Overeenkomst in het kader van het project The Bridge Hotel,
Amstel 107/111/Nieuwe Prinsengracht 2/4, mede omvattend de planschadeovereenkomst

De ondergetekenden:

a. de publiekrechtelijke rechtspersoon **de gemeente Amsterdam (stadsdeel Centrum)**, met zetel te (1011 PN) Amsterdam aan de Amstel 1, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @@, hierna te noemen: "de Gemeente",

en

b. **De Besloten Vennootschap Richard in Kwadraat BV**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudend aan de J.J. Viottastraat 47 (1071 JP), ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 50952919, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door bestuurder, hierna te noemen: "R2",

hierna tezamen ook aan te duiden als: "partijen";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

a. R2 is eigenaar van de gronden gelegen aan de Amstel 107/111/Nieuwe Prinsengracht 2/4;

b. R2 staat een kwalitatief hoogwaardige verbouwing van het aldaar bestaande The Bridge Hotel voor ogen, zoals uiteengezet in de Ruimtelijke onderbouwing van 8 oktober 2018. Deze verbouwing wordt aangeduid als het Project en bestaat uit grofweg twee fasen namelijk de hoteluitbreiding die verder gaat dan het huidige bestemmingplan op locatie The Bridge toestaat ten einde een optimale kwaliteitsimpuls te bereiken – ook wel optie II genoemd – en fase 2/gecombineerd met een kwaliteitsimpuls door de inzet van hotel Barbacan (kwaliteitsimpuls in het licht van het 'oud naar nieuw'- beleid) – ook wel optie III genoemd;

c. De beoogde ontwikkeling past voor wat betreft de ontwikkeling van The Bridge niet in het huidige bestemmingsplan zowel qua bouwen als gebruik. Derhalve is voor de ontwikkeling en realisatie van het Project juridisch planologische medewerking nodig van de Gemeente. Hoewel het Project feitelijk niet leidt tot een vergroting van de hotelcapaciteit, is toetsing aan het nu geldende Overnachtingsbeleid nodig vanwege de afwijking van bestemmingsplan;

d. Voor wat betreft het Overnachtingsbeleid ligt het gebied aan de Amstel in het 'nee-gebied'. Dit betekent dat iedere medewerking aan een initiatief in een 'nee-gebied' in beginsel leidt tot een weigering van de gevraagde omgevingsvergunning tenzij het stedelijk kader voorziet in (afwegings)ruimte;

e. Partijen hebben vanaf 2015 intensief overleg gepleegd over de ontwikkeling van The Bridge; R2 heeft als uitkomst van dat overleg op 29 september 2017 een aanvraag voor een

omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van The Bridge ingediend;

f. De Gemeente heeft het plan beoordeeld en is van mening dat er vooralsnog geen overwegende juridisch planologische bezwaren zijn die aan het verlenen van de onder e bedoelde medewerking in de weg staan, onder de voorwaarde dat onder meer eventuele planschade ten gevolge van de afwijking van het bestemmingsplan door R2 zullen worden vergoed;

g. Vanwege het Overnachtingsbeleid is ieder (verbouw)plan van een hotel, ook als dat 'bij recht' vergunbaar is, politiek en maatschappelijk gevoelig; partijen hebben dat in hun overleg onder ogen gezien en R2 is bereid binnen zijn vermogen en binnen redelijke grenzen rekening te houden met die gevoeligheid;

h. R2 heeft in 2016 hotel Barbacan aan de Plantage Muidergracht 87 t/m 91 gekocht. Barbacan is een laagwaardig hostel, met minstens 64 bedden. Barbacan scoort op reviewsites slecht. De buurt ondervindt overlast. De gebouwen, gemeentelijke monumenten, zijn in zeer slechte staat;

i. Het Overnachtingsbeleid heeft onder meer tot doel om kwaliteit te stimuleren en 'het juiste hotel op de juiste plek' te realiseren, onder meer door transformatie van laagwaardige hotels in ruil voor een kwalitatief hoogwaardige nieuwe hotelontwikkeling elders;

j. R2 is bereid om Barbacan in te zetten met het oog op deze beleidsdoelstellingen; R2 heeft daartoe een memorandum opgesteld d.d. 8 oktober 2018, "Uitruil Barbacan (nieuw voor oud) compleet";

g. in de wetenschap dat R2 de huidige exploitant van Hotel Barbacan nog moet uitkopen hebben partijen afspraken gemaakt om de bedoelde Uitruil zowel feitelijk als juridisch zijn beslag te laten krijgen. Deze afspraken willen partijen mede in het kader van deze (anterieure) overeenkomst voor het Project vastleggen;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Definities

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

"Overeenkomst":	Deze overeenkomst, met inbegrip van alle bijlagen.
"Planschade":	De schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wro, inclusief de daarover verschuldigde wettelijke rente;
"Project":	Het geheel van werkzaamheden/fasen (als bedoeld onder b) ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van het verbouwplan van The Bridge zoals uiteengezet in de Ruimtelijke onderbouwing van 8 oktober 2018 en waarvoor R2 op 29 september 2017 een aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning (1e fase) heeft ingediend en Uitruil Barbacan;

"Uitruil Barbacan"	De uitruil "nieuw voor oud" zoals neergelegd in het memorandum d.d. 8 oktober 2018, "Uitruil Barbacan (nieuwe voor oud) compleet" waarin het huidige hotel Barbacan in zijn geheel wordt getransformeerd van hotel naar wonen;

Artikel 2 Publieke taak van de Gemeente

2.1 De Gemeente heeft met betrekking tot de in deze Overeenkomst voorziene publiekrechtelijke medewerking een zelfstandige publieke taak. De afspraken met R2 laat de publiekrechtelijke positie, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Gemeente en/of andere overheden onverlet en kan er nooit toe leiden dat de Gemeente dan wel haar bevoegde organen niet meer de vrijheid hebben om bij het uitoefenen van de publiekrechtelijke bevoegdheden belangen van derden op een zorgvuldige wijze te wegen. De Gemeente zal de benodigde publiekrechtelijke medewerking evenwel alleen (alsnog) weigeren, als doorbelanghebbenden ingediende zienswijzen, bedenkingen, bezwaren of uitspraken van enige rechtsprekende instantie daartoe nopen en niet dan nadat de Gemeente alles op alles heeft gezet om het desbetreffende (ontwerp)besluit in stand te laten.

2.2 De gemeente is jegens R2 niet aansprakelijk voor het niet tot stand komen van de publiekrechtelijke besluiten die nodig zijn voor het realiseren van het Project als gevolg van eventueel noodzakelijke besluiten van andere bestuursorganen dan de Gemeente.

Artikel 3 Verplichtingen van de Gemeente

3.1 De Gemeente zal zoveel mogelijk inspannen dat op de kortst mogelijke termijn beslist wordt op de aanvraag van 29 september 2017, en dat deze in ieder geval binnen de wettelijke beslistermijnen wordt afgehandeld. Datzelfde geldt voor de aanvragen die R2 nog indient voor de publiekrechtelijke toestemmingen die nog nodig zijn om het Project te kunnen realiseren (onder meer de tweede fase omgevingsvergunning).

3.2 De Gemeente neemt bij de nakoming van de Overeenkomst haar volledige verantwoordelijkheid ten aanzien van publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen in acht, een en ander met inachtneming van de wettelijke procedures en de te betrachten zorgvuldigheid jegens R2 en jegens derden.

3.3 De Gemeente zal zoveel mogelijk inspannen na ontwikkeling en realisatie van het Project de hotelfunctie die het huidige bestemmingsplan ten tijde van deze overeenkomst wordt gewijzigd met als doel het wegnemen van de hotelfunctie ter plaatse hotel Barbacan.

Artikel 4 Verplichtingen van R2 ten aanzien van het Project: Planschade.

4.1 Het totaal van de door de Gemeente aan derden te betalen vergoedingen voor planschade ex art. 6.1 Wro verband houdende met de ontwikkeling en de ontwikkeling en realisatie van het Project komt voor rekening van R2.

4.2 De Gemeente zal R2 schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag door (een) belanghebbende(n) om een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro. Met betrekking tot de behandeling van de aanvraag om tegemoetkoming in de schade is de "Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade gemeente

Amsterdam" onverlet de toepasselijke bepalingen van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening.

4.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere afzonderlijke vaststelling van een tegemoetkoming in de schade als bedoeld in afdeling 6.1 Wro, het bedrag daarvan, nadat de vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden, schriftelijk aan R2 meedelen. R2 verplicht zich het desbetreffende bedrag van iedere afzonderlijk vastgestelde tegemoetkoming binnen 30 dagen na de verzenddatum van haar schriftelijke mededeling aan de Gemeente te vergoeden.

4.4 Het staat R2 vrij om met degene die een aanvraag om vergoeding van planschade heeft ingediend te onderhandelen over een te treffen minnelijke regeling. Komen partijen tot overeenstemming, dan betaalt de R2 het overeengekomen bedrag rechtstreeks aan de verzoeker.

Artikel 5 Uitruil Barbacan

5.1 In het kader van de beleidsdoelstellingen uit het Overnachtingsbeleid "kwaliteit voor kwantiteit" en "nieuw voor oud" ("het juiste hotel op de juiste plek") is R2 is bereid Hotel Barbacan in te zetten voor een uitruil met de 9 woningen die nu nog aanwezig zijn in de gebouwen Amstel 107/111/Nieuwe Prinsengracht 2/4, conform de Basisadministratie Adressen en Gebouwen 758 m2 aan woonfunctie. Bij deze uitruil worden de nu nog bestaande woonruimten in de gebouwen Amstel 107/111/Nieuwe Prinsengracht 2/4 getransformeerd ten behoeve van de realisatie van een kwalitatief hoogwaardig luxe hotel met maximaal 109 kamers van een hoge classificatie, naast een aantal verdere optimalisaties.

5.2 R2 spant zich in de minimaal 9 woningen in het kader van de uitruil in de panden van Barbacan, te verhuren in middenhuur.

5.3 R2 zal in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke vereisten een separate aanvraag indienen voor de omgevingsvergunningen en voor andere publiekrechtelijke toestemmingen die nodig zijn voor de uitvoering en realisatie van de in 4.1 en 4.2 bedoelde uitruil, zoals nader ingevuld in het memorandum d.d. 8 oktober 2018, "Uitruil Barbacan (nieuwe voor oud) compleet". De Gemeente verbindt zich te bevorderen dat de vergunningen en andere toestemmingen, waaronder de woningonttrekkingsvergunning(en), worden verleend onverlet haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden (zie artikel 2 van deze Overeenkomst).

5.5 Alvorens R2 de in 4.3 bedoelde aanvragen indient treden Partijen met elkaar in overleg met het doel nadere inhoudelijke en procedurele afspraken te maken over de Uitruil Barbacan, met het oog op een evenwichtige verdeling van de rechten en plichten van partijen, waarbij Partijen onderkennen dat zij beiden, elk wat betreft de eigen belangen en doelstellingen, gelijkelijk profijt hebben van de Uitruil, zodat er geen sprake is van (financiële) compensatie in welke zin dan ook.

Artikel 6 Overnachtingsbeleid

6.1 Omdat het huidige bestemmingsplan geen direct recht geeft op een beperkte uitbreiding dient te worden voldaan aan de voorwaarden van 'nieuw voor oud' regel uit het overnachtingsbeleid onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de criteria uit Deel I van de Nota Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017 en verder. De voorwaarden zijn:

- bijzonder hotelconcept,
- buurtbetrokkenheid,
- duurzaamheidsmaatregelen,
- prestatieladder Sociaal Ondernemerschap.

6.2 R2 heeft nog geen exploitant en heeft nog geen stappenplan overlegd waarin wordt aangegeven op welke manier aan deze voorwaarden uit Deel I als bedoeld onder 6.1 zal worden voldaan. In een nadere uitwerking op deze overeenkomst zullen afspraken over deze voorwaarden moeten worden vastgelegd @@ in overleg met R2 afspraken vastleggen over het proces (doorlooptijden) die randvoorwaardelijk is om medewerking te kunnen verlenen aan de omgevingsvergunning @@.

Artikel 7 Geheimhouding

7.1 Omdat R2 de huidige exploitant van Hotel Barbacan nog moet uitkopen doen partijen geen mededelingen over de Uitruil en nemen partijen ook anderszins de vertrouwelijkheid van het voorstel voor de Uitruil, zoals neergelegd in het memorandum d.d. 8 oktober 2018, "Uitruil Barbacan (nieuw voor oud) compleet" in acht.

7.2 Indien een partij bij de uitvoering van de Overeenkomst de beschikking krijgt over gegevens, waarvan zij in redelijkheid kan aannemen dat deze door de andere partijen als vertrouwelijk worden aangemerkt, zal deze partij deze gegevens geheim houden, onder voorbehoud van ieders wettelijke verantwoordelijkheden.

7.3 Deze bepaling blijft tussen partijen van kracht, ook na beëindiging van de

Overeenkomst. Artikel 8 Duur van de Overeenkomst

8.1 De Overeenkomst treedt bij ondertekening door beide partijen in werking en duurt voort totdat het Project gerealiseerd is.

8.2 Als op het moment dat het Project is voltooid, één of meerdere verzoeken om vergoeding van Planschade als bedoeld in artikel 4 van de Overeenkomst nog niet onherroepelijk zijn afgehandeld, blijft de Overeenkomst van kracht voor zover dat voor de verdere afhandeling van de desbetreffende verzoeken om vergoeding van Planschade noodzakelijk is.

Artikel 9 Ontbinding

9.1 De Overeenkomst is gesloten onder de - bij vervulling ervan - ontbindende voorwaarde dat de verlening van voor de ontwikkeling en realisatie van het Project vereiste vergunningen of andere publiekrechtelijke besluiten, blijvend onmogelijk moet worden geacht.

Artikel 10 Overdracht van rechten

10.1 Het is R2 toegestaan haar rechten met inbegrip van de verplichtingen uit de Overeenkomst aan een derde partij over te dragen.

Artikel 11 Rechtskeuze en Geschillenregeling

11.1 De Overeenkomst wordt beheerst door en dient te worden uitgelegd in overeenstemming met Nederlands recht.

11.2 Alle geschillen in verband met de Overeenkomst worden onderworpen aan de exclusieve rechtsmacht van de bevoegde rechter te Amsterdam, tenzij uitdrukkelijk anders is bepaald.

Artikel 12 Slotbepaling

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

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

12.3 De volgende bijlagen zijn aan de Overeenkomst gehecht:
- De Ruimtelijke onderbouwing van 8 oktober 2018;
- Het memorandum van R2 d.d. 8 oktober 2018, "Uitruil Barbacan (nieuw voor oud) compleet"

De bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst.

12.4 Bij tegenstrijdigheid tussen de inhoud van de Overeenkomst en de inhoud van de bijlagen, prevaleert de inhoud van de Overeenkomst, tenzij in de bijlagen met instemming van beide partijen uitdrukkelijk anders is bepaald.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op @@

De gemeente Amsterdam (Stadsdeel Centrum):

Richard in Kwadraat
