplan
5. Investeringsbesluit gemeente Amsterdam
6. Programmabesluit Ymere (eerste fase & update gebiedsvisie)
7. Vervolg voorbereidings- en uitvoeringsfase









MET DANK AAN ALLE BEWONERS VAN HOPTILLE, EN AAN DE BETROKKEN PROFESSIONALS, DIE HUN KENNIS, TIJD EN ERVARINGEN HEBBEN GEDEELD. OP DEZE GEZAMENLIJKE BASIS BOUWEN WE GRAAG VERDER ZODAT WE DE KOMENDE FASE, MET DEZELFDE OPEN HOUDING EN ENERGIE, DIT KANSRIJKE PERSPECTIEF SAMEN KUNNEN WAARMAKEN.









COLOFON

DATUM
01.04.2026
IN OPDRACHT VAN
Ymere en Gemeente Amsterdam
IN SAMENWERKING MET
Bewonersvertegenwoordigers Hoptille, Dura Vermeer, !Woon
TEKST
Ymere, Gemeente Amsterdam en VenhoevenCS architecture+urbanism
BEELD EN GRAFISCHE VORMGEVING
VenhoevenCS architecture + urbanism tenzij anders vermeld
SFEERBESCHRIJVING DORPSGEVOEL HOPTILLE
Gesineke Veerman
DISCLAIMER
Referentiebeelden en artist impressions zijn ter inspiratie. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend
DISCLAIMER AUTEURSRECHTEN
Alle rechten voorbehouden. Het auteursrecht berust bij de auteurs. Neem voor toestemmingen contact met VenhoevenCS architecture+urbanism. Alles is het werk gesteld om auteursrechtshouders te traceren en toestemming te verkrijgen voor het gebruik van auteursrechtelijk beschermd materiaal.
We zouden graag op de hoogte worden gebracht van eventuele correcties die in toekomstige publicaties zouden moeten worden opgenomen.

Ymere
Gemeente Amsterdam

VenhoevenCS
architecture+urbanism
Hoogte Kadijk 143 F15
NL1018 BH Amsterdam
+31 (0)20 6228210
info@venhoevencs.nl

Bewonerscommissie Hoptille
DURA VERMEER
!WOON informatie en advies

