SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

GEHEIM

BELEIDSADVIES PLANSCHADE

met betrekking tot de voorgenomen regulering van datacenters in de gemeente Amsterdam

opdracht	20230400
status	definitief
datum	25-02-2025
adviseur	5.1, 2, e

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 5.1, 2, e • @SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL 5.1, 2, f • KVK 41126679

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

GEHEIM

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 9

3 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 1 SCIENCE PARK 11

4 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 2 AMSTEL III 12

5 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 3 HAVENSTAD 14

6 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 4 SCHINKELKWARTIER 19

7 HUIDIGE PLANOLOGIE SAMENVATTING 22

8 NIEUWE PLANOLOGIE 24

8 OVERWEGINGEN DIRECTE PLANSCHADE ALGEMEEN 26

9 BEOORDELING PLANSCHADERISICO 28

10 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING 31

11 OVERWEGINGEN PASSIEVE RISICOAANVAARDING 41

12 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 45

13 OVERWEGINGEN WAARDERING ALGEMEEN 46

14 OVERWEGINGEN REGULIERE BEDRIJVEN 50

15 OVERWEGINGEN DATACENTERS 54

16 OVERWEGINGEN GLOBAL SWITCH 60

17 CONCLUSIE EN MANAGEMENTSAMENVATTING 75

1 INLEIDING

Opdracht

De gemeente Amsterdam, nader aan te duiden als: "opdrachtgever", heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een beleidsadvies op te stellen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van de regeling van datacenters binnen de gemeente:

- De wijziging ziet op het verbieden van de uitbreiding of vestiging van een datacenter met een oppervlakte van meer dan 2.000 m^2 en een aansluitvermogen van meer dan 5 MVA;
- Via beleid wordt het mogelijk om initiatieven die al waren aangevangen voor de bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan via een Bopa alsnog toe te staan.

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, vertegenwoordigd door d[5.1, 2, e]

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 484. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Onderwerp van de opdracht

Opdrachtgever heeft een inventariserend onderzoek uitgevoerd naar de bestaande mogelijkheden voor het realiseren van datacenters binnen de gemeente. Dit onderzoek is gebaseerd op de volgende criteria:

- Bedrijfsbestemming/gemengde bestemming aanwezig met een ruime oppervlakte;
- Aanwezig in de 4 clustergebieden zoals genoemd in het vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam: Science Park, Amstel III - West, bedrijvenstrook, Haven/Havenstad en Schinkelkwartier (aangewezen gebied).

De gegevens van de gemeente zijn door SAOZ geverifieerd en onze conclusies geven wij weer in de hoofdstukken "huidige planologie". Met betrekking tot de zones houden wij de volgorde aan zoals genoemd in Amsterdam Duurzaam Digitaal Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020-2023:

1. Science Park;
2. Amstel III - West, bedrijvenstrook;
3. Westpoort Haven/Havenstad;
4. Schinkelkwartier.



Gelet op de aard van de ontwikkeling dient het rapport zich te richten op de effecten voor de onroerende zaken (directe planschade). SAOZ heeft het te beoordelen vastgoed niet eerder beoordeeld in het kader van de beoogde planologische verandering.

Opzet advisering

Naar aanleiding van het overleg op 29 juni 2023 bestaat dit advies uit de volgende onderdelen:

A. Een beleidsdeel waarin we de zaak op een rij zetten, de planologie in beeld brengen, en we met behulp van de planologische vergelijkingen de zaak samen vatten, zodat we het aantal nader te beoordelen locaties mogelijk kunnen gaan trechteren;

B. Een waarderingsdeel waar we het beleidsdeel testen door datacenter Global Switch te beoordelen en een mening te geven over de eventuele financiële gevolgen. Bij deze locatie in het Schinkelkwartier wordt de gebruiksruimte wegbestemd.

Bijzondere uitgangspunten

Deze hebben betrekking op te hanteren ficties en zijn bijvoorbeeld van toepassing als de verzochte marktwaarde niet overeenkomt met de huidige situatie. De waardering wordt dan gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de waardepeildatum. Op basis van de ontvangen informatie, zijn de volgende bijzondere uitgangspunten van toepassing:

- De opdracht betreft de beoordeling van de gevolgen van het wijzigen van de bestemming;
- We gaan uit van de van opdrachtgever ontvangen gegevens;
- We waarderen het mogelijke planschaderisico als gevolg van de planologische verandering op de peildatum;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk;
- We hebben geen inzage gehad in de eventueel aanwezige huurovereenkomsten;
- Wij gaan ervan uit dat de bestaande bedrijfsactiviteiten -zonder het nemen van maatregelen- door kunnen gaan. Op het aspect vermogensschade gaan wij niet in;
- We gaan op hoofdlijnen, modelmatig en indicatief in, op de gevolgen voor de waarde van de onroerende zaken;
- Bij alle te beoordelen objecten gaan wij ervan uit dat er sprake is van vol eigendom. Dit mede vanwege het meer algemene karakter van de opdracht;
- Gegeven het karakter van de risicoanalyse is de informatie is niet geheel compleet door de enkelvoudige steekproef is de beoordeling niet 100% dekkend. De gerapporteerde waardedaling is derhalve indicatief, maar bruikbaar voor het doel van de analyse.

Specifiek overeengekomen werkzaamheden en de afbakening van het gebruik

De werkzaamheden van de deskundige bestaan onder andere uit een risicoanalyse nadeelcompensatie en het schatten van de eventuele waardedaling van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT. In algemene

zin zijn deze werkzaamheden te omschrijven als advisering. De risicoanalyse is alleen bedoeld voor intern gebruik door de opdrachtgever. De verspreiding van de risicoanalyse nadeelcompensatie is beperkt tot is beperkt tot de contactpersonen die werkzaam zijn bij opdrachtgever en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd. De risicoanalyse betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen, het is geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, want het advies betreft geen procedure, het kan ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in nadeelcompensatie, want bij een volledige behandeling van een concrete claim, het horen van de betrokken partijen en een volledige taxatie, kunnen nieuwe feiten aan het licht komen, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de risicoanalyse, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd, het mag niet worden gebruikt ten behoeve van aan- en verkoopbeslissingen, jaarverslaglegging en kredietverlening. De risicoanalyse met eventuele bijlagen wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Gesprekken

Het dossier is in eerste instantie voorafgaand aan de opdrachtverstrekking op 29 juni 2023 besproken meerdere vertegenwoordigers van opdrachtgever (de heer 5.1, 2, e als primaire contactpersoon en de heer 5.1, 2, e), en de heren mr. drs. 5.1, 2, e en mr. 5.1, 2, e namens de SAOZ. Op 15 september 2023 heeft een vervolggesprek plaatsgevonden met dezelfde personen.

<u>Voorbereidingsbesluit en paraplubestemmingsplan</u>

Bestaande aanvragen (tot ca 350 MW) worden toegekend. Dat houdt in dat bestaande initiatieven kunnen doorgaan. Er is dus een uitbreiding van de huidige capaciteit mogelijk met 350 MW. Dit is minder dan de in her rapport “Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030” genoemde capaciteit van 670 MW tot 2030.

<u>Duurzaamheidseisen</u>

Het voldoen aan de duurzaamheidseisen geldt ook voor lopende initiatieven waarvan de vergunning nog niet is aangevraagd.

Markt

De plannen hadden d.d. 15 september 2023 tot weinig reactie uit de markt geleid. Naar aanleiding van de publicatie van de eerste herziening van de beleidsregels en het algemene verbod op datacenters zijn er vier zienswijzen ontvangen, waaronder een zienswijze van de koepelorganisatie voor datacenters.

Global Switch

Dit bedrijf is momenteel (ten tijde van de desbetreffende bespreking) bezig met het realiseren van een uitbreiding. Dit past in de beschikbare ruimte en deze fase 2 wordt gerespecteerd. Overwogen wordt om de resterende gebruiksruimte weg te bestemmen. Beoordeeld dient te worden de planologische ruimte minus de thans beschikbare oppervlakte minus de uitbreiding bestaande uit fase 2.

Reikwijdte en kader onderzoek

Het onderzoek draagt een beleidsmatig karakter, hetgeen met zich meebrengt dat er geen percelen individueel beoordeeld worden. Het (plan)schaderisico wordt, daar waar aanwezig, dus wel benoemd en geduid maar niet gekwantificeerd, met uitzondering van het object “Global Switch” (Schinkelkwartier). Planologische uitgangspunten ten tijde van het samenstellen van het concept:

1. Er is nog geen sprake geweest van de bekendmaking van een beleidsvoornemen met betrekking tot de gedachte ingreep (er is tot nu toe nog geen “voorzienbaarheid gecreëerd”);
2. Er worden geen bestaande datacenters onder de werking van overgangsrecht gebracht;
3. In de aanloop naar het nieuwe bestemmingsplan is een voorbereidingsbesluit genomen (08-11-2023);
4. Het ontwerp van de (paraplu)herziening van het bestemmingsplan is op 28-12-2023 ter inzage gelegd, waardoor vooralsnog de planschaderegeling van afdeling 6.1 Wro van toepassing blijft op eventueel nadeel als gevolg van de gedachte herziening.

Van concept naar definitief

Het conceptrapport is op 10 november 2023 aan opdrachtgever gemaild en op 13 november heeft SAOZ de conclusie verder aangescherpt.

Opdrachtgever heeft op 7 maart 2024 verzocht om een gesprek. Dit heeft op 19 maart 2024 plaatsgevonden. Gespreksonderwerpen waren:

- het inmiddels na het uitbrengen van het conceptadvies genomen voorbereidingsbesluit van 08-11-2023;
- het ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en het Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030, eerste herziening welke vanaf 28 december 2023 ter inzage hebben gelegen;
- een aantal ingediende zienswijzen.

Op 25 april 2024 heeft de gemeente Amsterdam inhoudelijk gereageerd op het concept. De vragen zijn verwerkt in het advies en op 30 mei 2024 heeft SAOZ het tweede concept naar opdrachtgever gemaild. Op 20 januari 2025 heeft opdrachtgever gevraagd om het tweede concept te herijken. Gezien het globale karakter van het advies en het tijdsverloop baseren wij ons mede op de uitgifteprijzen van de gemeente Amsterdam. Het finale concept is gemaild op 19 februari 2025 en op 24 februari 2025 heeft opdrachtgever gemaild dat het advies definitief kan worden gemaakt.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

Ingevolge het toepasselijke overgangsrecht, opgenomen in de Invoeringswet Omgevingswet (artikelen 4.18 en 4.19) is het oude recht nog van toepassing, zijnde Afdeling 6.1 Wro (planschade). De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

Wet ruimtelijke ordening
De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel "limitatief" alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

Basisuitspraken

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het "oude" en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd;
- Bij het bepalen van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden mag geen acht worden geslagen op hetgeen na uitwerking, afwijking, dan wel na wijziging van het bestemmingsplan mogelijk is;
- Bij zowel directe als indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten;
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt;
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime;
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn onroerende zaak kon weten, waarbij deze moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie
- Passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen als er voorzienbaarheid is en er geen concrete pogingen zijn gedaan tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, kon worden verlangd.

Veel van bovenstaande rechtsregels zijn opgenomen in de "overzichtsuitspraak" ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 (*Zutphen*).

3 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 1 SCIENCE PARK

Deze zone omvat de bestemmingsplannen "Science Park Amsterdam" (2013) en "Zeeburgereiland Bedrijvenstrook" (2022).

1. Science Park Amsterdam

Binnen de bestemming **"Gemengd"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Datacenters" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2.

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk.

2. Zeeburgereiland Bedrijvenstrook

Binnen de bestemming **"Bedrijf – 1"** worden "stadsverzorgende" bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten", dat onder meer "Switchhouses" omvat. Het begrip "stadsverzorgend" wordt niet gedefinieerd in de regels, maar wel in de toelichting ("ambachten, bouwbedrijven, onderhoud en reparatiebedrijven, afval- en reinigingsdiensten, groothandels en toeleveranciers"). Technisch gezien past bij gebreke van een definitie van het begrip "stadsverzorgend" een datacenter binnen de bestemming.

Binnen de bestemming **"Bedrijf – 2"** zijn alleen "nutsvoorzieningen" toegelaten in de vorm van "een hulpwarmtevoorziening voor de productie, distributie van stoom, wam water en/of gekoelde lucht". Datacenters passen niet binnen deze omschrijving.

Conclusie:
In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 2 AMSTEL III

Deze zone omvat de bestemmingsplannen "Amstel III West" (2013), "Arena Poort West" (2015), "Amstel III Oost" (2013), "Amstel Business Park" (2014) en "Bedrijventerrein Overamstel" (2010).

1. Amstel III West

Binnen de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Gemengd – 1"** en **"Gemengd – 2"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Datacentra" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2.

In de definitiebepalingen wordt een "bedrijf" gedefinieerd als "Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport". Op zijn beurt wordt "opslag" gedefinieerd als "Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel", waaronder dus op eerste gezicht niet de "opslag van data" zou vallen.

Hier past echter een kanttekening: in het civiele recht omvat de term "goederen" naast "stoffelijke goederen" (zijnde: "zaken") óók "onstoffelijke goederen", waaronder bijvoorbeeld vermogensrechten, maar ook data te begrijpen is. Betoogd zou dus kunnen worden dat het opslaan van data binnen de definitie van "opslag" valt, ware het niet dat je data wel kunt opslaan en verhandelen, maar niet "verpakken", terwijl de definitie van opslag spreekt over "opslaan en verpakken en verhandelen" (niet: "en/of"). Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:
In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

2. ArenAPoort West

Dit bestemmingsplan bevat geen bedrijfsbestemmingen. Binnen dit bestemmingsplan zijn derhalve géén datacenters mogelijk.

3. Amstel III Oost

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Bedrijf – 2"** en **"Gemengd"**. De bedrijfsbestemmingen zijn maatbestemmingen voor een specifieke vorm van bedrijvigheid, geen datacenters zijnde, en zijn bovendien qua oppervlakte erg klein.

De bestemming **"Gemengd"** kent een gebruiksregime dat overeenkomt met de bestemmingen "Bedrijf – 1", "Gemengd – 1" en "Gemengd – 2" van het bestemmingsplan "Amstel III West". Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:

In een worst case scenario zijn binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk.

4. Amstel Business Park Zuid

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Bedrijf – 2"** en **"Gemengd"**. Al deze bestemmingen kennen een gebruiksregime dat overeenkomt met de bestemmingen "Bedrijf – 1", "Gemengd – 1" en "Gemengd – 2" van het bestemmingsplan "Amstel III West", zij het dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten "Switchhouses" worden genoemd. Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse. Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:

In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

5. Bedrijventerrein Overamstel

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Gemengd – 1"** tot en met **"Gemengd – 6"**. Al deze bestemmingen kennen een gebruiksregime dat overeenkomt met de bestemmingen "Bedrijf – 1", "Gemengd – 1" en "Gemengd – 2" van het bestemmingsplan "Amstel III West", zij het dat in de Staat van bedrijfsactiviteiten "Switchhouses" worden genoemd. Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse. Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:

In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

5 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 3 HAVENSTAD

Deze zone omvat de bestemmingsplannen "Afrikahaven" (2013), "Amerikahaven" (2013), "Kopraweg" (2020), "Westhaven" (2013), "Petroleumhaven" (2013), "Stadhaven Minerva" (2012), "De Houthaven 2013" (2014), "Sloterdijk 1" (2013), "Sloterdijk 2" (2013) en "Alfadriehoek" (2013).

1. Afrikahaven

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Bedrijf – 2"** en **"Bedrijf – 3"**. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn alleen "havengebonden bedrijven" toegelaten, waar datacenters niet onder vallen. Binnen de bestemmingen "Bedrijf – 2" en "Bedrijf – 3" zijn bedrijven toegelaten in respectievelijk categorie 1, 2, 3, 4 of 5 en categorie 1, 2 of 3 van de "Staat van Inrichtingen", die onder meer datacentra omvat (categorie 2).

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk binnen de bestemmingen "Bedrijf 2" en "Bedrijf – 3".

2. Amerikahaven

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Bedrijf – 2"** en **"Bedrijf – 3"**. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn alleen "havengebonden bedrijven" toegelaten, waar datacenters niet onder vallen. Binnen de bestemmingen "Bedrijf – 2" en "Bedrijf – 3" zijn bedrijven toegelaten in respectievelijk categorie 1, 2, 3, 4 of 5 en categorie 1, 2 of 3 van de "Staat van Inrichtingen", die onder meer datacentra omvat (categorie 2).

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk binnen de bestemmingen "Bedrijf 2" en "Bedrijf – 3".

3. Kopraweg

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"** en **"Bedrijf – 2"**. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn alleen "havengebonden bedrijven" toegelaten, waar datacenters niet onder vallen. Binnen de bestemmingen "Bedrijf – 2" zijn bedrijven toegelaten in categorie 1, 2, 3, 4 of 5 en categorie 1, 2 of 3 van de "Staat van Inrichtingen

bestemmingsplan Afrikahaven", die onder meer "Switchhouses" omvat (categorie 2). Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse.

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk binnen de bestemming "Bedrijf 2".

4. Westhaven

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Bedrijf – 2"** en **"Bedrijf – 3"**. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn alleen "havengebonden bedrijven" toegelaten, waar datacenters niet onder vallen. Binnen de bestemmingen "Bedrijf – 2" en "Bedrijf – 3" zijn bedrijven toegelaten in respectievelijk categorie 1, 2, 3, 4 of 5 en categorie 1, 2 of 3 van de "Staat van Inrichtingen", die onder meer datacentra omvat (categorie 2).

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk binnen de bestemmingen "Bedrijf 2" en "Bedrijf – 3".

5. Petroleumhaven

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen **"Bedrijf – 1"**, **"Bedrijf – 2"** en **"Bedrijf – 3"**. Binnen eerstgenoemde bestemming zijn alleen "havengebonden bedrijven" toegelaten, waar datacenters niet onder vallen. Binnen de bestemmingen "Bedrijf – 2" en "Bedrijf – 3" zijn bedrijven toegelaten in respectievelijk categorie 1, 2, 3, 4 of 5 en categorie 1, 2, 3 of 4 van de "Staat van Inrichtingen", die onder meer datacentra omvat (categorie 2).

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk binnen de bestemmingen "Bedrijf 2" en "Bedrijf – 3".

6. Stadhaven Minerva

Binnen de bestemmingen **"Bedrijf – 1"** en **"Bedrijf – 2"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Datacentra" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2.

In de definitiebepalingen wordt een "bedrijf" gedefinieerd als "Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, opslag en/of transport". Op zijn beurt wordt "opslag" gedefinieerd als "Het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen, niet zijnde detailhandel", waaronder dus op eerste gezicht niet de "opslag van data" zou vallen.

Hier past echter een kanttekening: in het civiele recht omvat de term "goederen" naast "stoffelijke goederen" (zijnde: "zaken") óók "onstoffelijke goederen", waaronder bijvoorbeeld vermogensrechten, maar ook data te begrijpen is. Betoogd zou dus kunnen worden dat het opslaan van data binnen de definitie van "opslag" valt, ware het niet dat je data wel kunt opslaan en verhandelen, maar niet "verpakken", terwijl de definitie van opslag spreekt over "opslaan, verpakken en verhandelen" (niet: "en/of"). Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:
In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

7. De Houthaven 2013

Binnen de bestemming **"Gemengd – 6"** is bedrijvigheid toegelaten waarbij het begrip "bedrijf" is gedefinieerd als "Een onderneming, daaronder mede begrepen broedplaatsen, waar goederen worden vervaardigd, bewerkt, geïnstalleerd of verhandeld, waarbij ondergeschikte detailhandel is toegestaan, met dien verstande dat alleen bedrijven conform artikel 20.3 zijn toegestaan". Artikel 20.3 bepaalt, dat uitsluitend bedrijven zijn toegelaten die vallen onder de categorie A van de bij deze regels gevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging". Switchhouses zijn in deze Staat van bedrijfsactiviteiten ondergebracht in categorie B, en dus niet toegelaten.
Evenmin vallen datacenters naar onze mening onder het begrip "nutsvoorzieningen", dat gedefinieerd is als "een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water, koude, warmte en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten".

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn geen datacenters mogelijk.

8. Sloterdijk 1

Binnen de bestemmingen **"Bedrijf"** en **"Gemengd"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Switchhouses" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2.

In de definitiebepalingen wordt een "bedrijf" gedefinieerd als "Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport". Op zijn beurt wordt "opslag" gedefinieerd als "Het bedrijfsmatig opslaan en verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.", waaronder dus op eerste gezicht niet de "opslag van data" zou vallen.

Hier past echter een kanttekening: in het civiele recht omvat de term "goederen" naast "stoffelijke goederen" (zijnde: "zaken") óók "onstoffelijke goederen", waaronder bijvoorbeeld vermogensrechten, maar ook data te begrijpen is. Betoogd zou dus kunnen worden dat het opslaan van data binnen de definitie van "opslag" valt, ware het niet dat je data wel kunt opslaan en verhandelen, maar niet "verpakken", terwijl de definitie van opslag spreekt over "opslaan, verpakken en verhandelen" (niet: "en/of"). Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:

In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

9. Sloterdijk 2

Binnen de bestemming **"Bedrijf"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Datacentra" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2.

In de definitiebepalingen wordt een "bedrijf" gedefinieerd als "Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport". Op zijn beurt wordt "opslag" gedefinieerd als "Het bedrijfsmatig opslaan en

verpakken en verhandelen van goederen voor zover voortvloeiende uit het opslaan en verpakken van goederen, niet zijnde detailhandel.", waaronder dus op eerste gezicht niet de "opslag van data" zou vallen.

Hier past echter een kanttekening: in het civiele recht omvat de term "goederen" naast "stoffelijke goederen" (zijnde: "zaken") óók "onstoffelijke goederen", waaronder bijvoorbeeld vermogensrechten, maar ook data te begrijpen is. Betoogd zou dus kunnen worden dat het opslaan van data binnen de definitie van "opslag" valt, ware het niet dat je data wel kunt opslaan en verhandelen, maar niet "verpakken", terwijl de definitie van opslag spreekt over "opslaan, verpakken en verhandelen" (niet: "en/of"). Technisch gezien past een datacenter binnen de bestemming.

Conclusie:
In een worst case scenario luidt de conclusie dat binnen dit bestemmingsplan datacenters mogelijk zijn.

10. Alfadriehoek

Binnen de bestemmingen **"Bedrijf - 1", "Bedrijf – 2"** en **"Gemengd"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Datacentra" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2.

In de definitiebepalingen wordt een "bedrijf" gedefinieerd als "Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport". Op zijn beurt wordt het begrip "opslag" echter niet gedefinieerd. Dit betekent naar onze mening, dat datacenters binnen de bestemmingen passen.

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn datacenters mogelijk.

6 HUIDIGE PLANOLOGIE ZONE 4 SCHINKELKWARTIER

Deze zone omvat de bestemmingsplannen "Nieuwe Meer e.o." (2013), "Nieuwe Meer e.o. – Johan Huizingalaan 759" (2014), "Johan Huizingalaan 761 – 763" (2017), "Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o." (2013) en "Medisch Centrum Slotervaart" (2011).

1. Bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o.

Binnen de bestemming **"Bedrijf – 1"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Switchhouses" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2. Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse.

Op grond van een wijzigingsbevoegdheid kunnen bouwvlakken worden toegevoegd of vergroot ten behoeve van de uitbreiding van een datacentrum. Met hetgeen na wijziging van het bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt, dient echter bij de planologische vergelijking geen rekening te worden gehouden (zie paragraaf 2.2, tweede bullet van dit advies).

Binnen de bestemming **"Bedrijf – 2"** zijn alleen motorbrandstofverkooppunten toegelaten; géén datacenters.

De bestemmingen **"Gemengd – 1"** tot en met **"Gemengd – 4"** maken "bedrijven" mogelijk, waarbij verwezen wordt naar dezelfde "Staat van bedrijfsactiviteiten" of de "Staat van bedrijfsactiviteiten – Functiemenging". Ook laatstgenoemde Staat van bedrijfsactiviteiten omvat "Switchhouses" als zijnde een activiteit in categorie B.

Conclusie:
Binnen de bestaande bouwvlakken van de bestemmingen "Bedrijf – 1" en "Gemengd – 1" tot en met "Gemengd – 4" zijn datacenters mogelijk.

2. Nieuwe Meer e.o. - Johan Huizingalaan 759

Binnen de bestemming **"Bedrijf – 1"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten –

bedrijventerreinen". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Switchhouses" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2. Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse. Het maximum bruto vloeroppervlak voor een datacentrum bedraagt 65.900 m^2 en voor een datacentrum geldt een minimum parkeernorm van 0,35 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak.

Conclusie:
Binnen het bestaande bouwvlak van de bestemmingen "Bedrijf – 1" zijn datacenters mogelijk.

3. Nieuwe Meer e.o. - Johan Huizingalaan 761 - 763

Binnen de bestemming **"Bedrijf"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen" en "Staat van bedrijfsactiviteiten – Functiemenging". In deze Staten van bedrijfsactiviteiten worden "Switchhouses" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2 respectievelijk categorie B. Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse. Het maximum bruto vloeroppervlak voor een datacentrum bedraagt 65.900 m^2 en voor een datacentrum geldt een minimum parkeernorm van 0,35 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak.

Het leeuwedeel van de gronden in dit bestemmingsplan heeft de bestemming **"Gemengd – uit te werken"**. Hier is – na uitwerking – bedrijvigheid mogelijk tot een maximum bruto vloeroppervlak van 18.200 m^2, waaronder Switchhouses, maar er geldt tot aan het moment van uitwerking een voorlopig bouwverbod.

Conclusie:
Binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming "Bedrijf" zijn datacenters mogelijk. Binnen de bestemming "Gemengd – uit te werken" is dit niet bij recht het geval.

4. Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.

Binnen de bestemming **"Bedrijf"** worden bedrijven mogelijk gemaakt die vallen onder de categorieën 1 tot en met 3.2 van de bij de regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijventerreinen". In die Staat van bedrijfsactiviteiten worden "Switchhouses" genoemd als toegelaten bedrijfsactiviteit van milieucategorie 2. Een datacenter kan gezien worden als een Switchhouse.

Binnen de bestemming **"Bedrijf – Kunst"** is in beginsel ook een "Switchhouse" (en dus een datacenter) mogelijk, zij het dat het hier om een dusdanig klein gebied gaat dat realisering van een datacenter niet goed mogelijk zal zijn.

Binnen de bestemming **"Bedrijf - Nationaal lucht- en ruimtevaartlaboratorium"** zijn alleen de genoemde bedrijven toegelaten; géén datacenters.

Conclusie:
Binnen de bestaande bouwvlakken van de bestemming "Bedrijf" zijn datacenters mogelijk; binnen de andere bestemmingen zijn deze niet mogelijk.

5. Medisch Centrum Slotervaart

Dit bestemmingsplan geeft aan de daarin gelegen gronden de bestemming **"Maatschappelijk",** die "maatschappelijke voorzieningen" mogelijk maakt. Maatschappelijke voorzieningen worden in de regels gedefinieerd als:

"het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden, waaronder mede ondergeschikte nevenfuncties ten behoeve van de diensten worden begrepen".

Datacenters passen niet in deze definitie.

Conclusie:
Binnen dit bestemmingsplan zijn géén datacenters mogelijk.

7 HUIDIGE PLANOLOGIE SAMENVATTING

De conclusies uit de voorgaande hoofdstukken zijn in tabelvorm als volgt samen te vatten.

Zone 1 Science Park		
Bestemmingsplan	**Bestemming**	**Datacenter?**
Science Park Amsterdam	Gemengd	Ja
Zeeburgereiland bedrijvenstrook	Bedrijf - 1	Ja
	Bedrijf – 2	Nee
Zone 2 Amstel III		
Bestemmingsplan	**Bestemming**	**Datacenter?**
Amstel III West	Bedrijf – 1, Gemengd – 1 en Gemengd – 2	Ja
ArenAPoort West	Gemengd	Nee
Amstel III Oost	Bedrijf – 1, Bedrijf – 2 en Gemengd	Ja
Amstel Business Park Zuid	Bedrijf – 1, Bedrijf – 2 en Gemengd	Ja
Bedrijventerrein Overamstel	Gemengd – 1 t/m Gemengd – 6	Ja
Zone 3 Havenstad		
Bestemmingsplan	**Bestemming**	**Datacenter?**
Afrikahaven	Bedrijf – 1	Nee
	Bedrijf – 2 en Bedrijf – 3	Ja
Amerikahaven	Bedrijf – 1	Nee
	Bedrijf – 2 en Bedrijf – 3	Ja
Kopraweg	Bedrijf – 1	Nee
	Bedrijf – 2	Ja
Westhaven	Bedrijf – 1	Nee
	Bedrijf – 2 en Bedrijf – 3	Ja
Petroleumhaven	Bedrijf – 1	Nee
	Bedrijf – 2 en Bedrijf – 3	Ja
Stadhaven Minerva	Bedrijf – 1 en Bedrijf - 2	Ja
De Houthaven 2013	Gemengd - 6	Nee
Sloterdijk 1	Bedrijf en Gemengd	Ja
Sloterdijk 2	Bedrijf	Ja
Alfadriehoek	Bedrijf - 1	Ja

Zone 4 Schinkelkwartier		
Bestemmingsplan	**Bestemming**	**Datacenter?**
Nieuwe Meer e.o.	Bedrijf 1, Gemengd	Ja
	Bedrijf 2	Nee
Nieuwe Meer e.o.; Johan Huizingalaan 759	Bedrijf	Ja
Nieuwe Meer e.o.; Johan Huizingalaan 761-763	Bedrijf	Ja
	Gemengd uit te werken	Nee
Schinkel-Aalsmeerplein	Bedrijf	Ja
	Bedrijf-Kunst en Bedrijf- Nationaal lucht- en ruimtevaartlaboratorium	Nee
Medisch Centrum Slotervaart	Maatschappelijk	Nee

8 NIEUWE PLANOLOGIE

Opdrachtgever streeft naar een beperking in de uitbreiding en nieuw vestiging van datacenters waarmee een grote reservering wordt gedaan op beschikbare ruimte binnen Amsterdams grondgebied en de netcapaciteit.

De eerste "planologische maatregel" die is genomen om dit doel te bereiken betreft een op 8 november 2023 genomen voorbereidingsbesluit. Het betreft een voorbereidingsbesluit ex artikel 3.7 Wro waarin bepaald is dat het besluit wordt genomen in het kader van het beperken van de vestiging en uitbreiding van datacenters en dat het verboden is om het gebruik van daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen om te voorkomen dat het bij het voorbereidingsbesluit aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van het bij het bestemmingsplan te geven bestemming.

Het voorbereidingsbesluit bepaalt voorts dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het hierboven genoemde (gebruiks)verbod kunnen afwijken indien naar het oordeel van het college de aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van de herijking van het Vestigingsbeleid datacenters Amsterdam 2020 — 2030 en de daarin neergelegde duurzaamheidsvoorwaarden.

Op 27 december 2023 is in het Gemeenteblad van Amsterdam kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan "Datacenters Amsterdam" en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening'

Van de zijde van opdrachtgever ontvingen wij op 30 januari 2025 de versie van het vast te stellen bestemmingsplan "Datacenters" met daarin op meerdere punten wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vast te stellen bestemmingsplan omvat in hoofdstuk 1 de begripsbepalingen, waarvan de belangrijkste luiden als volgt:

"1.5 nieuwvestiging van een datacenter
De vestiging van een datacenter na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan dat a. binnen een gebouw of bouwwerk meer dan 2000 m2 bruto vloeroppervlak beslaat en waarvan het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt; dan wel,
b. binnen een verzameling van bouwwerken die in onderlinge samenhang als één geheel functioneren, meer dan 2000 m2 bruto vloeroppervlak beslaat en waarvan het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt.

1.7 uitbreiding van een datacenter
Het vergroten van een datacenter binnen een gebouw of bouwwerk, dan wel binnen een verzameling van bouwwerken die in onderlinge samenhang als één geheel functioneren, waardoor het totale bruto vloeroppervlak meer dan 2000 m2 beslaat en het elektrisch aansluitvermogen meer dan 5 MVA bedraagt, na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan."

Hoofdstuk 2 bevat een bepaling omtrent de reikwijdte van het bestemmingsplan, zijnde het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam, alsmede een verbodsbepaling die als volgt is geredigeerd:

"2.2 Verboden gebruik
Voor alle in het plan betrokken gronden geldt dat het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de nieuwvestiging van een datacenter of uitbreiding van een datacenter, als bedoeld in artikel 1.5 respectievelijk artikel 1.7, niet is toegestaan."

De regels bevatten geen mogelijkheid om van het verbod binnenplans af te wijken. Alleen initiatieven die bij de gemeente bekend waren ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Datacenters Amsterdam' worden via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("BOPA") mogelijk gemaakt. Hiervoor is rekening gehouden met de berekeningen voor de netverzwaring binnen Amsterdam en de investeringen voor nieuwe schakel- en transformatorstations.

8 OVERWEGINGEN DIRECTE PLANSCHADE ALGEMEEN

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade. Voor de onderhavige casuïstiek is met name het begrip “directe planschade” van belang. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Het in artikel 6.2, eerste lid van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is eveneens van toepassing op directe planschade (vgl. ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp), zij het dat de forfaitaire norm van artikel 6.2, tweede lid toepassing mist.

Het specifieke karakter van de ingreep (inperking van de aanwendingsmogelijkheden) brengt een risico met zich mee op het ontstaan van nadeel, welke met name in de sfeer van “vermogensschade” ofwel waardevermindering is gelegen. Schade in de zin van “inkomensschade” is voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde, indien en voor zover zij de bestaande exploitatie “bij recht” ongewijzigd kunnen blijven voortzetten, al dan niet op basis van overgangsrecht. Zie in dit verband de uitspraak ABRvS 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:856, Veenendaal, waarin de Afdeling overweegt:

“… dat een bestuursorgaan bij het nemen van een beslissing over een tegemoetkoming in schade in de vorm van inkomensderving rekening mag houden met een voortgezet gebruik of voortgezette exploitatie op grond van de overgangsbepalingen van het nieuwe planologische regime. Indien het overgangsrecht buiten beschouwing zou blijven, zou de aanvrager immers een tegemoetkoming ontvangen in schade die hij, achteraf bezien, niet of niet in die mate heeft geleden.”

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen valt niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Toegepast op de situatie binnen de bedrijventerreinen van Amsterdam betekent dit, dat de huidige exploitanten van de binnen het plangebied gelegen gronden en bedrijfsopstallen niet met succes om vergoeding van inkomensschade zullen kunnen verzoeken als het gaat om een vorm van “toekomstige” exploitatie.

Bij het beoordelen van “directe planschade” zal onderzocht moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Anders dan bij “indirecte planschade” het geval is, is bij de beoordeling van “directe planschade” niet van belang waaruit in de oude en nieuwe planologische situatie de “maximale invulling van bouw- en gebruiksmogelijkheden” bestaat, doch aan welk planologisch regime het betrokken object zijn “hoogste waarde” ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot planschade. Zie onder andere ABRVS 30 juni 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM9672, Gouda, ABRvS 13 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1932, Appingedam, ABRvS 1 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2555, Tilburg, en ABRvS 14 juli 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1511, Wijdemeren.

9 BEOORDELING PLANSCHADERISICO

Risico's voorbereidingsbesluit

Een in 2023 getroffen planologische maatregel ter voorbereiding van het wegbestemmen van de gebruiksmogelijkheden wordt gevormd door het op 8 november 2023 genomen voorbereidingsbesluit, dat op 15 november 2023 is gepubliceerd. Gelet op de datum dat het voorbereidingsbesluit is genomen, betreft het een voorbereidingsbesluit naar "oud" recht, zijnde de Wet ruimtelijke ordening.

De enige wijze waarop voorheen een voorbereidingsbesluit naar oud recht – indirect – betrokken kon worden bij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade betrof de "d-grond" van artikel 6.1 tweede lid Wro. Van een entree tot de planschaderegeling kon echter alleen sprake zijn indien door de betrokkene een aanvraag om omgevingsvergunning was ingediend, welke op basis van het voorbereidingsbesluit diende te worden aangehouden in een zogenoemd "aanhoudingsbesluit", dat als de planschade-oorzaak werd gedefinieerd. Zolang er dus géén aanvraag om omgevingsvergunning was ingediend zou dientengevolge evenmin sprake zijn van een "aanhoudingsbesluit" zoals bedoeld in de "d-grond". Het bestaan van een aanhoudingsbesluit was een "conditio sine qua non" is voor het kunnen indienen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade; zonder een dergelijk aanhoudingsbesluit bood het planschadestelsel geen mogelijkheden voor een planschade-aanvraag.

Op aanvragen om omgevingsvergunning die zijn ingekomen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de oude systematiek van het "aanhouden" van die aanvraag van toepassing gebleven. Dat zouden dan aanvragen moeten zijn die zijn ingekomen tussen 15 november 2023 en 1 januari 2024. Voor zover ons bekend zijn binnen deze periode geen aanvragen om omgevingsvergunning ingekomen; als dat niettemin het geval is geweest dan zal daarover al een aanhoudingsbesluit zijn genomen.

Overgangsrecht voorbereidingsbesluiten

Op eventuele aanvragen om omgevingsvergunning die zijn ingediend nà 1 januari 2024, hetgeen ons evenmin bekend is, is het "oude recht" met betrekking tot voorbereidingsbesluiten niet van toepassing. Voor dergelijke aanvragen geldt het volgende.

Voorbereidingsbesluiten die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn genomen, maken sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder p, Invoeringswet Omgevingswet. Voor aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die zijn ingediend nà de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt het regime van artikel 22.33 van de "Bruidsschat Omgevingsplan". De Omgevingswet kent niet meer de systematiek van het "aanhouden van aanvragen". Aanvragen om omgevingsvergunning dienen niet te worden aangehouden, maar direct te worden geweigerd. Artikel 22.33 Bruidsschat Omgevingswet bepaalt namelijk, dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking een onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is. Artikel 22.33, lid 2 van de Bruidsschat Omgevingsplan bevat hierop een uitzondering. Het bevoegd gezag kan de vergunning toch verlenen als het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dat scenario zal zich hier naar verwachting niet voordoen. Het gaat immers om het wegbestemmen en niet om het handhaven van bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Een besluit tot weigering van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen valt onder de reikwijdte van artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet, en daarmee onder de nadeelcompensatieregeling van hoofdstuk 15 Omgevingswet. Artikel 15.1 lid 2 bepaalt namelijk, dat het besluit tot het verlenen, wijzigen, intrekken of weigeren van de omgevingsvergunning voor die activiteit geldt als schadeveroorzakend besluit.

Samengevat kwalificeert ook in de nieuwe systematiek van het nadeelcompensatiestelsel van de Omgevingswet een "voorbereidingsbesluit naar oud recht" niet direct als een schade-oorzaak. Pas als een omgevingsvergunning wordt geweigerd op basis van artikel 22.33 Bruidsschat Omgevingsplan, geldt die weigering als "schade-oorzaak".

Vanaf het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan "Datacenters" vervalt de voorbereidingsbescherming van het voorbereidingsbesluit en daarmee ook de "schadegevoeligheid" daarvan. Het schaderisico wordt vanaf dat moment dus "overgenomen" door het nieuwe paraplubestemmingsplan "Datacenters".

Planschaderisico nieuwe bestemmingsplan

Het antwoord op de vraag of sprake kan zijn van een risico op "directe planschade" is afhankelijk van de uitkomst van de te maken planologische vergelijking van oude en nieuwe aanwendingsmogelijkheden. Bij die planvergelijking wordt bezien welke aanwendingsmogelijkheden de betrokken aanvrager op de peildatum (de dag van inwerkingtreding van de planwijziging) in de oude planologische situatie "bij recht" had (dus zonder rekening te houden met mogelijke flexibiliteitsbepalingen, zoals binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden) en die situatie wordt dan vergelijken met de mogelijkheden die de betrokkene op dezelfde peildatum heeft op basis van de planwijziging (ook daarbij geen rekening houdend met binnenplanse afwijkingsmogelijkheden). Als dan blijkt dat de bij recht bestaande mogelijkheden van de aanvrager door de planwijziging zijn beperkt, dan is er in beginsel sprake van planologisch nadeel, en daarmee een risico op planschade.

Daarbij zal het schaderisico veelal groter zijn voor onbebouwde gronden waar nieuwbouw mogelijk is dan voor reeds bebouwde gronden die herontwikkeld kunnen worden. In het laatste geval is schade namelijk pas aan de orde als de "herontwikkelingswaarde" van de objecten groter is dan de huidige marktwaarde. Ook in dat laatste geval is echter wel degelijk nog betekenisvolle schade denkbaar.

10 OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding. In dit kader is door opdrachtgever gewezen op de navolgende documenten.

Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 12 juli 2019

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in zijn vergadering van 12 juli 2019 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele grondgebied van Amsterdam met betrekking tot datacenters. De publicatie van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden in de Staatscourant van 31 juli 2019. Blijkens de tekst van het voorbereidingsbesluit heeft dit tot doel om vooruitlopend op een gemeentelijk beleid voor datacenters de bestaande situatie met betrekking tot datacenters 'on hold' te zetten. Het voorbereidingsbesluit bevat verder echter geen beleidsmatige aanwijzingen over de wenselijkheid van c.q. het vestigingsbesluit ten aanzien van datacenters en is in die zin te beschouwen als een **"kaal"** voorbereidingsbesluit, waaraan naar verwachting in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" weinig of zelfs geen betekenis zal toekomen.

Document "Hoe om te gaan met datacenters in Amsterdam? Het economisch belang & de stad" d.d. 30 december 2019.

Dit document is door Stratix uitgebracht aan de afdeling Economische Zaken van de gemeente Amsterdam. Niet gebleken is dat dit document ook voor eenieder kenbaar door de gemeente openbaar is gemaakt. Om deze reden zal aan dit stuk naar verwachting in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" geen betekenis toekomen.

Document "Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020.

Dit document is vastgesteld op 16/17 december 2020. Publicatie heeft in het kader van inspraak plaatsgevonden rond 1 juli 2020 (toen is het document in concept vrijgegeven voor inspraak). Het heeft van 1 juli 2020 tot en met 31 augustus 2020 fysiek ter inzage gelegen bij diverse stadsloketten. Daarnaast is de inspraakmogelijkheden ook digitaal gepubliceerd en via diverse communicatiekanalen kenbaar gemaakt. Er zijn ook zienswijzen op het concept kenbaar gemaakt. Uitgangspunt is derhalve dat het document ook voldoende kenbaar was vanaf medio 2020.

In dit document staat dat in het vestigingsbeleid wordt ingezet op het bestendigen van de bestaande vier clusters van datacenters en dat deze worden aangewezen als gebieden waar tot 2030 eventueel en onder voorwaarden, vestiging, verplaatsing en/of uitbreiding van datacenters mogelijk is. Dit betreft de gebieden:

- Sciencepark;
- Amstel III – West, bedrijvenstrook;
- Haven/Havenstad;
- Schinkelkwartier (aangewezen deel).

De in dit advies te beoordelen vier zones, zijn gelijk aan de hierboven genoemde vier gebieden.

In paragraaf 1.2 staat dat Amsterdam en Haarlemmermeer , om meer regie te krijgen op de vestiging van datacenters, een voorbereidingsbesluit (juli 2019) hebben genomen. Met het voorbereidingsbesluit worden alle nieuwe aanvragen voor datacenters voor de periode van een jaar aangehouden. Deze tijd is gebruikt om nieuw vestigingsbeleid op te stellen voor de ontwikkeling van de datacentersector

"Doel van het datacenterbeleid is dan ook het faciliteren van duurzame groei van het aantal datacenters onder heldere en scherpe voorwaarden, waarbij we inzetten op clustering in een aantal gebieden."

In hoofdstuk 5 wordt het gemeentelijk vestigingsbeleid voordatacenters geformuleerd.

"We (de gemeente) zetten in op het faciliteren van groei onder strenge voorwaarden rond de bestaande clusters binnen de gemeente zodat het huidige ecosysteem van datacenters bestendigd kan worden en op lange termijn de groei in de regio gefaciliteerd kan worden."

De capaciteit van nieuwe en bestaande datacenters binnen de gemeente Amsterdam wordt gefaciliteerd met een uitbreiding van 670 MVA tot 2030. "Hiermee kunnen de datacenters voldoende groeien om te voorzien in de toenemende vraag naar dataverwerking en dataopslag en blijft het unieke ecosysteem van hyperconnectiviteit in deze regio behouden."

Kader:

1. Een maximale jaarlijkse groei van 67 MVA;
2. De bekende projecten en initiatieven binnen de gemeente Amsterdam voorzien in het faciliteren van de marktvraag tot in ieder geval 2025;
3. Gedurende deze periode zal door de gemeente niet meegewerkt worden aan nieuwe projecten en initiatieven, tenzij deze zijn gericht op de realisatie op langere termijn, dat wil zeggen na 2025;
4. Er wordt ingezet op clustering van de datacenters in de aangewezen gebieden;
5. Datacenters mogen alleen intensief gestapeld worden uitgevoerd;
6. Bij het beoordelen van het ruimtelijk ontwerp wordt gekeken naar de relatie met de omgeving, het bouwvolume en aansluiting op de omgeving, de plint en het publiek programma en de transformatiemogelijkheden;
7. Tevens is (het zorgen voor) voldoende ruimte in de ondergrond voor de 10 of 20 kV kabels een belangrijke randvoorwaarde;
8. Voor nieuwe initiatieven van datacenters is het uitgangspunt dat datacenters met een vermogensvraag of groeiambitie groter dan 80 MVA een eigen 150 kV inkoopstation moeten realiseren;
9. Het verplicht benutten restwarmte datacenter door technische uitkoppeling van restwarmte op perceelgrens te realiseren voor nieuw te bouwen datacenters en, indien technisch mogelijk, bij uitbreiding van bestaande datacenters;
10. Inzeten op duurzaam opgewekte energie;
11. Toekomstbestendig bouwen.

In onderdeel 5.2 staat dat de gemeente in het vestigingsbeleid inzet op het bestendigen van de vier clusters en deze clusters worden aangewezen als gebieden waar tot 2030

eventueel en onder voorwaarden vestiging, verplaatsing en/of uitbreiding van datacenters mogelijk is.

Sciencepark: In het vestigingsbeleid wordt de ruimte gegeven om binnen het boven gearceerde gebied in Science Park nog te groeien met maximaal 40 MVA te contracteren vermogen op de korte en/of middellange termijn.

Amstel III – West, bedrijvenstrook: De aanwezigheid van een flink aantal datacenters én de toekomstige transformatie van het gebied maken dat in Amstel III bedrijvenstrook geen ruimte is voor uitbreiding van het totaal aantal datacenters, met uitzondering van de huidige ontwikkeling van Equinix AM 9 -10. Wel wordt er in de bedrijvenstrook Amstel III nog ruimte geboden voor: a. Het intensiveren van een bestaand datacenter op de huidige kavel, b. Het verplaatsen en eventuele intensivering binnen de bedrijvenstrook Amstel III naar een kavel met een vergelijkbare omvang c. Het samenvoegen met eventuele intensivering van datacenter op één van de huidige kavels waarbij het totaal aantal datacenters afneemt in het gebied.

Haven/Havenstad: In het deelgebied Sloterdijk I – Noord en de deelgebieden Alfadriehoek en Minervahaven liggen enkele kleinere datacenters in het huidige bedrijventerrein. Binnen dit licht is de gemeente in deze zones geen voorstander van instandhouding of vestiging van laag intensieve werkgelegenheid functies, zoals bijvoorbeeld datacenters.
Gezien de opgave en ambities voor de ontwikkeling van Haven-stad om hier in hoge dichtheid een intensief gebruikt woon-werkmilieu te creëren is uitbreiding van het aantal datacenters in de deelgebieden van de Centrale Zone niet wenselijk.

Schinkelkwartier: Het vestigingsbeleid binnen Schinkelkwartier richt zich enkel op de uitbreiding of een eventuele verplaatsing van het datacenter van Global Switch. Uitbreiding is op basis van dat bestemmingsplan mogelijk tot maximaal 65.900 m² bruto vloeroppervlak. Voor deze uitbreiding is een beginsel ruimte binnen het vestigingsbeleid datacenters.

<u>Conclusie over het document “Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030” d.d. 14 oktober 2020.</u>
De capaciteit van nieuwe en bestaande datacenters binnen de gemeente Amsterdam wordt volgens dit document gefaciliteerd met een **uitbreiding** van 670 MVA tot 2030. “Hiermee kunnen de datacenters voldoende groeien om te voorzien in de toenemende vraag naar

dataverwerking en dataopslag en blijft het unieke ecosysteem van hyperconnectiviteit in deze regio behouden." Dit geldt voor geheel Amsterdam en niet exclusief voor de vier clusters.

In dit document staat vervolgens dat in het vestigingsbeleid wordt ingezet op het bestendigen van de bestaande vier clusters van datacenters en dat deze worden aangewezen als gebieden waar tot 2030 eventueel en onder voorwaarden, vestiging, verplaatsing en/of uitbreiding van datacenters mogelijk is.

We onderscheiden:

I. Vastgoed binnen Amsterdam maar buiten de 4 clusters;
II. Vastgoed binnen de 4 clusters (Bestaande datacenters en bestaande initiatieven);
III. Vastgoed binnen de 4 clusters (nieuwe datacenters en onbekende initiatieven).

Ad I, vastgoed binnen Amsterdam maar buiten de 4 clusters
Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient vanaf oktober **wel** 2020 rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de vestigingsmogelijkheden van een datacenter worden beperkt. Het is aannemelijk dat het document een rol kan spelen in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" indien partijen na oktober 2020 relevant vastgoed hebben gekocht.

Ad II, vastgoed binnen de 4 clusters (Bestaande datacenters en bestaande initiatieven)
Met betrekking tot de vier clusters zien wij op basis van het document **geen** reële aanwijzingen dat de vestigingsmogelijkheden van een datacenter worden beperkt. Er zijn weliswaar voorwaarden maar uitgangspunt is het bestendigen van de vier clusters. Onder voorwaarden zijn vestiging, verplaatsing en/of uitbreiding van datacenters mogelijk en afhankelijk van de lezing kan daarvoor de uitbreiding van 670 MVA tot 2030 voor worden gebruikt.

Ad III, vastgoed binnen de 4 clusters (nieuwe datacenters en onbekende initiatieven)
Het document is kenbaar maar wij zijn van mening dat de aanwijzingen **onvoldoende concreet** zijn om aan te nemen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Wij wijzen bijvoorbeeld op de zin dat er in beginsel wordt meegewerkt aan initiatieven indien deze zijn gericht op realisatie na 2025.

Document "Analyse economisch perspectief datacenters Gemeente Amsterdam" d.d. 24 juni 2022.

Dit document is door Stratix uitgebracht aan de afdeling Economische Zaken van de gemeente Amsterdam. Niet gebleken is dat dit document ook voor eenieder kenbaar door de gemeente openbaar is gemaakt. Om deze reden zal aan dit stuk naar verwachting in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" geen betekenis toekomen.

Wijziging Omgevingsverordening NH2020 (tweede herziening)

Op provinciaal niveau hebben Provinciale Staten van Noord-Holland bij besluit van 19 december 2022 de Omgevingsverordening NH 2020 gewijzigd met het oog op (onder meer) datacenters. Aan de omgevingsverordening is een nieuwe paragraaf en een nieuw artikel ingevoegd, luidend:

Paragraaf 6.1.5a Datacenters

Artikel. 6.21a Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA.

Artikel 6.21b Datacenter clustering

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend ter plaatse van het werkingsgebied datacenterclustering toegestaan voorzien in vestiging van een nieuw of uitbreiding van een bestaand datacenter met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA als:

a. de locatie is gelegen op of grenst aan een bedrijventerrein; en

b. voor de locatie een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan is opgesteld.

2. Het ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in vestiging van een nieuw datacenter of uitbreiding van een bestaand datacenter als daar vestigingsvoorwaarden aan verbonden worden die voldoen aan het provinciaal beleid en gericht zijn op:

a. de impact op de directe en wijdere omgeving waarbij het bouwvolume en de inrichting van de ruimte om het gebouw worden betrokken;

b. multifunctioneel ruimtegebruik;

c. borging van het stedenbouwkundig plan en of het beeldkwaliteitsplan;

d. energievoorwaarden gericht op maximale energiebesparing, energievoorziening, duurzaam inkopen van stroom, opwekken van duurzame energie, duurzame back-up

energiesystemen, gebruik van energie-efficiënte koeling en afkoppelmogelijkheden voor het gebruik van restwarmte; en
e. watervoorwaarden gericht op beperking van de hoeveelheid voor koelwater benodigd (drink)water, het gebruik van oppervlaktewater, hemelwater en zo mogelijk van bronnen als hergebruik effluent ten behoeve van koeling, het waar mogelijk vermijden van het onttrekken van grondwater, het bij voorkeur gebruiken van ondergronds opgeslagen hemelwater en het rekening houden met het niet gegarandeerd zijn van waterbeschikbaarheid (in droge zomers).
Artikel 6.21c Datacenters uitgesloten
1. Voor zover een ruimtelijk plan van toepassing is op het werkingsgebied datacenters uitgesloten, voorziet het niet in nieuwe datacenters met een bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 en een elektrisch aansluitvermogen van meer dan 5 MVA.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op de projecten in de gemeenten Diemen en Haarlem welke staan vermeld in bijlage 1 van de Datacenterstrategie Noord-Holland 2022-2024 indien hiervoor uiterlijk op 31 december 2024 een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd.

Ook aan dit stuk komt, nu het openbaar bekend is gemaakt en beleid c.q. richtlijnen bevat ten aanzien van datacenters, mogelijk betekenis toe in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding". Het is van relatief recente datum en binnen de context van dit advies kunnen wij het niet verder duiden.

Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 11 november 2023

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in zijn vergadering van 8 november 2023 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele grondgebied van Amsterdam met betrekking tot datacenters. De publicatie van het voorbereidingsbesluit heeft plaatsgevonden in het gemeenteblad op 15 november 2023.

"De gemeente Amsterdam hanteert sinds 2020 vestigingsbeleid voor vestiging en uitbreiding van datacenters. Dit beleid wordt herzien. Op basis van het herziene beleid wordt een paraplubestemmingsplan vastgesteld, waarmee het 'nee, tenzij' beleid een juridische borging krijgt. Bestaande initiatieven kunnen tot een aansluitvermogen van 350 MVA worden toegestaan. Aan de vestiging en uitbreiding van datacenters worden tevens diverse eisen aan inpassing en duurzaamheid gesteld. Vestiging of uitbreiding boven het maximum aansluitvermogen is alleen mogelijk indien dat een aantoonbaar Amsterdams belang dient. Het voorbereidingsbesluit heeft tot

doel om tot de vaststelling van het parapluplan de bestaande situatie met betrekking tot datacenters 'on hold' te zetten. Het voorbereidingsbesluit geldt voor de periode van één jaar."

Blijkens de tekst van het voorbereidingsbesluit heeft dit tot doel om vooruitlopend op de vaststelling van het parapluplan de bestaande situatie met betrekking tot datacenters 'on hold' te zetten. Het voorbereidingsbesluit bevat ook enige beleidsmatige aanwijzingen over de wenselijkheid van c.q. het vestigingsbesluit ten aanzien van datacenters:

- Bestaande initiatieven kunnen tot een aansluitvermogen van 350 MVA worden toegestaan;
- Aan de vestiging en uitbreiding van datacenters worden tevens diverse eisen aan inpassing en duurzaamheid gesteld;
- Vestiging of uitbreiding boven het maximum aansluitvermogen is alleen mogelijk indien dat een aantoonbaar Amsterdams belang dient.

Aan het voorbereidingsbesluit kan in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" betekenis toekomen.

Kennisgeving ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023

" Op basis van het huidige vestigingsbeleid voor datacenters is er binnen de gemeente Amsterdam ruimte voor datacenters om tot een aansluitvermogen van 670 MVA te vestigen of uit te breiden. Dit beleid wordt aangescherpt naar "nee, tenzij….". Met de herziening van het beleid stelt het college bovendien meer inrichtings- en duurzaamheidseisen aan de vestiging of uitbreiding van een datacenter. Een nieuw paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat het beleid ook juridisch-planologisch kan worden afgedwongen."

Aan het stuk kan in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" betekenis toekomen.

Conclusie actieve risicoaanvaarding gebaseerd op de bovenstaande beoordeling
Van de beoordeelde stukken zijn relevant:

- het Document "Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020;
- Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 11 november 2023
- Kennisgeving ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023.

We onderscheiden:

I. Vastgoed binnen Amsterdam maar buiten de 4 clusters;
II. Vastgoed binnen de 4 clusters (Bestaande datacenters en bestaande initiatieven);
III. Vastgoed binnen de 4 clusters (nieuwe datacenters en onbekende initiatieven).

Ad I, vastgoed buiten de 4 clusters

Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient (op basis van het document "Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020) vanaf oktober 2020 **wel** rekening te worden gehouden met "actieve risicoaanvaarding". Het is derhalve aannemelijk dat het document een rol kan spelen in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" indien partijen na 14 oktober 2020 relevant vastgoed in dit gebied hebben gekocht.

Ad II, vastgoed binnen de 4 clusters (Bestaande datacenters en bestaande initiatieven)

Met betrekking tot de vier clusters zien wij op basis van het document (Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020) **geen** reële aanwijzingen dat de vestigingsmogelijkheden van een datacenter worden beperkt.

Vanaf eind 2023 dient men op basis van de genoemde documenten (Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 11 november 2023 alsmede Kennisgeving ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023) **wel** rekening te houden met de voorgenomen wijzigingen.

Ad III, vastgoed binnen de 4 clusters (nieuwe datacenters en onbekende initiatieven)
Het document (Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020) is kenbaar maar wij zijn van mening dat de aanwijzingen **onvoldoende concreet** zijn om aan te nemen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd.

Vanaf eind 2023 dient men op basis van de genoemde documenten (Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 11 november 2023 alsmede Kennisgeving ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023) **wel** rekening te houden met de voorgenomen wijzigingen.

11 OVERWEGINGEN PASSIEVE RISICOAANVAARDING

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten "verwijtbaar stilzitten").

Voor het tegen kunnen werpen van "passieve risicoaanvaarding" is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

In voormelde uitspraak "Bergeijk" is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak "Bergeijk" is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van **"voorbereidingsbescherming"**, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van "passieve risicoaanvaarding" is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De "ouderdom" van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor

het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd. Er moet dus "meer" zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een "benuttingsperiode");
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

Het creëren van passieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) kan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, worden gebruikt bij onbebouwde terreinen. Het is ook bruikbaar bij het wegbestemmen van nog niet geheel benutte bouwmogelijkheden (verlagen goothoogte, minder bouwoppervlakte). Bij het reguleren van gebruik (milieu categorieën en gebruiksmogelijkheden) werkt deze methode bij een bestaande bedrijfsvoering niet.

Voorts kunnen zich volgens rechtspraak feiten en omstandigheden voordoen die aanleiding geven tot het maken van een uitzondering op het beginsel, dat een voldoende concrete poging moet worden gedaan. Deze feiten en omstandigheden liggen vaak in de eigendomssfeer (ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp en ABRS 16 maart 2011, Enschede): het gaat dan om de omstandigheid, dat de gerechtigde "niet vrijelijk over het object kon beschikken", bijvoorbeeld door vruchtgebruik (casus "Enschede") of erfpacht (casus "Pijnacker-Nootdorp"), mits uiteraard ten tijde van de beslissing tot het vestigen van het vruchtgebruik of het erfpachtrecht het nadeel nog niet voorzienbaar was. Ook kan met het oog op een bestemmingswijziging niet "zomaar" een bestaande huurovereenkomst worden opengebroken of beëindigd. De ABRS is derhalve van mening dat onder die omstandigheden de gevolgen van het "bezwaren" van de eigendom niet in de risicosfeer van de aanvrager liggen.

Een andere belangrijke uitzondering op het leerstuk van de passieve risicoaanvaarding doet zich voorts voor bij bedrijfsmatig vastgoed waarbij de eigenaar tevens de exploitant is. Van een eigenaar/exploitant van een bedrijfsopstal wordt niet gevergd, dat hij zijn eigen bedrijf verplaatst of opheft om zo de "hoogste waarde" van de bedrijfsopstal te bewerkstelligen door verhuur aan derden, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 26 maart 2014, Texel en recent uit de uitspraak ECLI:NL:RVS:2018:3133, Amsterdam.

Een belemmering voor het aannemen van "passieve risicoaanvaarding" zal zich derhalve kunnen voordoen bij:

a. (verhuurd) bedrijfsmatig vastgoed;
b. Te huur aangeboden bedrijfsmatig vastgoed;
c. bedrijfsmatig vastgoed waarbij de eigenaar tevens de exploitant is.

Conclusie passieve risicoaanvaarding gebaseerd op de bovenstaande beoordeling
In juli 2019 is een kaal voorbereidingsbesluit genomen, dat op 31 juli 2020 is verlopen.

Zoals hiervoor bij het onderwerp actieve risico-aanvaarding overwogen, is, het datacenterbeleid van de gemeente Amsterdam ("Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030") d.d. 14 oktober 2020 vastgesteld

Sinds het vervallen van de voorbereidingsbescherming is er sindsdien een periode van ruim 3 jaar verstreken zonder voorbereidingsbescherming. Deze periode is op zichzelf beschouwd lang genoeg om een planologisch toetsbare beginselaanvraag in te dienen. Maar bij commercieel vastgoed zijn er beperkingen waardoor er vaak toch geen sprake kan zijn van passieve risicoaanvaarding.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in zijn vergadering van 8 november 2023 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele grondgebied van Amsterdam met betrekking tot datacenters. Ook is er kennis gegeven van het ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023

Met de huidige voorbereidingsbescherming kan thans van aanvragers niet meer worden verlangd dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten. Secundair dient men ook thans rekening te houden met de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding zoals hiervoor omschreven.

We onderscheiden:

I. Vastgoed buiten de 4 clusters (onbebouwde grond);
II. Vastgoed buiten de 4 clusters (bebouwde grond);
III. Vastgoed binnen de 4 clusters.

Ad I, vastgoed buiten de 4 clusters (onbebouwde grond)
Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient vanaf oktober 2020 rekening te worden gehouden met aanwijzingen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Doordat de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding bij commercieel vastgoed in mindere mate van toepassing zijn op onbebouwde gronden, zijn wij van mening dat er sprake kan zijn van passieve risicoaanvaarding.

Ad II, vastgoed buiten de 4 clusters (bebouwde grond)
Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient vanaf oktober 2020 rekening te worden gehouden met aanwijzingen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Door de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding bij commercieel vastgoed zijn wij van mening dat er geen sprake is van passieve risicoaanvaarding.

Ad III, vastgoed binnen de 4 clusters
Het document van oktober 2020 is kenbaar maar wij zijn van mening dat de aanwijzingen onvoldoende concreet zijn om aan te nemen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van passieve risicoaanvaarding.

12 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij voor "directe" planschade niet de minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade, zoals deze voor de zogenoemde "indirecte" planschade wel van toepassing is. Wij zullen hierna globaal beoordelen, of en zo ja in hoeverre het bepaalde in artikel 6.2, eerste lid Wro rechtvaardigt, dat eventuele schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van aanvrager kan worden gelaten.

Voor de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico is in alle gevallen van belang of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past.

Het aanpassen van een bestemmingsplan zoals voorgenomen door opdrachtgever is in algemene zin te beschouwen als een normale maatschappelijke ontwikkeling, zij het dat niet vast staat dat deze ook geheel in de lijn der verwachtingen lag.

Conclusie

De jurisprudentie rondom het normaal maatschappelijk risico bij "directe" planschade laat zien, dat de Afdeling terughoudend is bij de toemeting van het normaal maatschappelijk risico, ook al omdat bij directe planschade geen "minimum-forfait" van toepassing is. In de uitspraak ABRVS 26 juni 219, Lansingerland, ECLI:NL:RVS:2019:1992 is onder deze omstandigheden aansluiting gezocht bij het minimum-forfait bij indirecte planschade, zijnde 2% van de maatgevende waarde per peildatum. Dat kan in het onderhavige geval ook als richtsnoer worden aangehouden. Dit betekent wel, dat van de mitigerende werking van het normaal maatschappelijk risico bij "directe planschade" "geen wonderen mogen worden verwacht". Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

13 OVERWEGINGEN WAARDERING ALGEMEEN

Wettelijke taxatie en de benodigd expertise

In vergelijking met een reguliere taxatie die bijvoorbeeld wordt opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering of een aan- of verkoopbeslissing wijkt ons risicoanalyse planschade advies op verschillende onderdelen af. Ook is er sprake van een ander waardebegrip.

Bij een reguliere taxatie wordt de marktwaarde geschat. De marktwaarde is “het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”.

Wij merken op dat er in onderhavige situatie sprake is van een waardering waarbij niet het waardebegrip “markwaarde” wordt gebruikt. Bij de bepaling van de waarde in het kader van de beoordeling van planschade is namelijk maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. In die maatstaf ligt besloten dat in een planschadezaak niet louter de marktwaarde bepalend is voor de bepaling van de waarde van een onroerende zaak. Volgens die maatstaf moet een redelijk denkend en handelend koper bij het bepalen van zijn koopprijs immers rekening houden met de maximale mogelijkheden van het voor de onroerende zaak en de omgeving daarvan geldende planologische regime. Deze maximale planologische mogelijkheden worden in de praktijk bij de bepaling van de “marktwaarde” echter regelmatig niet of onvoldoende onderkend.

Het hiervoor bedoelde “bijzondere karakter” van een waardebepaling ten behoeve van de beoordeling van de advisering over de eventuele gevolgen van de planologische verandering brengt met zich mee dat het juridische kader een zeer belangrijk onderdeel vormt van de waardering. De deskundige verklaart dat hij op de hoogte is van de jurisprudentie met betrekking tot planschade en periodiek en stelselmatig de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake planschade volgt. Bij de waardebepaling speelt ook kennis, ervaring en intuïtie van de deskundige een rol. Dit is binnen de rechtspraak (en de planschadepraktijk) een geaccepteerd gegeven. In diverse

gerechtelijke procedures is dit bevestigd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit meermaals benoemd.

Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij inspecteren de onroerende zaken globaal en zover mogelijk vanaf de openbare weg en maken ook gebruik van diverse digitale bronnen. Samenvattend:

- Het begrip marktwaarde wijkt af;
- De maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan spelen een belangrijke rol;
- Het juridische kader van planschade (wetgeving en jurisprudentie) vormt een zeer belangrijk onderdeel van de beoordeling;
- Gegeven de aard van de opdracht dienen wij geen contact op te nemen met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaken. Hierdoor is een opname vanaf het terrein of een inpandige inspectie niet mogelijk. Wij ondervangen dit door een inspectie vanaf de openbare weg en maken gebruik van diverse digitale bronnen.

Verder vertegenwoordigen de te beoordelen vastgoedobjecten een waarde die hoger kan zijn dan € 5.000.000,--. Ook is sprake van bedrijfsgerelateerd vastgoed waarbij de waarde van het vastgoedobject hoofdzakelijk afhankelijk is van het handelspotentieel van dat bedrijf (exploitatiegebonden vastgoed). Tot slot is ook sprake van complexe vastgoedobjecten waarvoor specialistische kennis is vereist. De registertaxateur is ingeschreven in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en niet in het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed. Gezien de specifieke juridische context, de aard en omvang van het risicoanalyse planschadeadvies en de specifiek overeengekomen werkzaamheden zijn wij van mening dat wij over voldoende kennis en kunde beschikken om de planologische verandering juridisch te beoordelen en om het planschaderisico te signaleren.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij als fictieve peildatum 1 januari 2025.

De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de waardering van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

Duurzaamheid, onderhoud, huursituatie en feitelijk gebruik

Het begrip duurzaamheid speelt een steeds grotere rol bij risicoanalyses. Deze risicoanalyse heeft betrekking op diverse bestemmingsplannen. We kunnen derhalve niet op deze aspecten ingaan.

Milieu

In het kader van de waardering heeft de register taxateur geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden. Wij hanteren de uitgangspunten dat:

- zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die bodemsanering noodzakelijk zou kunnen maken;
- dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke;
- dat in het gewaardeerde geen asbesthoudende af andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot (sanerings)kosten.

Onzekerheid van de inschatting

Er is bij een reguliere taxatie altijd sprake van de gebruikelijke onnauwkeurigheid. Wij wijzen er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” van een woning geen gegeven is. Een bepaalde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelve, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken. Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden afwijkingsmarge van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere waarde inschattingen zoals de onderhavige kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

14 OVERWEGINGEN REGULIERE BEDRIJVEN

Aan de hand van enkele openbare bronnen en marktonderzoek schetsen wij een beeld van de desbetreffende markt in de gemeente Amsterdam.

Aanbod reguliere bedrijfsobjecten

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij begin 2025 nagegaan of er relevante gronden en/of bedrijfsobjecten zijn verkocht of verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van fundainbusiness.nl. Wij concentreren ons op bedrijfspanden met een grotere oppervlakte en laten hoogwaardige kantoorgebouwen buiten beschouwing evenals aanbiedingen zonder concrete bedragen.

Adres	Oppervlakte	Gebruik	Vraagprijs €/m2 vvo
Gyroscoopweg 14	3.381	Bedrijfshal	110
Gyroscoopweg 19	4.460	Bedrijfshal	125
Lemelerbergweg 20	5.485	Bedrijfshal	125
Lemelerbergweg 31B	10.120	Bedrijfshal	125

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs welke wij ter illustratie hebben opgenomen om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de huidige dynamiek in de markt.

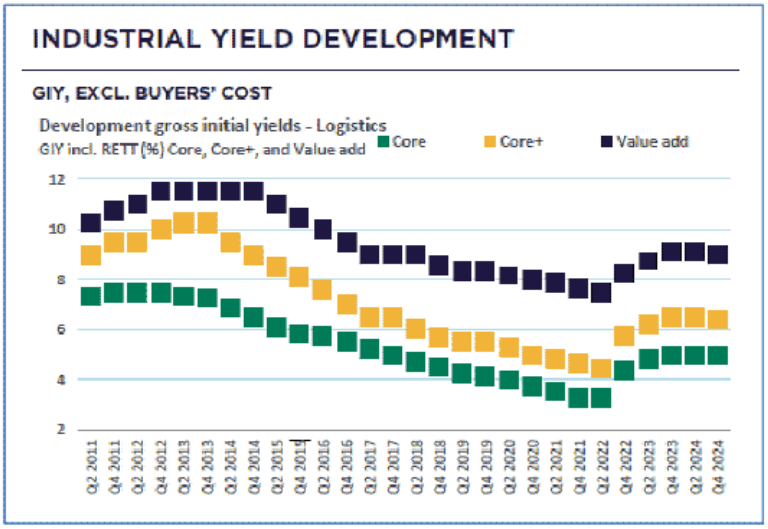
Vastgoeddata Nederland reguliere objecten

Gerealiseerde transacties leveren het beste vergelijkingsmateriaal op. Het aanmelden van verhuurtransacties gebeurt op basis van vrijwilligheid van de daarbij betrokken partijen. Als er geen of beperkt referenties aanwezig zijn, betekent dat niet dat er geen of nauwelijks transacties hebben plaatsgevonden. In dit hoofdstuk schetsen wij alleen de trend. In de periode 2020 tot 2021 zien wij bij objecten vanaf 3.000 m2 in een ruimer gebied relatief weinig huurtransacties.

Oppervlakte in m2 vvo	Referenties €,--/m2 per jaar
tot 3.000	110
Meer dan 3.000	100

Bruto aanvangsrendementen

Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt in de regel afgeleid uit gegevens uit de markt. De publicatie van Cushman & Wakefield van het vierde kwartaal van 2024 bevat de volgende afbeelding.



De bandbreedte bedraagt ongeveer 4,50 % tot 6,50 % voor de meest aantrekkelijke vastgoed en 6,50 tot 9 % voor bedrijfsmatig vastgoed op overige locaties.

Controle opbouw bruto aanvangsrendement (yield)

Bij het opbouwen van de yield is het risicovrij rendement op de 10-jarige staatsleningen het uitgangspunt (Bron: IEX.nl datum 17-02-2025).



De kapitaalmarktrente bevindt zich -vanaf begin 2021- in een stijgende trend. Wanneer de kapitaalmarktrente stijgt, dan zullen daarna de gewenste en benodigde aanvangsrendementen van beleggers en/of kopers voor eigen gebruik ook stijgen. Het risicovrij rendement wordt verhoogd met:

- De vastgoedopslag. Dit heeft betrekking op eventuele bijzonderheden van het gebouw;
- De sectoropslag. Afhankelijk van het type gebruik wordt het risicoanders ingeschat;
- De exploitatieopslag. Deze eigenaarslasten bestaan in essentie uit de reguliere exploitatiekosten zoals: onderhoud, belasting WOZ, rioollasten, heffing waterschap, opstalverzekering, objectbeheer, eventuele erfpacht, leegstand en dergelijke.

Met name bij de exploitatieopslag bestaat er een relatie met eventuele leegstand, de kwaliteit van eventueel zittende huurders, de locatie van het object en de leeftijd van het pand. In dit advies gaan wij er van uit een dat het vastgoed door de koper zelf zal worden gebruikt.

Hoe de kapitaalmarktrente zich gedurende de beschouwingsperiode zal ontwikkelen is onbekend. Wij hanteren het uitgangspunt dat de thans bekende kapitaalmarktrente als basis zal worden gebruikt voor de berekeningen. Verder merken wij op dat er altijd onzekerheid zal zijn over de toekomstige kapitaalmarktrente en dat dat iedere transactie mede wordt beïnvloed door de persoonlijke omstandigheden van de investeerder.

Kosten koper commerciële objecten

In het waarderingsmodel hanteren wij een kosten koper tarief van circa 11,4% (10,4 overdrachtsbelasting en 1% bijkomende kosten).

Kapitaalcorrecties

We houden gegeven de aard van de risicoanalyse en de beschikbare gegevens geen rekening met een dergelijke correctie.

Inventaris en voorzieningen

Eventuele aan het gebouw gebonden inventaris, installaties en (bijzondere) voorzieningen zijn in het kader van dit advies niet kenbaar en laten wij buiten beschouwing.

Erfpacht

We hanteren het uitgangspunt dat de looptijd van de erfpachtcontracten zodanig is, dat er geen wezenlijk effect is op de waarde van het vastgoed.

Uitgifteprijzen grond voor reguliere bedrijven

Voor de uitgifteprijzen verwijzen wij naar de openbaar te vinden informatie van de gemeente Amsterdam. Bij een Floor Space Index (FSI) van meer dan 1 wordt de grondprijs bepaald aan de hand van de bruto vloeroppervlakte.

Uitgifteprijzen reguliere bedrijven met een reguliere bestemming	
Van	Tot
€ 400,--/m2	€ 700,--/m2

Wij hebben deze bedragen, door middel van residuele grondwaardeberekeningen, getracht te reproduceren. Uitganspunten: een reguliere bedrijfsbestemming, bebouwingpercentage 100% of een FSI van 1, een oppervlakte van meer dan 2.000 m2 en eigen gebruik. De effecten van de gestegen rente en de gestegen bouwkosten worden zichtbaar en er staat enige druk op de grondprijzen. Voor dit advies hanteren wij de onderstaande grondprijs:

- € 500,--/m2 terrein of bvo.

15 OVERWEGINGEN DATACENTERS

Soorten datacenters

Binnen het kader van dit advies zijn er op hoofdlijnen twee typen datacenters:

1. Colocatie/multi-tenant datacenters, vooral voor de nationale, regionale markt en internationale markt: datacenters die commercieel worden geëxploiteerd en waar meerdere gebruikers beschikbare ruimte kunnen gebruiken. Dit zijn bedrijfsverzamelgebouwen die ruimte bieden aan servers van verschillende organisaties, en profiteren van zeer snelle data uitwisseling onderling en met het internet.
2. Single-tenant centers: datacenters die worden gebruik door één partij die het beheer in eigen gebruik willen houden. Binnen deze categorie zijn er specifieke centers: de zogenaamde hyperscale datacenters: zeer grote locaties die in en (doorgaans) voor eigen gebruik worden geëxploiteerd.

In dit advies gaat het om het eerste type.

Eisen aan de locatie

Volgens de notitie “Amsterdam Duurzaam Digitaal Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030”, van 14 oktober 2020, is op drie plekken in Amsterdam en Haarlemmermeer hyperconnectiviteit ontstaan, te weten:

1. Amsterdam Zuidoost;
2. Schiphol-Rijk;
3. Amsterdam Science Park.

Verschillende netwerken komen hier bij elkaar, verbonden door AMS-IX en andere internet exchanges. In deze gebieden (met daaromheen een straal van ongeveer 10 kilometer) hebben zich relatief veel datacenters gevestigd. Dit zijn de datacenters waar een hoge netwerkdichtheid een noodzakelijke vestigingsvoorwaarde is en zich daardoor niet elders kunnen vestigen. De te beoordelen bestemmingsplannen hebben een relevante relatie met die hiervoor genoemd gebieden. De vestigingseisen hebben met name een relatie met:

- De aanwezigheid van een AMS-IX-knooppunt;
- De plekken waar de (trans-Atlantische) onderzeese internetkabels aan land komen;
- De energielevering;
- meerdere glasvezel-en telecomaansluitingen van zeer grote capaciteit;
- de aanwezigheid andere datacenters in verband met verbindingen tussen datacenters.

Wij hanteren in dit advies het uitgangspunt dat aan de vestigingseisen is voldaan.

Clustergebieden

In "Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020-2023" worden de volgende clustergebieden benoemd:

1. Science Park;
2. Amstel III - West, bedrijvenstrook;
3. Westpoort Haven/Havenstad;
4. Schinkelkwartier.

In Amsterdam is nagenoeg geen nieuw uitgeefbaar terrein beschikbaar voor datacenters en vinden de meeste ontwikkelingen plaats in gebieden waar regelmatig ook sprake is van transformatie naar nieuwe functies, waaronder wonen en werken. In dit advies worden de bovengenoemde clusters beoordeeld.

<u>Ad1, Science Park</u>

Het gebied van Science Park is, volgens de rapportage ""Amsterdam Duurzaam Digitaal Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020-2023", een internationaal toonaangevend knooppunt voor internetconnectiviteit en is een van de drie hyperconnectiviteitsclusters in Nederland. Er zijn 4 datacenters gevestigd.

<u>Ad2, Amstel III - West, bedrijvenstrook</u>

Dit is ook een hyperconnectiviteitscluster. Die specialisatie, connectiviteit, heeft als grootste effect dat er meer vraag naar ruimte voor datacentra is ontstaan. Er zijn 10 datacenters gevestigd en 20% van het bedrijventerrein is inmiddels in gebruik bij datacenters.

Ad3, Westpoort Haven/Havenstad

In Westpoort en het plangebied Haven-Stad zijn enkele kleinere datacenters gevestigd en aan de westkant van de ring A10 is een omvangrijk datacenterinitiatief in ontwikkeling. In dit gebied is geen sprake van een hyperconnectiviteitscluster zoals deze in Science Park of Amsterdam Zuidoost zijn beschreven. Er zijn ongeveer 8 bestaande datacenters.

Ad4, Schinkelkwartier

In het Schinkelkwartier bevinden zich enkele kleine en een groot datacenter. Het vestigingsbeleid binnen Schinkelkwartier richt zich enkel op de uitbreiding of een eventuele verplaatsing van het datacenter van Global Switch. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid van uitbreiding opgenomen en hierover wordt actief overleg gevoerd tussen de gemeente en Global Switch. Uitbreiding is op basis van dat bestemmingsplan mogelijk tot maximaal 65.900 m² bruto vloeroppervlak. Voor deze uitbreiding is een beginsel ruimte binnen het vestigingsbeleid datacenters

Eisen aan de bebouwing

Er zijn specifieke eisen aan het gebouw:

- Zware vloerbelasting (vanwege het gewicht van vele computers);
- Grote verdiepingshoogte, voor effectieve koeling (veelal min. 3,50 meter);
- Verhoogde vloeren en kabelgoten, reserve dieselgeneratoren en brand dovende installaties;
- De noodzaak van kunstmatige (geforceerde) koeling om de warmteontwikkeling te hanteren;
- Sterkte dakconstructie om vrije koeling te kunnen toepassen;
- Veiligheid terrein: een hoog niveau van (fysieke) beveiliging en 24 uur per dag, 7 dagen per week bewaking met bijvoorbeeld hoge hekwerken.

Bouwkosten

Als we een regulier bedrijfspand vergelijken met een datacenter dan valt op dat de bouwkosten aanzienlijk verschillen. De bouwkosten voor bijvoorbeeld een bedrijfsgebouw met enige kantoorruimte en een oppervlakte van meer dan 2.000 m2 bedragen voor een basisgebouw ongeveer € 850,--/m2 bvo exclusief btw (Bron: bouwkostenkompas).

Datacenters worden geclassificeerd door middel van een TIER-classificatie 1 t/m 4. De

kosten voor een datacenter variëren van afgerond € 8.800,-- tot € 10.500,-- /m2 bvo exclusief btw (TIER 4 Bron: bouwkostenkompas). Deze bouwkosten hebben enkel betrekking op het gebouw (verhoogde vloer, koeling, voedings- en data aansluitingen, noodstroomaggregaat) en is exclusief apparatuur, bijkomende bouw- en projectkosten en dergelijke.

Investeringskosten

Kenmerkend voor datacenters is verder dat ze kapitaalintensief zijn. De installaties, hardware en software vertegenwoordigen een grote financiële waarde. Tijdens het samenstellen van dit advies beschikten wij niet over officiële cijfers. Wij schetsen een beeld aan de hand van een globaal en indicatief internetonderzoek.

In een artikel over twee datacenters in de Eemshaven uit 2019 werd gesproken over een investering van € 2.000.000,--/MW en dat werd omschreven als “aanzienlijk lager dan de gemiddelde bouwkosten”.

Greenbay zou in 2019 € 130.000.000,-- investeren in Borsele voor een datacenter van 32 MW. Dit komt neer op afgerond € 4.000.000,--/MW.

De investeringen in 2019 en 2020 in AMS10 zou een investering vergen van ongeveer € 128.000.000,--. Voor 26 MW komt dit neer op afgerond € 5.000.000,--/MW.

De uitbreiding van AMS9.2 met 1 MW zou € 8.000.000,-- bedragen.

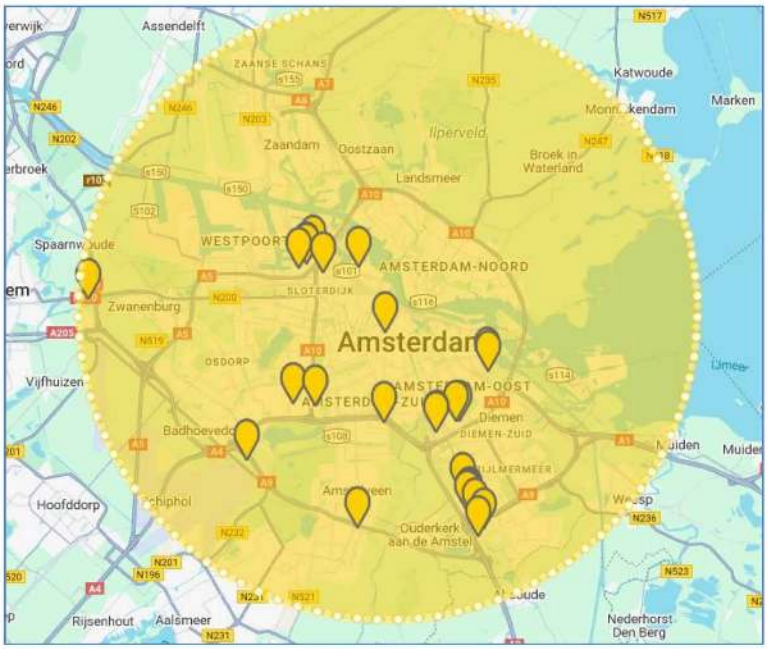
Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de onderhavige locatie te bepalen, zijn wij nagegaan of er relevante objecten worden aangeboden, zijn verkocht of zijn verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van fundainbusiness.nl. Er is binnen deze website geen apart filter voor datacenters. Binnen het segment “bedrijfshal” wordt er geen speciale aandacht aan datacenters geschonken.

Gerealiseerde transacties leveren het beste vergelijkingsmateriaal op. Wij maken gebruik van Vastgoeddata Nederland. Het aanmelden van verhuurtransacties gebeurt op basis van vrijwilligheid van de daarbij betrokken partijen. Als er geen of beperkt referenties aanwezig zijn, betekent dat niet dat er geen of nauwelijks transacties hebben plaatsgevonden.

Bij de huurtransacties is er geen speciaal filter voor datacenters. Er kan bijvoorbeeld wel worden gezocht op “Bedrijfsruimte” maar dat lever geen bruikbare zoekresultaten op.

We kunnen in beginsel ook zoeken op de Standaard Bedrijfsindeling (SBI). De keuze voor de code is afhankelijk van de omschrijving van de activiteiten, er zijn afwijkende omschrijvingen mogelijk en de opzet van de codes lijkt soms niet direct bruikbaar bij nieuwe soorten bedrijven. We hebben gezocht op 5812 (databanken), 631 (gegevensverwerking) en 6312 (gegevens verwerking). Als we naar de resultaten kijken valt op dat de gemiddelde verhuurde oppervlakte relatief klein is en we zien geen namen die we relateren aan datacenters. Dit kan kloppen met de hypothese dat gezien de grote investeringen in een locatie, er de voorkeur zal worden gegeven aan koop en eventuele nieuwbouw. We hebben vervolgens gezocht naar verkooptransacties met betrekking tot datacenters.



Deze afbeelding komt op hoofdlijnen overeen met de ligging van de vier clusters.

Jaar	Aantal transacties in beoordeeld gebied
2020	0
2021	4
2022	0
2023	0

We hebben deze transacties niet geanalyseerd vanwege de aard van deze risicoanalyse, de omstandigheid dat niet altijd duidelijk is wat er daadwerkelijk is gekocht en het feit dat de datacenters na de aankoop soms aanzienlijk investeren in de locatie.

Uitgifteprijzen grond voor datacenters

De marktgegevens ten aanzien van reguliere bedrijventerrein met een reguliere bestemming laten een normaal beeld zien. Wij hebben geen indicatie dat de huur- en verkoopprijzen in relevante mate hoger zouden zijn, dan op andere bedrijventerreinen waar geen datacenter zou kunnen worden gevestigd. Het lijkt er op dat men op het bedrijventerrein uitgaat van regulier gebruik. Als echter een datacenter zich als gegadigde zou melden voor een bepaalde locatie, dan stijgt de prijs wel. De extra waarde is derhalve gekoppeld aan het gebruik als datacenter. We zouden dit kunnen omschrijven als een “premie” boven op de reguliere marktwaarde.

Als er veel locaties zouden zijn om uit te kiezen, dan zou een datacenter kunnen volstaan met het betalen van de reguliere marktprijs verhoogd met een percentage van indicatief 10% tot 20%. Als de verkoper namelijk te veel zou vragen, dan gaat de koper in dit voorbeeld gewoon naar de volgende locatie.

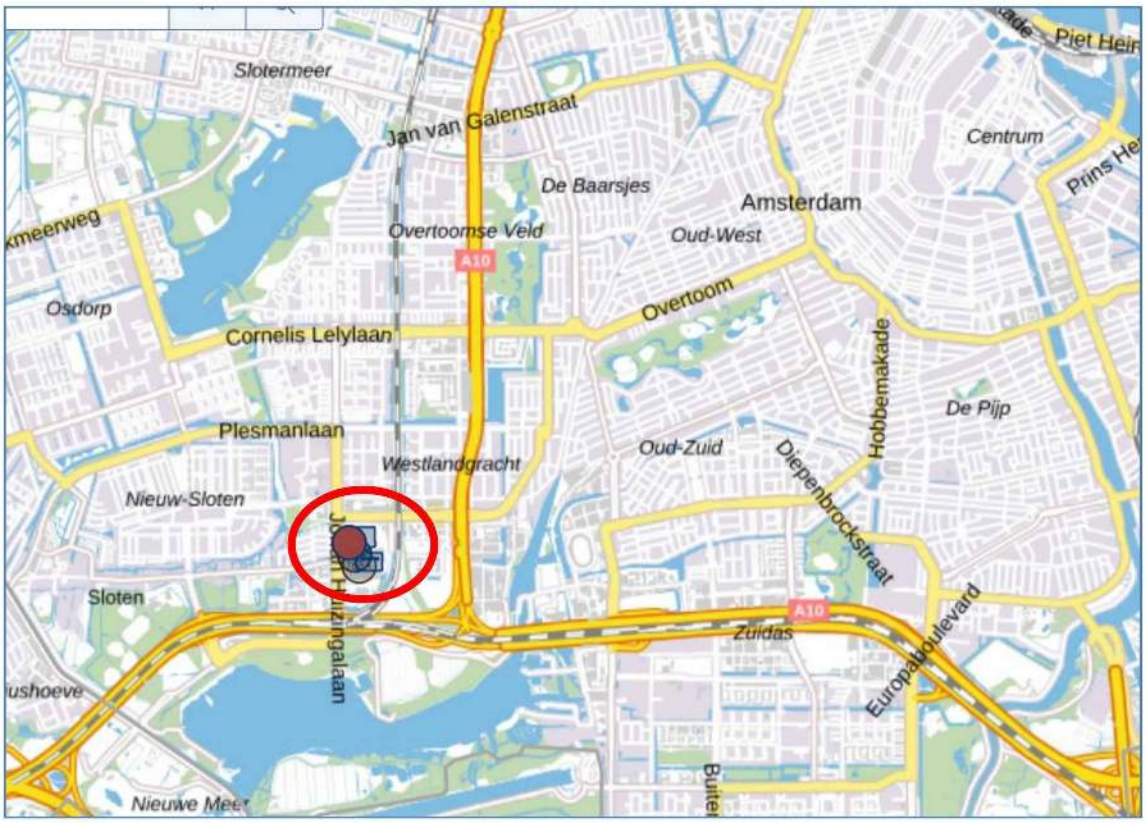
Door de vestigingseisen is, zoals eerder besproken, echter sprake van een aanzienlijk kleiner zoekgebied. De schaarste kan verder toenemen door economische omstandigheden, het maatschappelijk sentiment en overheidsbeleid. Bij onderhandelingen over de grondprijs, zullen vertegenwoordigers van een datacenter niet snel naar een alternatief kunnen uitwijken en neemt de druk om tot overeenstemming te komen toe. De eerder in dit advies genoemde hoge investeringskosten zorgen er tot slot voor dat het procentuele aandeel van de grondprijs relatief gering is, zodat het rationeel is om meer te betalen voor een geschikte locatie. Ten opzichte van de reguliere uitgifteprijs lijkt factor 2 tot 3 reëel. Voor dit advies resulteert dat in een uitgifteprijs van indicatief:

- **€ 1.500,--/m2.**

16 OVERWEGINGEN GLOBAL SWITCH

Ligging

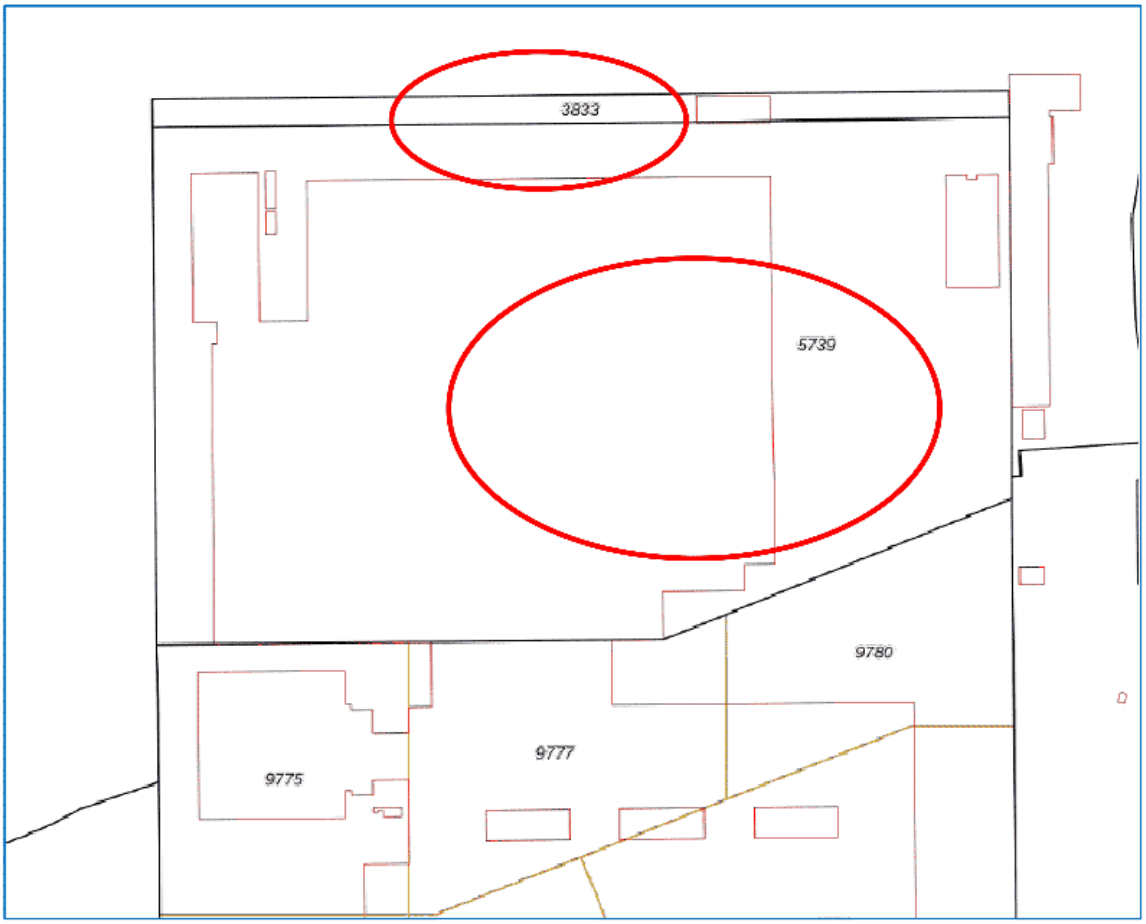
Global Switch Amsterdam Property B.V. is gelegen aan de Johan Huizingalaan 759 te Amsterdam. Officieel is het volledige adres Johan Huizingalaan 759, 759A, 759B en 759M. het adres Henk Sneevlietweg 2, 4 en 6 betreft een nevenadres.



De locatie is 3 november 2023 de openbare weg bekeken. De deskundigen van SAOZ hebben niet met vertegenwoordigers van het bedrijf en/of derden over het onderhavige advies gesproken. We hebben zoveel mogelijk informatie uit openbare bronnen verzameld. In dit advies concentreren wij ons op het verschil in de waarde voor en de waarde na de planologische mutatie. Het gaat om de delta, een indicatie van de verandering van de waarde. De bedragen zijn dus niet te gebruiken als marktwaarde, input voor financieringen en dergelijke. Het advies betreft onze reflectie op de door de opdrachtgever gestelde vragen. Omdat wij niet hebben gesproken met het bedrijf, is het is ook geen schadestaat waarin de omvang van een vergoeding zou worden vastgesteld, en kan het ook niet worden beschouwd als een beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade.

Kadastrale gegevens

Wij hebben de volgende kadastrale gegevens ontvangen van het Kadaster.



Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, recht van opstal en vruchtgebruik. De onroerende zaak is per 17-02-2025 kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m²
Sloten Noord Holland	E	5739	54.180
Sloten Noord Holland	E	3833	3.075
Totaal			**57.255**

Het hierboven genoemde object is eigendom van:

Naam bedrijf	Vestigingsplaats
Global Switch Amsterdam Property B.V.	Amsterdam

Het eigendom is belast met het recht van erfpacht en de gerechtigde is:

Naam	Vestigingsplaats
Gemeente Amsterdam	Amsterdam

We hebben ook gekeken wie eigenaar is van de aangrenzende ten zuiden van Global Switch gelegen drie percelen. Deze zijn eigendom van Riekerpolder beheer en wij gaan er daarom van uit dat deze gronden niet tot de te boordelen locatie horen.

Er zijn volgens de kadastrale informatie geen publiekrechtelijke beperkingen.

Akte van levering (28 december 1999)
De bijzonderheden uit de akte vatten wij als volgt samen:

- Koopt voortdurend recht van erfpacht met de daarop aanwezige bedrijfshallen;
- Koopsom € 10.890.725,--;
- Op het erfpachtrecht zijn van toepassing “De algemene bepalingen voortdurende erfpacht 1994”;
- Het eerste erfpachttijd van 50 jaar eindigt op 1 augustus 2044. Op die datum begint het volgende tijdvak van 50 jaar.

Relevantie: Global Switch Amsterdam Property B.V. is al sinds 1999 erfpachter.

Akte (8 december 2003)
Wijziging naam (erfpachter).

Akte verklaring van waardeloosheid (7 september 2004)
Optierechten tot koop zijn vervallen.

Wijziging erfpachtrecht (9 augustus 2013)
De bijzonderheden uit de akte vatten wij als volgt samen:

- de Erfpachter is met de Gemeente een bebouwingswijziging (uitbreiding) van het Erfpachtrecht overeengekomen;
- voor het Erfpachtrecht wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in deze akte vastgelegd;
- In verband met de wijziging van de erfpachtgerechtigde en de aanpassing van de jaarlijkse canon achten partijen het wenselijk om de op de erfpacht toepasselijke algemene en bijzondere bepalingen te wijzigen;
- Op grond van het vorenstaande wordt de huidige jaarlijkse canon van honderd vierenzeventigduizend zevenhonderd zevenentachtig euro en zevenennegentig cent (EUR 174.787,97) gewijzigd in zevenhonderd zestigduizend tweehonderd veertig euro en negenenzestig cent (EUR 760.240,69), aangevangen op één januari tweeduizend.";
- op het perceel mag maximaal tweeëndertig duizend zevenhonderdtachtig vierkante meter (32.780 m²) bruto vloeroppervlak worden gerealiseerd waarvan maximaal dertig procent (30%) als kantoor mag worden gerealiseerd en/of gebruikt ten behoeve van de eigen zijnde niet woonbestemming. De gestelde canon kan worden verhoogd indien een hoger percentage bruto vloeroppervlak als kantoor wordt gerealiseerd of gebruikt."

Relevantie: in de erfpachtovereenkomst is de maximale bruto vloeroppervlakte vastgelegd en is de canon in overeenstemming gebracht met de omvang van de bebouwing en het gebruik.

<u>Akte verklaring einde vruchtgebruik (26 juni 2023)</u>
Beëindiging recht van vruchtgebruik door tijdsverloop.

BAG viewer
Volgens deze website bedraagt de oppervlakte 57.727 m2 en is het oorspronkelijke bouwjaar 1969.

Website van Global Switch
Global Switch Amsterdam is gevestigd in de wijk Slotervaart/Overtoomseveld, direct naast de belangrijkste kabelinfrastructuur van Nederland. Deze hoogwaardige datacenter campus bevindt zich op slechts 2 km afstand van het financiële district en het stadscentrum.

- Door de toevoeging van de 32.000 m^2 van Amsterdam East (40 MVA) wordt de totale campus 73.000 m^2
- Fase 1 van Amsterdam East is op dit moment in aanbouw (tekst website februari 2025).

Het datacenter is rechtstreeks aangesloten op het landelijke stroomnetwerk en biedt gemiddeld een standaard dichtheid van 2000 W/m^2 met volledige ondersteuning voor hogere dichtheden. Daarnaast zijn we de enige provider in de stad met een eigen stroomvoorziening van 72MVA (huidig en in aanbouw) bij 50 kV. “Met de uitbreiding op de bestaande campus zijn we goed op weg om een nog duurzamer datacenter te worden. De doelstelling is een PUE van minder dan 1,2 en een BREEAM-beoordeling 'Very Good', met gebruik van 100% groene energie en de nieuwste technologieën, zoals vrije luchtkoeling en gescheiden koude en warme straten.”

Pdok en mening huidige oppervlakte

De akte vermeld 32.780 m2 bvo, de BAG viewer 57.727 m2 en de website van Global Switch gaat uit van ongeveer 41.000 m2 bestaande oppervlakte (32 MVA). Als check meten wij de oppervlakte van de op website PDOK zichtbare bebouwing. De oppervlakte op het maaiveld komt neer op afgerond 37.000 m2 bvo. Enkele delen van het complex bevatten meerdere bouwlagen, zodat de totale vloeroppervlakte groter is. We vatten de informatie va Global Switch als volgt samen.

Global Switch	Oppervlakte bvo	MVA
Huidig	41.000	32
Uitbreiding	32.000	40
Toekomstig totaal	73.000	72

Vigerende planologie

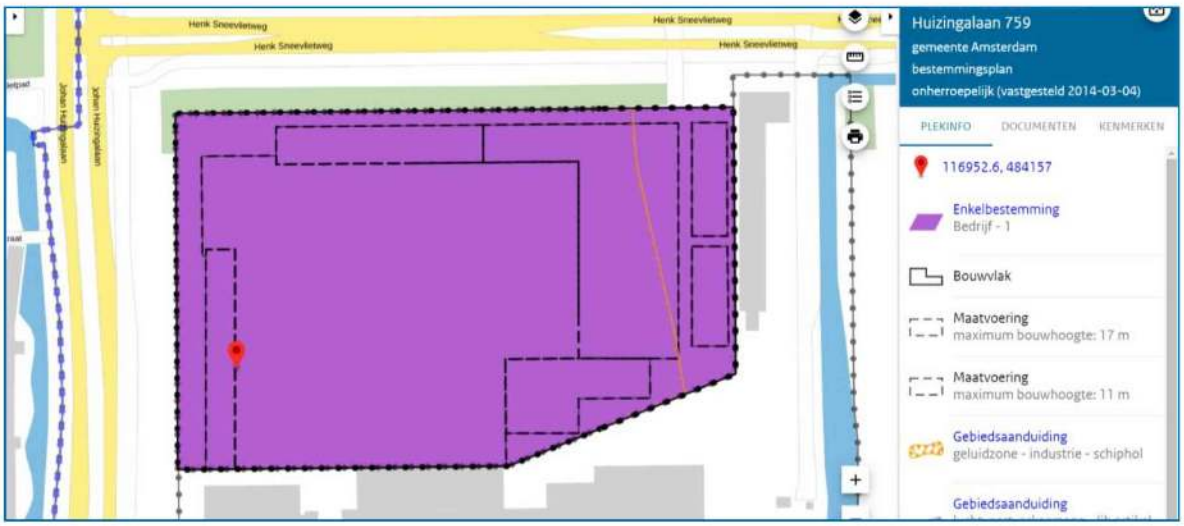
Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Wij brengen hierna de huidige planologische situatie en de door opdrachtgever voorgestane planologische situatie van het plangebied in beeld.

<u>Vigerende planologie bestemmingsplan “Nieuwe Meer e.o. Johan Huizingalaan 759”</u>

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de informatie op ruimtelijkeplannen.nl geldt voor het plangebied het

bestemmingsplan “Nieuwe Meer e.o. Johan Huizingalaan 759”, zoals vastgesteld op 04-03-2014. Het plangebied heeft de volgende bestemming en aanduidingen:

- Bedrijf – 1;
- Maatvoering maximale bouwhoogte 8 m1;
- Maatvoering maximale bouwhoogte 14 m1;
- Maatvoering maximale bouwhoogte 11 m1;
- Maatvoering maximale bouwhoogte 17 m1;
- Maatvoering maximale bouwhoogte 20 m1;
- Gebiedsaanduiding geluidszone -industrie – Schiphol;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.3 (vogels).



<u>Overige bestemmingsplanen en dergelijke</u>

Verder is volgens de informatie op ruimtelijkeplannen.nl op 12 juli 2023 door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het voorbereidingsbesluit “Hyperscale datacenters” genomen. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor heel Nederland. Wij gaan er van uit dat de nu binnen het plangebied toegelaten datacenters hier niet onder vallen omdat het voorbereidingsbesluit betrekking heeft op grotere oppervlakten (meer dan 10 hectare) en een groot elektrisch aansluitvermogen (70 MW of meer). Global Switch is positief bestemd tot een oppervlakte van 65.900 m2 bvo, zodat het bovenstaande niet van toepassing is.

Maximale invulling huidige planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Bedrijven met de daarbij behorende ondergeschikte kantoorruimte, ongebouwde parkeervoorzieningen en dergelijke;
- Geheel bebouwde bouwvlakken tot de bouwhoogte zoals aangegeven;
- Bedrijven die vallen onder de categorieën 1 of 2 van de bij deze regels horende "Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerreinen";
- Een maximum bruto vloeroppervlak voor een datacentrum van 65.900 m^2;
- Een minimum parkeernorm voor een datacentrum van 0,35 parkeerplaatsen per 100 m^2 bruto vloeroppervlak.

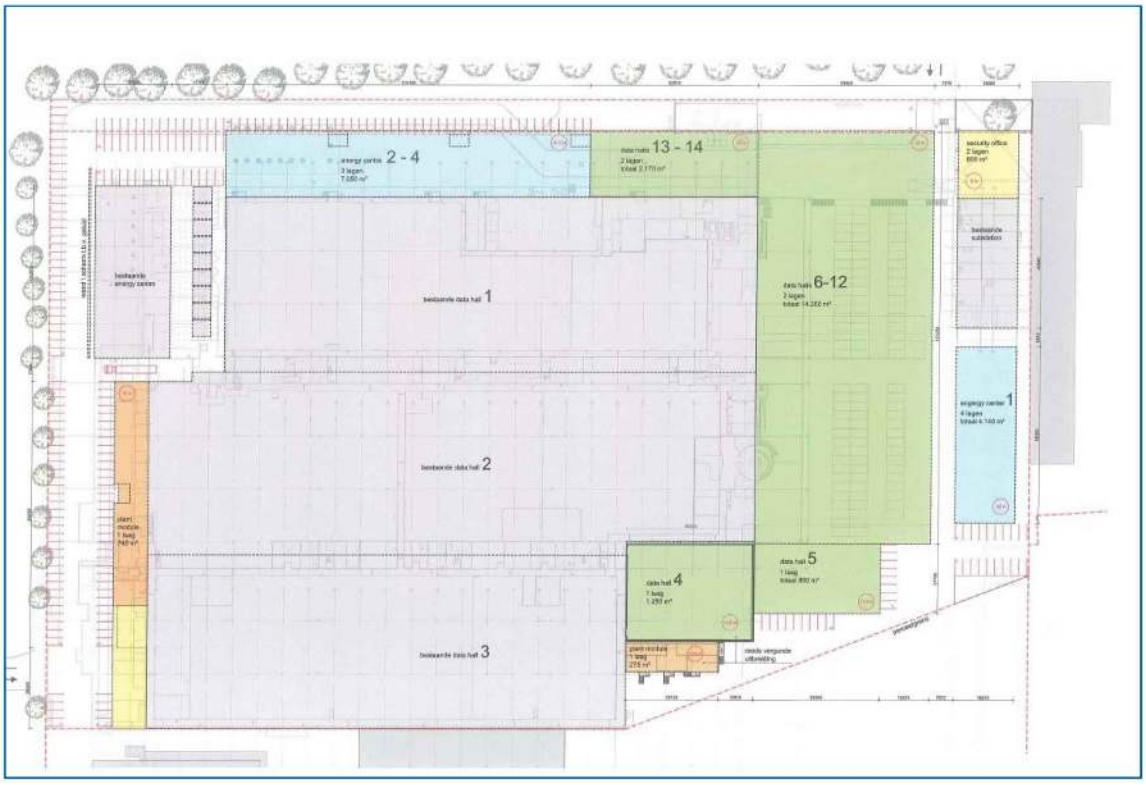
Volgens het bestemmingsplan is een datacenter derhalve een bedrijf. Het begrip "bedrijf" is niet nader gedefinieerd in de regels van het bestemmingplan. Het begrip "Datacenter" is ook niet gedefinieerd. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten valt een datacenter onder de SBI code 72 (Switchhouses) met milieucategorie 2. De standaard Bedrijfsindelingscodes lijken soms niet direct bruikbaar bij nieuwe soorten bedrijven.

Volgens de toelichting behorende bij bestemmingsplan "Nieuwe Meer e.o. Johan Huizingalaan 759", was de aanleiding van het bestemmingsplan de wens van Global Switch om uit te breiden op de huidige locatie.

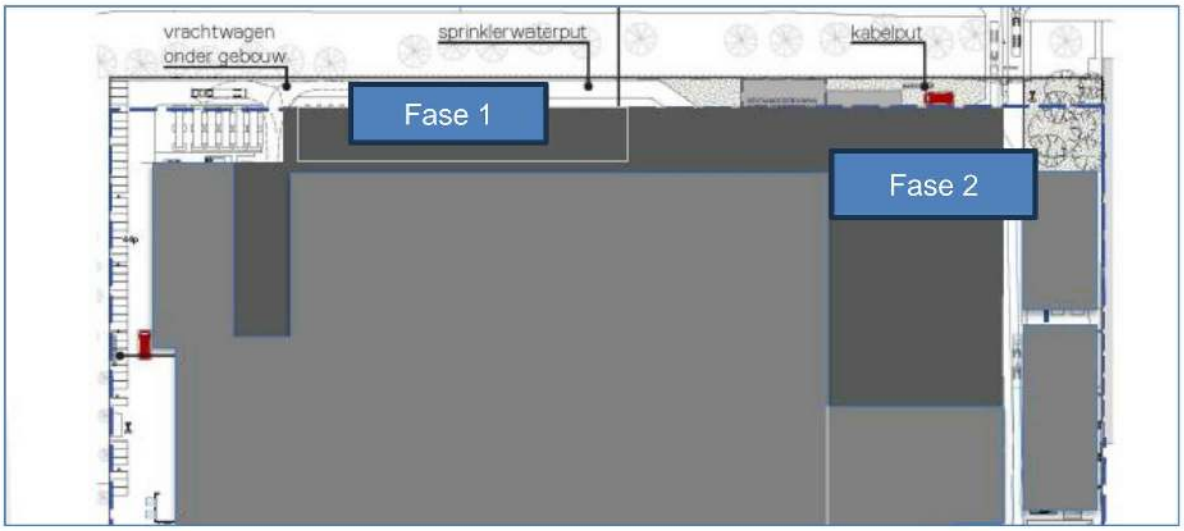
Masterplan Global Switch" van 02-04-2013

In het "Masterplan Global Switch" van 02-04-2013, is de uitbreiding met afbeeldingen inzichtelijk gemaakt.

De uitbreiding bestaat uit de gekleurde delen van de bovenstaande tekening. Het bedrijf wordt gepresenteerd als een van de grootste leveranciers van datacenter ruimtes. De belangrijkste voordelen van deze locatie zijn de connectiviteit (glazvezelringen) en de bereikbaarheid (snelwegen en Schiphol).



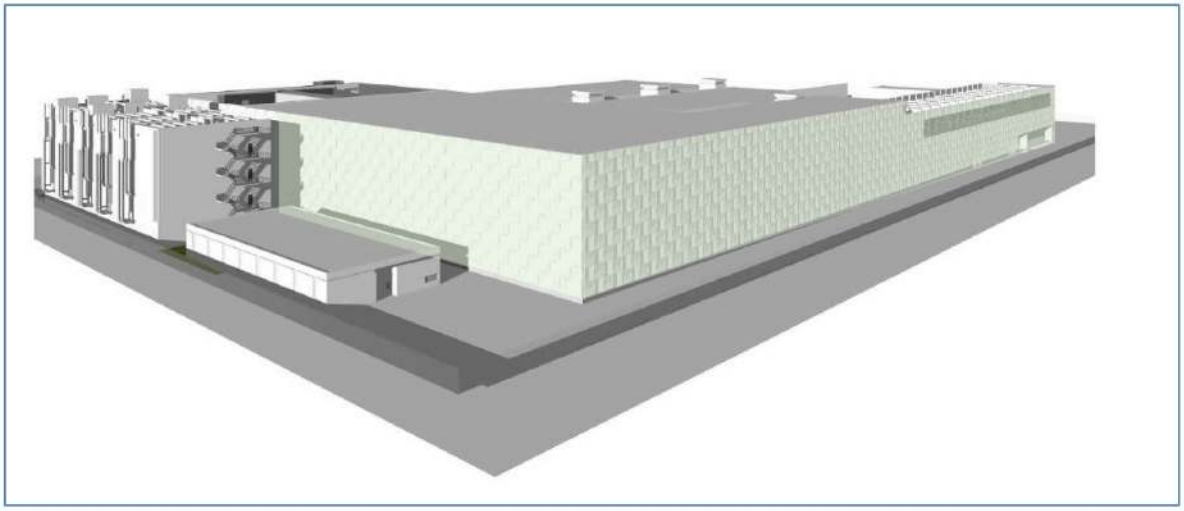
Ontwikkelstrategie Nieuwe Meer Oost i.r.t. uitbreiding Global Switch 23 januari 2023
Deze gegevens zijn recent en daarom hanteren wij die als uitgangspunt. Er wordt verwezen naar fase 1 en fase 2.



Aan de hand van de afbeeldingen leiden wij af dat de nieuwbouw zal bestaan uit meerdere bouwlagen. Als fase 1 bestaat uit twee bouwlagen en fase 2 uit drie bouwlagen, dan

schatten wij de oppervlakten per fase als volgt:

	Oppervlakte m2 bvo
Fase 1	3.200
Fase 2	21.700
Totaal	**24.900**



Optimale aanwendingsmogelijkheden

De vraag is, of de te waarderen onroerende zaak geheel of gedeeltelijk op een andere manier kan worden gebruikt. De alternatieve aanwendingsmogelijkheden dienen wel reëel te zijn en er zullen in de praktijk kosten moeten worden gemaakt. In het kader van de "highest and best use" (HABU) zijn wij van mening dat de eigenaren en/of gebruikers de locatie naar hun behoefte gebruiken. Er zijn dan geen relevante alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

Nieuwe planologie

Dit bedrijf is momenteel bezig met het realiseren van een uitbreiding. Dit past in de beschikbare ruimte en deze uitbreiding wordt gerespecteerd. Overwogen wordt om de resterende gebruiksruimte weg te bestemmen.

	Oppervlakte
Planologische ruimte	65.900
AF: Thans in gebruik	41.000
AF: Uitbreiding fase 1 en 2	24.900
Weg bestemmen	0

Aan de hand van de bovenstaande overwegingen lijkt er geen resterende “weg te bestemmen” planologische ruimte over te blijven als de fasen 1 en 2 worden gerespecteerd. Dit zou in overeenstemming zijn met de tijdens het samenstelen van dit advies verkregen informatie van opdrachtgever dat de uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan en de verleende milieuvergunning worden gerespecteerd, waarbij het planologische gebruiksrecht maximaal 65.900 m2 bvo bedraagt.

Planologische vergelijking

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt:

1. Scenario1, Als volgens de laatste informatie van opdrachtgever het planologische gebruiksrecht met een maximum van 65.900 m2 bvo wordt gerespecteerd, dan is er in wezen geen planologische verandering en dan is er ook geen planologisch nadeel.
2. Scenario 2, Een deel van de thans planologisch toegestane ruimte ter grootte van 65.900 m2 bvo zou worden wegbestemd. Het beperken van de bebouwingsmogelijkheden en daarmee ook de gebruiksmogelijkheden beschouwen wij als een “planologisch nadelige wijziging” voor de huidige eigenaar en gebruiker.

Vergoedbaarheid

Bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade, wordt altijd gekeken of die eventuele vergoeding ook daadwerkelijk moet worden uitgekeerd. Als we er van uitgaan dat het onderwerp “anderszins verzekerd” niet van toepassing is (het maken van afspraken met het bedrijf) zijn er twee mogelijkheden.

Actieve risicoaanvaarding

Global Switch Amsterdam Property B.V. is al sinds **1999** erfpachter. De ontwikkeling is voorzienbaar is geworden vanaf de dag van tervisielegging van het ontwerp van het vestigingsbeleid, zijnde: **1 juli 2020**. Op het moment van aankoop waren de wensen van de gemeente Amsterdam niet te voorzien, zodat we dit onderwerp verder buiten beschouwing kunnen laten.

Passieve risicoaanvaarding

De plannen van de gemeente Amsterdam zijn in het algemeen kenbaar sinds oktober 2020. Voor dit advies hanteren wij als uitgangspunt dat Global Switch in één van de vier gebieden ligt waar vervolgens het vestigingsbeleid wordt ingezet op het bestendigen van de bestaande vier clusters van datacenters en dat deze worden aangewezen als gebieden waar tot 2030 eventueel en onder voorwaarden, vestiging, verplaatsing en/of uitbreiding van datacenters mogelijk is. Met betrekking tot Global Switch zien wij op dit moment en binnen het kader van de risicoanalyse geen reële aanwijzingen dat de vestigingsmogelijkheden van het datacenter zouden worden beperkt. Het vigerende bestemmingsplan staat het toe en het bedrijf is al begonnen met het benutten van een deel van de uitbreidingsmogelijkheden.

Aanwendingsmogelijkheden, SWOT analyse

De locatie is zichtbaar vanaf de doorgaande wegen. De bereikbaarheid door de gebruikers en de klanten is goed (zowel openbaar vervoer als via de A10). Parkeren kan op eigen terrein. Het vastgoedobject past op zichzelf bij de nabij gelegen bestemmingen.

De vraag naar soortgelijke locaties is heel specifiek. Wij gaan er van uit dat de vraag enkel zal toenemen en dat door de voorgenomen beperkende maatregelen in de gemeente Amsterdam en de regio de schaarse enkel zal toenemen. Gegeven de ligging direct naast de belangrijkste kabelinfrastructuur van Nederland, de korte afstand ten opzichte van het financiële district en het stadscentrum, is de locatie heel geschikt voor een datacentrum.

Het gebouw is vanaf de openbare weg meer deels te zien. Het betreft een solitair gelegen datacenter hetgeen past bij het karakter van de bedrijfsactiviteiten. We gaan er gegeven de eigenaar van uit dat het geheel voldoet aan de huidige wensen. Het gebouw is niet direct geschikt voor andere doeleinden

SWOT	Opmerking
Sterke punten	Ruime reguliere bedrijfsbestemming, specifieke bestemming datacenter, uitbreidingsmogelijkheden, ligging nabij kabelinfrastructuur, ligging nabij financieel centrum, bereikbaarheid.
Zwakke punten	-
Kansen	Toenemende vraag naar datacenters in het algemeen en toenemende schaarse in het bijzonder.
Bedreigingen	De wens van de gemeente Amsterdam om functies te combineren of een andere plek voor het datacentrum te vinden*.

Ad*, dit zou als spiegelbeeld ook gekwalificeerd kunnen worden als kans, maar omdat de locatie bijzonder geschikt is voor een datacenter labelen wij het als een bedreiging.

Opzet van het vervolg van de advisering

De schade die op grond van artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking komt kan bestaan uit *inkomensschade* en/of *vermogensschade*. Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten maken wij daarom een onderscheid tussen:

1. de bestaande bedrijfsactiviteiten;
2. de toekomstige gebruiksmogelijkheden
3. het onroerend goed.

1 De huidige bedrijfsactiviteiten / exploitatie (inkomensschade)

Inkomensschade betreft inkomstenderving van personen of bedrijven als direct gevolg van een planologische maatregel. Te denken is aan inkomensschade als gevolg van hogere bedrijfskosten door infrastructurele ingrepen of (al dan niet tijdelijke) winstderving door een verlies van klanten door grootschalige bouwactiviteiten die op grond van het oude planologische regime niet mogelijk waren. Wij hanteren het uitgangspunt dat de exploitatie van het thans aanwezige datacentrum ongehinderd kan doorgaan. We gaan er ook vanuit dat de uitbreiding van het datacentrum met een oppervlakte van indicatief 24.900 m2 bvo ook ongehinderd zal kunnen worden geëxploiteerd. Als de bestaande bedrijfsvoering alsmede de voorgenomen bedrijfsvoering in de uitbreiding niet worden beïnvloed door de voorgenomen planologische maatregel, dan is er ook geen sprake van inkomensschade.

2 De toekomstige bedrijfsactiviteiten (inkomensschade)

Buiten het schadebegrip van artikel 6.1 Wro valt - uitzonderingen daargelaten - inkomensschade die bestaat uit gemist voordeel van een op de peildatum nog niet aangevangen exploitatie. Het gemis aan deze inkomsten is als het ware verdisconteerd in de waarde van het betrokken object (vermogensschade). Met andere woorden: toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het onherroepelijk worden van de planologische verandering nog geen aanvang hebben genomen, zijn te beschouwen als onzekere toekomstige gebeurtenissen en kunnen in het kader van deze risicoanalyse planschade buiten beschouwing worden gelaten. Eventueel nadeel uit niet aangevangen exploitatie wordt in de regel niet vergoed. In gevallen waarin de aanvrager op de peildatum onomkeerbare investeringen heeft gedaan en de planologische maatregel de exploitatie niet onmogelijk maakt, geldt deze regel volgens vaste rechtspraak van de Raad van state niet. De nieuwe planologie is nog niet uitgekristalliseerd en wij onderscheiden drie scenario's.

<u>Scenario 1 Geen planologisch nadeel</u>

Als conform het uitgangspunt de exploitatie van de uitbreiding van het datacentrum met een oppervlakte van indicatief 24.900 m2 bvo ook ongehinderd zal kunnen worden geëxploiteerd, dan zal er naar verwachting geen sprake zijn van onomkeerbare investeringen. In dit advies hoeft dit scenario derhalve niet verder te worden beoordeeld.

<u>Scenario 2 Wel een beperking van de planologische uitbreidingsmogelijkheden</u>

Als er (conform de opdracht) toch sprake is van eventuele planologische ruimte die wordt wegbestemd, dan kan dit onderwerp van belang zijn. De locatie van Global Switch is planologisch geschikt voor uitbreiding en wij kunnen ons voorstellen dat er al investeringen zijn gedaan met betrekking tot bijvoorbeeld de kabelinfrastructuur, het stroomnetwerk en dergelijke. Op de website van Global Switch lezen wij "Daarnaast zijn we de enige provider in de stad met een eigen stroomvoorziening van 72 MVA (huidig en in aanbouw) bij 50 kV". Alleen Global Switch kan inzicht geven in deze complexe materie en wij stellen deze post daarom op:

- PM.

Cruciaal voor de klanten van Global Switch is dat de dienstverlening continu beschikbaar is. Dat zal contractuele zijn vastgelegd. Een eventuele onderbreking van de dienstverlening

kan leiden tot financiële vervolgschade.

3 Het onroerend goed (vermogensschade)

Afhankelijk van het uiteindelijke scenario kan derhalve de waarde van het vastgoed relevant zijn. Bij het beoordelen van "directe planschade" zal onderzocht moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Anders dan bij "indirecte planschade" het geval is, is bij de beoordeling van "directe planschade" niet van belang waaruit in de oude en nieuwe planologische situatie de "maximale invulling van bouw- en gebruiksmogelijkheden" bestaat, doch aan welk planologisch regime het betrokken object zijn "hoogste waarde" ontleent.

De mogelijkheid om een deel van de locatie te gebruiken voor een datacenter zal bij scenario 2 vervallen. Dit is theoretisch te beschouwen als een planologisch nadeel omdat de aanwendingsmogelijkheden worden beperkt.

Er blijven gebruiksfuncties over die geschikt zijn voor deze locatie. De resterende gebruiksmogelijkheden vertegenwoordigen naar onze mening echter niet de hoogste waarde. We zijn van mening dat een datacenter bereid is om voor het bij het datacenter behorende gebruik meer te betalen dan voor het gebruik dat past bij een regulier bedrijf.

Zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk, zijn wij van mening dat, bij verkoop van grond aan een nieuw te vestigen datacenter, een uitgifteprijs van indicatief **€ 1.500,--/m2** een reëel startpunt is bij de onderhandelingen.

Voor de onderhavige locatie geldt echter de bijzonderheid dat sprake is van een bestaand datacentrum met een aanzienlijke omvang. De planologische status is zeer hoog omdat het de bestemming datacenter heeft. Ook is er binnen de planologie nog uitbreidingsruimte.

Daarom zijn we van mening dat de residuele grondwaarde voor Global Switch hoger is. Het bedrijf is al gevestigd en kan niet meer kiezen. Met de residuele grondwaarde bedoelen wij de grondwaarde van de nog niet gebouwde en de nog niet in gebruik genomen opstallen. De residuele waarde rekentechniek wordt gebruikt bij het bepalen van de waarde van gronden die in beginsel kunnen worden ontwikkeld. De totale toekomstige marktwaarde van de ontwikkeling wordt verminderd met de aan het bouwplan gerelateerde stichtingskosten

en bijkomende kosten. De uitkomst (het residu) bestaat uit het bedrag dat bij ontwikkeling maximaal aan de grond zou kunnen worden besteed. Verder wordt rekening gehouden met de financieringskosten voor de grond en de kosten van het aankopen van de grond door de initiatiefnemer.

De totale toekomstige marktwaarde van een eventuele ontwikkeling op het terrein van Global Switch is thans onbekend en alleen het bedrijf zou verder inzicht in de waarde kunnen verschaffen. Met marktwaarde bedoelen wij enkel de waarde van het gebouw met ondergrond exclusief de ICT apparatuur. We hebben het Annual Report & financial statements van Global switch uit 2019 bekeken en daarin wordt ook aandacht geschonken aan de waarde van de property. Dit is uiteraard zeer grofmazig. De bouwkosten kunnen wij aan de hand van bouwkostenkompas inschatten en de bijkomende bouw- en projectkosten zijn ook te ramen. Gezien het bovenstaande achten wij een hogere waarde per m2 mogelijk.

Omdat de locatie uniek is, zijn er geen direct te gebruiken referentiegegevens. Gezien de schaalgrote van het bedrijf, menen wij voor de beeldvorming te kunnen kijken naar de vestiging van ASML in Eindhoven. Uit diverse publicaties blijkt dat ASML een aanzienlijk prijsopdrijvend effect heeft ten aanzien van de aangrenzende percelen. In 2023 heeft ASML (Bron: Vastgoedmarkt) een terrein van 5.000 m2 gekocht voor in totaal € 10.800.000,-- ex btw (grond, gebouw en bijkomende vergoedingen). Dat is afgerond € 2.160/m2 terrein voor een uitbreiding op naastgelegen gronden.

Bij het waarderen van planologische uitbreidingsruimte bij een bestaand bedrijf zijn wij van mening dat een prijs van indicatief **€ 2.500,--/m2 eigen terrein** thans niet is uit te sluiten.

17 CONCLUSIE EN MANAGEMENTSAMENVATTING

In dit advies hebben wij, per 1 januari 2025, onze reflectiegegeven op de door opdrachtgever gestelde vragen.

Planologische vergelijking
De bestemminsplannen zijn beoordeeld van de navolgende zones:

1. Science Park;
2. Amstel III - West, bedrijvenstrook;
3. Westpoort Haven/Havenstad;
4. Schinkelkwartier.

In een aantal bestemmingsplannen zijn datacenters toegestaan en zijn er ook datacenters gerealiseerd. Het beperken van de aanwendingsmogelijkheden is te beschouwen als een planologisch nadeel.

Bij andere bestemmingsplannen is discussie mogelijk of de regels een datacenter toestaan. Voor bestaande datacenters in die bestemmingsplannen hanteren wij het uitgangspunt dat die vestigingen rechtsgeldig tot stand zijn gekomen. Het beperken van de aanwendingsmogelijkheden is dan te beschouwen als een planologisch nadeel.

Bij andere bestemmingsplannen is ook discussie mogelijk of het wel mogelijk is om een datacenter te vestigen. Omdat pas zekerheid over deze invulling kan worden verkregen na één of meerdere procedures en de potentiële gevolgen voor de omvang van het risico, gaan wij er van uit dat, bij de discutabele bestemmingen, ook planologisch nadeel kan ontstaan.

We vatten de relevante uitkomst samen in de onderstaande tabel.

Bestemmingsplan	Bestemming	Datacenter?
Zone 1 Science Park		
Science Park Amsterdam	Gemengd	Ja
Zeeburgereiland	Bedrijf 1	Ja
Zone 2 Amstel III		
Amstel III West	Bedrijf 1, Gemengd 1 en 2	Ja

Amstel III Oost	Bedrijf 1 en 2 en Gemengd	Ja
Amstel Business Park Zuid	Bedrijf 1 en 2 en Gemengd	Ja
Bedrijventerrein Overamstel	Gemengd – 1 t/m 6	Ja
Zone 3 Havenstad		
Afrikahaven	Bedrijf 2 en Bedrijf 3	Ja
Amerikahaven	Bedrijf 2 en Bedrijf 3	Ja
Kopraweg	Bedrijf 2	Ja
Westhaven	Bedrijf 2 en Bedrijf 3	Ja
Petroleumhaven	Bedrijf 2 en Bedrijf 3	Ja
Stadhaven Minerva	Bedrijf 1 en Bedrijf 2	Ja
Sloterdijk 1	Bedrijf en Gemengd	Ja
Sloterdijk 2	Bedrijf	Ja
Alfadriehoek	Bedrijf 1	Ja
Zone 4 Schinkelkwartier		
Nieuwe Meer e.o.	Bedrijf 1, Gemengd	Ja
Nieuwe Meer e.o.; J. Huizingalaan 759	Bedrijf	Ja
Nieuwe Meer e.o.; J. Huizingalaan 761-763	Bedrijf	Ja
Schinkel-Aalsmeerplein	Bedrijf	Ja

Voorbereidingsbesluit

Indien en voor zover sinds de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit van 8 november 2023 geen aanvragen om omgevingsvergunning zijn ingekomen, geldt het voorbereidingsbesluit niet als directe of indirecte “schade-oorzaak” op grond van artikel 6.1 Wro of artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet. Het eventuele “schaderisico” van het voorbereidingsbesluit wordt bij het in werking treden van het bestemmingsplan “Datacenters” door dat bestemmingsplan als het ware “overgenomen”.

Actieve risicoaanvaarding

Van de beoordeelde stukken is het Document “Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030” d.d. 14 oktober 2020 het eerste relevante stuk.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft in zijn vergadering van 8 november 2023 ook een nieuw voorbereidingsbesluit genomen voor het gehele grondgebied van Amsterdam met betrekking tot datacenters. Verder is er kennis gegeven van het ontwerp

paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023. We onderscheiden:

I. Vastgoed binnen Amsterdam maar buiten de 4 clusters;
II. Vastgoed binnen de 4 clusters (Bestaande datacenters en bestaande initiatieven);
III. Vastgoed binnen de 4 clusters (nieuwe datacenters en onbekende initiatieven);
IV. Global Switch.

Ad I, vastgoed binnen Amsterdam maar buiten de 4 clusters

Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient (op basis van het document "Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020) vanaf oktober 2020 **wel** rekening te worden gehouden met "actieve risicoaanvaarding". Het is derhalve aannemelijk dat het document een rol kan spelen in de sfeer van de "actieve risicoaanvaarding" indien partijen na 14 oktober 2020 relevant vastgoed in dit gebied hebben gekocht.

Ad II, vastgoed binnen de 4 clusters (Bestaande datacenters en bestaande initiatieven)

Met betrekking tot de vier clusters zien wij op basis van het document (Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020) **geen** reële aanwijzingen dat de vestigingsmogelijkheden van een datacenter worden beperkt.

Vanaf eind 2023 dient men op basis van de genoemde documenten (Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 11 november 2023 alsmede Kennisgeving ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023) **wel** rekening te houden met de voorgenomen wijzigingen.

Ad III, vastgoed binnen de 4 clusters (nieuwe datacenters en onbekende initiatieven)

Het document (Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030" d.d. 14 oktober 2020) is kenbaar maar wij zijn van mening dat de aanwijzingen **onvoldoende concreet** zijn om aan te nemen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd.

Vanaf eind 2023 dient men op basis van de genoemde documenten (Voorbereidingsbesluit Datacenters d.d. 11 november 2023 alsmede Kennisgeving ontwerp paraplubestemmingsplan Datacenters Amsterdam en de concept beleidsregels 'Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 - 2030, eerste herziening' op 27 december 2023) **wel** rekening te houden met de voorgenomen wijzigingen.

Ad IV Global Switch Amsterdam Property B.V.
Het bedrijf is al sinds 1999 erfpachter. Op het moment van aankoop waren de wensen van de gemeente Amsterdam niet te voorzien, zodat we dit onderwerp verder buiten beschouwing kunnen laten.

Passieve risicoaanvaarding
Het kan zinvol zijn om het onderwerp passieve risicoaanvaarding op een later tijdstip nader te onderzoeken, maar daarbij is wel van belang dat rekening wordt gehouden met de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding bij commercieel vastgoed. We onderscheiden:

I. Vastgoed buiten de 4 clusters (onbebouwde grond);
II. Vastgoed buiten de 4 clusters (bebouwde grond);
III. Vastgoed binnen de 4 clusters
IV. Global Switch.

Ad I, vastgoed buiten de 4 clusters (onbebouwde grond)
Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient vanaf oktober 2020 rekening te worden gehouden met aanwijzingen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Doordat de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding bij commercieel vastgoed in mindere mate van toepassing zijn op onbebouwde gronden, zijn wij van mening dat er sprake kan zijn van passieve risicoaanvaarding.

Ad II, vastgoed buiten de 4 clusters (bebouwde grond)
Voor gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam maar buiten de vier clusters dient vanaf oktober 2020 rekening te worden gehouden met aanwijzingen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Door de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding bij commercieel vastgoed zijn wij van mening dat er geen sprake is van passieve risicoaanvaarding.

Ad III, vastgoed binnen de 4 clusters

Het document van oktober 2020 is kenbaar maar wij zijn van mening dat de aanwijzingen onvoldoende concreet zijn om aan te nemen dat het planologische regiem in nadelige zin zou worden gewijzigd. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van passieve risicoaanvaarding.

Ad IV Global Switch Amsterdam Property B.V.

Voor dit advies hanteren wij als uitgangspunt dat er voor Global Switch geen reële aanwijzingen waren dat de vestigingsmogelijkheden van het datacenter zouden worden beperkt. Het vigerende bestemmingsplan staat het toe en het bedrijf is al begonnen met het benutten van een deel van de uitbreidingsmogelijkheden.

Waardeniveau uitgifte nieuw bedrijfsterrein

De uitgifteprijzen voor reguliere bedrijven met een reguliere bestemming waarderen we ten behoeve van deze risicoanalyse op € 500,--/m2 terrein of bvo.

De uitgifteprijzen voor een nieuw datacenter met een daarbij passende bestemming waarderen we op € 1.500,--/m2 terrein of bvo.

Waardeniveau bestaand terrein zoals Global Switch

Als de bestaande bedrijfsvoering van Global Switch alsmede de voorgenomen bedrijfsvoering in de uitbreiding niet worden beïnvloed door de voorgenomen planologische maatregel, dan is er met betrekking tot de bestaande exploitatie geen sprake van inkomensschade.

Als er toch sprake is van eventuele planologische ruimte die wordt wegbestemd, dan kan inkomensschade in verband met de toekomstige exploitatie wel van belang zijn. De locatie van Global Switch is planologisch geschikt voor uitbreiding en wij kunnen ons voorstellen dat er al investeringen zijn gedaan met betrekking tot bijvoorbeeld de kabelinfrastructuur, het stroomnetwerk en dergelijke. Op de website van Global Switch lezen wij “Daarnaast zijn we de enige provider in de stad met een eigen stroomvoorziening van 72 MVA (huidig en in aanbouw) bij 50 kV”. Alleen Global Switch kan inzicht geven in deze complexe materie en wij stellen deze post daarop op:

- PM.

Als er toch planologische ruimte wordt wegbestemd, dan kan ook vermogensschade ontstaan. De mogelijkheid om een deel van de locatie te gebruiken voor een datacenter zal dan namelijk vervallen. Bij het waarderen van planologische uitbreidingsruimte zijn wij van mening dat een prijs van indicatief € 2.500,--/m2 terrein of bvo thans niet is uit te sluiten.

Conclusie

Het wegbestemmen van planologische rechten voor de realisatie van een nieuw datacenter, levert een risico op voor planologisch nadeel dat is te ramen op € 1.500,-- min € 500,-- is € 1.000,-- per m2. Als een nieuw te vestigen datacenter een omvang heeft van bijvoorbeeld 10.000 m2, dan bedraagt het nadeel 10 miljoen euro.

Het wegbestemmen van planologische rechten van een bestaand datacenter, levert een risico op voor planologisch nadeel dat is te ramen op € 2.500,-- min € 500,-- is € 2.000,-- per m2 + PM voor de inkomensschade. Als van een bestaand datacenter bijvoorbeeld 10.000 m2 wordt wegbestemd, dan bedraagt het nadeel 20 miljoen euro + PM.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur