SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE ADVIES
Datacenters Weesp

opdracht	20220589
status	definitief
datum	maart 2023
adviseurs	5.1, 2, e

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM
T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL 5.1, 2, e KVK 41126679

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 7

3 PLANGEBIED / TE BEOORDELEN LOCATIE 9

4 KADASTRALE GEGEVENS 10

5 PLANOLOGIE 13

6 OVERWEGINGEN WAARDERING ALGEMEEN 18

7 OVERWEGINGEN BEDRIJFSTERREIN VAN HOUTEN EN OMGEVING 23

8 SCOPE DATACENTERS 28

9 BEOORDELING WAARDE 31

10 VERGOEDBAARHEID 33

11 BEOORDELING VRAAG 1 39

12 BEOORDELING VRAAG 2 41

13 BEOORDELING VRAAG 3 42

14 CONCLUSIE & MANAGEMENTSAMENVATTING 44

1 INLEIDING

Opdracht, de gevraagde juridische beoordeling en het doel van het advies
De gemeente Amsterdam, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de SAOZ te Rotterdam opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het schrappen van de mogelijkheid tot het vestigen van datacenters in Weesp.

In dit verband heeft de gemeente de volgende casus uiteengezet:

“Equinix heeft 2 jaar geleden een (wabo) vergunning gekregen voor het plaatsen van een datacenter 5.1, 1, c n Weesp. De realisatie van het datacenter past niet in het vestigingsbeleid van de gemeente Amsterdam en de daarbinnen aangewezen clusters. Om de (on)mogelijkheden van sturen op de ontwikkeling van datacenters helder te krijgen wil de gemeente Amsterdam de case Equinix scherp doorlichten op planschade, juridische en financiële consequenties en bestuurlijk-juridische handvaten. Dit moet handvaten gaan bieden voor het verder aanscherpen van het vestigingsbeleid en inzicht bieden in de financiële gevolgen van het stoppen van de bouw van dit datacenter in Weesp en datacenters in de toekomst ook te weren uit de bestemmingsplannen. Het is een theoretische exercitie om de gemeente te helpen bij het verscherpen van instrumentarium en het inzichtelijk maken van de verschillende handelingsperspectieven.”

Aan SAOZ is opdracht verleend om de volgende vragen te beantwoorden:

1. Datacenters is als bestemming mogelijk in het bestemmingsplan. Leidt het schrappen van de bestemming datacenters tot planschade? Zo ja, wat is de orde van grootte waar rekening mee moet worden gehouden?
2. Equinix heeft al de gronden aangeschaft voor de realisatie van een datacenter. Wat betekent dit voor de aansprakelijkheid van de gemeente?
3. Wat betekent het onmogelijk maken van de bestemming datacenters voor de andere eigenaren van de gronden in het gebied?

Voor dit advies nemen wij de locatie van Equinix (Chocloadeweg 1, 3 en 5 te Weesp) en het voor het gebied waarin dat perceel is gelegen geldende bestemmingsplan als uitgangspunt. Het gebied betreft het bedrijventerrein “Het Groene Kwartier” en daarvoor geldt het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”.

Voorts omvat dit advies een hoofdstuk waarin aandacht wordt besteed aan de vergoedbaarheid van het eventuele planschaderisico. Dit betreft de onderwerpen anderszins verzekerd, risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico.

Wij baseren dit onderzoek op de huidige regelgeving in de Wro en de rechtspraak daarover.

Het doel van de opdracht is een juridische beoordeling van de voorgenomen planologische verandering en een globale inschatting van de financiële omvang van het eventuele planschaderisico.

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.

Bijzondere uitgangspunten
De volgende bijzondere uitgangspunten zijn van toepassing:

- Gegeven de aard van de opdracht nemen wij geen contact op met de eigenaren en/of gebruikers van de te beoordelen onroerende zaak. 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;
- We bepalen de oppervlakte van eventuele bebouwing met behulp van de BAG viewer, welke gegevens we controleren aan de hand van de kadastrale gegevens.

Afbakening van het gebruik en specifiek overeengekomen werkzaamheden
De overeengekomen werkzaamheden van de Register-Taxateur bestaan onder andere uit een schatting van de waarde van vastgoed. Dit is geen Professionele Taxatiedienst (PTD) conform de definities van de NRVT. Het strategisch advies is enkel bedoeld voor interne doeleinden van de gemeente Amsterdam, het gebruik is beperkt tot de contactpersonen

met wie wij contact hebben gehad (en natuurlijk hun directe collega's) en de rapportage wordt niet verstrekt aan of gedeeld met derden.

Medewerkers van SAOZ en waarborgen
SAOZ verklaart dat haar werknemers:

- over voldoende kennis en kunde beschikken om de planologische verandering juridisch te beoordelen en om het planschaderisico te waarderen;
- in staat zijn om een onafhankelijke, objectieve juridische beoordeling te maken en in volledige vrijheid en autonoom tot een schatting van het planschaderisico zullen komen;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze opdracht, gebonden zijn aan de opdrachtgever of de onroerende zaak;
- dan wel SAOZ, niet recent betrokken zijn bij de aankoop, verkoop en/of beoordeling van de onroerende zaak;
- dan wel SAOZ niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar heeft verkregen van de opdrachtgever.

De juridische beoordeling van de planologische verandering en de waardering zullen worden uitgevoerd door dan wel plaatsvinden onder supervisie van de heer mr. 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en de heer mr. 5.1, 2, e 5.1, 2, e medewerkers van SAOZ.

Gegevens
Het concept advies is samengesteld op basis van de in het dossier beschikbare gegevens, aangevuld met de diverse openbare bronnen. Op 24 januari 2023 heeft een bespreking plaatsgevonden waarin het dossier is doorgenomen.

Van concept naar definitief
Het conceptadvies is op 28 februari 2023 aan opdrachtgever gemaild.
In reactie op het conceptadvies zijn bij e-mailbericht van 8 maart 2023 de volgende vragen gesteld:

1
Weesp heeft in 2020 (voordat het deel van gemeente Amsterdam was) een voorbereidingsbesluit genomen rondom datacentra in Weesp.
https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-17118.pdf

De conclusie was toen dat er een paraplubestemmingsplan gemaakt hoefde te worden omdat de interpretatie van de wetgeving toen was dat datacenters grote lawaaimakers waren en dus hoe dan ook niet in de bestemming paste. Nadat het voorbereidingsbesluit was afgelopen is die interpretatie veranderd. Zou dit nog effect hebben op de passieve risicoaanvaarding van Equinix of is dit niet van belang?

2
Moet er ook nog rekening worden gehouden met dubbele planschade, naast Equinix ook nog met de VVX Exploitatie B.V., als zijnde 'echte' eigenaar van de grond (i.p.v. erfpacht)?

Wij hebben deze als volgt beantwoord:

Ad 1.
Op zich kan zo'n voorbereidingsbesluit gezien worden als signaal dat er iets gaat veranderen en dat men rechten die men heeft moet benutten. Bij passieve risicoaanvaarding is dat uiteraard lastig, maar op grond van oude rechtspraak kan dat onder omstandigheden anders zijn als men al een bouwvergunning/omgevingsvergunning heeft en die niet tijdig gebruikt. Dat is echter heel casuïstisch maar in een concrete planschadekwestie kan dit zeker naar voren worden gebracht.
Zeker voor deze concrete kwestie zijn er aanknopingspunten om de betekenis beperkt te achten. Er is immers pas na het voorbereidingsbesluit een omgevingsvergunning verleend en de grondslag/reden voor het voorbereidingsbesluit (dat datacenters grote lawaaimakers zijn) bleek volgens jullie vraagstelling achteraf niet juist. Dus betrokkenen hoefden om die reden naar onze mening naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit geen rekening te houden met toekomstige belemmeringen voor datacenters.

Ad 2.
Gelet op het doel van het advies (een indicatie die geldt voor een groter gebied) is uiteindelijk een indicatie van de totale schade (waardevermindering) berekend. Bij een erfpachtsituatie waarin een private partij de "bloot eigenaar" is kan een verdeling van de totale waardevermindering tussen de "bloot eigenaar" en erfpachter aan de orde zijn (met name als de erfpachtcanon mede is gebaseerd op het weg te bestemmen gebruik en deze daardoor eventueel verlaagd zou moet worden). Dat is echter afhankelijk van de privaatrechtelijke beoordeling van de erfpachtovereenkomst en de eventuele afspraken die daarin over dit soort situaties zijn gemaakt. Daar kunnen wij verder geen oordeel over geven.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

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 alle planschade veroorzakende oorzaken limitatief 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:

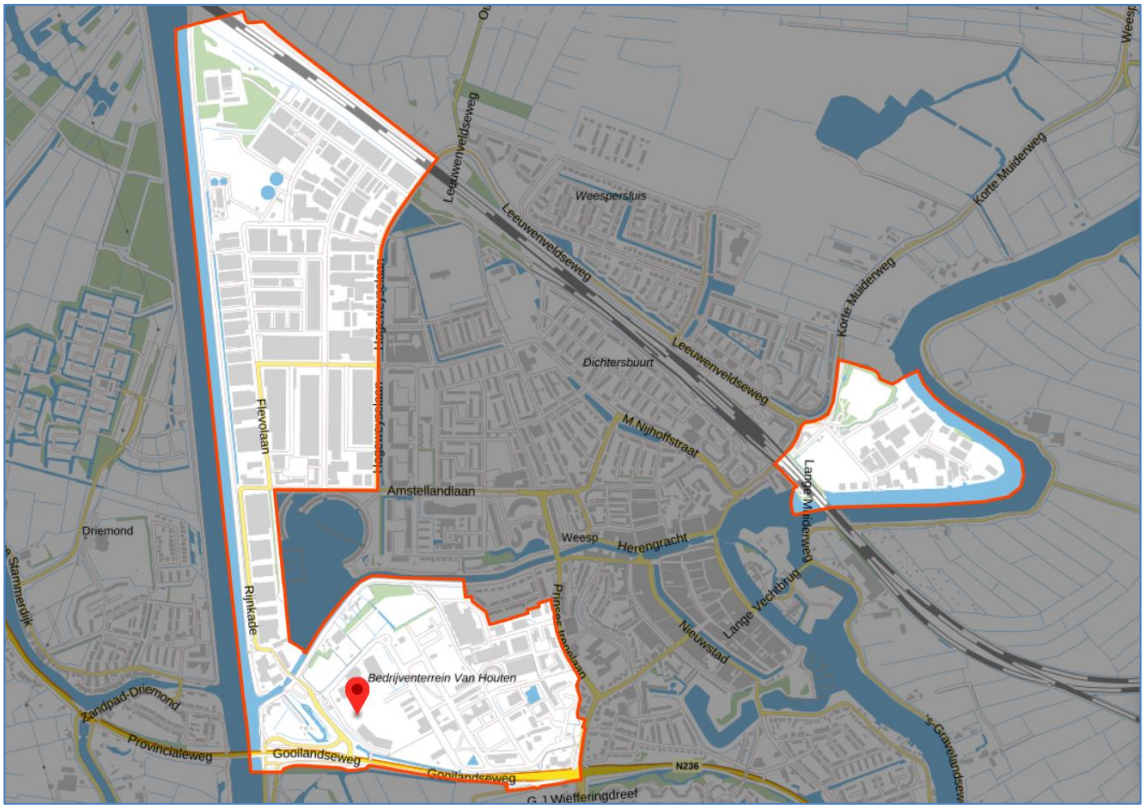
- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 25 maart 2020, Veenendaal, zaaknummer 201904498/1/A2);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).
- Passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen als er voorzienbaarheid is en indien 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 (bijv. ABRS 30 mei 2018, Leiden, zaaknummer 201604007/1/A2).

3 PLANGEBIED / TE BEOORDELEN LOCATIE

Het plangebied betreft in beginsel het hele plangebied van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” uit 2016. Dit plangebied omvat drie bedrijventerreinen aan de noordwest-, zuidwest- en oostzijde van Weesp. Wij concentreren ons in dit advies voor zover nodig op het bedrijventerrein Van Houten Industriepark aan de zuidwestzijde van Weesp. Het westelijk deel van dit bedrijventerrein wordt “Het Groene Kwartier” genoemd. Op dit terrein is het perceel gesitueerd dat de aanleiding voor dit onderzoek heeft gegeven. Dat perceel betreft:

- Chocoladeweg 1, 3 en 5 te Weesp.

Deze locatie en de omgeving daarvan zijn op 9 februari 2023 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundigen van SAOZ hebben niet met derden over het project gesproken.



Figuur 1 Ligging deelgebieden bestemmingsplan "Bedrijventerreinen". Rode druppel is Chocoladeweg 3.

4 KADASTRALE GEGEVENS

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 kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m²
Weesp	D	1459	2.547
Weesp	D	1460	8.492
Weesp	D	1462	11.363
Totaal			**22.402**

2.2 Zakelijke rechten

De hierboven genoemde onroerende zaak is eigendom van:

Naam bedrijf	Vestigingsplaats
VVX Exploitatie B.V.	Naarden

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

Naam	Vestigingsplaats
Equinix Hyperscale 2 (AM12) B.V.	Amsterdam

Er is ook sprake van een recht van opstal op een gedeelte van de percelen (1459 en 1460) ten behoeve van Abbot Healthcare Products B.V. (nutsvoorzieningen). Wij laten dit verder buiten beschouwing.

Akte van levering (31 januari 2022)

De bijzonderheden uit de akte vatten wij als volgt samen:

- Het Registergoed (met uitzondering van het Wegdeel) en de daarop te realiseren Opstal mogen uitsluitend worden gebruikt als bedrijfsruimte-/kantoorruimte, waaronder mede begrepen (maar niet beperkt tot) het in de definitie van de Opstal nader omschreven gebruik als data center; De Erfpacht ving aan op 31 januari 2022 en is voortdurend.
- Na afloop van een periode van twintig (20) jaren na de ingangsdatum van de Erfpacht heeft de Erfpachter het recht het Registergoed (geheel dan wel gedeeltelijk) met uitzondering van het Wegdeel te kopen van de Bloot Eigenaar voor een koopprijs van vierhonderdvijftig euro (€ 450,00), exclusief omzetbelasting, per vierkante meter;
- De erfpachtcanon bedraagt per jaar negenentwintig euro en vijftig cent (€ 29,50) per vierkante meter van het Registergoed met uitzondering van het Wegdeel;
- De erfpachtcanon bedroeg bij aanvang € 586.755,-- per jaar.

Publiekrechtelijke beperkingen

Volgens de kadastraal berichten zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen.

Voorgaande verkrijging

Er zijn twee relevante aktes:

1. De akte van levering en koop van 19 december 2017 (verkrijgingsakte A)
2. De akte van levering ten titel van ruiling en vestiging van erfdienstbaarheden van 29 december 2021 (verkrijgingsakte B).

Verkrijgingsakte A van 19 december 2017

Dit betreft de percelen 1460 en 1462 maar er waren toen andere perceelnummers. De koopsom bedroeg € 1.850.000,-- en er werd een oppervlakte genoemd van 26.714 m2. Dat was een waarde van afgerond € 70,--/m2. Verkoper zou het op 24 augustus 2017 hebben verkregen voor € 2.175.000,--. Bij dezelfde oppervlakte zou dat neerkomen op afgerond € 80,--/m2.

Verkrijgingsakte B van 29 december 2021

Dit betrof een ruiling met bijbetaling. De waarde was gebaseerd op een bedrag van € 150,--/m2.

5 PLANOLOGIE

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

Vigerende planologie bestemmingsplan "Bedrijventerreinen"
Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de informatie op ruimtelijkeplannen.nl geldt voor het plangebied het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" zoals vastgesteld op 24 februari 2016.

Verder is volgens de informatie op ruimtelijkeplannen.nl op 16 februari 2022 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.

Op ruimtelijkeplannen.nl worden verder nog diverse voorbereidingsbesluiten met betrekking tot "woningsplitsing of kamergewijze verhuur genoemd. Deze beschouwen wij als niet relevant voor dit onderzoek."



Figuur 2 Deel verbeelding. Rode druppel markeert Chocoladeweg 3.

Het bedrijventerrein Het Groene Kwartier heeft in essentie de bestemming “Bedrijventerrein-2” (paars op bovenstaand deel van de verbeelding). D

Voorts ligt over het onderhavige bedrijventerrein langs de noordwestelijke rand en van noord naar zuid een strook met de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie-3” deze omvat op zich een absoluut bouwverbod voor bouwwerken groter dan 250 m² of bouwwerken waarvoor de grondwerkzaamheden niet dieper reiken dan 25 centimeter. Wij benoemen dit hier volledigheidshalve, maar laten voor dit onderzoek verder buiten beschouwing.

Wij concentreren ons in dit advies op de bestemming “Bedrijventerrein-2”.
Voor (vrijwel heel) het onderhavige gebied gelden de volgende aanduidingen:

- “Bouwvlak”;
- “Bedrijven tot en met milieucategorie 3.2”;
- “Bedrijven tot en met milieucategorie 4.2”;
- “Specifieke vorm van bedrijf – bevi”;
- ”Specifieke vorm van bedrijf – farmaceutisch bedrijf”.

De voor “Bedrijventerrein–2” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijfsactiviteiten als genoemd in bijlage 2 (Staat van Bedrijfsactiviteiten), met uitzondering van de categorieën logies-, maaltijden- en drankenverstrekking, onderwijs, gezondheid- en welzijnszorg, cultuur, sport en recreatie en overige dienstverlening, met dien verstande dat:
    - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 3.2 zijn toegestaan;
    - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2', uitsluitend bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 4.2 zijn toegestaan;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bevi': een bevi-inrichting;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - farmaceutisch bedrijf': een farmaceutisch bedrijf;
- kantoor als ondergeschikte functie;
- horeca als ondergeschikte functie;
- e-commerce;

- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingswegen, paden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen voor de opwekking van duurzame energie.

Vuurwerkbedrijven, Wgh-inrichtingen en inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan, dit laatste met uitzondering van bestaande inrichtingen.

Op gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming. Daarvoor gelden voor zover relevant de volgende regels:

- de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' mag niet meer dan 15 meter zijn;
- de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2 en 5.1' mag niet meer dan 20 meter zijn;
- geparkeerd wordt op eigen terrein waarbij de parkeernormen gelden, zoals opgenomen in bijlage 3 Parkeernormen, en waarbij parkeren op het dak en ondergronds is toegestaan.

Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten bij de regels valt een datacenter in milieucategorie 2:

Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten **LIJST 1 - ACTIVITEITEN** definitief maart 2009

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
-	-			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED						
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
71	77	-							
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	62	-							
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
73	72	-							
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2

Figuur 3 Fragment Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het begrip “datacenter” is in de regels (begripsbepalingen) niet verder omschreven zodat

vermogen en omvang (behoudens door de bouwregels) door het bestemmingsplan verder niet beperkt worden.

Aan de hand van de regels en de Staat van Bedrijfsactiviteiten" kan geconcludeerd kan worden dat het in essentie gaat om een regulier bedrijventerrein.

Overigens is zijdens de gemeente aangegeven dat de juristen van de gemeente van mening zijn dat een "datacenter" geen bedrijf is en dat een datacenter dus, ondanks dat het in de Staat van Bedrijfsactiviteiten staat vermeld, niet is toegestaan. Wij geven geen oordeel over dit standpunt en hanteren gelet op de uitvraag het standpunt dat een "datacenter" bij recht is toegestaan. Wel merken wij op dat in de hierna nader te beschrijven, aan Equinix verleende omgevingsvergunning hierover niets is gezegd.

Omgevingsvergunning Equinix d.d. 5 juni 2020

Op 5 juni 2020 is aan Equinix een omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" verleend voor het oprichten van Datacenter AM12, gebouwen DC1a en DC1b op de percelen Chocoladeweg 3 en 5 in Weesp. Volgens het besluit:

- Bestaat de afwijking van het bestemmingsplan uit de overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 20 meter met 3 meter;
- Heeft het vergunde datacenter een bedrijfsoppervlakte van 13.734 m².

De volgens de verstrekte informatie aan Equinix verleende omgevingsvergunning staat niet op ruimtelijkeplannen.nl.

Nieuwe planologie

Het voornemen bestaat om de nu bij recht bestaande mogelijkheid om datacenters te vestigen uit te sluiten. Dit betreft alle vormen van datacenters. Ten tijde van het opstellen van dit advies was de exacte bestemmingsregeling nog niet bekend.

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.

In essentie wordt enkel het gebruik als datacenter gewijzigd en blijven de overige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden intact. Wij beschouwen een dergelijke wijziging als een (potentieel) “planologisch nadelige wijziging” voor de huidige eigenaar en gebruiker.

6 OVERWEGINGEN WAARDERING ALGEMEEN

Marktwaarde

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.

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.

Peildatum
Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum (9 februari 2023) als peildatum voor de waardering.

De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld
Bij het waarderen gaat het binnen het kader van een risicoanalyse doorgaans 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.

In deze zaak gaat het echter om het vaststellen van het mogelijke nadeel als gevolg van een aanhoudingsbesluit. Uitgangspunt daarbij is dat de gevraagde omgevingsvergunning uiteindelijk wel verleend wordt, alleen later. De planschade bestaat in dat geval alleen uit het nadeel dat samenhangt met de vertraging in de vergunningverlening en bestaat niet uit een waardedaling van een object. Wel kan ook hierbij het huidige waardeniveau een rol spelen.

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;
- Wijzigingen in rentepercentages;
- Verandering in kosten voor bijvoorbeeld bouwmaterialen.

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. Het te beoordelen vastgoedobject is nog niet gerealiseerd.

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.

Marktomstandigheden
Met betrekking tot dit onderwerp bespreken wij enkele internationale ontwikkelingen die gevolgen hebben voor de vastgoedmarkt in Nederland.

Covid

Tijdens de covidperiode gingen wij ervan uit dat de economische omstandigheden voor wat betreft de middellange termijn positief waren. Als er effecten zouden zijn van de Coronacrisis, dan zouden die pas in een later stadium zichtbaar of duidelijk worden. De Covid 19 maatregelen hebben met name invloed gehad op exploitatie gedreven vastgoed, kantoren en winkels. In de markt is nagedacht en gediscussieerd over de manier waarop die objecten moeten worden getaxeerd.

Naast negatieve berichten lazen wij steeds vaker ook positieve berichten in de media en wij waren van mening dat de betrokken partijen als het ware “door het dal heen keken”. Het was een “dip” in een langere exploitatieperiode waarbij ook zaken zoals overheidssteun en eventuele huurkortingen een rol hebben gespeeld. Inmiddels zijn de beperkende maatregelen afgeschaft. Wij hanteren daarom het uitgangspunt dat het bovenstaande geen wezenlijk negatieve gevolgen meer heeft voor de huidige opbrengstmogelijkheden, kosten, de parameters en dergelijke.

Financiële onrust

Terwijl de zorgen over de gevolgen van Covid naar de achtergrond gingen, werden wij vanaf februari 2022 geconfronteerd met de crisis in Oekraïne. Het conflict tussen het westen en Rusland is geëscaleerd, wat zorgt voor onrustige financiële markten.

Wat dit gaat betekenen voor de waarde van vastgoed is nog onbekend. De situatie veranderd voortdurend en de onzekerheden zijn toegenomen. Om te kunnen adviseren zullen we gebruik moeten maken van uitgangspunten.

In navolging van de theorie dat marktpartijen “door het dal heen konden kijken” gaan wij er ook bij dit onderwerp vanuit dat er thans geen wezenlijk negatieve gevolgen zijn voor de huidige opbrengstmogelijkheden, kosten, de parameters en dergelijke.

7 OVERWEGINGEN BEDRIJFSTERREIN VAN HOUTEN EN OMGEVING

De commerciële markt in het algemeen

De financiële onrust (inflatie, stijgende rente, toenemende kosten, Oekraïne) zorgen deels voor een afwachtende houding bij beleggers en gebruikers. Tegelijkertijd gaan sommige delen van de markt ogenschijnlijk gewoon door. Op basis van de marktberichten zijn we van mening dat het aanbod niet altijd voldoet aan de eisen vanuit de markt. Het beste vastgoed zal derhalve de voorkeur verdienen boven het overige vastgoed. Dat heeft met name betrekking op de locatie en de kwaliteit van het vastgoed. Een aanzienlijk deel van de investeringen zijn gedaan in het logistieke vastgoed. De desbetreffende vraagprijzen zijn relatief hoog en de getoonde aanvangsrendementen zijn derhalve relatief laag ten opzichte van reguliere bedrijventerreinen. Dit zorgt voor een “te positief beeld” ten aanzien van reguliere bedrijfsterreinen. Door de stijgend kapitaalmarktrente zal het benodigde aanvangsrendement stijgen, hetgeen uiteindelijk zal leiden tot een lagere waarde.

Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de onderhavige locatie te bepalen, zijn wij nagegaan of er nabij het plangebied relevante objecten zijn verkocht of verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van fundainbusiness.nl, Funda.nl, Vastgoeddata en Provadie. Ook zijn verschillende websites en publicaties van brancheorganisaties zoals de NVM en van aanbieders van onroerend goed (zoals van Cushman & Wakefield, Colliers International) geraadpleegd.

Het plangebied en de commerciële objecten

Wij hebben fundainbusiness bekeken, om na te gaan of er relevante objecten te koop of te huur worden aangeboden. Binnen het Van Houten Industriepark is er weinig relevant aanbod en daarom hebben wij bedrijventerrein Noord bekeken.

Adres	Soort	Vraagprijs	Opp.	Status	€/m2 vvo
Bloemendalerweg 30	Hal	126.000	1.800	Te huur	70
Bloemerdalerweg 42	Hal**	79.282	809	Te huur	98
Bloemerdalerweg 43 K	Hal	279.950	190	Verkocht	1.473
Chocoladeweg 8	Kantoor	Diverse	Diverse	Te huur	180 - 245
Eemmeerlaan 26	Hal	335.000	162	Te koop	2.068
Eemmeerlaan 28	Hal	310.000	162	Te koop	1.914

Adres	Soort	Vraagprijs	Opp.	Status	€/m2 vvo
Eemmeerlaan 30	Hal	275.000	149	Verkocht	1.846
Flevolaan 19	Hal	51.920	590	Verhuurd	88
Flevolaan 19C	Hal	44.233	479	Verhuurd	89
Flevolaan 62D	Hal	38.824	422	Te huur	92
Flevolaan 70	Hal	49.800	600	Te huur	83
Hogeweyselaan 21	Hal	49.880	860	Verhuurd	58
Hogeweyselaan 175	Bedrijf	2.450.000	2.095	Te koop	1.170
Hogeweyselan 221	Hal	119.100	1.588	Verhuurd	75
Pampuslaan 180	Kantoor	17.982	162	Te huur	111
Pampuslaan 192	Kantoor	23.635	163	Te huur	145
Pampuslaan 196	Hal*	25.754	163	Te huur	158
Pampuslaan 204	Hal	22.657	163	Verhuurd	139
Van Houten Ind. 5	kantoor	373.000	2.984	Verhuurd	125
Zuiderzeelaan 91	Hal	14.022	123	Verhuurd	114
Zuiderzeelaan 99	Hal	315.000	115	Verkocht	2.739

Ad*, inclusief deel meubilair.

Ad**, showroom.

De uiteindelijke transactieprijzen kunnen natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijzen en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de huidige dynamiek in de markt. Gezien het bovenstaande is de dynamiek nabij het plangebied relatief gunstig. De gemiddelde gevraagde huurprijs bedraagt € 80,--/m2 vvo. Deze huurprijs past bij een bedrijfsruimte met een relatief geringe oppervlakte kantoorruimte voor eigen gebruik. We zien in essentie gebruikelijke prijzen voor een regulier bedrijventerrein.

Op Funda in Business is geen relevant aanbod van bedrijfsterreinen.

Huurprijsreferenties

Via VastgoedData konden we in de directe omgeving van het te beoordelen plangebied relatief weinig geschikte referenties vinden. 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.

We hebben voor de indicatie van de huur een wat ruimere periode bekeken en wij geven hierna het gemiddelde weer.

Oppervlakte m2 vvo	€ /m2 vvo
337	**100**

Overwegingen waarderingsmethode commerciële objecten naar aanleiding van de bovenstaande gegevens

Er zijn in beginsel drie verschillende waarderingsgroepen die gebruikt kunnen worden voor het taxeren van een vastgoedobject, te weten:

1. de vergelijkende methoden;
2. de inkomstenmethoden;
3. de kostenmethoden.

Het vergelijken van grondprijzen heeft de voorkeur. Daarvoor zouden wij gebruik kunnen maken van de directe vergelijkingsmethode. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. In deze zaak zijn er te weinig geschikte grondtransacties om ons volledig op deze methode te baseren.

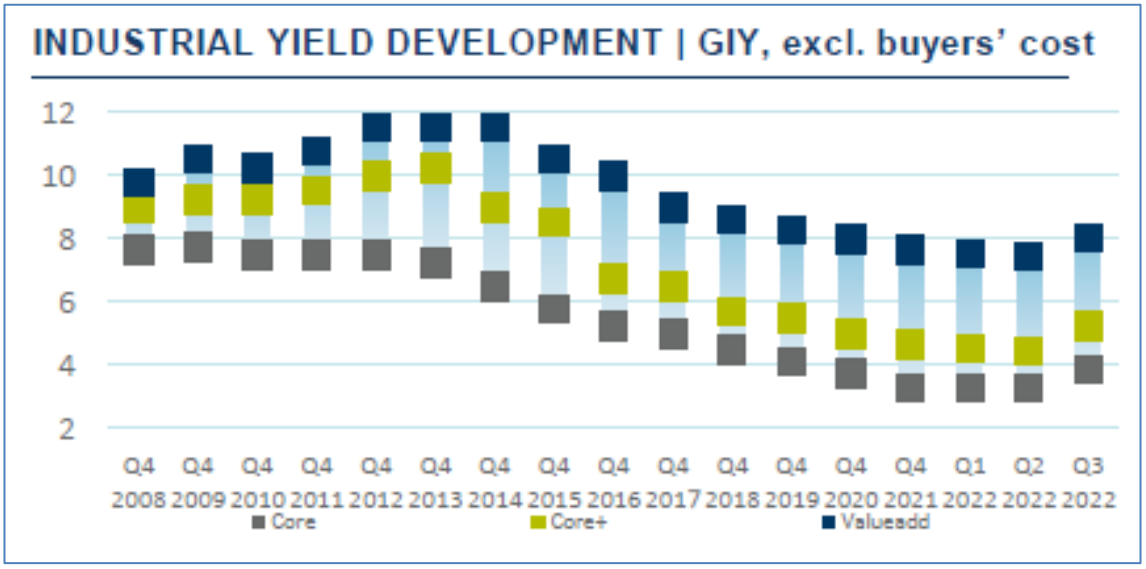
Daarom berekenen wij de waarde van de grond ook normatief. Daarbij maken we gebruik van de BAR/NAR rekentechniek om de opbrengstmogelijkheden te taxeren. De totale toekomstige marktwaarde van de ontwikkeling wordt verminderd met de aan het bouwplan gerelateerde stichtingskosten en bijkomende kosten. De uitkomst (het residu) bestaat uit het bedrag dat bij ontwikkeling maximaal aan de grond zou kunnen worden besteed.

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. Voor bedrijfsmatig vastgoed zijn er behoorlijk veel marktgegevens beschikbaar.

De publicatie van Cushman & Wakefield van het derde kwartaal van 2022 bevat de

volgende afbeelding.



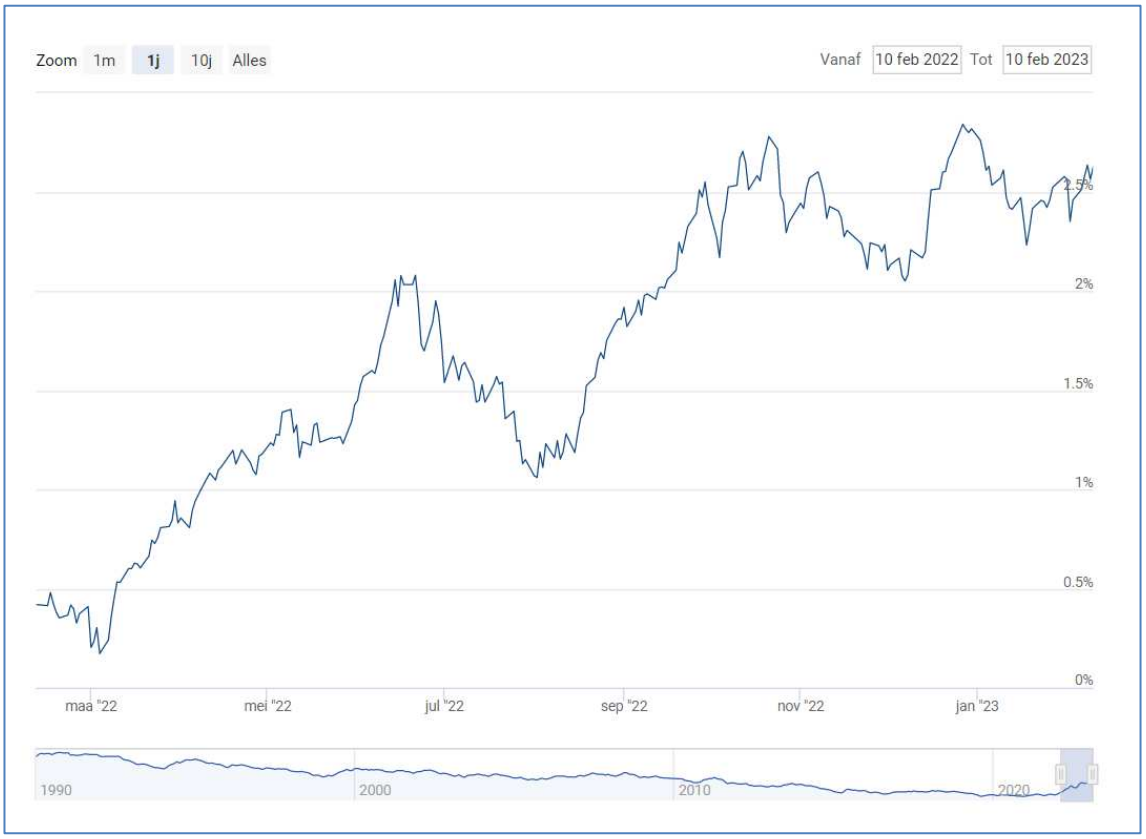
De bandbreedte bedraagt ongeveer 4,00 % tot 5,00 % voor de meest aantrekkelijke vastgoed en 5 tot 8% voor bedrijfsmatig vastgoed op overige locaties.

De markt in het algemeen

Op basis van de marktberichten zien wij dat de digitalisering doorzet, de (grote) detaillisten hebben ervaring opgedaan met Covid, het vertrouwen nam toe, tegelijkertijd zoeken onlinezaken ook een fysieke winkel, winkelgebieden staan onder druk, alternatieve gebruiksmogelijkheden nemen toe en de verwachting is dat in de kernwinkelgebieden de vraag redelijk stabiel kan blijven. Winkelvastgoed is relatief kwetsbaar voor de recente ontwikkelingen met betrekking tot inflatie. De steunmaatregelen zijn opgeheven, door de inflatie staat de uitgaven van de consumenten onder druk en het zal in de praktijk moeten blijken of en hoe de huren kunnen worden geïndexeerd.

Controle opbouw yield

Wij verifiëren de in onze berekeningen gebruikte Yield aan de hand van het door ons opgebouwde bruto aanvangsrendement. Bij het opbouwen van de yield is het risicovrij rendement op de 10-jarige staatsleningen het uitgangspunt (Bron Homefinance.nl)



De kapitaalmarktrente bevindt zich -vanaf begin 2021- in een stijgende trend.

Het risicovrij rendement wordt verhoogd met de opslag met betrekking tot het vastgoedcategorierisico, de opslag tot het objectrisico en de diverse eigenaarslasten. Deze eigenaarslasten bestaan in essentie uit de reguliere exploitatiekosten zoals: onderhoud, belasting WOZ, rioollasten, heffing waterschap, opstalverzekering, objectbeheer, eventuele erfpacht, leegstand en dergelijke. Wij hanteren het uitgangspunt dat de gronden door de koper zelf zullen worden gebruikt. Zie de bijlagen voor meer informatie.

Kosten koper commerciële objecten

In het waarderingsmodel hanteren wij een kosten koper tarief van circa 11,5%.

Kapitaalcorrecties

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

8 SCOPE DATACENTERS

Soorten datacenters

Er zijn 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.

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 locatie ligt binnen de straal van 10 kilometer.

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.

In de “Analyse economisch perspectief datacenters Gemeente Amsterdam” van 24 juni 2022 wordt gesproken over de clusters:

- Cluster Science Park
- Cluster Amstel III
- Cluster Haarlemmermeer

Met betrekking tot de in dit advies te beoordelen locatie werd vermeld dat de status onbekend is.

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 een oppervlakte van meer dan 2.000 m2 bedragen voor een basisgebouw ongeveer € 825,--/m2 bvo exclusief btw. Datacenters worden geclassificeerd door middel van een

TIER-classificatie 1 t/m 4. De kosten voor een datacenter variëren van afgerond € 5.000,-- tot € 10.000,--/m2 bvo exclusief btw. Deze bouwkosten hebben enkel betrekking op het gebouw en is exclusief de apparatuur, bijkomende bouw- en projectkosten en dergelijke.

Apparatuur

Kenmerkend voor datacenters is verder dat ze kapitaalintensief zijn. De installaties, hardware en software vertegenwoordigen een grote financiële waarde. Uit een eerder uitgevoerd globaal internetonderzoek bleek dat de investeringskosten per locatie hoog zijn. We zagen in 2020 indicatieve bedragen van afgerond € 5.000.000,-- per Megawatt.

9 BEOORDELING WAARDE

Aanwendingsmogelijkheden, SWOT analyse

De locatie is goed te bereiken door de bezoekers en er kan op eigen terrein worden geparkeerd. De bestemming is ruim. Voor een regulier bedrijf ligt de locatie enigszins solitair. Het complex (datacenter) is nog niet gerealiseerd.

SWOT	Opmerking
Sterke punten	Ruime bestemming, ook datacenter mogelijk.
Zwakke punten	Solitaire ligging.
Kansen	Nog in te delen terrein.
Bedreigingen	Vervallen datacenter.

Opzet

Gezien de gegevens in de vorige hoofdstukken beschrijven wij de route van de waardering als volgt:

1. Vergelijken met grondtransacties binnen bedrijventerrein Noord en normatieve grondprijzen;
2. Vergelijken met uitgifteprijzen van gemeenten.
3. Vergelijken met grondtransacties binnen het bedrijfsterrein;
4. Conclusie.

Ad1, Vergelijken met grondtransacties binnen bedrijventerrein Noord en normatieve grondprijzen

Wij hebben geen geschikte grondtransacties gevonden. Het huurwaardeniveau kunnen we wel gebruiken voor de potentiële opbrengstmogelijkheden van een regulier bedrijventerrein. Zie de bijlagen voor meer informatie. Uitgaande van een bebouwingpercentage van 100%, opstallen met een oppervlakte van meer dan 2.000 m2 bvo en eigen gebruik, stellen wij de meest gunstige normatieve grondwaarde van een regulier bedrijventerrein op:

- € 250,-- tot € 500,--/m2 terrein of m2 bvo.

De bandbreedte wordt met name veroorzaakt door de bandbreedte van de bouwkosten.

Ad2, Vergelijken met uitgifteprijzen van gemeenten

We beschikken over de geactualiseerde grondprijsbepaling van de gemeente Amsterdam van 2022. De bandbreedte voor bedrijfsterrein bedroeg gemiddeld € 275/m2 tot € 500/m2 grond of bvo. Bij ad1 hebben wij deze bedragen kunnen reproduceren.

Ad3, Vergelijken met grondtransacties binnen het bedrijfsterrein

Het Van Houten Industriepark is voor het merendeel eigendom van Abbott Healthcare Products. Het wordt exensief gebruikt. Er zijn derhalve relatief weinig geschikte transacties. De recente transactie met betrekking tot de te beoordelen locatie vinden wij wel belangrijk De erfpachtcanon bedroeg bij aanvang namelijk € 586.755,-- per jaar. Partijen gaan uit van een recht van koop ter waarde van € 450,--/m2. Dit komt overeen met een canonpercentage van 5% tot 6% hetgeen binnen de bandbreedte ligt. Een jaar eerder vindt een ruiling plaats met een waarde van € 150,--/m2. Als deze laatste waarde overeenkomt met de waarde van een regulier bedrijventerrein, dan heeft het bedrag van € 450,--/m2 betrekking op het gebruik van de locatie als datacenter. Dit is factor 3.

Ad4, conclusie

Gezien de eerdere overwegingen en het bovenstaande zijn wij van mening dat wij de waarde van de onderhavige locatie als datacenter normatief kunnen stellen op € 250,--/m2 x 3 = **€ 750,--/m2.**

Indien het prijsniveau op een regulier bedrijventerrein hoog is, dan zijn we van mening dat een datacenter tweemaal zoveel zou willen betalen. € 500,--/m2 x 2 = **€ 1.000,--/m2.**

Door de vestigingseisen zijn het aantal locaties beperkt. 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. 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.

10 VERGOEDBAARHEID

Anderszins verzekerd

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Ons is geen informatie verstrekt dat er afspraken zijn gemaakt met de eigenaar over planschade, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

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:

<u>Document “Amsterdam Duurzaam Digitaal, Vestigingsbeleid datacenters gemeente Amsterdam 2020 – 2030” d.d. 14 oktober 2020.</u>
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.

Inhoudelijk: 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).

Het onderhavige gebied hoort niet tot die vier locaties. Het is echter de vraag is of dit document ook relevant is voor de onderhavige concrete locatie / de bedrijventerreinen in Weesp.
Het document betreft immers het vestigingsbeleid van de gemeente Amsterdam en is vastgesteld in 2020.
Op pagina 25 van het document wordt Weesp nog als direct omliggende (en dus aparte) gemeente genoemd. Overigens evenals Diemen en Muiden.
Bovendien is Weesp pas in maart 2022 onderdeel uit gaan maken van de gemeente Amsterdam.
Aannemelijk is derhalve dat het document niet kan worden tegengeworpen aan partijen die een rechtsbetrekking hebben ten aanzien van gronden buiten het grondgebied van de gemeente Amsterdam zoals dat medio 2020 bestond.

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 een ieder kenbaar door de gemeente openbaar is gemaakt.

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 een ieder kenbaar door de gemeente openbaar is gemaakt.

Document: Omgevingsvisie Weesp 2050 d.d. 11 februari 2021.

In dit document wordt het onderhavige datacenter (het nog te bouwen datacenter op het Abott terrein) juist aangemerkt als veelbelovende warmtebron. Verder staat in dat document niets over voornemens om de vestigingsmogelijkheden van datacenters te beperken.

Conclusie actieve risicoaanvaarding

Vanaf medio 2020 dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de vestigingsmogelijkheden van een datacenter buiten de vier clusters in de gemeente Amsterdam worden beperkt, maar alleen voor het gebied binnen het grondgebied van de gemeente Amsterdam zoals dat destijds was.

Om die reden concluderen wij dat voor het in dit advies beoordeelde gebied geen aanleiding bestaat om uit te gaan van kenbaar op de beperking van de vestigingsmogelijkheden van datacenters gericht beleid.

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:

1. (verhuurd) bedrijfsmatig vastgoed;
2. Te huur aangeboden bedrijfsmatig vastgoed;
3. bedrijfsmatig vastgoed waarbij de eigenaar tevens de exploitant is.

Conclusie passieve risicoaanvaarding

Zoals hiervoor bij het onderwerp actieve risico-aanvaarding overwogen, is, ondanks het datacenterbeleid van de gemeente Amsterdam dat medio 2020 kenbaar werd, het onwaarschijnlijk dat met betrekking tot objecten die destijds buiten het grondgebied van de gemeente Amsterdam lagen, sprake is van voldoende concrete en kenbare aanwijzingen dat de mogelijkheid tot het vestigen van een datacenter in de toekomst zou kunnen komen te vervallen. Dit geldt dus ook voor de bedrijventerreinen in Weesp en de in dit advies beoordeelde concrete locatie. Aan het eerste criterium wordt voor deze gebieden dan ook al niet voldaan, zodat er geen aanleiding bestaat om voor deze gebieden uit te gaan van mogelijke passieve risicoaanvaarding.

Voor de gebieden die destijds wel binnen het grondgebied van de gemeente Amsterdam lagen, wordt wel aan het eerste criterium voldaan, zodat het voor die gebieden zinvol kan zijn om het onderwerp passieve risicoaanvaarding te onderzoeken. Daarbij is wel van belang dat rekening wordt gehouden met de beperkingen die kleven aan het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding zoals hiervoor omschreven. Naar verwachting moeten hiervan dan ook “geen wonderen” worden verwacht.

Normaal maatschappelijk risico (NMR)

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 grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande vooral voor de reguliere indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager (degene die een planschadeclaim indient).

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent ervan uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico’s. Wij adviseren u om dit onderwerp buiten beschouwing te laten.

11 BEOORDELING VRAAG 1

Datacenters is als bestemming mogelijk in het bestemmingsplan. Leidt het schrappen van de bestemming datacenters tot planschade? Zo ja, wat is de orde van grootte waar rekening mee moet worden gehouden?

Inleiding

Hoewel onder de omgevingswet het begrip “planschade” komt te vervallen en daar het meeromvattende begrip “nadeelcompensatie” voor in de plaats komt, gebruiken wij hierna de nu nog geldende terminologie. Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen indirecte planschade en directe planschade.

indirecte planschade betreft de schade als gevolg van het feit dat op andere percelen dan die van de aanvrager de bouw- en of gebruiksmogelijkheden in een voor aanvrager nadelige zin zijn veranderd. Ook een beperking van de eigen bouw- of gebruiksmogelijkheden als gevolg van ontwikkelingen op belendende percelen wordt gerangschikt onder het begrip “indirecte planschade”.

Directe planschade is schade, die wordt geleden als gevolg van het feit dat de aanwendingsmogelijkheden van het eigen object zijn aangetast. Gedacht kan worden aan het inperken van bouw- en gebruiksmogelijkheden of zelfs het geheel wegbestemmen daarvan. Omdat de beoogde maatregel ziet op de beperking van de gebruiksmogelijkheden, gaat het hier om “directe planschade”.

Soorten schade

Bij bedrijfsmatig gebruikte objecten maken wij een onderscheid tussen:

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

1 De huidige bedrijfsactiviteiten / exploitatie (inkomensschade)

Wij hanteren het uitgangspunt er geen bestaande exploitatie is. Als er geen exploitatie is, dan kan die uiteraard niet worden aangetast. Er kan echter ook sprake zijn van investeringen die enkel bruikbaar zijn voor het datacenter. Bij het wegbestemmen kan dit

mogelijk ook worden beschouwd als planschade. Wij laten dit aspect in deze risicoanalyse verder buiten beschouwing.

2 De toekomstige bedrijfsactiviteiten (inkomensschade)

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 deze zaak is de maatregel echter nog niet onherroepelijk en bestaat de kans in theorie de kans dat de exploitatie alsnog wordt gestart. Wij laten dit aspect in deze risicoanalyse verder buiten beschouwing.

3 Het onroerend goed

Relevant is derhalve de waarde van de grond. 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 het object te gebruiken voor een datacenter zal 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 een gunstige locatie meer te betalen. Voor de beeldvorming stellen wij dit op € 750,--/m2 min € 250,-- is € 500,--/m2 terrein of m2 bvo.

	€ /m2 terrein of bvo
Waarde /m2 voor	750
Waarde /m2 na	250
Waardeverschil	500
Oppervlakte (fsi < 1)	22.402
Bedrag	11.201.000
Afronding	1000
Planschaderisico	**11.200.000**

12 BEOORDELING VRAAG 2

Equinix heeft al de gronden aangeschaft voor de realisatie van een datacenter. Wat betekent dit voor de aansprakelijkheid van de gemeente?

Equinix dient vanaf 21 januari 2022 aangemerkt te worden als zakelijk gerechtigde tot de onderhavige percelen.
Om die reden dient Equinix ook vanaf dat moment beschouwd te worden als een gerechtigde tot eventuele planschade indien er sprake is van nadelige planologische wijzigingen die na dat moment in werking treden. Voorwaarde is uiteraard wel dat Equinix op het moment van inwerking treden van de beoogde maatregel ook nog zakelijk gerechtigde is.

Ten aanzien van de vergoedbaarheid van de planschade in verband met het onderwerp “actieve risicoaanvaarding” merken wij op dat het relevante toetsmoment daarvoor ligt bij het moment van aankoop/sluiten van de opstal- en erfpachtsovereenkomst. Dat was volgens de leveringsakte al op 31 oktober 2020. Zoals hiervoor aangegeven hoefde op dat moment nog geen rekening te worden gehouden met de beoogde beperking van de vestigingsmogelijkheden van een datacenter in het onderhavige gebied. De planschade kan dan ook niet wegens actieve risicoaanvaarding voor rekening van Equinix worden gelaten.

Omdat er geen concrete aanwijzingen zijn dat de mogelijkheden zullen worden beperkt, kan ook geen sprake zijn van passieve risicoaanvaarding, nog daargelaten dat al een omgevingsvergunning is verleend.

13 BEOORDELING VRAAG 3

Wat betekent het onmogelijk maken van de bestemming datacenters voor de andere eigenaren van de gronden in het gebied?

De marktgegevens ten aanzien van bedrijventerrein Noord 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.

Als er veel locaties zouden zijn om uit te kiezen, dan zou een koper kunnen volstaan met het betalen van de reguliere marktprijs verhoogd met een percentage van indicatief 10% tot 20%. Als de verkoper 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. Vanuit de positie van een datacenter, neemt de druk om tot overeenstemming te komen toe. Ten opzichte van de reguliere grondprijs lijkt factor 2 tot 3 reëel. Het wegbestemmen van een datacenter op een locatie zoals de onderhavige met een concreet voornemen en een omgevingsvergunning leidt tot planschade.

Bij het extrapoleren van het in dit advies berekende planschaderisico naar de overige locaties, doet zich een complicatie voor. Bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in de planschade wordt namelijk gedaan alsof de aanvrager de eerste en enige is. Dat kan in theorie leiden tot een zeer groot planschaderisico. Extrapolatie van het in dit advies berekende planschaderisico naar de overige gronden is echter niet reëel omdat er maar weinig gegadigden voor een locatie voor een datacenter zijn. Binnen de planschade jurisprudentie, is dit één van de weinige onderwerpen die nog niet zijn uitgeprocedeerd. De vraag is of we bij het taxeren van het planschaderisico ook naar de maximale behoefte van de datacenters kunnen kijken. We stellen een pragmatische aanpak voor en onderscheiden:

1. Reguliere bedrijfsterreinen welke niet voldoen aan de vestigingseisen. Stel het bestemmingsplan staat de vestiging van een datacenter toe. Het wegbestemmen is in theorie te beschouwen als een planologisch nadeel. Bezien vanuit de datacenters zal er echter geen reële behoefte zijn om zicht te vestigen op deze bedrijfsterreinen. Uit de taxaties zal blijken dat de hoogste waarde niet zal worden aangetast, zodat er geen sprake zal zijn van een planschaderisico;
2. Reguliere bedrijfsterreinen welke min of meer zouden kunnen voldoen aan de vestigingseisen. Dit betreft de onderhavige locatie. Het wegbestemmen van een datacenter op een locatie zoals de onderhavige met een concreet voornemen en een omgevingsvergunning leidt tot planschade. De maximale lokale behoefte en capaciteit aan datacenters zou hier een indicatie kunnen geven van het mogelijke nadeel;
3. Een hotspot met gunstige vestigingscondities waar al diverse datacenters aanwezig zijn. Dit betreft bijvoorbeeld de door de gemeente Amsterdam aangewezen vier locaties waar vestiging, verplaatsing of uitbreiding onder voorwaarden mogelijk blijft. Als de bouw- en gebruiksmogelijkheden gelijk blijven, dan is er geen planschaderisico.

14 CONCLUSIE & MANAGEMENTSAMENVATTING

Vraag 1, de omvang van het planschaderisico

Het beperken van de gebruiksmogelijkheden is te beschouwen als een planologisch nadeel. In dit advies hebben wij onze inschatting gegeven met betrekking tot de voorgenomen planologische wijziging. Op basis van artikel 6.1 Wro schatten wij het risico op de directe planschade op:

€ 11.200.000,--.

Vraag 2, de aansprakelijkheid van de gemeente

Equinix dient vanaf 21 januari 2022 aangemerkt te worden als zakelijk gerechtigde tot de onderhavige percelen. Om die reden dient Equinix ook vanaf dat moment beschouwd te worden als een gerechtigde tot eventuele planschade indien er sprake is van nadelige planologische wijzigingen die na dat moment in werking treden.

Vraag 3, de gevolgen voor andere eigenaren van gronden in het gebied

Het wegbestemmen van een datacenter of een locatie zoals de onderhavige met een concreet voornemen en een omgevingsvergunning leidt tot planschade. De maximale lokale behoefte en capaciteit aan datacenters zou hier een indicatie kunnen geven van het mogelijke nadeel.

Anderszins verzekerd

Er zijn voor zover ons bekend geen afspraken gemaakt met de eigenaar van het betrokken object, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

Actieve risicoaanvaarding

Vanaf medio 2020 dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid dat de vestigingsmogelijkheden van een datacenter buiten de vier clusters in de gemeente Amsterdam worden beperkt, maar alleen voor het gebied binnen het grondgebied van de gemeente Amsterdam zoals dat destijds was. Om die reden concluderen wij dat voor het in dit advies beoordeelde gebied geen aanleiding bestaat om uit te gaan van kenbaar op de beperking van de vestigingsmogelijkheden van datacenters gericht beleid.

Passieve risicoaanvaarding

Zoals hiervoor bij het onderwerp actieve risico-aanvaarding overwogen, is, ondanks het datacenterbeleid van de gemeente Amsterdam dat medio 2020 kenbaar werd, het onwaarschijnlijk dat met betrekking tot objecten die destijds buiten het grondgebied van de gemeente Amsterdam lagen, sprake is van voldoende concrete en kenbare aanwijzingen dat de mogelijkheid tot het vestigen van een datacenter in de toekomst zou kunnen komen te vervallen. Dit geldt dus ook voor de bedrijventerrein in Weesp en de in dit advies beoordeelde concrete locatie. Aan het eerste criterium wordt voor deze gebieden dan ook al niet voldaan, zodat er geen aanleiding bestaat om voor deze gebieden uit te gaan van mogelijke passieve risicoaanvaarding.

Normaal maatschappelijk risico

Het NMR stellen wij voor de voorbeeldlocatie – vanwege het procesrisico - op 0%. Bij de directe planschade werd er namelijk tot relatief recent ervan uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's. Het effect op de omvang van het planschaderisico is gering en wij adviseren u om dit onderwerp buiten beschouwing te laten.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

