

## **Bijlage 1:**

### **Beleidslijn verwerven van woningen langs basisnetroutes**

#### **Paragraaf 1. Inleiding**

Op dit moment is bij de Eerste Kamer een wetsvoorstel aanhangig tot wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen in verband met de totstandkoming van een basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Wet basisnet, Kamerstukken I 2012/13, 32862). Samen met het eveneens in voorbereiding zijnde Besluit externe veiligheid transportroutes en een op de wet en het besluit te baseren ministeriële regeling heeft deze wet- en regelgeving tot doel een duurzaam evenwicht te scheppen tussen vervoers-, ruimtelijke en veiligheidsbelangen, die bij een ongebreidelde groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen en toenemende bebouwing in de nabijheid van transportassen met elkaar in botsing zouden komen. Het basisnet voorziet in een systeem waarbij het vervoer van gevaarlijke stoffen tussen de grote chemieclusters in Nederland alsmede het transitovervoer door Nederland ook in de toekomst mogelijk blijft. Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen doorgang blijven vinden, zij het dat zowel bij vervoers- als bij ruimtelijke ontwikkelingen voor kwetsbare functies, zoals woningen en scholen, het risico niet hoger mag zijn dan een maatschappelijk afgesproken maximum niveau. In het Nederlandse externe veiligheidsbeleid wordt dat maximum risiconiveau bij vervoer uitgedrukt in de overlijdenskans van ten hoogste 1 op de miljoen per jaar. Deze waarde wordt eveneens gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's vanwege inrichtingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Bij de keuze voor deze waarde hebben zowel veiligheidsoverwegingen als pragmatische en financiële overwegingen (haalbaarheid en betaalbaarheid) een rol gespeeld.

In de bijlage bij de bovengenoemde ministeriële regeling worden plafonds opgenomen voor het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren die voor dat vervoer van belang worden geacht. Deze wegen, hoofdspoorwegen en binnenwateren worden aangeduid door het begrip basisnetroutes. In de genoemde bijlage worden de afstanden aangegeven waarop het plaatsgebonden risico, dat wil zeggen de kans om door een ongeval vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen op een plaats in de omgeving van de transportroute te overlijden, ten hoogste 1 op de miljoen ( $10^{-6}$ ) per jaar mag bedragen (de zogeheten maximale PR  $10^{-6}$  contour). Deze afstanden worden gemeten vanaf de referentiepunten die in de regeling worden aangegeven voor wegen, spoorwegen en binnenwateren<sup>1</sup>. Met het wettelijk vastleggen van deze afstanden wordt de groei van het risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen naar tijd en plaats begrensd. Het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer mag op de afstanden die bij de desbetreffende (gedeelten van) wegen en spoorwegen zijn aangegeven niet hoger worden dan  $10^{-6}$  per jaar. Binnen die zones mogen geen woningen en andere kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Met dit systeem wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd voor burgers die wonen, werken of recreëren in de nabijheid van een basisnetroute.

---

<sup>1</sup> Voor wegen is dat de scheiding tussen beide rijrichtingen of, bij wegen voor één richtingsverkeer, het midden tussen beide kantstrepen; voor spoorwegen: het midden tussen de beide buitenste doorgaande sporen en voor binnenwateren: de oeverlijn.

In 2011 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu onderzoek laten doen naar de aanwezigheid van woningen en andere kwetsbare objecten in de nabijheid van wegen en spoorwegen die deel uitmaken van het basisnet<sup>2</sup>. Naast woningen worden onder meer ook scholen, kinderdagverblijven, ziekenhuizen en kantoren voor meer dan 50 personen als kwetsbare objecten aangemerkt. Uit het genoemde onderzoek is naar voren gekomen dat bij de invoering van het basisnet in totaal 43 woningen in zeven gemeenten binnen de beoogde basisnetafstanden liggen. Door het toepassen van verkeersmaatregelen langs de omrijdroute voor de tunnel onder De Noord zal het risico aldaar afnemen. Daardoor kan de afstand vanaf de weg waar het plaatsgebonden risico maximaal 1 op de miljoen per jaar mag bedragen, worden ingekort. Als gevolg daarvan komen 8 woningen buiten de basisnetafstand te liggen. Door het aankopen van woningen die in 2011 en 2012 op de markt ter verkoop werden aangeboden, is het aantal woningen binnen basisnetafstanden teruggebracht tot thans 28.

Deze situaties – de aanwezigheid van woningen binnen een basisnetafstand – acht ik niet wenselijk gezien het belang dat iedere burger heeft bij bescherming tegen de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen van derden (externe veiligheid). Daar staat tegenover dat rechtmatig uitgeoefende woonrechten uit een oogpunt van rechtszekerheid eveneens bescherming verdienen. De hierna te noemen motie Hofstra heeft hier enkele jaren geleden reeds aandacht voor gevraagd.<sup>3</sup>

In deze brief zet ik uiteen op welke wijze ik voornemens ben aan beide uitgangspunten – bescherming versus eerbiediging van bestaande rechten – tegemoet te komen.

## **Paragraaf 2. Oplossen van knelpunten bij de initiële vaststelling van het basisnet**

Kwetsbare objecten die binnen de risicozone van een basisnetroute liggen, vormen een knelpunt bij het waarborgen van het wenselijk geachte beschermingsniveau in verband met de externe veiligheidsrisico's vanwege het vervoer gevaarlijke stoffen.

Zoals hierboven is aangegeven, liggen op een aantal plaatsen in Nederland langs een weg of hoofdspoorweg die onderdeel is van het basisnet woningen binnen de bij die weg of hoofdspoorweg behorende risicozone. Het betreft hier een viertal gemeenten in de provincie Zuid-Holland en drie gemeenten in de provincie Noord-Brabant.

Voor de goede orde merk ik nog op dat bij vaarwegen die tot het basisnet gaan behoren geen sprake is van dergelijke knelpunten.

Indachtig de destijds door uw Kamer aanvaarde motie Hofstra<sup>3</sup> ben ik van mening dat het de voorkeur verdient om op vrijwillige basis de aanwezigheid van kwetsbare objecten binnen de risicozone van een basisnetroute te beëindigen. Dit houdt in dat bestaande, rechtmatig uitgeoefende woonrechten geëerbiedigd zullen worden en dat het Rijk zal trachten de betreffende panden minnelijk te verwerven dan wel in overleg met de rechthebbende(n) en de betrokken gemeente zal bezien in hoeverre het mogelijk is om aan deze objecten een andere dan een kwetsbare bestemming te geven. Desgewenst kunnen bij de minnelijke aankoop van een woning door het Rijk afspraken worden gemaakt over voortzetting van het bestaande gebruik gedurende een bepaalde termijn. Het uitgangspunt van deze benadering is derhalve dat aan de eigenaren-bewoners van

---

<sup>2</sup> Arcadis, Inventarisatie Saneringen Basisnet Weg en Spoor dd. 26 april 2011.

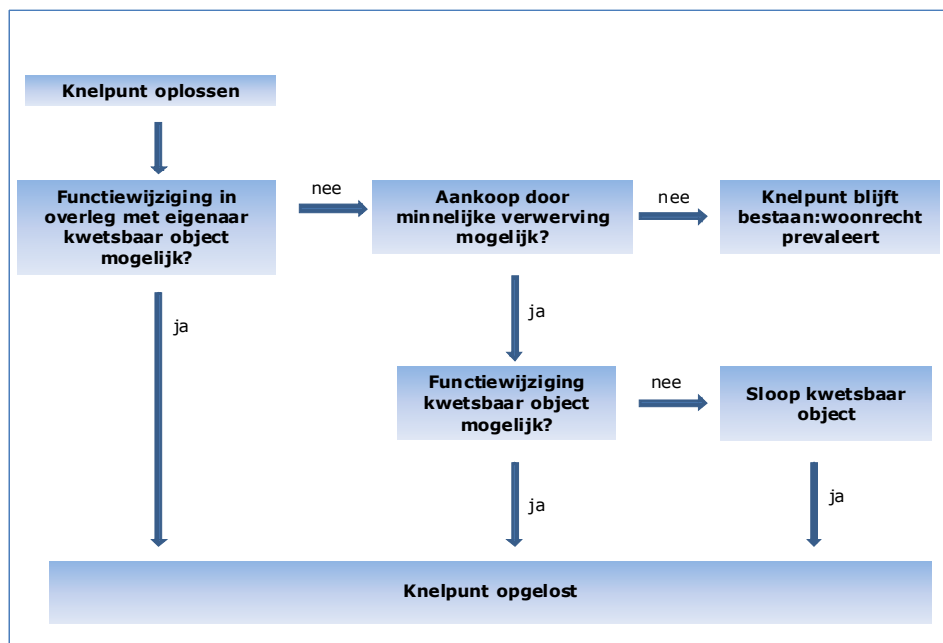
<sup>3</sup> Kamerstukken II 2001/2002, 27603, nr. 74.

de geïnterpreteerde woningen de keuze wordt gelaten om al dan niet gebruik te maken van een redelijk aanbod van het Rijk tot aankoop van de desbetreffende woning waarbij tevens wordt voorzien in een vergoeding van de kosten van verhuizing naar een andere woning.

Deze brief heeft in de eerste plaats betrekking op het oplossen van knelpunten bij de initiële vaststelling van het basisnet. Knelpunten die ontstaan door het verschuiven van een basisnetafstand bij bestaande infrastructuur of als gevolg van aanleg van nieuwe infrastructuur, worden op dezelfde voet behandeld als de knelpunten die het gevolg zijn van de initiële vaststelling van het basisnet.

In het navolgende ga ik in op de reikwijdte van de in deze brief beschreven aankoopregeling en de criteria voor aankoop door het Rijk. Vervolgens komen de maatstaf voor de waardebeoordeling en procedurele aspecten aan de orde, zoals de termijn waarbinnen het aanbod geldt en de rol van Rijkswaterstaat bij de uitvoering.

De hierboven geschetste benadering is in de onderstaande figuur schematisch weergegeven.



### Paragraaf 3.1 Reikwijdte van deze aankoopregeling

In het externe veiligheidsbeleid is de kwaliteitsdoelstelling voor kwetsbare objecten gedefinieerd als een grenswaarde en voor beperkt kwetsbare objecten als een richtwaarde. Een grenswaarde impliceert dat die waarde het beschermingsniveau aangeeft die minimaal moet worden bereikt en in stand gehouden moet worden. Van een richtwaarde mag in nieuwe situaties gemotiveerd worden afgeweken. In bestaande situaties wordt deze waarde niet als saneringswaarde gehanteerd. Beperkt kwetsbare objecten die binnen de risicozone bij een basisnetroute liggen, komen daarom niet voor aankoop in aanmerking.

De reikwijdte van deze aankoopregeling is beperkt tot woningen voor zover zij: 1<sup>o</sup>. een kwetsbaar object zijn in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen en 2<sup>o</sup>. op het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet basisnet (per 1 januari 2014) binnen de bij een basisnetroute behorende afstand tot de maximale 10<sup>-6</sup> contour (de risicozone) liggen.

Verder gelden de volgende criteria voor de vaststelling of een woning voor aankoop door het Rijk in aanmerking komt.

- Als uitgangspunt geldt dat woningen die geheel of gedeeltelijk in de risicozone liggen als kwetsbaar worden aangemerkt als de gevel van het oorspronkelijke hoofdverblijf in deze zone ligt. Bestaande of nieuwe aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen worden als beperkt kwetsbaar beschouwd. Een eventuele tuin maakt geen deel uit van het hoofdverblijf en wordt daarom niet als kwetsbaar aangemerkt.
- Woningen die onderdeel zijn van een bedrijfspand worden - ongeacht de relatie die de bewoner heeft ten opzichte van het bedrijfspand - als beperkt kwetsbaar aangemerkt.
- Voor panden die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn en waarbij slechts één pand binnen de basisnetafstand ligt en als kwetsbaar object wordt aangemerkt, geldt het volgende. In deze gevallen dient eerst op grond van een bouwkundig onderzoek bezien te worden of de woningen zonder al te hoge kosten van elkaar gescheiden kunnen worden. Als dit niet het geval blijkt te zijn, zal in het uiterste geval overgegaan kunnen worden tot aankoop en sloop van beide panden.
- Indien een object wordt geëxploiteerd ten behoeve van kamerverhuur wordt in overleg met de betreffende huurder(s), verhuurder en gemeente bezien hoe met dat object moet worden omgegaan.

### **Paragraaf 3.2 Wie kan een beroep doen op aankoop door het Rijk?**

Degene die op 1 januari 2014 een woning als omschreven in paragraaf 3.1 in eigendom heeft en deze overeenkomstig het bestemmingsplan in gebruik heeft, kan een beroep op de onderhavige aankoopregeling doen. Rijkswaterstaat zal de betrokken eigenaren actief benaderen met de vraag of zij van deze regeling gebruik wensen te maken. Tot uiterlijk vijf jaar na het genoemde tijdstip kunnen zij van deze regeling gebruik maken door hun wens daartoe schriftelijk kenbaar te maken bij de dienst Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid, district Zuid, Postbus 556, 3000 AN Rotterdam.

### **Paragraaf 4. Maatstaf waardebeoordeling**

Indien een woning op grond van de bovengenoemde criteria in aanmerking komt voor aankoop door het Rijk en de eigenaar van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, wordt hem een aanbod gedaan tot aankoop van de woning op basis van de onteigeningswaarde. Het gaat hierbij om een volledige schadeloosstelling als bedoeld in de onteigeningswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie.

Indien geen overeenstemming over de verkoopwaarde van de woning bereikt kan worden, zal er naar gestreefd worden overeenstemming te krijgen over het verkrijgen van een bindend advies ter zake van een onafhankelijke beëdigd taxateur.

Voor zover aan een woning geen minder kwetsbare bestemming kan worden gegeven, zal een door het Rijk in eigendom verkregen woning worden geamoveerd. Na het

amoveren van de opstal(len) resteert de grond waarop nog wel de bestemming woondoeleinden rust. Deze grond kan worden aangeboden aan de gemeente of worden geveild door het Rijksvastgoed en -ontwikkelingsbedrijf (RVOB). In het geval dat alleen de 'kale' grond resteert, gelden op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes wettelijke voorzieningen die er op gericht zijn te voorkomen dat ter plaatse opnieuw kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Daarnaast zullen in geval van overdracht van de grond aan de gemeente afspraken worden gemaakt over aanpassing van de bestemmingsregeling voor de desbetreffende gronden.

Het Rijk zal zich er voor inspannen om, al dan niet tegen de achtergrond van een eventuele overdracht van de grond aan de gemeente, afspraken te maken over het aanpassen van de bestemmingsregeling voor de desbetreffende grond, teneinde de juridische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.

### **Paragraaf 5. Voortgezet gebruik**

Eventueel kan met de eigenaar worden overeengekomen dat deze het feitelijk gebruik van de woning tijdelijk mag voortzetten. Hierbij moet gedacht worden aan een periode van 2 à 3 jaar. In dat geval zal in de koopovereenkomst een beding worden opgenomen dat voorziet in uitgestelde feitelijke levering en in bewaring geving van 10% van de koopsom bij de notaris om te verzekeren dat de woning feitelijk wordt opgeleverd bij eerste inschrijving.

Het voortgezette gebruik wordt in de koopovereenkomst geformuleerd als een persoonlijk recht voor de verkoper en diens huisgenoten op het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst. Anderen kunnen aan een dergelijke clause dus geen rechten ontleen.

Alle kosten voor nutsvoorzieningen blijven ten laste van de bewoner. Met de bewoner kan ook overeengekomen worden dat geringe dagelijkse herstellingen, waarbij hij direct en persoonlijk gebaat is, voor eigen rekening zullen worden uitgevoerd.

De ingehouden 10% van de koopsom wordt door de notaris op een depositorekening gezet, zodat ook de rente over de periode van het voortgezet gebruik aan de eigenaar kan worden uitbetaald.

### **Paragraaf 6. Procedure**

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Wet basisnet spant Rijkswaterstaat zich in om woningen die binnen de risicozone liggen op vrijwillige basis te verwerven. Dit gebeurt reactief, te weten op het moment dat woningen ter verkoop worden aangeboden op basis van de marktwaarde. Op dit moment zijn zeven kwetsbare objecten aangekocht door Rijkswaterstaat.

Ook de uitvoering van de in deze brief geschetste aankoopregeling is in handen van Rijkswaterstaat, met dien verstande dat Rijkswaterstaat de betrokken eigenaren en bewoners actief zal benaderen met een voorstel tot aankoop van de desbetreffende woningen. Dit zal in eerste instantie geschieden door middel van een brief waarin de achtergronden van de aankoopregeling worden uiteengezet en het vrijwillige karakter van de verkoop wordt benadrukt.

Eigenaren van woningen die voor aankoop in aanmerking komen kunnen tot vijf jaar na het tijdstip waarop deze beleidsbrief is gepubliceerd daarop aanspraak maken. Na deze vijf jaar wordt de uitvoering van deze beleidsbrief geëvalueerd.

Met de betrokken gemeenten zullen schriftelijke afspraken worden gemaakt over het herbestemmen in geval van functiewijziging van de desbetreffende woningen na de verwerving daarvan door het Rijk. Tevens zullen afspraken worden gemaakt over de voorlichting aan bewoners in de omgeving van de woningen die voor aankoop door het Rijk in aanmerking komen.

Deze beleidsbrief zal gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Wet basisnet in de Staatscourant worden gepubliceerd.