Bijlage 4 - Notitie uitgangspunten inpassing tramloods Havenstraatterrein, d.d. 25 oktober 2021

De afgelopen periode zijn de gemeente en de tramorganisaties in overleg geweest over de nieuwe tramloods binnen de gebiedsontwikkeling Havenstraatterrein. Deze notitie beschrijft de uitgangspunten en afspraken voor de nieuwe tramloods, en dient als bijlage op de overeenkomst die de gemeente en de tramorganisaties sluiten. Het gaat in op zaken als afmetingen, functionaliteit en technische aspecten. Ook wordt het afwerkingsniveau, het eigendom en het beheer van de nieuwe tramloods beschreven, en de onderdelen die de tramorganisaties zelf aan de loods kunnen toevoegen.

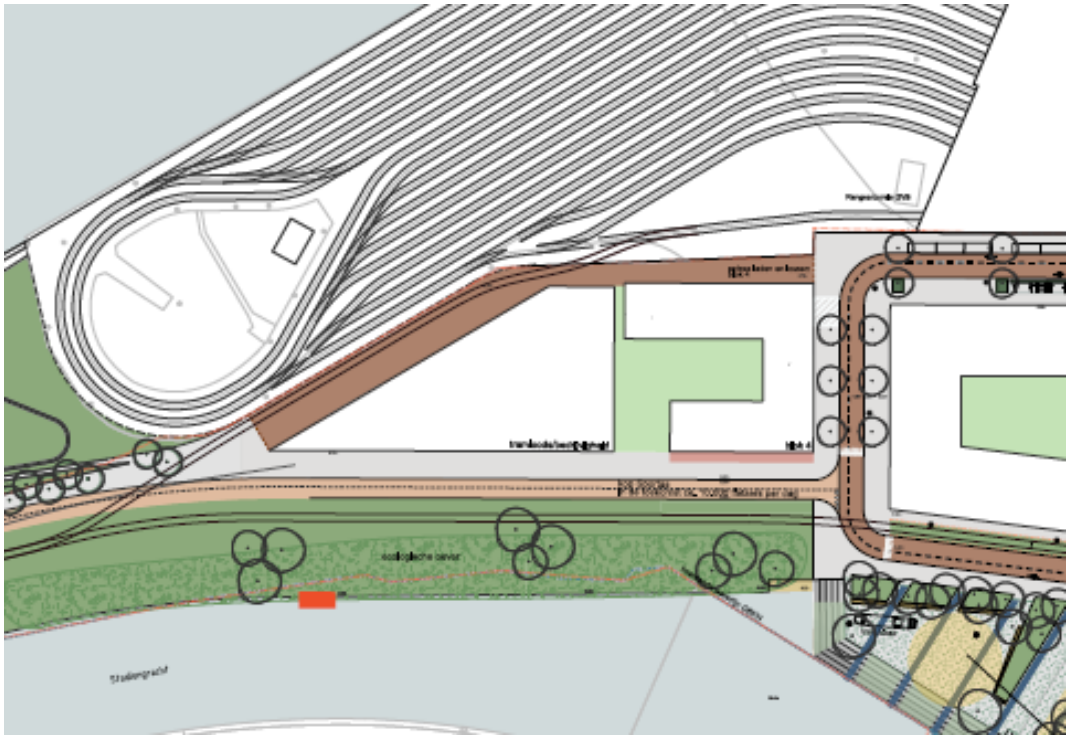
Inpassing en afmetingen

Op onderstaand afbeelding zijn de contouren van de nieuwe tramloods, met afmetingen uit het Stedenbouwkundig Plan Havenstraatterrein weergegeven, zoals opgenomen wordt het in het bestemmingsplan Havenstraatterrein.



Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit het voorlopig ontwerp van de openbare ruimte, waarop de inpassing van de tramloods in de omgeving is te zien.

<afbeelding nog actualiseren door vergroting tramloods>



Gebied rondom de tramloods

De openbare ruimte tussen de loods en de terreinafscheiding van het GVB-terrein is in principe openbaar gebied, maar wordt ter beschikking gesteld aan de tramorganisaties. In het deel ten westen van de loods liggen de sporen en wissels richting de loods. De tramorganisaties kunnen daar voertuigen stallen om ruimte te krijgen in de loods. Dit deel wordt afgesloten met een hek met een toegangsdeur voor voetgangers, en ter plaatse van de spoordoorgang een rolhek met 5 meter opening, bedienbaar vanuit de tramloods. Het hek wordt geplaatst door de gemeente, maar komt in beheer bij de tramorganisaties.

De ruimte ten noorden van de loods wordt nabij de achtergevel van de loods afgesloten door middel van een groenvoorziening. Nood- en hulpdiensten kunnen door die groene buffer rijden. Deze groenvoorziening komt in beheer bij de gemeente.

Ontwerp tramloods

De Gemeente zal middels een tender een ontwikkelaar voor de gebiedsontwikkeling selecteren van het Havenstraatterrein. Deze ontwikkelaar krijgt tevens de opdracht van de gemeente om namens de gemeente de tramloods uit te ontwikkelen en te (laten) realiseren .De gemeente zal de tramorganisatie betrekken in de gunningsfase en vanaf het moment van gunning. Het gebouw waar de tramloods onderdeel van uitmaakt zal door de projectontwikkelaar worden vormgegeven binnen de door de gemeente meegegeven kaders. Aandachtpunten voor het ontwerp in relatie tot de functionaliteit zijn onder meer: de oplossing rond de scherpe punt in relatie tot de toegang tot het 1e spoor, de overige deuren in relatie tot de andere sporen en de kolomposities, de raampartijen aan de lange gevel en de toegangspartij voor de etage.

Het bouwblok, waar de loods onderdeel van uitmaakt, bestaat uit twee lagen. De projectontwikkelaar krijgt, binnen het bestemmingplan en bouwnormen, de mogelijkheid de tweede bouwlaag zelf vorm te geven en daar invulling voor te zoeken.
Verdere uitgangspunten:

- De tramloods heeft een gebruiksoppervlakte van ongeveer 1.400 m2.
- De binnenhoogte tussen bovenzijde constructieve vloer en onderzijde dakconstructie is 6.80 meter.
- In de loods zullen 8 sporen worden aangelegd, met een totale lengte van ongeveer 350 meter. De sporen liggen ingegoten in een niet constructieve dekvloer.
- De toegang voor de trams ligt in de (schuine) westelijke wand, die hiervoor zal worden voorzien van roldeuren.
- De zuidelijke wand wordt conform de stedenbouwkundige eisen en het beeldkwaliteitsplan Havenstraatterrein voorzien van grote raampartijen.
- De oostelijke wand is dicht en geluidreducerend.
- De noordelijke wand is nog nader in te vullen.
- Er komt een werkkuil van 20 tot 25 meter lengte onder een nader aan te wijzen spoor.

Proces tot start huurcontract nieuwe tramloods

De gemeente geeft opdracht aan een projectontwikkelaar tot het opleveren van een tramloods die gebruiksgereed is. De uitgangspunten:

a. Het appartement / de loods op de onderste bouwlaag wordt eigendom van Gemeentelijk Vastgoed.
b. Via een splitsingsakte worden de verantwoordelijkheden tussen de VVE en de eigenaar van de appartementen op de begane grond en de verdieping vastgelegd. Een aantal van deze eisen hebben weerslag op het huurcontract.
c. De gemeente blijft, voor het appartement op de begane grond, eigenaar van alle nagelvast aan de constructie verbonden assetdelen, maar is voor nader te bepalen onderdelen niet verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud.
d. De projectontwikkelaar vraagt alle nutsvoorzieningen aan, maar bij start van het huurcontract komen alle leveringscontracten en gebruikskosten op naam van de huurder.
e. De projectontwikkelaar, toekomstig verhuurder (Gemeentelijk Vastgoed) en toekomstig huurder (tramorganisaties) hebben in de ontwerpfase overleg over de indeling van de tramloods en de constructie van het gebouw in relatie tot de spoorconfiguratie en deuren.
f. De toekomstig huurder verstrekt uiterlijk 1 december 2021 een opgave van eventuele zware werkbanken of machines die de constructiewijze van de vloer kunnen beïnvloeden.
g. De toekomstige huurder kan, voor eigen kosten, via de toekomstig verhuurder bij de projectontwikkelaar extra onderdelen laten inbouwen / afbouwen. Te denken valt aan extra niet dragende binnenwanden of tussenvloeren.
h. De tramorganisaties kunnen bovenleiding boven de sporen in de loods (laten) aanbrengen. De gemeente geeft opdracht aan de projectontwikkelaar om zorg te dragen dat de verdiepingsvloer wordt aangebracht op een dergelijke manier dat de effecten van de bovenleiding naar de bovenliggende functies voldoen aan wet- en regelgeving.
i. Bij de constructie en de indeling van de loods moet rekening worden gehouden met de wederzijdse effecten van het gebruik van de loods en de verhuurbare functie(s) boven de loods. Daarbij spelen tevens de door de tramorganisaties aan te brengen installaties en constructies een rol.
j. De indeling moet een efficiënt gebruik van de loods ondersteunen, maar moet tevens verzorgen dat de omgeving (woningen naast de loods of bovenliggende functies) geen overlast van de tramloods (geluid, trillingen) ondervinden. Een aantal componenten of eisen beïnvloeden de indeling, bijvoorbeeld:
   - Spoor met werkput /-kuil;
   - Apparatuur of installaties met een grote productie van geluid of trilling;
   - Aansluiting van het spoor in de loods met het spoor in de openbare ruimte;

- Veiligheid, zowel brandveiligheid (vluchtmogelijkheden of compartimentering) als arbeidsveiligheid.

k. De projectontwikkelaar laat de loods (via de vergunningen) voldoen aan de normen voor de uitstralende effecten van geluid en trilling. De tramorganisaties leveren ten behoeve van de beschrijving in de contracten met de projectontwikkelaar uiterlijk 1 december 2021 een lijst met geluid en trillingen veroorzakende apparatuur of activiteiten.

l. De tramorganisaties zijn zelf verantwoordelijk voor een (maatwerk) milieuvergunning voor het gebruik van de tramloods via de Omgevingsdienst of ander bevoegd gezag.

Principes van eigendom en beheer gebouw

De tramorganisaties huren het 'appartement' van de gemeente Amsterdam, directie Gemeentelijk Vastgoed. Het appartement tramloods wordt onderdeel van een vereniging van eigenaren (VVE). Naast de gemeente zullen er in de VVE ook andere eigenaren zijn. .

Grofweg worden de afspraken over het te verhuren deel van het gebouw in drie groepen verdeeld:

1. De gemeente verhuurt een water- en winddichte ruimte met minimale voorzieningen. Dat deel van het verhuurde is eigendom van de gemeente en valt onder de Vereniging van Eigenaren.
2. De gemeente levert op ingangsdatum van het huurcontract de ruimte aan de huurder op een gebruiksklaar afwerkingsniveau op. Meerdere onderdelen komen daarna totaal voor rekening en risico van de huurder. Voorbeeld daarvan zijn de grote tramdeuren, of de verwarmingsinstallatie 'achter' de 'huisaansluitingen' van de energievoorziening. Er wordt een demarcatie gemaakt welke installaties onderdeel uitmaken van het gehuurde. Het uitgangspunt hiervoor is dat het gehuurde casco is en het onderhoud en vervangen daardoor bij huurder ligt.
3. De tramorganisaties zijn daarnaast zelf verantwoordelijk voor de overige onderdelen die de tramorganisaties voor hun bedrijfsvoering nodig achten. Alle onderdelen die nagelvast aan de constructie van het gebouw bevestigd worden, blijven cq komen bij einde huurcontract in eigendom van de verhuurder.

Overzicht verantwoordelijkheden

In onderstaande tabel is aangegeven wat in opdracht van de gemeente wordt gerealiseerd. Daarnaast is aangegeven welke onderdelen in beheer komen van de VVE. Alle overige gerealiseerde onderdelen komen in beheer van de huurder. Tenslotte worden een aantal elementen benoemd die niet gerealiseerd worden door de gemeente. Voor die elementen is de verhuurder verantwoordelijk voor de inbouw, het voldoen aan wet- en regelgeving, en het beheer.

In de definitieve huurovereenkomst(en) zal een demarcatie onderstaande tabel verder toelichten.

Onderdeel, gerealiseerd op ingangsdatum huurovereenkomst	Bouw in opdracht gemeente	Verantwoordelijk-heid onderhoud	toelichting
Skelet / hoofddraagconstructie			
Fundering (palen en raamwerk aan balken)	Ja	Verhuurder	
Dragende constructie (ruwbouw)	Ja	Verhuurder	
Vloer (ruwbouw, vloerliggers)	Ja	Verhuurder	Hier wordt spoor op bevestigd

Onderdeel, gerealiseerd op ingangsdatum huurovereenkomst	Bouw in opdracht gemeente	Verantwoordelijk-heid onderhoud	toelichting
Verdiepingsvloer tussen tramloods en bovengelegen functies	Ja	Verhuurder	
Bouwkundig werk (geen onderdeel gehuurde)			
Afwerkvloer tot bovenzijde spoor (ca 120 mm dikte, ongewapend beton, vloeistofdicht afgewerkt)	Ja	Huurder/ gebruiker	
Sporen in afwerkvloer, bevestigd aan de constructieve vloerdelen	Ja	Huurder/ gebruiker	Wordt gerealiseerd door een derde, niet zijnde de projectontwikkelaar
Werkkuil in vloer (ruwbouw)	Ja	Huurder/ gebruiker	De kuil beïnvloedt het ritme van de funderingspalen en daardoor de funderingsbalken
Afwerking werkkuil (vloeistofdicht, onder afschot en voorzien van verdiept deel om leeg te kunnen pompen, aan beide korte zijden een vaste trap)	Ja	Huurder/ gebruiker	
Draagconstructie spoor boven werkkuil	Ja	Huurder/ gebruiker	
Kozijnen en raampartijen	Ja	Huurder/ gebruiker	Zijn geen dragende elementen dus geen onderdeel van het skelet
Afwerking draagconstructie wanden	Ja	Huurder/ gebruiker	
Niet dragende delen buitenblad buitenwanden	Ja	Verhuurder	
Niet dragende delen binnenblad buitenwanden	Ja	Huurder/ gebruiker	
Toegangsdeuren groot en klein	Ja	Huurder/ gebruiker	
Sanitaire unit bestaande uit twee toiletten, 2 wasbakken in ruimte van ca 12m² . de sanitaire unit is omsloten door niet dragende wanden	Ja	Huurder/ gebruiker	Deze niet dragende wanden horen wel bij de opdracht vanuit de gemeente
Pantry met keukenblok geplaatst tegen een niet dragende binnenwand	Ja	Huurder/ gebruiker	
Installaties			
Installatieruimte voor bedrijfsaansluitingen	Ja	Huurder/ gebruiker	

Onderdeel, gerealiseerd op ingangsdatum huurovereenkomst	Bouw in opdracht gemeente	Verantwoordelijk-heid onderhoud	toelichting
Aansluiting op warmtesysteem	Ja	Huurder/ gebruiker van warmteleverancier	
Aansluiting energie, water, riolering	Ja	Huurder/ gebruiker van nutsbedrijven	
Verwarmingsinstallatie	Ja	Huurder/ gebruiker	
Interne leidingen energie, water, riolering	Ja	Huurder/ gebruiker	
Rond tramloods			
Stootplaten onder de tramsporen t.b.v. opvangen zettingsverschil tussen vloer loods (onderheid) en verharding buiten	Ja	---	Beheer bij gemeente
Verharding in buitenruimte	Ja	---	Beheer bij gemeente
Hekwerk tussen steeg en Piet Kranenbergpad met rolhek over tramspoor (opening 5 meter)	Ja	Huurder/gebruiker	
Sporen in buitenruimte	Ja	Huurder/gebruiker	

Bovenleiding

Bovenleiding in de loods maakt in- en uitrijden van de tramvoertuigen eenvoudiger, maar kent echter ook nadelen:

- De bovenleiding veroorzaakt een geluidslek in de toegangsdeuren;
- Roldeuren zijn moeilijk te combineren met bovenleiding;
- Bovenleiding in de loods kent veiligheidsrisico's.

1. Bovenleiding wordt in opdracht van de gemeente aangebracht tot net voor de deur richting de sporen.
2. Het is aan de tramorganisaties eventuele bovenleiding in de loods aan te brengen en de 'sprong' bij de toegangsdeuren op te lossen.
3. Tractie boven de werkkuil wordt uit veiligheidsredenen door de gemeente afgeraden. De voertuigen zullen naar binnen en naar buiten geduwd / getrokken moeten worden.