Ontwikkelingen Muiderpoort voor wethouder E. van der Burg
15-11-2016 opgesteld door , Ruimte en Duurzaamheid

1. Aanleiding
   Directe aanleiding voor deze notitie is het besluit van het Bestuurlijk Overleg Spoor Amsterdam (5 oktober j.l). Daarin is gevraagd aan de gemeente Amsterdam om een integraal advies op te stellen voor Muiderpoortstation en omgeving. Waarbij het geschetste plan van initiatiefnemers NS Stations en Lloyd Hotel & Culturele Ambassade (nieuwbouw hotel en herbestemming/-ontwikkeling stationsgebouw Amsterdam Muiderpoort) wordt meegenomen en de noodzakelijke vervolgstappen helder in beeld worden gebracht. Het belang van NS Stations ligt met name in het herbestemmen en activeren van stationsgebouwen en het creëren van een prettige stationsomgeving voor reizigers. Voor Lloyd Hotel en de Culturele Ambassade is het belang een hotelconcept te ontwikkelen dat zich over meerdere stations in Nederland uitspreidt en zo toeristen ook de rest van Nederland te laten ervaren. Bovendien ondernemen ze met een maatschappelijk doelstelling. De hotelontwikkeling en -exploitatie maakt de herbestemming/-ontwikkeling van het stationsgebouw mogelijk.

   Het nieuw te ontwikkelen hotel vormt tegelijkertijd de grootste gevoeligheid en de grootste kracht van de toekomst van station Muiderpoort en omgeving. De grootste gevoeligheid: op korte termijn gaat het nieuwe Overnachtingsbeleid van kracht dat weinig ruimte laat voor nieuwe hotelinitiatieven en is de inpasbaarheid van een groot hotel ten opzichte van de bestaande buurt. De grootste kracht: het hotel is de kurk waar het hele plan en de hele opwaardering van station Muiderpoort en omgeving op drijft.

   Deze notitie levert een integraal advies ten aanzien van de noodzakelijke vervolgstappen en geeft daarbij antwoord op de vraag of de gemeente Amsterdam een integrale visie noodzakelijk vindt en of dit gezamenlijk met bovengenoemde initiatiefnemers opgezet kan worden.

2. Wat is potentie van Muiderpoort?
   Muiderpoortstation wordt nu voornamelijk gebruikt door mensen uit de omliggende buurten. De afgelopen tien jaar is het aantal reizigers dat van dit station gebruik maakt flink gestegen. De komende jaren zal de rol van dit station in de stad nog meer toenemen door de ontwikkeling van Cruquius, Sluisbuurt en IJburg 2^{e} fase (totaal 17.200 woningen). Om Centraal station hierin te ontlasten zal het Muiderpoortstation beter worden aangesloten op het stedelijke OV netwerk. Dit kan door het aanleggen van een HOV-verbinding van Zeeburgereiland naar de Indische buurt.

   Naast deze toekomstige ontwikkelingen zijn er de afgelopen jaren in de omgeving van het Muiderpoortstation veel plannen uitgevoerd. Oostpoort, Oosterpark en de Smaragd zijn een greep uit deze plannen. Er zijn ook diverse kleine adhoc ingrepen in en om het station gerealiseerd, echter heeft dit niet geleid tot een prettige en

goed functionerende stationsomgeving. Dit station wordt door haar gebruikers slecht gewaardeerd: het betreft het laagst gewaardeerde station van Amsterdam en behoort bovendien tot de top 5 laagst gewaardeerde stations van Nederland.

Problemen worden veroorzaakt op alle fronten waarbij sociale veiligheid in het geding is: nog niet de helft van de gebruikers voelt zich na 19.00 uur veilig op dit station. Slechts 8% vindt het een sfeervol station. (Stationsbelevingsmonitor NS Stations & ProRail).
Er spelen een aantal initiatieven in het gebied rond het station, in verschillende projectfases, die van invloed zijn op Muiderpoort. Deze zijn nog niet eerder integraal ten opzichte van elkaar afgewogen, het betreft:

- Programma Hoogfrequent Spoor van ProRail waarbij de frequentie van het aantal treinen die het station aandoet verhoogd wordt en er meer reizigers gebruik zullen gaan maken van het Muiderpoortstation. Hiervoor zullen onder andere geluidsschermen geplaatst en perronaanpassingen uitgevoerd worden;
- Oostpoort is nog volop in ontwikkeling met voorzieningen en woningen;
- Het Montessoricollege wordt uitgebreid met 2 gymzalen;
- Op de DWI locatie worden appartementen ontwikkeld;
- Fietsenstallingen worden beoogd in de taluds van het spoor

Naast al deze plannen krijgen de buurten rondom het station een meer gemêleerde bevolkingssamenstelling. Een deel van huurwoningen zijn koopwoningen geworden waardoor meer nieuwe stedelingen hun plek hebben gevonden in Oost. Deze positieve trend kan versterkt worden als Muiderpoort wordt omgevormd tot een belangrijke schakel tussen omliggende buurten.

Het Muiderpoortstation ligt te midden van drie buurten: Indische buurt, Dapperbuurt en Tuinwijck/Oostpoort. Het Oosterspoorplein daartussenin vormt nu een geïsoleerde, enigszins-unheimische plek in de stad en een ontbrekende schakel tussen deze buurten.
Om dit te keren zijn de volgende randvoorwaarden van belang:

- Monumentaal ensemble van stationsgebouwen behouden en opwaarderen;
- Het rijksmonument Seinhuis als icoon vanuit de omgeving zichtbaar houden;
- Gebouwen activeren met publieksfuncties met ruime openingstijden ten behoeve van de sociale veiligheid;
- Mogelijk maken van interactie tussen gebouwen en plein ter verlevendiging van de omgeving;
- Het plein herinrichten met een eigen identiteit, met extra aandacht voor het herdenkingsmonument Jodenvervolging;
- Het plein opschonen zodat het overzichtelijk wordt;
- Veilige en doorlopende wandel- en fietsroutes faciliteren;
- De vele fietsen op een eenduidige plek stallen en inpassen binnen integrale visie;
- Het verbeteren van de overstaprelaties tussen de verschillende vervoersmodaliteiten, zodat de functie van overstapstation versterkt wordt;

- Het verbeteren van de verlichting (inclusief daglichttoetreding onderdoorgangen) ten behoeven van het gevoel van sociale veiligheid;
- Stationsentrees ontwikkelen met een herkenbare uitstraling zodat de zichtbaarheid en vindbaarheid van het station in de stad vergroot wordt en de oriëntatie voor reizigers vergroot wordt.

Al deze aspecten bij elkaar creëren een stationsomgeving met meer sociale veiligheid en sfeer. Zo kan er een plek ontstaan die zowel voor de directe omgeving als voor de stad betekenis krijgt als ontmoetings- en verblijfsplek.

3. Hoe past Hotel Holland hierin?

De hotelontwikkeling en de herbestemming van het stationsgebouw vormen samen de start van 'Hotel Holland'. Hotel Holland is het initiatief van Lloyd Hotel en de Culturele Ambassade in samenwerking met NS Stations.
Het is een duurzaam en vernieuwend hotelconcept waarbij hergebruik van cultureel stationserfgoed en spreiding van toeristen voorop staan.
In veel stationsgebouwen in Nederland zijn lege ruimtes, zoals voormalige stationschefwoningen. Hotel Holland wil deze ruimtes transformeren tot hotelkamers.
De afstanden binnen Nederland zijn relatief klein maar vanwege onbekendheid zal een toerist de Randstad niet snel op eigen gelegenheid verlaten. Hotel Holland biedt toeristen alle gemak, comfort en overzicht om op avontuur te gaan en andere plekken wel te bezoeken. Vanuit het moederhotel op Muiderpoortstation worden via het NS spoornetwerk toeristen begeleid naar hotelkamers in heel Nederland. De ambitie van Lloys Hotel & Cuturele Ambassade is om in en rondom 40 verschillende treinstations minimaal 400 hotelkamers te realiseren. Uitgangspunt in de privaatrechtelijke samenwerking tussen NS Stations en Lloyd Hotel is dat in tenminste 10 stations ruimtes getransformeerd worden tot hotelkamers.

Het voorstel van NS Stations, Lloyd Hotel en de culturele ambassade bestaat uit het volgende:

- Muiderpoort gaat als hoofdstation van Hotel Holland fungeren omdat in Amsterdam de meeste toeristen van het land binnenkomen;
- Het hotelinitiatief voor het Muiderpoortstation bestaat uit 250 kamers;
- In het huidige voorstel wordt het bestaande dienstgebouw gekoppeld aan hotel en daarmee een nieuw leven ingeblazen;
- Het oude stationsgebouw van Muiderpoort wordt gerestaureerd en hergebruikt als foodlab. Hierin worden experimentele horecaconcepten van nieuwe ondernemers bij elkaar gebracht met verschillende doelgroepen: hotelgasten, Amsterdammers en reizigers.
- Speciaal voor reizigers wordt daarnaast ook een OV-fiets uitgifte punt in het stationsgebouw voorzien. En een (kleine) bewaakte stalling in de oostelijke onderdoorgang (of in een separaat volume);
- Er wordt nadrukkelijk samenwerking gezocht met Amsterdamse leveranciers van producten, scholen en het UWV. Dit betekent dat men duidelijk een maatschappelijk functie wil vervullen voor het gebied.

- Voor station Muiderpoort is het initiatief zowel een financiële randvoorwaarde als een startsein voor de gehele herontwikkeling.

Goed om te weten:

- NS Vastgoed BV is grondeigenaar van de groenstrook langs spoor en het gehele Oostspoorplein.
- De monumentwaarde is beschreven in "Station Muiderpoort: Cultuurhistorische verkenning en waardestelling" Steenhuis Meurs 2016. Hierin zijn de waardes en mogelijke potenties van het monumentale ensemble benoemd.

Welke kansen biedt het initiatief voor het Muiderpoortstation en omgeving?
Het initiatief vormt een vliegwiel voor een integrale aanpak van de vele opgaven die spelen op station Muiderpoort. Het reikt oplossingen aan voor een aantal opgaven:

- Het Muiderpoortstation tot een bestemming maken, conform inzet structuurvisie (stadsplein);
- Sociale veiligheid verhogen door toevoegen van verschillende activiteiten met ruimere openingstijden. Een hotel heeft de meest ruime openingstijden van alle denkbare voorzieningen en bovendien een toegankelijke, publieks georiënteerde uitstraling in de plint. Voor NS Stations reden om graag hotels bij stations te (laten) ontwikkelen;
- De tunnel tussen de Insulindeweg en de Wijtenbachstraatwordt sociaal veiliger doordat de noordgevel van het stationsgebouw transparant wordt;
- Er wordt interactie genereerd tussen stationsgebouwen en het Oosterspoorplein.
- Aanleiding biedt om de verbetering van de gehele stationsomgeving met alle betrokken partijen integraal te benaderen, te verbeteren en in kwaliteit mee te laten ontwikkelen met het reizigersaantal en de diversiteit aan omwonenden.

Daarnaast kunnen in een plan voor inpassing van het hotel direct ook andere opgaven voor deze locatie landen zoals het beter verbinden van de drie wijken, herinrichten van het stationsplein, inpassen fietsparkeren en verhogen van het comfort van reizigers en bezoekers van het station door plein, perrons, entrees, onderdoorgangen en opgangen te verbeteren. (zie punt 2)

Tot slot is een positief punt dat ook buiten Amsterdam een netwerk van hotelkamers wordt ontwikkeld in te transformeren cultureel erfgoed, waardoor ook in andere steden en dorpen een mogelijk vliegwiel wordt geboden voor de herontwikkeling van stationslocaties

Op de voorgestelde locatie en in de voorgestelde vorm levert het initiatief de nodige haken en ogen op. Er kunnen vragen worden gesteld bij:

- De schaal van het hotel: 250 kamers is een groot hotel met impact op het monumentale ensemble en de icoonwaarde van het seinhuis;

- In de huidige plannen is het hotel in het talud aan de westzijde van het plein gesitueerd, te midden van een ecologische verbindingszone.
- De lengte van het gebouw;
- De nabijheid tot de bestaande bebouwing;
- De nabijheid tot het spoortalud;
- De samenhang woningen in de directe omgeving;
- De logistiek van het hotel en wat dat teweegbrengt voor de plek.

Om het initiatief in relatie tot alle andere deelingrepen goed te kunnen beoordelen is een integrale visie noodzakelijk. Initiatiefnemers staan bijvoorbeeld positief tegenover het onderzoeken van andere locaties. Omdat er op dit moment geen integrale visie voor Muiderpoort ligt is het moeilijk het initiatief op alle voor- en nadelen te beoordelen, of om tot een alternatieve oplossing te komen.

4. Welk gemeentelijk beleid zal bij een integrale visie beoordeeld worden?

   Overnachtingsbeleid: Het college wil de druk op het centrum af laten nemen. Ze wil leefomgevingen creëren die beter in balans zijn qua wonen, werken en recreëren. Op meerdere plekken in de stad is deze balans zoek. In het overnachtingsbeleid geldt bij nieuwe hotelinitiatieven "Nee, tenzij". Medewerking aan nieuwe initiatieven wordt in de basis niet gegeven, tenzij hotelinitiatieven echt iets toevoegen. De gemeente zet in op hotelconcepten die op een innovatieve manier iets toevoegen aan de omgeving en de markt. Concepten worden getoetst op verbinding met de buurt, kwaliteit, innovatief karakter, duurzaamheid, houdbaarheid, sociaal ondernemerschap en de bijdrage aan het vestigingsklimaat voor bedrijven.

   Er is een advies nodig van Economische Zaken. Positieve punten zijn dat het initiatief:
   a) cultureel erfgoed renoveert en hergebruikt;
   b) voor bewoners meer sociale veiligheid creëert door de interactie met het plein en de ruimte openingstijden (altijd geopend en toegankelijk);
   c) de samenwerking aangaat met omwonenden en stichtingen die zich inzetten voor groen in de stad;
   d) voor nieuwe en bestaande restauranthouders experimenteerruimte biedt;

   Een negatief punt is de voorgenomen omvang van het hotel. Belangrijk doel van het overnachtingsbeleid is om meer grip te krijgen op de hotelgroei in Amsterdam. Een hotel met 250 kamers behoort meteen tot de grootste hotels van Amsterdam. Dit past niet in het beleid waarbij er op dit moment door de politiek in Amsterdam wordt gezegd dat er in beginsel geen medewerking wordt verleend aan überhaupt een hotel in Amsterdam.

- **Structuurvisie - Visie uitrol centrumgebied:** Het hoogstedelijk centrumgebied wordt steeds intensiever gebruikt en breidt zich uit. De ontwikkeling van dit gebied is de meest directe uiting van de onvoorstelbare magneetwerking van het hart van Amsterdam. Mensen, ondernemingen en instellingen vestigen zich zo dicht mogelijk bij deze bron. Het leidt tot een veelheid aan, vaak kleinschalige, particuliere investeringen. Het initieert functiemenging en verfraaiing van de openbare ruimte.

Dit lokt weer nieuwe initiatieven en investeringen uit. De verbetering van stadsstraten en -pleinen speelt een belangrijke rol bij de uitrol van het centrummilieu. Voor het Oosterspoorplein wordt omvorming tot stadsplein voorzien. Het ligt immers centraal en bestaat uit een cultuurhistorische ensemble van stationsgebouwen.
Voor het station wordt opgemerkt dat het beter verbonden zou moeten worden met het stedelijke OV-netwerk in de stad. Dit draagt bij aan de uitrolambities aan de oostzijde van de stad.

Wat kan het initiatief Hotel Holland betekenen:
Het initiatief kan een stepping stone vormen richting de Insulindeweg en populaire Javastraat door in het oude stationsgebouw een restaurant/caféfunctie toe te voegen met transparante gevel en mogelijk entree tussen de viaducten. Het activeren van het Oosterspoorplein met hotel en Foodlab draagt bij aan de uitrol van het centrumgebied richting Flevopark.

- **Ecologische structuur:** Als ruimtelijke plannen in aanmerking komen voor centraal stedelijke toetsing, dan zullen die plannen vanuit de ecologische visie beoordeeld worden. Daarbij is het uitgangspunt dat plannen niet mogen leiden tot verzwakking van de ecologische structuur die in de visie staat omschreven, bijvoorbeeld doordat extra barrières ontstaan. De taluds van de spoorlijnen bij Muiderpoort vormen de belangrijkste groenverbindingen in het gebied. Op het talud ligt een ongebruikt goederenspoor waar dieren gebruik van kunnen maken om leefgebieden met elkaar te verbinden.

  Wat kan het initiatief Hotel Holand betekenen:
  De plannen van het hotel zijn aangepast aan de ecologische zone door groene gevels, groene patio's, daktuin en het behoud van monumentale boom. Er zal onderzocht moeten worden of deze ingrepen, samen met het ongebruikte goederenspoor voldoende ruimte bieden voor migrerende dieren.

5. Termijnplanning

Stap 1. Wethouder E. van der Burg wordt om akkoord gevraagd tav het overnachtingsbeleid. Kunnen we een uitzondering maken voor dit initiatief?;
Stap 2. Januari 2017 – Juni 2017: Integrale visie opstellen samen met initiatiefnemers Hotel Holland. Kunnen we tot een gezamenlijke integrale visie komen en is het initiatief in de huidige vorm hierin passend? Zo ja, dan stap 2;
Stap 3. Juni 2017: Principebesluit (Strategiebesluit) nemen op basis van integrale visie, hierbij zal ook een anterieure overeenkomst opgesteld zijn met initiatiefnemers;
Stap 4. Juli 2017 – december 2017: Stedenbouwkundig plan opstellen om een investeringsbesluit te kunnen nemen;
Stap 5. Januari – september 2018: Opstellen ontwerpbestemmingsplan tot en met vrijgave door B&W
Stap 6: Q1-2019: Vaststellen bestemmingsplan door gemeenteraad.

6. Conclusie

Het Oosterspoorplein is in de Structuurvisie aangewezen als stadsplein, een plek waar ontmoeting en verblijf centraal staat. Door de bijzondere ligging van het Muiderpoortstation tussen twee spoorbanen in en het in onbruik geraakte monumentale stationsgebouwensemble is het nu echter een geïsoleerde en unheimische plek in de stad. De potentie van de plek als stadsplein wordt nu niet benut.

Een integrale visie kan onderzoeken hoe deze plek kan worden verlevendigd door een combinatie van het toevoegen van programma en het herinrichten van de openbare ruimte en het station.

In het beleidskader Structuurvisie wordt ruimte geboden om dit initiatief een plek te geven. Met een integrale visie kan onderzocht worden op welke manier het initiatief Hotel Holland hierin passend is. Dat betekent wel dat er een uitzondering gemaakt moet worden voor dit initiatief.