

13. Aanvraag van een bouwvergunning - Architect

Verbouwing van een oude woning

Als u een oudere woning in Tsjechië koopt, zal die regelmatig dienen te worden onderhouden. Voor onderhoud of verbouwingen, waarmee het karakter en het uiterlijk van het gebouw niet wordt aangetast had u voor 1 januari 2007 géén bouwvergunning nodig. Wel dienden deze werkzaamheden te worden gemeld aan de afdeling ruimtelijke ordening van de desbetreffende gemeente, zodat er zekerheid was dat alle activiteiten zonder vergunning konden worden uitgevoerd. Wel moesten deze activiteiten vooraf worden gemeld aan de gemeente.

Per 01 Januari 2007 is voor verbouwingen een wijziging in de bouwwetgeving ingegaan, die zeer ingrijpend is. Indien u het dak vernieuwd of ramen van een huis veranderd, hoeft u dit aan de gemeente te melden. Voor kleine wijzigingen, die géén invloed hebben op het karakter of aanzicht van het huis (zoals de bouw van een badkamer, slaapkamer ca toilet) hoeft u dit alleen te melden aan het bouwambt. In tegenstelling tot de wetgeving voor 1 januari 2007 dient u evenwel geautoriseerde tekeningen voor deze verbouwing in te leveren, waardoor de bouwmeldingsplicht meer geld en tijd verft ten opzichte van de vroegere wetgeving. Voor wijzigingen in een huis, waarmee de functie van de ruimtes en de functie van de woning niet verandert, zoals dakramen, bouw van een open-haard, ombouw van ruimtes en vergroten van een badkamer heeft u een bouwvergunning nodig.

Per 01 Januari 2007 is evenwel een grote wijziging, dat een kleine aanbouw van een huis of de ombouw van een hooischaar tot woonruimte niet meer mogelijk is zonder „planning decision“ of „územní souhlas“, wat uiteraard in de procedurele voorbereiding en procedurele afwikkeling meer tijd en geld kost in vergelijking met vroeger. Voorheen was namelijk alleen een bouwvergunning voldoende. Wel is het mogelijk om wijzigingen met een bebouwd oppervlak tot 150 m² met een vereenvoudigde procedure „územní souhlas spojené se stavebním ohlášením“ uit te voeren.

Een andere belangrijke wijziging is, dat voor eenvoudige werkzaamheden, zoals een hekwerk in tegenstelling tot eerder, een bouwmeldingsplicht met tekeningen vereist is. Indien u een zwembad wil bouwen tot 40 m², dient u een územní souhlas aan te vragen. Een zwembad wat groter is dan 40 m² moet met tekeningen worden gemeldt aan het bouwambt. Een bouwvergunning is pas vereist voor een zwembad groter dan 300 m².

Een bouwvergunning en bouwmelding wordt door de investeerder aangevraagd bij de gemeente op basis van tekeningen, die door een erkend architect of bouwkundig ingenieur moeten worden gemaakt. In bepaalde gevallen moeten zowel bouwkundige tekeningen als tekeningen van de installaties worden voorgelegd, zoals later in dit hoofdstuk omschreven.

De bouwtekeningen moeten na opmaak ter beoordeling naar een aantal instanties te worden gestuurd zoals monumentenzorg, natuurbeheer, waterbeheer en andere organisaties die deze plannen vanuit hun oogpunt beoordelen en voorwaarden aangeven tot realisatie.

Nadat elke organisatie zijn standpunt heeft kenbaar gemaakt kan het dossier in drievoud inclusief de standpunten van deze diverse organisaties naar de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente in kwestie worden gestuurd, die de procedure tot afgifte van een bouwvergunning vervolgens opent en de bouwvergunning na circa 30 dagen zal afgeven. Na afgifte bouwvergunning gaat één bouwdoos naar de aanvrager, één dossier naar de gemeente en één dossier blijft bij het bouwambt.

De procedure is veel korter in vergelijking met de bestemmingsvergunning, omdat de nadruk ligt op de technische uitvoering in plaats van de planmatige uitvoering.. De gemeentelijke leges voor de afgifte van een bouwvergunning zijn nog lager en bedragen 1.000 Kč.

De gemeentelijke leges voor afgifte van een bouwvergunning zijn dan ook niet afhankelijk van de waarde van het bouwwerk noch van de locatie, waar het bouwwerk zich bevindt. De verwachting is wel, dat de hoogte van de wettelijke bouwleges in de toekomst zal stijgen.

Procedure bouwvergunning na afgifte van een bestemmingsvergunning

Nadat de bestemmingsvergunning rechtskrachtig is, kan een bouwvergunning worden aangevraagd. In de praktijk zal de investeerder reeds tijdens de procedure voor de bestemmingsvergunning beginnen met het opmaken van de tekeningen voor een bouwvergunning. Deze moeten door een bouwkundig bureau of architect worden gemaakt.

In Tsjechië bestaan verschillende soorten bouwvergunningen. In de meeste gevallen zullen twee bouwvergunningen noodzakelijk zijn, maar bij uitgebreide projecten kunnen ook meerdere bouwvergunningen noodzakelijk zijn. De meest voor de hand liggende vergunning is de bouwvergunning voor het te bouwen object. De bouw van een nieuwe woning gebeurt via een bouwvergunningsprocedure, die voortborduurde op de voorwaarden, die afgegeven zijn in de reeds genoemde bestemmingsvergunning UR. Een bouwvergunning kan worden aangevraagd als de UR vergunning door de gemeente als rechtskrachtig is bepaald, dat houdt in dat er binnen de gestelde termijn geen bezwaren door derden zijn gemaakt.

In tegenstelling tot de bestemmingsvergunning is de bouwvergunning een technische vergunning, waar de nadruk ligt op de technische uitvoering van de tekeningen in plaats van de planologische uitvoering. In de procedure bouwvergunning worden de algemene tekeningen van de bestemmingsvergunning uitgewerkt tot een bouwkundig geheel. Een dossier voor een bouwvergunning bestaat o.a. uit de volgende wettelijke onderdelen, welke door de staat erkende deskundigen moeten worden ondertekend:

- bouwkundige uitwerking van het bouwkundig concept (stavební část)
- elektrabekabeling (elektra instalace)
- verwarming (ústřední topení)
- waterhuishouding binnen het object (zdravotní instalace)
- gasleidingen (plyn)
- brandweerrapport (požární zpráva)

- aansluiting van het object op de infrastructuur (připojky)
- nieuw: een statische berekening van de constructies

Bij grotere projecten worden er aanvullende bouwtekeningen gemaakt voor bijvoorbeeld grondverzet, de terreinverhardingen, de statika (bouwkundige berekeningen en tekeningen inzake draagkracht en evenwicht), groenonderhoud en andere specifieke onderdelen welke reeds in de bestemmingsvergunning als voorwaarde zodanig staan genoemd of anderzijds uit de besluitvorming naar voren komen.

Het is uiteraard belangrijk om met de architect afspraken te maken over de omvang en aard van deze tekeningen, opdat de architect vanaf het begin rekening houdt met de wensen van de klant, en de tekeningen pas afmaakt, nadat er overleg is geweest (zie verder, architect). Na afronding van de tekeningen worden deze aan de overheidsorganen ter goedkeuring voorgelegd, voordat ze naar de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente kunnen worden gestuurd.

Conform de besluitvorming inzake de bestemmingsvergunning wordt na indiening van de tekeningen, die in drievoud worden ingeleverd, de procedure bouwvergunning geopend en vervolgens een openbare zitting bijeengeroepen, opdat derden bezwaar kunnen aantekenen. Het is evenwel onmogelijk om bezwaar aan te teken tegen zaken waarover reeds in de bestemmingsprocedure een besluit is genomen. Betrokkenen kunnen uitsluitend bezwaar aantekenen tegen de technische uitvoering van de plannen, zoals die in de UR procedure is neergelegd. Planologische bezwaren worden door de gemeente automatisch onontvankelijk verklaard.

Nadat de openbare zitting heeft plaatsgevonden zal de gemeente in de meeste gevallen na circa 30 dagen de bouwvergunning afgeven. De gemeente heeft evenwel het recht deze termijn te verlengen naar 60 dagen.

Naast de bouwvergunning voor het object zal in de meeste gevallen een bouwvergunning voor aansluiting op het openbare riool moeten worden aangevraagd. Deze vergunning wordt de waterbeheervergunning (vodohospodářské rozhodnutí) genoemd en wordt afgegeven door de gemeentelijke instantie, afdeling milieuzaken. De omvang van de bouwtekeningen en de goedkeurende papieren zijn veel beperkter in vergelijking met de bouwvergunning voor het object, maar de afgiftetermijnen voor de vergunning zijn gelijk.

Een andere, veel voorkomende bouwvergunning is:

- bouwvergunning voor aanleg van wegen en aansluiting op openbare wegennet, welke vergunning afgegeven wordt door de afdeling verkeer en transport van de desbetreffende gemeente; deze vergunning is nodig voor projecten met aansluiting op de openbare weg. De vergunning wordt vaak ook opgelegd door de politieambtenaren.

Daarnaast bestaan er een groot aantal deelvergunningen, die tijdens het vergunningenproces moeten worden verkregen. Te noemen valt o.a.:

- vergunning van monumentenzorg bij verbouwing van objecten;
- vergunning van afdeling milieuzaken inzake landschapsbeheer;
- vergunning voor het kappen van bomen, de kapvergunning.

Architect

Er zijn steeds meer Nederlanders die in Tsjechië een stuk grond met een bestemmingsvergunning kopen en vervolgens in samenwerking met een architect een huis op dit grondstuk bouwen. De vraag is welke architect u moet kiezen want de keuze is groot. Van het grootste belang is dat u een architect kiest die in staat is een huis te ontwerpen naar uw wensen. Elk architectenbureau heeft wel een overzicht van huizen die zij ontworpen hebben. U kunt hiernaar vragen, ontwerpen vergelijken en aan de hand hiervan een architect kiezen.

Let wel dat er in Tsjechië zowel architecten als bouwkundig ingenieurs (projektanten) zijn die bouwtekeningen en ontwerpen kunnen maken. In de regel zullen architecten meer aandacht besteden aan de vormgeving, projektanten meer aandacht aan de technische uitvoering. Een architect die gevestigd is in de streek waar u wilt bouwen is een voordeel. Hij kent de lokale bestemmingsplannen, heeft vaak contacten met de gemeente en met regionale overheidsorganen. Hij weet de weg voor de aansluiting op de lokale nutsvoorzieningen en zal een aantal betrouwbare aannemers uit de regio kennen. Bovendien weet hij welke bouwmaterialen er lokaal het meest gangbaar zijn en welke prijzen er lokaal gehanteerd worden.

Een ander belangrijk punt is de taal die de architect spreekt. Niet alle architecten spreken goed Engels of Duits en communiceren in het Tsjechisch is uiteraard zeer lastig. Mocht u géén lokaal adviseur hebben, dan is het aan te raden om een architect te kiezen die de Duitse of Engelse taal goed machtig is.

Het is verstandig voordat u grond koopt, al contact op te nemen met een architect. Hij kan de bouwvoorwaarden zoals die in de bestemmingsvergunning zijn afgegeven, vertalen in een bouwkundige schets. Als u met een schets van uw ideeën en de locatie komt en uw ideeën blijken niet uitvoerbaar te zijn op de locatie, dan heeft u altijd nog de mogelijkheid om een ander grondstuk te zoeken. De voorwaarden in de bestemmingsvergunning zijn namelijk niet zondermeer te veranderen.

Er bestaan in Tsjechië ook meerdere boekwerken met standaard huizen, die een inspiratie voor u kunnen zijn. Met name kan ik noemen het 100 huizenboek van Gservis, welke te vinden is op de website www.nasdum.cz

Kosten van een architect

De kosten van een architect worden berekend op basis van de richtlijnen voor de beloning van architecten. Wilt u een architect voor het traject van eerste schets tot bouwkundige oplevering, dan moet u rekenen op een prijs van ca. 8% van de bouwsom. Indien de architect alleen de bouwtekeningen maakt en de bouwvergunning aanvraagt ligt de prijs ongeveer op de helft van dit honorarium. De honorarium tarieven, zoals die in het boekwerk voor de architecten zijn beschreven, zijn overigens alleen richtlijnen, het is dus zeker mogelijk om over de tarieven met de architect te onderhandelen. Indien er bijkomende studies moeten worden gemaakt, zoals geologische studies, geometrische tekeningen en radonstudies, zijn deze in de regel in het honorarium begrepen.

Voor het opmaken van de standaard schets- en bouwtekeningen voor een huis met een richtprijs van € 150.000 moet u rekenen op een prijs van € 6.000, wat neerkomt op 4% van de richtprijs van de bouw.

Checklist om te bespreken met de architect

Onderstaande punten zijn slechts een aantal grepen uit een onuitputtende lijst van mogelijkheden, tips en kansen. Zet daarom voor u zelf op papier wat voor u belangrijk is. Bovendien zal een goede architect zelf met een lijst van tips, ideeën en mogelijkheden komen, waaruit u een keuze kunt maken.

- Bespreek de locatie en de ligging van de kavel en hoe het huis ten opzichte van de zon, het uitzicht, burens, wegen, etc. gebouwd moet worden. Ideaal is situering ZW
- De ligging kan van invloed zijn op de prijs. Bij hellend terrein dient u rekening te houden met extra kosten voor funderingen en verstevigingsmuren. Bespreek deze extra kosten met de architect. Bovendien dienen huizen op hellend terrein goed beschermd te worden tegen instromend water. Een goede afwatering is van belang.
- Bespreek de gemiddelde bouwprijs. De meeste architecten berekenen de bouwprijs aan de hand van het aantal kubieke meters inhoud, waarna de gemiddelde bouwprijs berekend wordt aan de hand van kengetallen uit het bouwboek URS Praag of RTS Brno.
- Bespreek het aantal kamers, de oppervlakte die u nu en in de toekomst nodig heeft en de wijze van gebruik ervan. Is er voldoende plaats voor garderobes, kasten en bergruimtes. Hoe groot wordt de keuken, etc.?
- Probeer uw huis zoveel mogelijk in de plaatselijke stijl te bouwen. De hiervoor benodigde bouwmaterialen zijn meestal op voorraad en relatief goedkoop. Een afwijkende bouwstijl betekent vaak hogere bouwkosten en ook meer moeilijkheden in de uitvoering. Een bijkomend voordeel is dat uw huis in de plaatselijke stijl op termijn ook gemakkelijker verkocht kan worden, omdat uw huis dan overeenkomt met de gemiddelde smaak van kandidaat kopers.
- Bespreek welke energiebron u wilt gaan gebruiken. Aardgas is nog steeds de goedkoopste bron maar niet overal aanwezig. Propaangas kan overal worden gebruikt, is betrouwbaar, maar wel duurder dan andere bronnen zoals elektriciteit.

- Houdt er rekening mee dat het in Tsjechië in de winter gemakkelijk 25 graden kan vriezen en dat een goede en betrouwbare verwarming noodzakelijk is. Bent u niet aanwezig en stookt u niet, dan kan het in huis gemakkelijk een paar graden vriezen en dus kunnen er een aantal apparaten stuk vriezen.
- Houdt er rekening mee dat het door de koude winters nodig is dat waterleidingen diep in de grond worden gelegd en gemakkelijk kunnen worden afgetapt om bevriezing te voorkomen.
- Houdt er rekening mee dat bepaalde ruimtes in de winter gemakkelijk kunnen worden afgesloten om sneeuwinval door wind te beperken, anders zult u zien dat een aantal ruimtes volwaaien.
- Buitenmuren in Tsjechië worden anders gebouwd dan in Nederland. De meest gebruikte methode is een buitenmuur van 44 cm poreus betonsteen die zowel aan de binnen- als aan de buitenkant bepleisterd wordt. Een alternatief is een 40 cm steen, waartegen een 10 cm polystyreenlaag wordt gemonteerd (als warmte-isolatie) waarna de muur wordt afgesmeerd met pleisterwerk op een netje.
- Dakconstructies dienen goed te worden geïsoleerd tegen de kou, vraag uw architect om advies inzake de warmte-isolatie voor het dak, zodat er in de winter zo weinig mogelijk warmte verloren gaat. In de regel wordt er 18 cm isolatiewol gebruikt.
- Verwarming: geef aan welke soort verwarming u wilt hebben en vooral ook wat u gewend bent aan binnentemperatuur. In Tsjechië wordt het warmteverlies berekend op basis van een kamertemperatuur van 22 graden, in Nederland is dit 20 graden.
- Elektriciteitsaansluitingen: maak van te voren duidelijk waar u welke stopcontacten en of schakelaars wilt hebben, zodat de architect uw wensen in de tekeningen kan verwerken.
- In Tsjechië worden ventilatiesystemen alleen in badkamers en toilet toegepast, als er géén ramen in deze ruimtes zijn. Het is wel aan te raden om de architect te vragen eenvoudige ventilatiesystemen in te plannen
- Een satelliet- of telefoonaansluiting dient in de opstelling te worden meegenomen om in de toekomst een internetaansluiting te kunnen realiseren in verschillende ruimtes.
- Daarnaast dient extra rekening worden gehouden met de breedtes en hoogtes van douchecellen, deuren en toiletten. In de regel worden wastafels te laag opgehangen, zijn douchecellen te smal en zijn enkele deuren veel te smal.
- Laat enkele variaties in constructies voorleggen om de verschillen in prijs en uitvoering te overzien.

Bespreek de bouwtekeningen met de architect zo nauwkeurig mogelijk. Een goede samenwerking, éénduidige interpretatie van uw wensen, het betrokken worden bij de bouwtekeningen, de keuze van de aannemer en het bouwproces spelen allemaal een belangrijke rol bij het uiteindelijke woongenot.

Opdracht aan een architect

U heeft de keuze de architect een volledige of een beperkte opdracht te geven. Laat alvorens u de opdracht aan de architect geeft eerst een begroting maken van de geschatte kosten, zodat u eventueel uw plannen kunt bijstellen als deze te ambitieus blijken. Als er duidelijkheid bestaat over het ontwerp en de kosten, kunt u uw architect een volledige of beperkte opdracht geven. Geeft u uw architect een volledige opdracht, dan kunt u er op rekenen dat de architect u vanaf het begin van het bouwproces tot en met de voltooiing van de bouw begeleidt. Indien u goedkoper uit wilt zijn vraagt u aan de architect alleen om de tekeningen voor de bouwvergunning (bouwtekeningen). Een architect draagt er verantwoordelijkheid voor dat de bouwvergunning vervolgens wordt afgegeven, als blijkt dat er op het grondstuk gebouwd mag worden. Het afgeven van deze deelopdracht gebeurt heel veel in de praktijk. De investeerder laat op basis van de bouwtekeningen dan door aannemers een offerte maken. Aannemers moeten dan wel creatief zijn in het opstellen van de offerte. Aldus bespaart de investeerder veel geld.

De architectopdracht kan worden opgedeeld in de volgende fases:

- voorbereiding opdracht (verkenning terrein en de mogelijkheden)
- voorstudies en schetsen (eerste schetsen)
- bestemmingsvergunning (indien nodig)
- bouwtekeningen
- bouwvergunning
- bestektekeningen
- selectie van aannemers
- auteurstoezicht
- bouwtoezicht
- bouwoplevering
- kolaudatie (de gemeentelijke eindcontrole)

Aandachtspunten bij een volledige opdracht aan een architect:

- elk fase zoals bovengenoemd genoemd, wordt in Tsjechië apart berekend in de offerte van de architect en vaak ook apart gefactureerd. De duurste fase is de fase van de bestektekeningen, de goedkoopste fase het auteurstoezicht.
- zorg er met name bij de bestektekeningen voor dat de architect met u alle keuzemogelijkheden qua materialen doorneemt. Te vaak komt het voor dat de architect zijn geliefde materialen in het bestek zet zonder rekening te houden met de wensen van de klant. Anderzijds besteedt de architect soms een aantal onderdelen uit aan toeleveranciers (bouwkundig ingenieurs) die te weinig op de hoogte zijn van uw wensen en eisen.
- wanneer u uw architect een volledige opdracht heeft gegeven, dan is hij ook verantwoordelijk voor het bouwproces en is de architect de enige aangewezen om aanwijzingen te geven aan de aannemer. Dit scheidt ook duidelijkheid voor de aannemer en voorkomt vergissingen van alle kanten

- het komt regelmatig voor dat u zich tijdens of voor de bouw realiseert dat u een aantal zaken anders wilt hebben, dan waarvoor een bouwvergunning is afgegeven. Dat is in Tsjechië géén probleem, het is vaak zonder problemen mogelijk om een afgegeven bouwvergunning te wijzigen. In vele gevallen is het zelfs mogelijk om wijzigingen tijdens de bouw door te voeren en deze wijzigingen pas bij de oplevering aan de gemeente kenbaar te maken. Dit geldt uiteraard alleen voor wijzigingen die geen wezenlijke invloed hebben op de aard en functies van het gebouw.