Muiderpoortstation en gemeentelijk beleid.

NS stations en de exploitanten van het Lloyd hotel willen starten met een nieuw hotel concept. 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. In de zoektocht naar een hoofdstation (of moederschip zoals zij dit noemen) voor Hotel Holland zijn de initiatiefnemers uitgekomen bij het Muiderpoortstation. Men is voornemens om in het groen talud een nieuw hotel te bouwen van 4 lagen hoog en 160 m lang. Het hotel bevat 250 kamers. De bestaande monumentale stationsgebouwen wil men omvormen tot restaurants en cafe's ten behoeve van het hotel.

In deze notitie wordt het initiatief getoetst aan het gemeentelijk beleid.

Structuurvisie Amsterdam 2040

Potentieel stadsplein

De Structuurvisie Amsterdam 2040 vermeldt in de visie over de uitrol van het centrumgebied 2040 voor het Oosterspoorplein een mogelijke kwaliteitsimpuls (pleinen). De stadspleinen zijn de stedelijke openbare ontmoetingsplekken en uitwisselingslocaties bij uitstek. Vaak met een belangrijke verkeersgeleidende functie. De omgeving van het Muiderpoortstation behoort tot de categorie van potentiele stadspleinen. Dit zijn pleinen die in het oorspronkelijke ontwerp de bedoeling hebben om verkeer te geleiden of als winkelplein te dienen, maar die deze functie gaande weg zijn kwijtgeraakt. Door middel van ingrepen zouden deze pleinen tot succesvolle stadspleinen getransformeerd kunnen worden. De motor achter deze ingrepen zijn mensen (vaak hoger opgeleiden) die in de buurten komen wonen.

Toerisme

Ten aanzien van hotels meldt de Structuurvisie dat op het gebied van toerisme een ruimtelijke spreiding noodzakelijk is. Deze spreiding wordt gerealiseerd door te investeren in verblijfsaccommodatie, innovatie en bereikbaarheid. De focus zal moeten liggen op spreiding van de hotels buiten de bekende hotelgebieden, waarbij naast de standaardhotels ingezet wordt op hotels die een eigen markt creëren. Dergelijke concepten ontsluiten meer delen van de stad, waarmee de veelzijdigheid van het Amsterdamse profiel wordt versterkt. Naast de economische impuls voor de omliggende wijken wordt tegelijkertijd de leefbaarheid en veiligheid in de wijken bevorderd. Fysieke bereikbaarheid speelt een belangrijke rol voor de toeristische sector. De kwaliteit van de overstappunten/stations is een belangrijke factor.

Het college van B&W heeft in maart 2016 besloten om maatregelen te nemen om de groei van hotels gecontroleerd af te remmen. In het nieuwe beleid geldt voor de hele stad het principe "nee, tenzij". Alleen bij uitzondering is het straks nog mogelijk om een nieuw hotel in Amsterdam te ontwikkelen. Dit besluit moet nog zijn beslag krijgen in nieuw beleid. Nieuwe initiatieven worden alleen in behandeling genomen als buurtbewoners zijn geconsulteerd en er een plan ligt op het gebied van sociaal ondernemen. Daarnaast is een duurzaamheidstest vereist. Deze eisen komen bovenop de

bestaande criteria: concepten worden onder andere getoetst op verbinding met de buurt, vernieuwing binnen de hotelsector en de hoeveelheid andere hotels in de omgeving.

Stedenbouwkundig/landschappelijk

De nieuwe wijk Oostpoort kent niet veel groene openbare ruimte. Het groen dat hier het dichtst bij aanwezig is, is het groene spoortalud. Door het voorliggende plan zal een groot deel van het groene talud verdwijnen wat landschappelijk gezien niet de voorkeur heeft. De afstand tussen het bestaande Montessori college en het voorgestelde hotel is klein. Er ontstaat hier een smalle steeg. Dit zal de school wellicht niet accepteren.

Het langwerpige gebouw van 160m lang sluit stedenbouwkundig niet aan op de bestaande omgeving.

Het geheel semi-openbaar toegankelijk en groen maken van het dak van het hotel zou het verdwijnen van de groene openbare ruimte gedeeltelijk kunnen opheffen.

Ecologie

In de Structuurvisie wordt aandacht besteed aan het onderwerp ecologie. In de structuurvisie is een kaart opgenomen met een voorstel voor een ecologische structuur voor Amsterdam, ter versterking van en aanvulling op de provinciale ecologische hoofdstructuur (PEHS). Verder wordt in de visie een uitwerking (ecovisie) van deze ecologische kaart aangekondigd. In 2012 is de ecovisie door de gemeenteraad vastgesteld.

In de ecovisie is het spoortalud van het spoortracé Amsterdam-Amstel naar Amsterdam Muiderpoort aangewezen als ecologische hoofdstructuur. De ecologische hoofdstructuur ziet toe op de ontwikkeling van biodiversiteit in Amsterdam. Het spoortalud betreft het talud waarin het initiatief Hotel Holland is geprojecteerd. Het beleidsuitgangspunt van de ecovisie is: “de ecologische hoofdstructuur wordt gerespecteerd, knelpunten worden aangepakt en voor wijzigingen is, vergelijkbaar met de hoofdgroenstructuur, een besluit van de gemeenteraad nodig.”. Daarbij is het uitgangspunt dat ruimtelijke plannen niet mogen leiden tot verzwakking van de ecologische structuur die in deze visie staat omschreven, bijvoorbeeld doordat extra barrières ontstaan.

Monumenten

Het Muiderpoortstation, de woonhuizen en het gebogen kantoorgebouw vormen samen een ensamble wat in zijn geheel een monument is. In het gebogen kantoorgebouw is de entree van het hotel gedacht, hiervoor zal de gevel met respect voor het gebouw moeten worden aangepast. Bureau monumentenzorg staat hier vooralsnog niet afwijzend tegenover.

Conclusie

Vanuit de Structuurvisie wordt de ontwikkeling van de omgeving van het Muiderpoortstation als wenselijk gezien. Het initiatief voor het hotel zou hieraan een bijdrage kunnen leveren, zij het als afgeleide van het initiatief. Ten aanzien van het onderdeel toerisme uit de Structuurvisie wordt het initiatief als passend beschouwd. Voor het onderdeel ecologie is vooralsnog niet gebleken dat het initiatief in overeenstemming is met de Structuurvisie. Ten aanzien van o.a. monumenten, stedenbouw en welstand, zal nadere toetsing nog plaats moeten vinden. Op dit moment is nog

onduidelijk wat het recente besluit, om de groei van hotels gecontroleerd af te remmen, voor gevolgen heeft voor het initiatief “Hotel Holland”.

Gebiedsplan Oud Oost

Het Muiderpoortstation valt in het gebied Oud Oost. Op 15 december 2015 is voor dit gebied het meest recente gebiedsplan vastgesteld. In dit gebiedsplan wordt het Muiderpoortstation of het Oosterspoorplein nergens letterlijk genoemd. Wel staan er in het gebiedsplan 5 prioriteiten centraal. Een van de prioriteiten betreft meer verkeersveiligheid/Openbare ruimte. Bij dit onderdeel is benoemd dat dit onder andere behaald kan worden door het optimaliseren van het gebruik van stoepen, pleinen en velden.

Conclusie

Indien de ontwikkeling van het Muiderpoortstation leidt tot een aanpassing van de openbare ruimte rondom het station dan kan worden aangehaakt op deze prioriteit uit het Gebiedsplan. Doordat het initiatief voor het Muiderpoortstation niet direct op de herinrichting van het Oosterspoorplein toeziet, zal dit onderdeel slechts een afgeleide van het initiatief kunnen zijn.

Consultatie buurtbewoners

Informatiebijeenkomst 28 september 2015

De initiatiefnemers hebben de omgeving op 28 september 2015 geïnformeerd. De sfeer van de avond is kortom te beschrijven als een avond met veel weerstand. Vooral bewoners van Tuinwijck zijn het niet eens met de plannen en laten dit ook horen. Het concept vindt men sympatiek, maar men wil het niet in de eigen achtertuin.

Contact initiatiefnemers met bewonerscommissie Tuinwijck 14 maart 2016

Op 14 maart 2016 hebben de initiatiefnemers gesproken met de bewonerscommissie Tuinwijck. De initiatiefnemers hebben de opmerkingen van de informatiebijeenkomst gebruikt om hun plan aan te passen. De bewonerscommissie Tuinwijck was tijdens de bespreking positiever over het nieuwe plan dan over het op 28 september 2015 gepresenteerde plan. Afgesproken is dat de initiatiefnemers het nieuwe plan gaan voorleggen aan belanghebbenden in een informatiebijeenkomst. Deze 2^{e} informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden op 25 mei 2016.

Informatiebijeenkomst 25 mei 2016

Op 25 mei 2016 heeft de 2^{e} informatiebijeenkomst over het initiatief plaatsgevonden. De initiatiefnemers hebben aan de buurt gepresenteerd waar zij hun plannen hebben aangepast aan de opmerkingen van de bijeenkomst op 28 september 2015. De sfeer van de avond kenmerkte zich door iets minder weerstand tegen het plan. Belangrijkste opmerkingen/vragen op de plannen waren:

Waarom zo groot? Is 250 kamers echt noodzakelijk? Wat betekent het plan voor de huidige gebruikers van de gebouwen? Wordt er voldoende rekening gehouden met het oorlogsmonument? Gaat het plein voor het stationsgebouw geen feestplein worden? Is het oplossen van het fietsparkeerprobleem~~n~~ verbonden aan het plan? Hoe wordt de aan- en afvoer van hotelgasten en goederen gedacht? De spoortunnel is 3,50m hoog. Daar kan geen vrachtverkeer onder door.

Leveranciers van geplande horeca zullen dan via de polderweg en Tuinwijck naar het Oosterspoorplein moeten en zorgen voor onrust en overlast door de kleine straatjes van het wijkje. Men vreest veel overlast tijdens de bouw mede doordat er geen plek is voor opslag en keten van de aannemer.

De initiatiefnemers hebben de bereidheid getoond, in overleg te treden met de bewonerscommissie Tuinwijck en andere belanghebbenden om met bovenstaande vragen en opmerkingen in het vervolg plan verbeteringen aan te brengen. Daartoe is de aanwezigen verzocht om contactadressen achter te laten.

8 juni 2016