De Anterieure Overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door het College / Dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum

ANTERIEURE OVEREENKOMST

tussen

Gemeente Amsterdam

en

Raamplein 1 B.V.

De Anterieure Overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door het College / Dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum

DE ONDERGETEKENDEN,

1. De rechtspersoon ingesteld krachtens publiekrecht: de gemeente Amsterdam, kantoorhoudende aan de Amstel 1, 1011 PN Amsterdam (postadres Postbus 202, 1000 AE Amsterdam), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer W. Hövelmann, stadsdeelsecretaris van Stadsdeel Centrum, hierna te noemen: "Gemeente"

en

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Raamplein 1 B.V., statutair gevestigd te Rozenburg, kantoorhoudende aan de Ophelialaan 83, 1431 HB Aalsmeer, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 55154670, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Half Moon Bay B.V., te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Oerlemans, hierna te noemen "Raamplein 1 BV";

De ondergetekenden zoals genoemd onder 1 tot en met 2 worden hierna gezamenlijk aangeduid als: "Partijen".

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. Raamplein 1 BV eigenaar is van het Exploitatiegebied (zoals hierna gedefinieerd);

b. Raamplein 1 BV voornemens is het Project (zoals hierna gedefinieerd) te ontwikkelen ter plaatse van het Exploitatiegebied;

c. het Project niet past in het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam c.q. het voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' en derhalve de planologische medewerking van de Gemeente behoeft;

d. Raamplein 1 BV het Exploitatiegebied wil ontwikkelen door middel van een omgevingsvergunning om af te wijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam c.q. het voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad', op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder: 3° van de Wabo (zoals hierna gedefinieerd);

e. de Gemeente en Raamplein 1 BV reeds tien jaar met elkaar in overleg zijn over (de invulling van) het Exploitatiegebied respectievelijk het Project, in welk verband Raamplein 1 BV verschillende concept vergunningsaanvragen ter beoordeling aan de Gemeente heeft voorgelegd;

f. de Gemeente bereid is om planologische medewerking te verlenen aan het Project, indien zij de planschade- en exploitatiekosten ten behoeve het Project kan verhalen op Raamplein 1 BV;

g. de Omgevingswet van toepassing is op de Anterieure Overeenkomst, omdat een anterieure overeenkomst die na 1 januari 2024 wordt gesloten een overeenkomst is in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet;

h. de Anterieure Overeenkomst geacht wordt het verhaal van alle kostensoorten te omvatten, waaronder ook Planschade (zoals hierna gedefinieerd);

i. het Project wordt aangemerkt als 'aangewezen activiteit' zoals bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet; en

j. Partijen de afspraken over het kostenverhaal schriftelijk wensen vast te leggen in de Anterieure Overeenkomst, voordat een ontwerp van de Omgevingsvergunning (zoals hierna gedefinieerd) ter visie wordt gelegd.

VERKLAREN OVEREEN TE ZIJN GEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In de Anterieure Overeenkomst hebben de volgende, met een hoofdletter geschreven termen, woorden en uitdrukkingen de volgende betekenis, tenzij uit de context anders volgt:

"Anterieure Overeenkomst"	onderhavige anterieure overeenkomst in de zin van artikel 13.13 van de Omgevingswet, inclusief overwegingen en bijlagen;
"Bevoegd gezag"	het bestuursorgaan binnen de Gemeente dat bevoegd is om te beslissen en/of besluiten;
"Bijlage"	een bijlage bij de Anterieure Overeenkomst;
"College"	het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
"Exploitatiegebied"	het perceel grond waarop het Project beoogd te worden gerealiseerd, gelegen aan Raamplein 1A te (1016 XK) Amsterdam, kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sectie E, nummer 10939, met een oppervlakte van circa 852 m²;
"Kostenverhaal"	het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet;
"Omgevingsvergunning"	een omgevingsvergunning ten behoeve van het Project om af te wijken van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam c.q. het voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad', op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet jo. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wabo;
"Planologische maatregel"	een besluit zoals opgesomd in artikel 6.1, lid 2, van de Wro;
"Planschade"	schade als bedoeld in artikel 6.1, lid 1, van de Wro als gevolg van de planologische maatregel, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente;
"Planschaderisicoanalyse"	een door een derde, deskundige partij in een schriftelijke rapportage vast te leggen: (i) analyse van het risico dat een

	besluit van de raad of het college van de Gemeente leidt tot Planschade, alsmede (ii) een prognose van de omvang van deze Planschade;
"Project"	het ter plaatse van het Exploitatiegebied te realiseren gebouw met een creatieve bedrijfsruimte, 10 woningen en een ondergrondse parkeergarage met 16 parkeerplaatsen met een totaal bruto vloeroppervlakte van circa 2.180 m^2 conform de aanvraag omgevingsvergunning d.d. 14 juli 2022 met kenmerk OLO 7013961;
"Wabo"	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
"Wro"	Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 2 Doel

Het doel van de Anterieure Overeenkomst is het vastleggen van:

a. de voorwaarden waaronder het Exploitatiegebied zal worden ontwikkeld;
b. de afspraken met betrekking tot het Kostenverhaal, waaronder Planschade, waarbij geldt dat Raamplein 1 BV de kosten en vergoedingen volledig zal compenseren conform de voorwaarden van de Anterieure Overeenkomst; en
c. de afspraken tussen Partijen om het Project planologisch mogelijk te maken door middel van de Omgevingsvergunning.

Artikel 3 Algemene verplichtingen van Raamplein 1 BV

Raamplein 1 BV heeft zijn plannen ten behoeve van het Project geheel voor eigen rekening en risico nader uitgewerkt en vormgegeven en heeft daartoe op 14 juli 2022 een aanvraag Omgevingsvergunning met kenmerk OLO 7013961 ingediend bij de Gemeente.

Artikel 4 Algemene verplichtingen van de gemeente

1. De Gemeente spant zich in dat de Omgevingsvergunning zo snel mogelijk door of namens het College wordt verleend en onherroepelijk wordt. De Gemeente spant zich eveneens in dat alle andere noodzakelijke besluiten ten behoeve van het Project worden genomen, waarbij zo veel mogelijk wordt bevorderd dat bij de besluitvorming(sprocedures) zo kort mogelijke termijnen worden gehanteerd.

2. De Anterieure Overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, onverlet. Raamplein 1 BV is zich ervan bewust dat het College gebonden is aan haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voortvloeiende uit onder meer de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en wet- en regelgeving, en zij verplicht is rekening te houden met de belangen van derden. De Anterieure Overeenkomst doet niet af aan die verantwoordelijkheid. De Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, behoudt volledig haar bevoegdheid om, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, alle publiekrechtelijke rechtshandelingen te verrichten, ook als deze niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Anterieure Overeenkomst, waaronder onder meer is begrepen het aanbrengen van wijzigingen in een besluit, of (alsnog) te weigeren een besluit te nemen of vast te (laten) stellen. Er zal geen sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Gemeente,

indien deze publiekrechtelijke verantwoordelijkheid vereist dat de Gemeente, haar (bestuurs)organen daaronder begrepen, handelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de voortgang of realisatie van het Project. Alvorens de Gemeente dergelijke handelingen verricht, zal eerst met Raamplein 1 BV worden overlegd.

3. Indien de Omgevingsvergunning niet kan worden verleend/of onherroepelijk zou worden vanwege het bepaalde in artikel 4.2 van de Anterieure Overeenkomst, komt dat geheel voor rekening en risico van Raamplein 1 BV. De Gemeente is derhalve geenszins gehouden Raamplein 1 BV enige vorm van compensatie te bieden.

Artikel 5 Programma wonen, werken en parkeren

Het programma wonen, werken en parkeren van het Project wordt als volgt geregeld:

a. het woningbouwprogramma van het Project omvat 10 woningen in de vrije sector;
b. op de begane grond komt een creatieve bedrijfsruimte van circa 205 m² bruto vloeroppervlakte; en
c. onderdeel van het programma is een ondergrondse parkeerkelder, die voorziet in het parkeren van 16 auto's (waarvan 1 auto bij de bedrijfsruimte, 10 auto's bij de woningen en 5 auto's in het kader van een bestaande erfdienstbaarheid ten behoeve van het belendend perceel) en een gemeenschappelijke fietsenstalling voor 40 fietsen en 3 scooters.

Artikel 6 Openbare ruimte

1. De openbare ruimte rondom het Exploitatiegebied behoeft, buiten de kleine aanpassingen zoals bedoeld in artikel 6.4 en 6.5 van de Anterieure Overeenkomst, niet te worden heringericht als gevolg van de realisatie van het Project, omdat de openbare ruimte reeds adequaat is ingericht voor het toe te voegen gebouw met ondergrondse parkeerkelder.

2. Raamplein 1 BV draagt zorg dat vóór de aanvang van de bouwwerkzaamheden in het kader van het Project een fotografische opname (overzichtsfoto's en detailfoto's) wordt gemaakt van de openbare ruimte direct rondom het Exploitatiegebied en legt deze voor aan de gebiedsbeheerder van de Gemeente, stadsdeel Centrum, voor akkoord.

3. Na afloop van de werkzaamheden herstelt Raamplein 1 BV de openbare ruimte direct rondom het Exploitatiegebied tot minimaal het niveau dat gelijk is aan de fotografische opname als bedoeld in artikel 6.2 van de Anterieure Overeenkomst, aanvullend op de eventuele vereisten die in de Omgevingsvergunning ten aanzien daarvan worden gesteld.

4. Raamplein 1 BV is verantwoordelijk voor alle (kleine) aanpassingen aan het maaiveld om de ingangen van het gebouw op een goede manier te ontsluiten en aan te laten sluiten op het maaiveld.

5. Raamplein 1 BV legt de in- en uitritconstructie voor de ondergrondse parkeerkelder aan de Raamstraat aan zoals deze ook in de tekening van de aanvraag Omgevingsvergunning d.d. 14 juli 2022 met kenmerk OLO 7013961 staat ingetekend en zorgt voor haar rekening en risico voor een adequate aansluiting op de openbare ruimte met de daarbij behorende kleine aanpassingen in de openbare ruimte. De eisen uit het Handboek inrichting openbare ruimte (www.hior.amsterdam.nl) zijn daarbij van toepassing. De werktekening wordt door de Gemeente ter goedkeuring voorgelegd aan het Beheertoetsoverleg van stadsdeel Centrum.

Artikel 7 Werkterrein

1. Het uitgangspunt voor de opslag van materialen ten behoeve van de realisatie het Project is dat deze opslag:
   a. hoofdzakelijk zal plaatsvinden binnen het Exploitatiegebied en in de tuin c.q. de parkeerplaats van de percelen plaatselijk bekend Raamplein 1, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie E, nummers 10938, 10940 en 10942; en
   b. zo min mogelijk plaatsvindt in de openbare ruimte buiten het Exploitatiegebied.

2. Gebruik van bij de Gemeente in eigendom zijnde gronden voor de opslag van bouwmaterialen ten behoeve van de realisatie van het Project is uitsluitend toegestaan indien voorafgaand een tijdelijke huurovereenkomst voor dit doel met de Gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) is gesloten, waarbij de gronden worden verhuurd tegen de te zijner tijd door de Gemeente gehanteerde huurprijzen.

3. Indien bij de Gemeente in eigendom zijnde gronden nodig zijn voor de opslag van bouwmaterialen ten behoeve van de realisatie van het Project (zoals bedoeld in artikel 7.1 van de Anterieure Overeenkomst), dient Raamplein 1 BV tijdig in contact te treden met de Gemeente om te onderzoeken of en, zo ja, in welke mate respectievelijk op welk moment, die ruimte tijdelijk onttrokken kan worden aan de openbare ruimte.

Artikel 8 Vergoeding Planschade

1. De Omgevingswet bevat in artikel 4.17 van de Invoeringswet Omgevingswet overgangsrecht voor de situatie dat een besluit onder de Wabo nog in voorbereiding was op het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet en het besluit wordt genomen na de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Op een verzoek om vergoeding schade in relatie tot een dergelijk besluit blijft het recht dat direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet vigeerde van toepassing.

2. Raamplein 1 BV verbindt zich jegens de Gemeente om de Gemeente te compenseren voor door het Bevoegd Gezag bij onherroepelijk besluit toegekende Planschade in relatie tot de verlening van de Omgevingsvergunning. Indien de Gemeente op grond van artikel 6.1 eerste lid Wro als gevolg van Project gehouden is tot vergoeding van Planschade aan derden, komen de kosten daarvan (eveneens) voor rekening van Raamplein 1 BV.

3. Raamplein 1 BV heeft voor eigen rekening de als **Bijlage 1** aan de Anterieure Overeenkomst gehechte Planschaderisicoanalyse laten opstellen.

4. Het in de Planschaderisicoanalyse geschatte te vergoeden bedrag aan Planschade bedraagt EUR 150.000. Raamplein 1 BV zal, ter zekerheid van de nakoming van artikel 9.2 van de Anterieure Overeenkomst, een waarborgsom van EUR 150.000 aan de Gemeente overmaken op IBAN NL51RABO0110088220 ten name van de Gemeente Amsterdam onder vermelding van “Waarborgsom planschade project Raamplein”, binnen twee weken na verlening van de Omgevingsvergunning voor het Project.

5. Het Bevoegd Gezag neemt aanvragen tot vergoeding van Planschade in behandeling conform de wettelijke eisen van afdeling 6.1 Wro en daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen, waaronder in ieder geval de op dat moment geldende Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Amsterdam.

6. Raamplein 1 BV wordt door de Gemeente in kennis gesteld van ingediende aanvragen tot vergoeding van Planschade en wordt, indien de aanvraag niet kennelijk ongegrond wordt bevonden, in de gelegenheid gesteld te reageren op het door de door de Gemeente ingeschakelde adviseur opgestelde (concept)advies. De reactie van Raamplein 1 BV wordt door de Gemeente bij het besluit op de desbetreffende aanvraag betrokken. De kosten van de door de Gemeente na voorafgaand overleg met Raamplein 1 BV ingeschakelde adviseur, zijn voor rekening van Raamplein 1 BV.

7. Indien het Bevoegd Gezag besluit tot vaststelling van een tegemoetkoming in de Planschade, zal Raamplein 1 BV het vastgestelde bedrag aan de Gemeente vergoeden. Betaling door Raamplein 1 BV vindt plaats op basis van een door de Gemeente verzonden factuur en geschiedt (i) in eerste instantie, door verrekening met de ingevolge artikel 8.4 van de Anterieure Overeenkomst door Raamplein 1 BV aan de Gemeente voldane waarborgsom en (ii) in zoverre de te vergoeden Planschade de alsdan beschikbare waarborgsom ontstijgt, door betaling van Raamplein 1 van het overgebleven bedrag aan te vergoeden Planschade binnen veertien dagen nadat de Gemeente daarom voor de eerste keer schriftelijk heeft verzocht. Indien dit bedrag niet binnen deze termijn op het door de Gemeente in vorenbedoelde factuur aangewezen rekeningnummer is bijgeschreven, zal Raamplein 1 BV vanaf dat moment aan de Gemeente voorts de wettelijke rente over het niet-tijdig betaalde bedrag verschuldigd zijn, te berekenen tot de dag van algehele voldoening.

8. Als degene die een aanvraag om vergoeding van Planschade heeft ingediend om het oordeel van de rechter vraagt, dan is dat oordeel, wanneer het onherroepelijk is geworden voor Partijen, bindend. De Gemeente zal Raamplein 1 BV stipt op de hoogte houden van een dergelijke gerechtelijke procedure en Raamplein 1 BV in de gelegenheid stellen (en haar een redelijke termijn gunnen om) inhoudelijke op- en/of aanmerkingen te maken op de desbetreffende processtukken voorafgaand aan de indiening daarvan.

9. Het staat Raamplein 1 BV vrij om met degenen die een aanvraag om een vergoeding van Planschade hebben ingediend te onderhandelen over een aan goedkeuring van de Gemeente onderhevige te treffen minnelijke regeling. Komen Partijen en de desbetreffende verzoeker(s) tot overeenstemming, dan betaalt Raamplein 1 BV het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan die verzoeker(s); de Gemeente zal in voorkomend geval een bedrag gelijk aan het hiervoor bedoelde overeengekomen bedrag vanuit het alsdan resterende deel van de waarborgsom (met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.10 van de Anterieure Overeenkomst) aan Raamplein 1 BV (terug)betalen. Raamplein 1 BV draagt zorg dat de desbetreffende verzoeker(s) om vergoeding van Planschade de Gemeente kwijting verleent en vrijwaart de Gemeente voor alle aanspraken inzake vergoeding van Planschade van de verzoeker met wie Raamplein 1 BV een minnelijke regeling heeft getroffen. Het in dit artikel bepaalde laat de aansprakelijkheid van Raamplein 1 BV jegens de Gemeente voor aanspraken van andere derden voor Planschade geheel onverlet.

10. De Gemeente zal het alsdan resterende deel van de waarborgsom als bedoeld in artikel 8.4 van de Anterieure Overeenkomst (terug)betalen aan Raamplein 1 BV op het moment dat (i) vijf jaren zijn verstreken na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning en (ii) geen verzoeken om vergoeding van Planschade in relatie tot de Omgevingsvergunning (meer) uitstaan die nog niet onherroepelijk zijn afgehandeld.

Artikel 9 Overleg, informatie en contact

1. Partijen zullen zo vaak als noodzakelijk - daaronder begrepen gevallen wanneer slechts één der Partijen dit als noodzakelijk beschouwt – overleg voeren over de voortgang van de werkzaamheden ter uitvoering van het Project.

2. Mededelingen of kennisgevingen tussen Partijen geschieden zo veel mogelijk per email of telefonisch.

3. Contactpersoon namens de Gemeente is de heer A. Boetje, medewerker vergunningen (a.boetje@amsterdam.nl, 06-53771433). Contactpersoon namens Raamplein 1 BV is de heer Ad Roos (ad@fred-developers.nl, 06-12829655).

4. Iedere Partij kan eenzijdig besluiten een nieuwe contactpersoon voor dit Project aan te wijzen. Een wijziging van contactpersoon wordt per e-mail kenbaar gemaakt aan de andere Partij.

Artikel 10 Geheimhouding en bekendmaking

1. Indien een Partij bij de uitvoering van de Anterieure Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid dient aan te nemen dat deze door de andere partij als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze Partij de desbetreffende gegevens geheimhouden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden.

2. Artikel 10.1 van de Anterieure Overeenkomst blijft tussen Partijen van kracht, ook na beëindiging van de Anterieure Overeenkomst.

3. Raamplein 1 BV erkent dat de Gemeente als publiek orgaan gehouden is aan, onder meer, de Wet open overheid. De Gemeente is jegens Raamplein 1 BV dan wel een andere partij die een belang bij de Anterieure Overeenkomst heeft niet tot vergoeding van enige schadevergoeding – hoe ook genaamd – gehouden vanwege haar handelen op grond van deze wetgeving.

4. Artikel 16.138 van de Omgevingswet verplicht de Gemeente tot kennisgeving van de overeenkomst over kostenverhaal overeenkomstig artikel 12 van de Bekendmakingswet binnen twee weken na het aangaan daarvan. De gemeente plaatst de kennisgeving in het eigen elektronische publicatieblad. Deze publicaties staan op www.overheid.nl.

Artikel 11 Duur van de Anterieure Overeenkomst

1. De Anterieure Overeenkomst treedt bij ondertekening door beide Partijen in werking en eindigt indien en zodra het Project is gerealiseerd en alle daartoe noodzakelijke besluiten, waaronder de Omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 3, onherroepelijk zijn geworden, tenzij de Anterieure Overeenkomst voortijdig met wederzijds goedvinden door Partijen is beëindigd.

2. Indien één of meerdere verzoeken om vergoeding van Planschade als bedoeld in artikel 8 van de Anterieure Overeenkomst nog niet onherroepelijk zijn afgehandeld, blijft de Anterieure Overeenkomst van kracht voor zover dat voor de verdere afhandeling van de desbetreffende verzoeken om vergoeding van Planschade noodzakelijk is.

3. In het geval Raamplein 1 BV in staat van faillissement wordt verklaard of in surseance van betaling is komen te verkeren, is de gemeente bevoegd de Anterieure Overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.

Artikel 12 Ontbinding

1. Indien één der Partijen, ondanks schriftelijke ingebrekestelling door de andere Partij, toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit hoofde van de Anterieure Overeenkomst, en voorts in het geval dat Raamplein 1 BV onherroepelijk in staat van faillissement is verklaard of aan Raamplein 1 BV surséance van betaling is verleend, is de andere partij bevoegd de Anterieure Overeenkomst met onmiddellijke ingang en zonder tussenkomst van de rechter te ontbinden. Dit geschiedt bij aangetekende brief.

2. Een Partij kan zich niet beroepen op de het recht tot ontbinding van de Anterieure Overeenkomst als bedoeld in artikel 12.1 van de Anterieure Overeenkomst ingeval de andere Partij toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, en de tekortkoming, gezien haar bijzondere aard of geringe betekenis, een beëindiging niet rechtvaardigt.

3. Partijen zijn bevoegd de Anterieure Overeenkomst te ontbinden indien de Omgevingsvergunning door het Bevoegd Gezag vanwege zwaarwegende (publiekrechtelijke, maatschappelijke of juridische) belemmeringen niet kan worden verleend, of dat als gevolg daarvan de Omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt.

4. Ontbinding van de Anterieure Overeenkomst op grond van artikel 12.1 of 12.3 laat onverlet de verplichting tot betaling van Planschade als bedoeld in artikel 8 van de Anterieure Overeenkomst.

Artikel 13 Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO)

1. Op de Anterieure Overeenkomst is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (hierna te noemen “BIO”) van toepassing. De BIO is op internet te vinden en te downloaden op https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/veiligheid/integer-handelen/beleidsstukken-bio/. Raamplein 1 BV verklaart kennis te hebben kunnen nemen van de BIO en verklaren door ondertekening van deze Anterieure Overeenkomst er uitdrukkelijk mee in te stemmen dat de BIO alleen via genoemde locatie op internet ter beschikking wordt gesteld.

2. Raamplein 1 BV verklaart dat op het moment van het sluiten van deze Anterieure Overeenkomst geen integriteitsrisico op haar van toepassing is. Onder integriteitsrisico wordt verstaan:
   a. het door Raamplein 1 BV verrichten van gedragingen c.q. het plegen van of deelnemen aan misdrijven of overtredingen als vermeld in artikel 4 en 5 van de BIO. Onder deelnemen aan een misdrijf of overtreding wordt verstaan: het doen plegen, medeplegen, uitlokken en medeplichtigheid als bedoeld in artikel 47 en 48 Wetboek van Strafrecht;
   b. het feit dat tegen Raamplein 1 BV strafvervolging is ingesteld;
   c. het door Raamplein 1 BV niet tijdig voldoen aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen.

3. Raamplein 1 BV verklaart geen kennis te hebben van integriteitsrisico's die op aan Raamplein 1 BV gelieerde partij van toepassing zijn. Personen of Raamplein 1 BV worden in ieder geval, maar niet uitsluitend, geacht gelieerd te zijn aan Raamplein 1 BV indien zij:
   a. direct of indirect leiding aan Raamplein 1 BV geven;
   b. bij de uitvoering van de Anterieure Overeenkomst een belangrijke rol vervullen of hebben vervuld;
   c. over Raamplein 1 BV zeggenschap hebben;
   d. aan Raamplein 1 BV vermogen verschaffen;
   e. onderdeel zijn van dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b van het Burgerlijk Wetboek; en/of
   f. of anderszins in een samenwerkingsverband tot Raamplein 1 BV staan.

4. Raamplein 1 BV verplicht zich om zich gedurende de looptijd van de Anterieure Overeenkomst te onthouden van niet-integere gedragingen, waaronder in ieder geval worden de verstaan de gedragingen als bedoeld in artikel 13.2, onder a en c, van de Anterieure Overeenkomst.

5. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob op grond van artikel 5a van de Wet Bibob over Raamplein 1 BV om advies vragen alvorens over te gaan tot opschorting of ontbinding van de Anterieure Overeenkomst, dan wel tot beëindiging van een rechtshandeling in relatie tot de Anterieure Overeenkomst, indien een situatie zoals bedoeld in artikel 9, derde lid, van de Wet Bibob zich voordoet.

6. Raamplein 1 BV zal de Gemeente onverwijld op de hoogte stellen indien en zodra Raamplein 1 BV kennis heeft genomen van het feit dat hij onderwerp is van strafrechtelijk onderzoek of dat tegen Raamplein 1 BV of een aan Raamplein 1 BV gelieerde partij strafvervolging is ingesteld.

7. Raamplein 1 BV meldt aan de Gemeente elke overname van de onderneming van Raamplein 1 BV en elke wijziging in de zeggenschapsverhouding binnen de onderneming die leidt tot een significante wijziging in de zeggenschap (waarbij geldt dat elke wijziging in de zeggenschap groter dan 10% significant is).

8. De Gemeente heeft het recht om Raamplein 1 BV gedurende de looptijd van de Anterieure Overeenkomst te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Indien de Gemeente hiertoe de medewerking van Raamplein 1 BV nodig heeft, zal Raamplein 1 BV deze op eerste verzoek verlenen.

9. De Gemeente heeft het recht om door Raamplein 1 BV bij de uitvoering van de Anterieure Overeenkomst te betrekken derden te screenen op het bestaan van een integriteitsrisico. Raamplein 1 BV staat er voor in dat bij de uitvoering van de Anterieure Overeenkomst te betrekken derden hun medewerking aan deze screening daartoe op eerste verzoek van de Gemeente verlenen. Op grond van een integriteitsrisico kan de Gemeente de inschakeling van een derde partij weigeren of verlangen dat de inschakeling van deze derde partij wordt beëindigd, tenzij voornoemde beëindiging in redelijkheid niet van de Raamplein 1 BV kan worden verlangd.

10. De kosten van de screening komen voor rekening van de Gemeente, tenzij de Anterieure Overeenkomst naar aanleiding van de screening kan worden ontbonden of beëindigd op basis van artikel 13.11 van de Anterieure Overeenkomst.

11. De Gemeente kan de uitvoering van de Anterieure Overeenkomst en elke andere overeenkomst tussen Raamplein 1 BV en de Gemeente onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of opzegging, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien:
    a. Raamplein 1 BV niet conform de waarheid heeft verklaard ten aanzien van het bepaalde in artikel 13.11, onder b, van de Anterieure Overeenkomst;
    b. Raamplein 1 BV of een gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 4, lid 1, van de BIO;
    c. Raamplein 1 BV of een gelieerde partij onherroepelijk is veroordeeld voor het plegen of deelnemen aan delicten als bedoeld in artikel 5, lid 3, van de BIO;
    d. Raamplein 1 BV of een gelieerde partij een ernstige fout in de uitoefening van zijn beroep heeft begaan als bedoeld in artikel 5, lid 4 en 5, van de BIO;
    e. al dan niet blijkend uit een Bibob-advies, gevaar bestaat dat een Anterieure Overeenkomst door Raamplein 1 BV mede zal worden gebruikt om (i) uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, (ii) strafbare feiten te plegen of (iii) dat teneinde een Anterieure Overeenkomst te sluiten een strafbaar feit is gepleegd;
    f. door de bevoegde autoriteiten strafvervolging tegen Raamplein 1 BV of een aan Raamplein 1 BV gelieerde partij is ingesteld;
    g. Raamplein 1 BV niet tijdig heeft voldaan aan zijn verplichtingen ten aanzien van sociale zekerheidsbijdragen en/of belastingen;
    h. Raamplein 1 BV of de derde partij als vermeld in artikel 13.9 van de Anterieure Overeenkomst onvoldoende zijn/haar medewerking heeft verleend in het kader van een screening door de Gemeente of een in opdracht van de Gemeente uitgevoerde screening, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend als sprake is van een omstandigheid als beschreven in artikel 4 Wet Bibob; en/of
    i. ten aanzien van Raamplein 1 BV of een aan Raamplein 1 BV gelieerde partij sprake is van andere integriteitsrisico's dan vermeld in dit lid, waardoor onverkorte instandhouding van de Anterieure Overeenkomst in redelijkheid niet van de Gemeente kan worden gevergd.

12. Alvorens de Gemeente overgaat tot het opschorten, of beëindigen door middel van ontbinding of wel opzegging conform artikel 13.11 van de Anterieure Overeenkomst, zal de Gemeente beoordelen of de te nemen maatregel proportioneel is in het licht van de ernst van de geconstateerde integriteitsrisico en de al genomen maatregelen door Raamplein 1 BV.

13. Indien de Gemeente de Anterieure Overeenkomst op basis van artikel 13.11 van de Anterieure Overeenkomst ontbindt, geheel of gedeeltelijk beëindigt, verbeurt Raamplein 1 BV onmiddellijk, zonder dat enige verdere actie of formaliteit is vereist, jegens de Gemeente een boete zonder dat de gemeente enig verlies of schade behoeft te bewijzen en onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding te vorderen.

14. Raamplein 1 BV vrijwaart de Gemeente voor claims van derden als gevolg van een opschorting, ontbinding of beëindiging van de Anterieure Overeenkomst.

De Anterieure Overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door het College / Dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum

Artikel 14 Overdracht van rechten

1. Het is ieder der Partijen verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij haar rechten uit de Anterieure Overeenkomst aan een derde over te dragen, te verpanden of anderszins te bezwaren of overeenkomsten aan te gaan die tot een dergelijke overdracht, verpanding of bezwaring zou kunnen leiden.

2. De in artikel 14.1 van de Anterieure Overeenkomst bedoelde toestemming zal niet op onredelijke gronden worden onthouden.

Artikel 15 Rechtskeuze en geschillenregeling

1. De Anterieure Overeenkomst en alle daaruit voortvloeiende contractuele en niet-contractuele verbintenissen worden beheerst door en dienen te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.

2. Partijen streven ernaar eventuele geschillen die tussen hen ontstaan naar aanleiding van of verband houdende met de Anterieure Overeenkomst in goed overleg op te lossen. Indien dit overleg niet tot een oplossing leidt, zal het desbetreffende geschil – daaronder begrepen geschillen die slechts door één der Partijen als zodanig worden beschouwd – worden beslecht door de bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 16 Erfdienstbaarheid

1. De realisatie van het Project brengt met mee dat een klein gedeelte van het Project zal worden gerealiseerd op of boven gemeentegrond (hierna: de overbouwing), zoals weergegeven op de tekeningen die als **Bijlage 2a** en **Bijlage 2b** aan de Anterieure Overeenkomst zijn gehecht. Partijen komen overeen dat voor de overbouwing een erfdienstbaarheid zal worden gevestigd ten behoeve van Raamplein 1 BV, zonder dat Raamplein 1 BV daarvoor een retributie is verschuldigd.

2. De in artikel 16.1 van de Anterieure Overeenkomst bedoelde erfdienstbaarheid zal op eerste verzoek van Raamplein 1 BV worden gevestigd ten overstaan van een door Raamplein 1 BV aan te wijzen notaris voor rekening en risico van Raamplein 1 BV, doch niet eerder dan nadat de Omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 17 Slotbepaling

1. De kopjes boven de artikelen van de Anterieure Overeenkomst hebben geen zelfstandige betekenis.

2. Derden kunnen geen rechten ontlenen aan het bepaalde in de Anterieure Overeenkomst.

3. Indien een bepaling van de Anterieure Overeenkomst nietig, niet-rechtsgeldig of niet-uitvoerbaar blijkt te zijn, laat zulks het overige bepaalde in de Anterieure Overeenkomst onverlet en zullen Partijen een vervangende bepaling overeenkomen die qua inhoud en strekking de nietige, niet-rechtsgeldige of niet-uitvoerbare bepaling het dichtst benadert, gelet op de intentie van Partijen bij de Anterieure Overeenkomst.

4. De volgende bijlagen zijn aan de Anterieure Overeenkomst gehecht en als zodanig gewaarmerkt:
   Bijlage 1 – Risicoanalyse Planschade d.d. 19 november 2024
   Bijlage 2a – Tekening - plattegrond met overbouw begane grond - 24-02-2025
   Bijlage 2b – Tekening - plattegrond met overbouw verdiepingen - 23-09-2024

5. Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Anterieure Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen bij de Anterieure Overeenkomst, prevaleert de inhoud van de Anterieure Overeenkomst.

(handtekeningenpagina volgt)

De Anterieure Overeenkomst wordt gesloten onder voorbehoud van goedkeuring door het College / Dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum

HANDTEKENINGENPAGINA

Aldus in tweevoud overeengekomen op 16 september 2025,

GEMEENTE AMSTERDAM

_____
Namens deze:
Naam: de heer W. Hövelmann
Functie: Stadsdeeldirecteur Stadsdeel Centrum

RAAMPLEIN 1 B.V.

_____
Namens deze:
Naam: Half Moon Bay B.V.
Functie: alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder
Namens deze:
Naam: de heer R. Oerlemans
Functie: alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder