

12. Aanvraag van een bestemmingsvergunning

In het geval, dat u een object koopt, waarvan u de functie wilt wijzigen van agrarisch in recreatie, en waarbij u de omliggende grond wilt gebruiken om deze gebruiksfunctie nader in te vullen, zal de overheid u verzoeken een procedure voor een bestemmingsvergunning op te starten. Uiteraard, nadat eerst gebleken is, dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast. In een ander geval heeft u grond gekocht, waarop vanuit het oogpunt van het lokale bestemmingsplan gebouwd mag worden, maar op welke grondstukken geen enkel gebouw of voorziening staat. Ook in dit geval dient u een bestemmingsvergunning (in het Tsjechisch Územní Rozhodnutí, "ÚR") aan te vragen bij de gemeente. Deze vergunning bepaalt onder welke voorwaarden u op het grondstuk kunt bouwen of een object mag hergebruiken waarbij de infrastructurele ontsluitingmogelijkheden en de invloed van uw plannen op het milieu, de omgeving en de natuur centraal staan.

Zoals eerder aangegeven is de situatie per 01 januari 2007 op grond van de nieuwe bouwwet voor huizen met een bouwoppervlak tot 150 m² veranderd, en kan worden volstaan met een vereenvoudigde aanvraag onder speciale, in de wet vastgelegde voorwaarden. Deze vereenvoudiging kan tijd besparen, maar ontkomt niet aan de verplichting om door een erkend bureau bouwtekeningen voor uw bouwobject te laten maken.

Deze ÚR vergunning is voor ondernemers, die een camping, boerderij of bungalowpark willen bouwen de belangrijkste vergunning voor het opzetten en ontwikkelen van een project. Een groot gedeelte van de ÚR vergunning is een politiek onderhandelings spel, wat u bij voorkeur met een Tsjechische persoon moet doen. De feitelijke bouwtekeningen zijn in de regel minder ingewikkeld omdat de bouwdetails niet in deze vergunning, maar in de latere bouwvergunning worden geregeld. Het is dus niet nodig om een duur architectenbureau in te schakelen, het is voldoende een logisch denkende planoloog in te schakelen om het proces te begeleiden. Wel moeten alle tekeningen, die gedurende de procedure worden voorgelegd, door een erkend bouwkundig bureau of architect worden bekrachtigd, alvorens deze bij de afdeling ruimtelijke ordening van de desbetreffende gemeente kunnen worden ingediend.

Verder moet de investeerder rekening houden met de algemene bouwvoorwaarden in Tsjechië. Een huis moet minimaal zes meter van de openbare weg of drie meter van een aanliggend grondstuk worden gebouwd, de dakvorm en de constructie dienen in bepaalde gevallen ter goedkeuring aan monumentenzorg en/of natuurbeheer te worden gestuurd. En de constructie dient aan de algemene voorwaarden voor het bouwen van een huis in Tsjechië te voldoen.

Het ÚR proces – beschrijving van het stappenplan

Bijgaand is een stappenplan (A t/m E) opgezet, die kan dienen als een oriëntatie in het proces voor het verkrijgen van een bestemmingsvergunning (het ÚR proces), welke proces per regio en per gemeente kan verschillen.

A. Zadání území (bepalen van het betrokken gebied)

Als u een woning wilt gaan bouwen op een stuk grond dat u wilt kopen, dient u eerst te kijken of het stuk grond als bouwgrond bij de gemeente staat aangemerkt. Indien dit het geval is start men het proces met het bepalen van de grondstukken, waarop of waarover kabels, paden of bouwwerken komen die voor de realisatie van het project nodig zijn.

Gebouwd mag worden op grond in eigendom of op grond waarop andere rechten kunnen worden ontleend (huurrecht, recht van overpad). Indien de investeerder op bepaalde grondstukken wilt bouwen, en de investeerder heeft géén eigendomsrecht op dit grondstuk, dan moet hij met de eigenaar van het grondstuk een huurovereenkomst of een recht van overpad bedingen.

Tijdens deze fase wordt aan verschillende organisaties gevraagd of zij bepaalde rechten kunnen ontleen ten aanzien van de grondstukken, waarop gebouwd zou moeten worden. De elektriciteitsmaatschappij en andere organisaties melden of er kabels liggen in de grond waarmee rekening moet worden gehouden. Andere organisaties melden dat er binnen bepaalde zones om uiteenlopende redenen niet gebouwd kan worden. Het doorlopen van deze fase neemt circa twee tot vier weken in beslag

B. Basistekeningen

Met bovenstaande gegevens als beperkende voorwaarden kunnen de basistekeningen voor het project worden ingetekend, welke tekeningen in eerste instantie als concept dienen voor de latere uitwerking. Op deze tekeningen dienen alle gebouwen en faciliteiten te worden ingetekend die de investeerder wil bouwen. Daarnaast dient te worden gekeken hoe de woning kan worden aangesloten op het openbaar netwerk van nutsvoorzieningen. In tegenstelling tot andere landen is het niet de verantwoordelijkheid van de gemeente noch van de leveranciers van nutsvoorzieningen om de aansluiting te regelen of in te tekenen. Maar de exploitanten van nutsvoorzieningen bepalen uiteindelijk wel de voorwaarden waaronder aansluiting mogelijk is en op welke termijn. Het is dus zaak om de wensen van de investeerder bij de leverancier van de nutsvoorzieningen op een juiste manier aan te kaarten.

Deze basistekeningen worden vervolgens voorgelegd aan een groot aantal instanties (zie punt D, betrokken overheidsinstanties), die aan de hand van wetten en procedures controleren of de tekeningen vanuit het oogpunt van hun organisatie gerealiseerd kunnen worden. In bepaalde gevallen zullen een aantal staatsorganen onderliggende studies of berekeningen willen hebben op basis waarvan ze een besluit kunnen nemen over de goedkeuring van de tekeningen en/of voorgelegde plannen, zie onderdeel C.

C. Meest voorkomende studies of onderliggende stukken

1. afdeling milieuzaken en natuurbeheer van de regionale overheid kan de investeerder opleggen om een vereenvoudigde of complexe EIA (Ecologic Impact Assessment) studie ter

goedkeuring voor te leggen. Deze ecologische vergunning is noodzakelijk voor projecten, waarbij een bepaalde capaciteit of een bepaalde bebouwde oppervlakte wordt overschreden. Al naar gelang de omvang van de capaciteit eist de overheid een eenvoudige of complexe ecologische studie. Deze studie wordt openbaar besproken en velerlei organisaties en personen hebben een inspraakmogelijkheid. Het doorlopen van een EIA procedure duurt minimaal zes maanden en kan oplopen tot enkele jaren indien belangengroepen bezwaar aantekenen tegen de plannen.

2. afdeling natuurbeheer kan een planologische natuurstudie eisen op basis waarvan de invloed van het project op de natuur nader in kaart wordt gebracht. Indien er een EIA wordt gevraagd, is deze studie automatisch onderdeel van de EIA studie. In sommige gevallen is deze studie onderdeel van een studie “parkinrichting” en “landschappelijke herinrichting”, die door een erkend specialist moet worden gemaakt..

3. afdeling milieuzaken zal ten alle tijd vragen om een studie, waarin wordt medegedeeld hoeveel landbouwgrond kadastraal wordt omgezet in bouwgrond. Voor deze omzetting is goedkeuring van milieuzaken nodig, die naast een formele goedkeuring de betaling van leges oplegt, welke afhankelijk is van de waarde van de landbouwgrond en de locatie. Dit geldt evenzeer voor de omzetting van bosgrond in landbouwgrond. Hier is de leges zelfs nog duurder, omdat bij de waarde van de bosgrond ook de waarde van de bomen wordt opgeteld.

4. afdeling milieuzaken of hygiëne kan een geluidsstudie eisen, waarmee de geluidsinvloed van het project op de omgeving wordt getoetst. Deze studie heeft belang bij invloed van een project op gebouwen of naastgelegen projecten.

5. afdeling verkeerszaken kan een verkeersontsluitingsstudie vragen, waarbij de investeerder moet aangeven op welke manier de eventuele verkeerslast wordt ontzien of verminderd. Ook hiervan moet een berekening door een erkend specialist worden voorgelegd.

Daarnaast is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om een onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid van de grond (geologische studie), naar de aanwezigheid van bepaalde radioactieve materialen in de grond (radon studie) of vraagt de overheid om de waterkwaliteit via een proef te testen (hydrologisch onderzoek).

Deze studies worden vervolgens de desbetreffende overheidsorganen ter goedkeuring voorgelegd, waarna ze een bindend advies geven onder welke voorwaarden het project gerealiseerd kan worden.

D. Betrokken overheidsorganen

De betrokken overheidsorganen zijn sterk afhankelijk van de gemeente waarin het project wordt gerealiseerd en het is daarom moeilijk aan te geven welke organisaties bij de realisatie van een project om een bindend advies moet worden gevraagd.

Bijgaand evenwel een oriënterend overzicht van vaak voorkomende overheidsinstanties.

- afdeling milieuzaken van de gemeente, waaronder het project valt
- afdeling verkeer van deze gemeente
- dienst snelwegbeheer en beheer van regionale wegen
- politie inzake verkeersontsluiting
- regionale brandweer
- regionale hygiënische dienst
- elektriciteitsmaatschappij
- watermaatschappij
- gasmaatschappij
- telefoonmaatschappij
- rivierbeheer
- polderbeheer (beheer wateren die niet onder rivierbeheer vallen)
- servicedienst voor gehandicapten
- regionale visvereniging
- regionale dienst mijnbeheer
- natuurbeheer organisaties (natuurbeschermingsorganisaties)
- regionaal bosbeheer
- inspectiemilieubeheer

Hiernaast dient de investeerder een overeenstemming of voorcontract te overhandigen met eigenaren van grondstukken, waarover een kabel of een pad wordt gebouwd. Ook dient de investeerder een lijst te maken van de aanliggende percelen waarlangs het project wordt gerealiseerd. Eigenaren van aanliggende percelen hebben namelijk inspraak in de procedure en in de besluitvorming.

E. Afgifte bestemmingsvergunning

De investeerder dient zijn tekeningen met alle goedkeurende verklaringen van de overheid in te dienen bij de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente. De gemeente heeft maximaal 60 dagen de tijd om de zaak te behandelen (in de regel gebeurt dit binnen dertig dagen). In eerste instantie kondigt de gemeente de betrokken overheidsorganen en privépersonen mede, dat de investeerder een bestemmingsvergunning heeft aangevraagd. Er wordt vervolgens door de afdeling ruimtelijke ordening een meeting ter plaatse of op het gemeentehuis belegd, waar betrokken overheidsorganen en privé-personen hun bezwaren of opmerkingen kunnen neerleggen.

In de nieuwe wetgeving vanaf 2007 is elke bestemmingsvergunning een openbare procedure en kan ieder bezwaar aantekenen tegen het bouwvoornemen. De investeerder dient daarom zijn

plannen kenbaar te maken via een tekening op de geplande bouwplaats of via een openbaar besluit op het prikbord van de desbetreffende gemeente. Dit verlengt in bepaalde gevallen de algehele procedure, omdat nu iedereen inspraak heeft in de procedure.

Van de vergadering wordt een protocol opgemaakt, waarna de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente na gemiddeld 30 dagen de vergunning uitvaardigt. Een vergunning wordt afgevaardigd per openbaar besluit. De vergunning wordt opgehangen op het gemeentehuis en kan iedereen binnen dertig dagen na eerste afkondiging bezwaar aantekenen. Hierna is de vergunning rechtskrachtig.

Hoewel de verschillende termijnen tamelijk vast liggen gebeurt het in de praktijk vaak, dat de gemeente aanvullende stukken vraagt, die voor het afgeven van de vergunning noodzakelijk zijn. Daarom is het niet ongebruikelijk, dat de afgifte van deze bestemmingsvergunning in de praktijk meer dan zes maanden kan duren.

F. Rechtsgeldigheid van een vergunning

Na afgifte van de vergunning kunnen alle betrokkenen binnen 15 dagen na uitvaardiging van de bestemmingsvergunning bezwaar aantekenen. Indien niemand bezwaar maakt is de vergunning na 15 dagen rechtsgeldig en wel voor een periode van twee jaar. Hierna moet een bouwvergunning zijn aangevraagd. Mocht iemand bezwaar maken, dan probeert de gemeente het bezwaar eerst in een mondeling gesprek tussen de investeerder en de bezwaarmaker op te lossen. Leidt dit gesprek niet tot een oplossing, dan wordt het beroepschrift voor behandeling opgestuurd naar de afdeling regionale ontwikkeling van de provincie. De beroepsprocedure duurt tot wel zes maanden en in de regel neemt de provincie geen besluit, maar geeft de provincie de gemeente aanbevelingen welke wijzigingen in het project moeten worden aangebracht om de bezwaren ontvankelijk te kunnen verklaren.

G. De kosten van een bestemmingsvergunning

De gerechtelijke leges voor de afgifte van een bestemmingsvergunning zijn laag, deze bedragen slechts 3.000 Kč. De overige kosten die gepaard gaan met de aanvraag van de bestemmingsvergunning zijn uitermate afhankelijk van de omvang en grootte van het project. De kosten van een planoloog/architect voor een gemiddeld bouwproject zonder de evt EIA-procedure zijn € 4.000 tot € 5.000. Voor grotere projecten kunnen de kosten oplopen tot boven de € 15.000. De kosten van een EIA procedure zijn € 2.500 voor een eenvoudige procedure tot € 10.000 voor een uitgebreidere procedure.