Verslag Informatieavond initiatief Hotel Holland bij station Amsterdam Muiderpoort
28 september 2015
Q-Factory Amsterdam

[redacted] heet iedereen welkom en stelt zichzelf voor. Zij is artistiek directeur van het Lloyd Hotel & Culturele Ambassade en Hotel The Exchange. Ook stelt zij voor [redacted], algemeen directeur van het Lloyd Hotel & Culturele Ambassade en Hotel The Exchange.
[redacted] en [redacted] zijn oprichters van VMX architecten, het bureau dat is gevraagd de mogelijkheden te onderzoeken voor de mogelijke nieuwbouw van een hotel als onderdeel van de ontwikkeling van Hotel Holland.
[redacted], [redacted] en [redacted] zijn aanwezig namens NS Stations. NS Stations is eigenaar van de grond op en om het spoor, de monumentale gebouwen aan het Oosterspoorplein, van de stationsgebouwen en het Oosterspoorplein.

[redacted] en [redacted] zijn in 2004 gestart met het Lloyd Hotel & Culturele Ambassade in het voormalige landverhuizershotel aan de Oostelijke Handelskade. Na de transformatie tot het eerste 1 tot 5 sterren hotel ter wereld is het Lloyd Hotel aangemerkt als rijksmonument. Het hotel vormt sinds haar oprichting het kloppende hart van het Oostelijk Havengebied voor zowel internationale als nationale gasten en zeker ook voor buurtbewoners. De Culturele Ambassade organiseert regelmatig culturele evenementen voor (en door) gasten en stelt haar ruimtes ter beschikking voor diverse culturele (lokale) gezelschappen.
Andere projecten die [redacted] en [redacted] hebben gerealiseerd zijn onder meer het Llove Hotel in Japan; een tijdelijk hotel waaraan zowel Japanse als Nederlandse ontwerpers en architecten hebben meegewerkt.
In 2011 is Hotel The Exchange aan het Damrak geopend, waar de hotelkamers zijn ingericht door studenten/ontwerpers van het Amsterdam Fashion Institute (AMFI).

Hotel Holland is een vernieuwend hotelconcept, dat hergebruik van cultureel erfgoed en spreiding van toeristen binnen Amsterdam en Nederland een concrete invulling geeft. Leegstaande ruimtes op stations verspreid door het land, worden omgevormd tot hotelkamers als onderdeel van Hotel Holland. Het draagt bij aan spreiding van toerisme in de stad Amsterdam en vervolgens spreiding van toerisme de stad uit, verder het land in. Door gebruik te maken van het fijnmazige en betrouwbare netwerk van het Nederlandse spoor, wordt het reizen per trein gepromoot en de oude romantiek van reizen per trein weer opgerakeld. De ligging van de stations is altijd heel gunstig in het centrum van steden en dorpen.

Connecting Cities – Connecting people

In de zoektocht naar een hoofdstation voor Hotel Holland waren er een aantal overwegingen:

- Locatie > moet Amsterdam zijn.
- Moet ook echt een plek zijn van Amsterdammers
- Moet ook direct aan een station liggen, daarom.. Muiderpoort

Het Muiderpoortstation is een schitterend gebouw aan een prachtig plein, het Oosterspoorplein. Zowel station als plein worden momenteel slecht gebruikt en onderhouden, de sfeer is verre van optimaal. Het gebouw is een gemeentemonument, waarbij het markante seinwachtershuisje zelfs een rijksmonument is. Het bestaande gebouw is te klein en te kwetsbaar om er een hotel in te maken. De stijl en het karakter van het gebouw zouden volledig verdwijnen wanneer er kamers in gemaakt zouden worden.

Het complex met haar tunnels/armen is oorspronkelijk een verbindingspunt tussen drie buurten: Dapperbuurt, Oostpoort en de Indische Buurt. Om deze verbinding weer open te maken en als zodanig in gebruik te nemen, is het plan de monumentale gebouwen grondig te restaureren. Daarnaast wordt onderzocht of er een nieuw gebouw kan worden gerealiseerd dat een hotelfunctie kan krijgen. Het gaat om een middelgroot hotel van ongeveer 250 kamers met 3, 4 en 5 sterrenkamers. De inrichting van het hotel moet een hedendaagse vertaling zijn van het comfort dat men vroeger verwachtte bij de Oriënt Express.
Voor Hotel Holland en haar gasten, moet station Muiderpoort als het ware het moederschip vormen. Het hotel wordt de basis waar vanuit mensen hun reis kunnen beginnen naar andere hotelkamers in dorpen en steden in het land. Op sommige plekken zal dit om slechts 1 kamer gaan, op andere plekken misschien wel 30. Zo worden toeristen verleid om zich over het hele land te verspreiden.

Voor het stationsgebouw en de aangrenzende retail ruimtes van Muiderpoort zelf zijn er ideeën voor een foodlab. Bestaande horecaondernemers die zich positief onderscheiden elders in de stad (onze eigen helden), zullen worden uitgenodigd om datgene te doen waar ze eigenlijk al langer over nadenken/dromen maar waar ze, onder andere door de financiële risico's die een nieuw bedrijf met zich meebrengt, tot op heden niet aan zijn begonnen. Daarom wordt er gezocht naar een constructie waarbij er inhoudelijk én financieel gezien een risico kan worden genomen, bijvoorbeeld door een zeer vriendelijke (ingroei)huur mogelijk te maken. Dit kan door ondersteuning vanuit het hoteldeel. Ook het restaureren van de monumenten worden financieel gezien haalbaar door het nieuwbouw hotel-deel. Het foodlab moet er voor zorgen dat er een grote, blijvende diversiteit aan horeca zal ontstaan waardoor het stationsgebouw en het plein weer een leuke plek wordt om heen te gaan.

De gebiedsagenda van de gemeente Amsterdam over de ontwikkeling van het Muiderpoortstation en het Oosterspoorplein is op dit moment een blinde vlek in ontwikkelagenda. Dit is bijzonder omdat de locatie in het centrum ligt van Dapperbuurt, Oostpoort, Indische Buurt en Tuinwijck en op dit moment geen uitnodigende en veilige plek is. Hotel Holland kan dit karakteristieke, culturele erfgoed transformeren tot een prominent en uitnodigend baken voor deze omliggende, typisch Amsterdamse wijken. Daarmee zal Hotel Holland een bijdrage leveren aan de veiligheid, het welzijn en de leefbaarheid van dit gebied. Het draagt bij aan de oplossing van het fietsenprobleem en biedt werkgelegenheid voor de buurt en de stad.

Een aantal ‘artist impressions’:



Huidige Muiderpoortstation

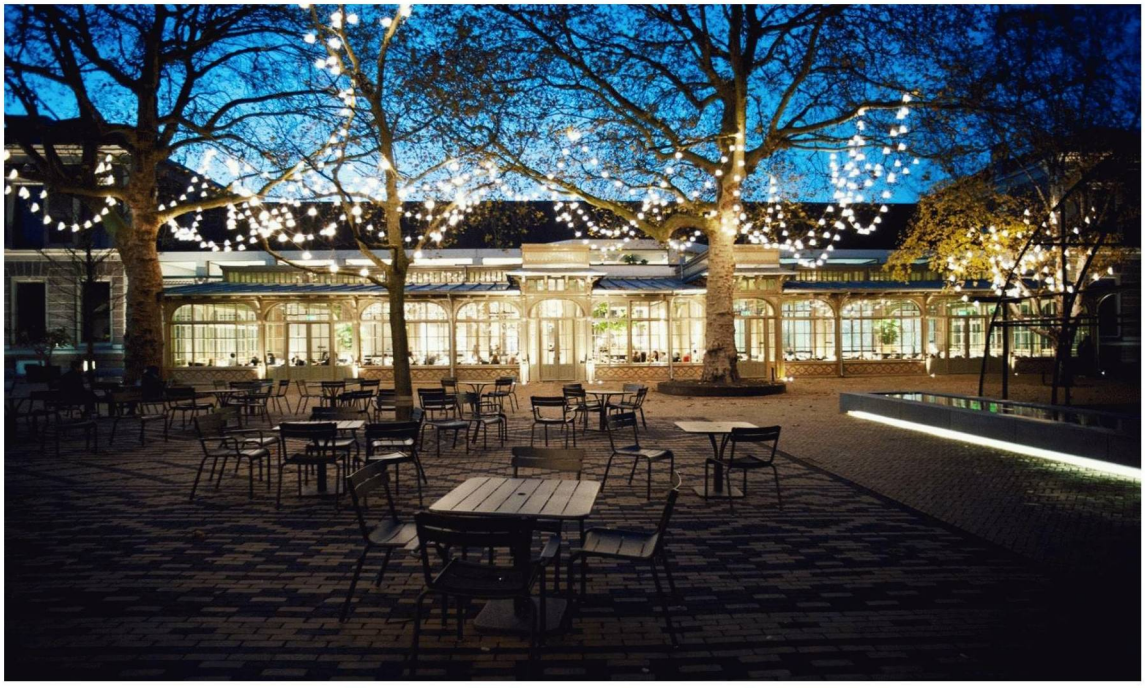


Artist Impression

Centrum van het nieuwe centrum: Het Oosterspoorplein

- Een nieuwe binnenruimte
- Terrassen, bankjes en veel groen
- Luchtig en licht
- Maar ook: het monument een vanzelfsprekende en prominente plek (terug) geven en de geschiedenis van het station blijvend vertellen en actueel houden door onder andere ondersteuning van kleinschalige herdenkingsactiviteiten.

Als voorbeeld wordt het plein dat achter Artis is ontwikkeld getoond.





Rustig, veel groen en ruimte.



(een van de mogelijke plaatsen voor het te ontwikkelen hotel)

Architect [redacted] (VMX architecten):

Er is geen definitief plan, alleen nog maar een serie van ideeën.
Het huidige station is gebouwd in 1938/1939. Het is nu wat verborgen, maar het gebouw bevat prachtige originele elementen.
Nu is het een plein vooral vol met fietsen.
Gebied wordt als sociaal onveilig ervaren en geïsoleerd van de omliggende wijken.
Het te ontwikkelen hotel komt op grond van NS Stations te staan.
De geschiedenis van stations in het buitenland is dat er altijd prachtige hotels aan gekoppeld zijn. In Nederland kennen we dat niet zo.
Er zijn verschillende studies gedaan naar de mogelijkheden:
- Idee om helling/dijk te behouden.
- Toren of langgerekt. Toren viel af.
- Je wilt iets veranderen aan het plein zodat het veiliger wordt en een actieve rol speelt in de buurt.
De bestaande bouw moet zo veel mogelijk blijven staan vanwege de monumentale waarde van het ensemble. Wellicht dat één huisje wel gesloopt of verplaatst moet worden.
Er komen steeds meer treinen en wetgeving dicteert daarom dat er sowieso geluidsschermen van 6 meter hoog langs de sporen zullen komen. Kan dat niet kan worden gecombineerd? Zodat het gebouw dient als bescherming voor de buurt tegen geluidsoverlast.
De helling blijft, huisjes blijven en gebouw van 22 m hoog zal tegelijkertijd de geluidsoverlast beperken.

Vragen en opmerkingen uit de zaal tijdens de bijeenkomst:

Heeft de gemeente of de overheid niets te maken met de plannen?

De gemeente is wel geïnformeerd maar heeft nog geen standpunt ingenomen. [redacted] en [redacted] hebben zelf dit plan bedacht en willen het eerst aan alle partijen voorleggen om te kijken of er bij alle partijen ook voldoende draagvlak is om het plan verder uit te werken.

Wat is betrokkenheid van de Nederlandse spoorwegen?

[redacted] (van NS Stations): voor NS Stations is dit een kans om stations erfgoed dat vaak voor een deel leegstaat een nieuw leven te geven. Station Muiderpoort behoort tot de slechtst beoordeelde stations van Nederland. Ieder kwartaal vragen we de reizigers wat ze vinden van station Muiderpoort. De mensen geven aan dat ze het station niet sfeervol vinden, weinig uitnodigend, niet veilig en niet schoon. Ten opzichte van vergelijkbare stations (stations in de stad, maar niet in het centrum) doet Muiderpoort het aanzienlijk minder goed. NS Stations is eigenaar van grond en gebouwen, maar heeft geen actieve rol in het bouwen of exploiteren van het hotel. Dat is een rol puur bedacht en uitgevoerd door de ondernemers. Voor de renovatie en de herbestemming van het stationsgebouw tot foodlab draagt NS Stations wel een verantwoordelijkheid. We zullen er voor zorgen dat de monumentale waarden van de gebouwen gerespecteerd worden en dat de ontwikkelingen de beleving verbeteren en de oriëntatie van de reiziger versterken. Ook de monumentale waarden van de andere gebouwen aan het Oosterspoorplein krijgen aandacht.

Komen mensen met auto of trein? Hoe lopen verkeersstromen? In Tuinwijck in het bijzonder.

Grootste gedeelte van de gasten komt waarschijnlijk per trein. Niet alleen is het reizen per trein wat door Hotel Holland wordt gepromoot, ook blijken de meeste toeristen in bijvoorbeeld het Lloyd Hotel ook aan te komen via Schiphol en het openbaar vervoer.

Komen er andere/meer opgangen bij de perrons?

Nee, dat zal niet veranderen. De huidige opgangen kunnen de huidige en toekomstige reizigersstroom goed aan. Er is vooralsnog geen aanleiding om dat uit te breiden. Overigens wordt de capaciteit van de opgangen wel goed in de gaten gehouden door middel van metingen. Zodra de capaciteit in de toekomst onvoldoende is, wordt dit – zoals dat ook op andere stations met onvoldoende capaciteit gebeurt – aangepast aan de benodigde capaciteit.

Opmerking van een bewoonster uit Tuinwijck:
Jullie willen bouwen nabij de plek waar mensen wonen. We zitten al 10 jaar lang in bouwput van Oostpoort. Nu is dit klaar en willen jullie beginnen met bouwen! Het is geen party place, het is een woonwijk. Hoezo horeca? Winkelcentrum Oostpoort is doods, terwijl het net klaar is. Knap het station op graag, maar waarom is een hotel nodig? De huizen worden er niet beter op door opnieuw te gaan heien in de omgeving. We zijn al 30 jaar aan het vechten om te zorgen dat de huizen niet gesloopt worden.

Het plein zal ook zeker geen partycentrum worden, maar is nu een plein dat niet gebruikt wordt en er behoorlijk aftands uitziet. Het mag allemaal wel vrolijker, frisser, levendiger en veiliger worden. Om dat te kunnen opknappen, is er geld nodig om te kunnen investeren. Voor zowel NS Stations als de ondernemers moet het geld dat geïnvesteerd wordt, ook ergens mee verdiend kunnen worden. Beide partijen kunnen geen aanspraak maken op subsidies. Een hotel is daar een manier voor, met het Lloyd Hotel is dat bijvoorbeeld bewezen door de Culturele Ambassade wiens activiteiten gefinancierd worden door het geld dat verdiend wordt in het hotel.

Het station opknappen en het plein is een goed idee. Waarom heb je een hotel nodig om dat te betalen?

Minder rendabele onderdelen van het plan – en dat betreft met name de renovatie van het stationsgebouw van Muiderpoort - kunnen bekostigd worden door de exploitatie en de realisatie van het hotel. Maar het gaat om meer dan het opknappen van het stationsgebouw. De exploitatie en realisatie van het hotel maken bijvoorbeeld leuke horeca initiatieven mogelijk doordat de toekomstige huurders van het stationsgebouw (via hun huur) niet de volledige renovatiekosten hoeven terug te betalen. De exploitatie van het hotel biedt tot slot ook een basis voor de exploitatie van de kleinschalige hotelkamers elders in het land, maar verreweg het grootste deel van de winst uit de (realisatie en exploitatie) het hotel gaat naar de renovatie en toekomstige invulling van het stationsgebouw. Het plan om ook op andere stations in het land kleinschalige hotelkamers te realiseren is ontstaan uit een samenloop van omstandigheden. Overal in het land staan prachtige stations, maar die functioneren niet meer op de manier waarvoor ze ooit gebouwd zijn. Gebouwen staan gedeeltelijk leeg, daaruit is het idee ontstaan. Toeristen willen best naar bijvoorbeeld Woerden, als ze kunnen overzien hoe ze er (eenvoudig) kunnen komen en ze weten dat het comfortabel en veilig is. Dus gaan we delen van stations

hergebruiken. Steden en dorpen in het land hebben daardoor ook een extra reden om de omgeving van hun station op te knappen.
Muiderpoortstation is een goed vertrekpunt, Oosterspoorplein is nu alleen nog een verwaarloosd gebied.
Hotel Holland is bedacht om mensen op avontuur laten gaan. Oost is een fijne buurt, van daar durf je het aan om op reis te gaan. Als je van het station zelf een hotel maakt, verpest je het hele gebouw. Bovendien is het stationsgebouw niet erg groot. Maar met een hotel erbij is er geld beschikbaar voor investeringen en een extra reden om er een fijn plein van te maken en de sfeer constant te bewaken.

Er is een rijwielstalling op het plein. Wat gebeurt er met de fietsen?

NS Stations: wat betreft de bewaakte stalling in het stationsgebouw: deze stalling sluit momenteel eerder dan bij andere stations in Amsterdam omdat het te onveilig is. De bewaakte stalling willen we graag behouden voor de reizigers van Muiderpoort. We zoeken naar een andere plek hiervoor. Voor wat betreft de fietsen op het plein: er wordt gekeken naar oplossingen waarbij de fietsen van het plein verdwijnen. Gemeente en ProRail zijn hiervan trekker, maar we zijn als NS Stations goed op de hoogte van de plannen. Er worden nog diverse opties bestudeerd. We kijken daarbij goed waar de fietsers vandaan komen. 80% van de fietsen komt uit de Indische buurt en de Dapperbuurt.

Wat gebeurt er met de huidige huurders van het Muiderpoortstation? En hoe worden zij betrokken in de plannen?

NS Stations: de huidige uitstraling van station is niet prettig. Vaak zijn luiken en/of winkels gesloten, het biedt weinig sfeer, het is weinig uitnodigend. Wij willen graag dat er voor langere tijd iets beters komt, bedrijvigheid die langer open is gedurende het etmaal. Het is niet uitgesloten dat enkele bestaande functies in het station terug kunnen komen. Maar er zijn ook genoeg plekken in de buurt die vrijstaan waar ondernemers ook in zouden kunnen. We zijn in gesprek met de huidige huurders om te kijken wat dat voor iedereen afzonderlijk betekent.

Zoiets eenvoudigs als kindertekeningen in de tunnel was moeilijk om voor elkaar te krijgen. Nu het over veel geld gaat kan er blijkbaar ineens van alles, maar als het vanuit de buurt komt is het onmogelijk om iets te veranderen. Het is te gek dat als je het plein wilt aanpakken je een hotel moet bouwen.

NS Stations: wij willen graag een aantrekkelijk station voor nu én voor de toekomst. Daar passen diverse functies bij. Met [redacted] en [redacted] hebben we een partij gevonden die langjarig persoonlijk aandacht en tijd willen besteden en een goed plan hebben. Daarbij besteden zij veel aandacht aan de monumentale waarde van de gebouwen en de historie van de plek. Het is een initiatief dat ook vanuit de buurt komt met de intentie de buurt te verbeteren. Juist door de lokale bekendheid van [redacted] en [redacted] hebben wij het vertrouwen dat we met dit buurtinitiatief voldoende slagkracht hebben om station Amsterdam Muiderpoort en omgeving langjarig te verbeteren.

Ik ervaar geen fysieke onveiligheid. Waarom begin je niet in Lunteren? Ik ben ook teleurgesteld dat er geen plattegrond is van de locatie op papier.

Lloyd Hotel: wij zijn zelf ook buurtbewoners, en ervaren die onveiligheid wel. Het station en omgeving staat ook hoog in de lijstje van “minst prettige stations” bij reizigers. We zullen zeker ook naar station Lunteren kijken, maar om het stationsgebouw te renoveren tot foodlab en een hotel met kamers door

heel het land te kunnen maken moet er een moederschip in Amsterdam zijn. Voor de plattegrond zullen we zorgen, die krijgt u later. We zijn nog druk bezig om – samen met de omwonenden, gemeente en NS – de randvoorwaarden voor het nieuwe hotel scherp te krijgen. Daarom is er nog geen precieze plattegrond.

Ik maak me zorgen over geluidsoverlast, als er op het plein evenementen plaats hebben met geluidsversterking.

Lloyd hotel: qua activiteiten willen we aansluiten op evenementen in de stad. Het plein wordt geen grootschalig festivalterrein. Kleinschalig inspelen met activiteiten, dat is onze kracht – dit blijkt ook uit de aard van de festiviteiten die we in het Lloyd Hotel organiseren: lijstje volgt. Ook het herdenken van bijvoorbeeld de Kristallnacht en 4 mei zal daar onderdeel van zijn. Geluidsversterking is helemaal niet wat wij voor ogen hebben.
Onze doelgroep blijkt daarnaast meestal gevormd door al wat oudere toeristen, veelal vanaf 50 jaar. Mensen die tijd hebben Nederland te ontdekken, minder gericht op jongeren.

Een schitterende visie. Op welke termijn komt dit tot stand? Ik zou behoefte hebben aan zeer regelmatig contact met buurtbewoners en informatievoorziening door gemeente.

[redacted] (VMX): Als echt alles meezit dan kan het in 2018 gerealiseerd zijn. We zullen voor goede informatievoorziening gaan zorgen.

Wat zijn de cijfers over de beleving? Het Muiderpoortstation is geen onprettige plek. Graag de Informatie hierover met ons delen.

We zullen deze informatie opzoeken en delen.

Hoe wordt geborgd dat er straks een hotel staat en het station niet opgeknapt wordt? Wie geeft ons deze garantie?

Lloyd Hotel: Als hotel wil je een fijne, aantrekkelijke omgeving voor je gasten. Die moet gecreëerd, anders willen gasten er niet verblijven. Zonder dat de andere bedrijvigheid (foodlab) kan worden gerealiseerd willen we ook geen hotel starten.
NS Stations: in het plan van Hotel Holland zijn nieuwbouw hotel en renovatie stationsgebouw onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Het een kan niet zonder het ander. NS Stations zegt toe dat het hele plan moet worden uitgevoerd en hier op toeziet.

Kunnen de twee perrons weer verbonden worden?
NS Stations: De doorgang tussen de perrons is destijds gesloten in verband met de onveiligheid. De reizigersstromen worden nu op een andere manier afgewikkeld. Het is onwaarschijnlijk dat dit in zijn geheel wordt teruggedraaid.

Wat gaat er gebeuren met het oorlogsmonument? Hoe combineert dat met horeca?
We willen graag in goed overleg met de werkgroep Kristallnacht kijken wat de beste manier is om verleden en toekomst op een juiste manier te verbinden. Er is al een afspraak gepland tussen de werkgroep Kristallnacht en het Lloyd Hotel om hierover te spreken.