

## 11. Kopen van (bouw)grond.

Het kopen van bouwgrond is in Tsjechië een lastige aangelegenheid, omdat de kwaliteit van het aanbod zeer verschillend is. Makelaarskantoren zullen vaak vertellen, dat de grond die door hen wordt aangeboden, bouwgrond is. Het is evenwel absoluut noodzakelijk dit bij de desbetreffende overheidsinstanties te controleren. Er zijn een aantal zaken, die u moet weten:

- Grondstukkenidentificatie: niet elk grondstuk valt onder een bestemmingsplan, welk plan bepaalt of er wel of niet op de grond gebouwd kan worden, welke activiteiten er op mogen plaatsvinden en hoe de toekomst van het gebied en haar omgeving zal zijn. Staat de functie van het grondstuk noch in het kadaster noch bij de gemeente genoteerd, zal de grond een agrarische bestemming hebben.
- Bestemmingen: er worden voor veel grondstukken gedetailleerde plannen en regels door de lokale autoriteiten afgegeven met betrekking tot de grondstukken in een bepaalde gemeente. Bestemmingsplannen en bouwbepalingen zijn publieke documenten, die geraadpleegd kunnen worden op het gemeentehuis (= Městský úřad).
- Wijziging: huidige bestemmingsplannen hebben betrekking op een periode, die vooraf door de gemeente en de provincie per plan is afgesproken. Na afloop van deze periode maakt de gemeente een nieuw bestemmingsplan, waarin de nieuwe wensen en plannen van de gemeente en particulieren in worden opgenomen, Tijdens de geldigheidsduur van het bestemmingsplan is het mogelijk om voor een concreet grondstuk of een concrete locatie een bestemmingsplanwijziging aan te vragen.

Vervolgens kunt u een aantal zaken checken aan de hand van referentieblokken:

### Identificatie van de kadastrale referentie

In eerste instantie kan op de kadastrale kaart worden gekeken of het aangeboden grondstuk als bouwgrond in het kadaster staat genoteerd. Uitsluitend grondstukken onder de benaming “stavební pozemek” (bouwgrond) hebben een 100% garantie dat er op het grondstuk gebouwd mag worden. Grondstukken onder de benaming “ostatní plocha” (overige grondstukken) worden in de regel ook als bouwgrond betiteld en het bouwen op gronden onder deze titel levert in de meeste gevallen geen problemen op. Het is evenwel noodzaak dit bij de afdeling ruimtelijke ordening van de desbetreffende gemeente te controleren.

Voor alle andere grondstukken, zoals tuin, weiland, landbouwgrond en bos geldt in principe dat dit géén bouwgrond is en dat er op deze grondstukken niet gebouwd mag worden. Toch worden er veel grondstukken onder deze benaming verkocht als bouwgrond, waarbij de verkoper zich beroept op het gemeentelijk bestemmingsplan, dat de aangeboden gronden ondanks hun kadastrale registratie als landbouwgrond, als bouwgrond bestempelt. In dat geval koopt u géén bouwgrond maar landbouwgrond, die onder bepaalde voorwaarden kan worden omgezet naar bouwgrond. De koper dient evenwel zelf deze procedure, bekend onder de

“planning decision” (územní rozhodnutí) op te starten, te bekostigen en af te ronden alvorens er van bouwgrond sprake kan zijn.

Alvorens u deze planning decision heeft, kunt u niet met zekerheid zeggen dat er sprake is van bouwgrond. Aankoop van deze grondstukken hebben dus een risicofactor die in de prijs van de grond moet zijn verdisconteerd. Indien grondstukken, zoals weiland met een „planning decision“ worden aangeboden, kan de grond daadwerkelijk als bouwgrond worden beschouwd, mits de vergunning nog geldig is. Verder staat op de vergunning aangegeven wat en hoe er op het bouwperceel kan worden gebouwd. De procedure van de “planning decision” wordt in een verder hoofdstuk in kaart gebracht.

Januari 2007 is een nieuwe bouwwet in werking getreden, die bovenstaande zaken verder defineert. Indien er voor 31.12.2006 géén „planning decision“ is afgegeven, valt de ontwikkeling onder de nieuwe bouwwetgeving en dient het grondstuk als bouwgrond in het geldige bestemmingsplan te zijn aangemerkt. In dat geval geeft het bouwambt hiervan een bewijs af onder de naam „územní souhlas“. Hiermee heeft u zekerheid, dat op het betreffende bouwgrondstuk gebouwd mag worden.

## **Identificatie van de lokale bestemming**

In tweede instantie kan het lokale bestemmingsplan bij de gemeente worden geraadpleegd om de huidige status en de toekomstverwachtingen van het grondstuk nader in kaart te brengen. Het bestemmingsplan kent zowel een zonering als een tekstuele omschrijving, die bij de zonering is opgenomen. Om zekerheid te krijgen over de aard en mogelijkheden van een grondstuk, dient daarom zowel het planologisch als het tekstuele gedeelte van het bestemmingsplan te worden bekeken. U kunt hierna ook de gemeente vragen om een standpunt af te geven ten aanzien van de bestemming of toekomstige bestemming van het aan te kopen grondstuk.

## **Wetgeving op grond van verordeningen voor 01.01.2007**

Indien het lokale bestemmingsplan bebouwing op de locatie mogelijk maakt, koopt u grond met een potentiële bouwmogelijkheid, welke later in de “planning decision” procedure wordt gespecificeerd. Indien het lokale bestemmingsplan bebouwing niet mogelijk maakt, heeft u de mogelijkheid de gemeente om een bestemmingsplanwijziging te vragen ten aanzien van het grondstuk, waarin u geïnteresseerd bent. In dat geval stuurt u een verzoek naar de gemeenteraad, die uw verzoek behandelt. Indien de gemeente positief op dit verzoek reageert, zullen ze op uw kosten een plankundig bureau vragen de noodzakelijke tekeningen voor te bereiden ten aanzien van de wijziging bestemmingsplan. Deze uitwerkingen worden in tekst en in tekening naar de gemeente ter goedkeuring gestuurd, waarna de tekeningen vervolgens door een aantal ambtelijke organisaties wordt beoordeeld en er wordt een periode vastgesteld waarbinnen ook de publieke opinie zich over deze bestemmingsplanwijziging mag uitspreken. Nadat alle beoordelingsrapporten van de diverse overheidsorganen (milieubeheer, natuurbehoud, verkeer en vervoer, elektriciteitsmaatschappij) zijn verwerkt wordt er een

laatste keer over de bestemmingsplanwijziging gestemd door de gemeenteraad en kan de grond door de gemeentelijke architect in het bestemmingsplan worden verwerkt. De procedure duurt enkele jaren, maar op basis van goede informatie kan het interessant zijn om grond zonder bouwbestemming tegen een navenant lage prijs te kopen. Let wel op dat uiteraard niet alle grondstukken in gronden met een bouwbestemming zullen kunnen worden omgezet.

Het ligt zeker niet altijd aan de gemeenteambtenaren of het gemeentebestuur, maar vooral ook aan invloedrijke belangenorganisaties en overheidsinstellingen op het gebied van natuurbeheer, milieutoezicht en regionale ontwikkeling of een bestemmingsplanwijziging kan worden doorgezet.

### **Wetgeving op grond van verordeningen na 01.01.2007**

Indien het lokale bouwbestemmingsplan bebouwing op de locatie mogelijk maakt, koopt u grond met een potentiële bouwmogelijkheid, welke mogelijkheid de gemeente door de afgifte van een „územní souhlas“ bevestigt.

In tegenstelling tot de wetgeving voor 01.01.2007 is het mogelijk de procedure aanvraag bouwvergunning sterk te vereenvoudigen door een gecombineerde melding „územní souhlas en melding „aanvraag bouwvergunning“. Dit is mogelijk indien alle geïnteresseerde personen en organisaties schriftelijk aangeven géén bezwaar te hebben tegen de gevolgde procedure. In dat geval kan binnen 30 dagen een volledige bouwvergunning worden afgedragen. Mocht één van de personen géén toestemming geven of zijn deze personen niet bereikbaar, moet de voormalige procedure „planning decision“ gevolgd.

De oorspronkelijke procedure „planning decision“ geldt ook voor alle bouwwerken, die uit het oogpunt van de bouwwetgeving complex zijn, zoals woonhuizen met een bebouwd oppervlak groter dan 150 m<sup>2</sup>, hotels, campings, appartementencomplexen, ed

### **Identificatie van de mogelijkheden in het bestemmingsplan**

In een bestemmingsplan zullen veel van de grondstukken een agrarische functie hebben en een kleiner deel een bouwfunctie. Bouwgrond staat in het bestemmingsplan op verschillende manieren genoteerd en aan bouwgrond kunnen verschillende functies worden toegekend. Het is aan de planoloog die voor de gemeente werkt, om de functies zo duidelijk mogelijk te omschrijven en te onderscheiden. Belangrijke functies die binnen bestemmingsplannen voorkomen zijn:

- a) openbare diensten (voor de bouw van winkelcentra, kantoren en openbare diensten),
- b) woningbouw met meerdere woonlagen (voor appartementencomplexen),
- c) woningbouw met één woonlaag (voor individuele woningen),
- d) intensieve recreatieve benutting (voor campings en recreatiewoningen),
- e) extensieve recreatieve benutting (voor agro-toerisme met beperkte capaciteit),
- f) tuinfunctie (voor de bouw van een tuinhuisje).

Naast functies worden op grondstukken beperkende voorwaarden gelegd door een aantal overheidsorganen. Een aantal beperkende factoren van overheidsorganen kunnen zijn:

- a) de verplichting om niet dichterbij dan 50 meter bij een aaneengesloten bos te bouwen,
- b) de verplichting om niet dichterbij dan 50 meter van een rivier of plas te bouwen,
- c) de verplichting om minimaal 30 meter weg van een kabel van de elektriciteitsmaatschappij te bouwen, soortgelijke voorwaarden worden gesteld door andere nutsbedrijven,
- d) de verplichting om niet te bouwen binnen grenzen die een functie als regionale bi-corridor hebben voor de trek van vogels of andere flora,
- e) de verplichting om te voldoen aan de ontsluiting van de locatie op het openbare wegennet in samenwerking met de regionale politie en andere vervoersinstanties.

Functies en beperkende voorwaarden bepalen aldus de mogelijkheid om op een bepaald stuk grond te kunnen bouwen. Naast een indeling in functies en beperkingen kan het bestemmingsplan via een regulatieplan ook aangeven op welke wijze er gebouwd mag worden. Zo wordt in natuurgebieden vaak een verordening gesteld dat alle objecten een gelijke dakconstructie moeten hebben met een dakhoek van 45 graden, de ramen moeten van hout zijn en de gevel mag uitsluitend in bepaalde kleuren worden geverfd. In dorpen, die een monumentale status hebben, dienen gebouwen te passen in het gewenste dorps- en of stadskarakter, zoals die door monumentenzorg wordt voorgestaan.

Het is aan te raden om een juridisch- of planologisch adviseur in te schakelen om onderzoek te doen naar zowel de kadastrale identificatie als de klassering van het grondstuk volgens het lokale bestemmingsplan. Enerzijds zijn alle stukken vaak alleen in de Tsjechische taal beschikbaar, anderzijds vraagt de problematiek om specifieke kennis. De kosten die met dit onderzoek gepaard gaan, betalen zich meestal dubbel en dwars terug. Het is immers veel duurder om een grondstuk te kopen dat u later niet kunt gebruiken op de manier zoals u zich dit had voorgesteld.

## **Geometrische splitsing**

In sommige gevallen zal een deel van een grondstuk worden aangeboden waarvoor splitsing van het grondstuk door middel van een geometrische tekening plaatsvindt. Geometrische tekeningen kunnen uitsluitend door erkende kantoren worden opgemaakt en elke tekening dient door de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente te worden goedgekeurd. Om deze tekening goed te laten keuren door de gemeente is het noodzakelijk om de reden van splitsing (b.v. verkoop van de grond) op te geven. Nadat de gemeente haar goedkeuring heeft gegeven, moet ook het kadaster de geometrische tekening goedkeuren. Pas hierna heeft de geometrische tekening een juridische waarde en kan op basis van deze tekening een koopcontract worden getekend.

Vanuit het oogpunt van het bestemmingsplan dient te worden aangemerkt, dat de functie van een grondstuk door splitsing behouden blijft. Een grondstuk, dat als bouwgrond staat aangemerkt, en door verkoop wordt gesplitst, verandert dus in twee grondstukken. Mede op grond van deze regel gebeurt het niet zelden in Tsjechie, dat meerdere huizen op een kluitje worden gebouwd, omdat één grondstuk van grote omvang door splitsing in meerdere percelen is gedeeld.

Geodetische tekeningen, waarin géén wijzigingen in eigendomsrechten of andere rechten wordt voorgelegd ten opzichte van de bestaande status, kunnen niet in het kadaster worden ingeschreven.

## **Meerdere functies op één kadastraal grondstuk**

Een ander element, waarop moet worden gewezen is de onafhankelijke positie van het bestemmingsplan ten opzichte van kadastrale nummering. Het bestemmingsplan wordt in zones opgedeeld, die met kleuren worden aangegeven. Het gebeurt regelmatig, dat één kadastraal grondstuk meerdere functies kan hebben. Door de verschillende begrenzing van kadastrale percelen met bestemmingsplanmatige lijnen kan één grondstuk zowel een bouwfunctie als een agrarische functie hebben. In dat geval moet uit het bestemmingsplan worden opgemaakt welk deel van het grondstuk een bouwfunctie heeft, en welk deel uitsluitend voor agrarische functies kan worden gebruikt.

## **Bouwbestemming**

De beste makelaarskantoren bieden voorbereide bouwgrond aan, dit zijn grondstukken, waarop door de afdeling ruimtelijke ordening van de lokale gemeente soms een bouwvergunning, in de regel een rechtsgeldige bestemmingsvergunning (planning decision), na 01 januari 2007 een územní souhlas, is afgegeven. Op deze grondstukken kan vrijwel met onmiddellijke ingang worden gebouwd, of zijn zodanig voorbereid dat er binnen enkele maanden op gebouwd kan worden. Bij het opleveren van de grond dient de verkoper dan ook aan de koper de noodzakelijke vergunningen ten aanzien van het grondstuk af te geven, zoals de bestemmingsvergunning en eventueel de bouwvergunning. Op deze vergunningen staat vervolgens precies aangegeven wat en onder welke voorwaarden er op het bouwstuk gebouwd kan worden. Het kan voorkomen, dat de bouwvergunning uitsluitend is afgegeven voor de infrastructuur en dat de koper uitsluitend voor zijn huis een bouwvergunning moet aanvragen. Dit is de ideale situatie voor een koper, omdat de koper dan alle vrijheid heeft om een eigen bouwvergunning voor het gewenste huis aan te vragen. Het valt op, dat er steeds meer gemeentes komen, die grondstukken op die manier voor toekomstige investeerders voorbereiden.

## **Toekomst**

Het belang van de lokale bestemmingsplannen is na 01 januari 2007 toegenomen. Op dit moment is het belang van het bestemmingsplan zodanig gewijzigd, dat er alleen gebouwd kan worden op die locaties, die hiervoor in het bestemmingsplan zijn bestemd. Aanvragen van bouwvergunningen op andere locaties door middel van aanpassingen bestemmingsplan en de procedure „planning decision“ is niet meer mogelijk.

Verder heeft de wet bepaald, dat elke gemeente binnen een aantal jaren het bestemmingsplan moet hebben aangepast op de nieuwe bouwwetgeving. De nieuwe bestemmingsplannen worden evenwel niet meer geleid door de kleine, zelfstandige gemeentes, waaronder het kadastrale gebied valt, maar door de overkoepelende gemeentes, waar een bouwafdeling aanwezig is voor de begeleiding van de procedure. De invloed van kleine gemeentes op de bestemmingsplannen in hun dorpen neemt dus af.

Een tweede trend is het toenemend belang van regionale bestemmingsplannen. Tot voor kort hadden lokale bestemmingsplannen uitsluitend een lokale functie die de functies van grondstukken binnen de gemeentegrenzen bepaalden. Hierdoor werden ontwikkelingen van projecten buiten de gemeentegrenzen sterk bemoeilijkt. Door de verdere professionalisering van regionale bestemmingsplannen, die zowel een functieomschrijving geven voor een groter gebied als een functionele omschrijving voor grondstukken die buiten de gemeentegrenzen vallen, zullen ontwikkelingen op recreatieve locaties buiten de gemeentegrenzen worden vereenvoudigd.

## **Samenvatting**

Het aanbod van bouwgrond in Tsjechië is velerlei, evenzeer als de omschrijvingen, die de makelaars geven aan de term bouwgrond. Niet alle aangeboden bouwgrond in Tsjechië is in feite bouwgrond, maar soms weiland waarop vanuit het oogpunt van het bestemmingsplan gebouwd kan worden. Dat is iets heel anders dan bouwgrond waarop een gerechtelijke vergunning tot bouwen is afgegeven, ook al is deze vergunning in veel gevallen beperkt tot de infrastructuur.