

Een juridische toelichting op De Plas

Wat leuk dat u geïnteresseerd bent in ons plan De Plas in Vlietvoorde te Leidschendam! Het is een bijzonder plan direct gelegen aan de Vliet én in een groene omgeving!

Dit unieke plan omvat 12 waterwoningen, 20 appartementen en voor iedereen een eigen ligplaats voor een boot. De verwevenheid van de plas, aanlegplaatsen, parkeerplaatsen, appartementen en woningen geeft één mooi geheel. In overleg met de gemeente, notaris en ingeschakelde VvE beheerder is gekeken hoe we dit voor u, als potentiële bewoner zo eenvoudig en goed mogelijk juridisch kunnen inrichten. In dit stuk lichten wij de juridische structuur in hoofdlijnen aan u toe.

De elementen van het plan

Het plan bestaat uit de volgende belangrijke elementen:

- 2x 10 appartementen (2 gebouwen)
- 12 waterwoningen
- 32 aanlegplaatsen met steiger
- 1 of 2 privé parkeerplaatsen per koper
- 11 bezoekersparkeerplaatsen
- De plas en het groen

Om alle genoemde elementen met elkaar goed te beheren, is ervoor gekozen om voor bovengenoemde elementen één Vereniging van Eigenaars (VvE) op te zetten. Dit betekent dat het gehele gebied als één perceel wordt gezien waar u als koper gedeeltelijk eigenaar van wordt. Voor de algemene gedeelten zoals het water, de bezoekersparkeerplaatsen en het groen, bent u met elkaar verantwoordelijk voor onderhoud en krijgt ieder een gelijke stem hierin.

De woningen

De 12 woningen worden ook onderdeel van de VvE. Naast dat elke koper verantwoordelijk is voor onderhoud van de plas en het groen, zijn de bergingen en meterkasten van de 12 privé woningen gesitueerd in één van de appartementencomplexen. Daarmee wordt u als koper van een woning automatisch ook medeverantwoordelijk voor (een gedeelte) het onderhoud van het appartementengebouw.

Om dit praktisch vorm te geven, betaalt de koper van een woning in de algemene kosten. Dat betreft dan vooral de verzekering van het gebouw, maar heeft geen stemrecht bij besluiten die het appartementengebouw betreffen.

Andersom geldt dat de woningen individueel moeten worden onderhouden en andere kopers/bewoners van de appartementen hier geen stemrecht in hebben. Ook belangrijk om rekening mee te houden is dat de opstalverzekering van de woning in de verzekering van de VvE is opgenomen

Voor de afvoer van het riool zullen er pompputten worden geplaatst. Dit zullen in de algemene kosten van de VvE worden opgenomen.

De appartementen

Er zijn twee appartementengebouwen van ieder 10 woningen. De kosten en stemrechten over de gebouwen is gesplitst. Zo zullen kosten voor het ene gebouw voor rekening komen van de kopers/bewoners van het betreffende gebouw. In beide gebouwen zitten de meterkast en bergingen van de woningen. Deze zijn van buitenaf bereikbaar. De kopers van de woningen zullen niet mee stemmen voor gebouw specifieke onderwerpen.

Unesco erfgoed (kanaal van Corbulo) en andere bijzonderheden

In de bodem van de locatie Vlietvoorde liggen oude Romeinse resten waaronder het kanaal van Corbulo. Vanuit overheidswege zijn hier restricties opgelegd ten aanzien van het roeren van de ondergrond. Zo mag er niet diep gegraven worden of grote bomen worden geplant. In de akte en koopovereenkomst wordt hier specifiek naar verwezen.

Vier van de twaalf waterwoningen hebben een derde woonlaag. De overige acht woningen bestaan uit twee lagen en er is geen mogelijkheid daar een derde laag aan toe te voegen. Dit is in nauw overleg met de gemeente afgestemd en is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Net buiten het verkochte komt een ophaalbrug welke eigendom wordt van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Om van en naar de plas te varen, kunnen sloepen onder de brug door. Voor boten met een mast kan de brug handmatig worden opgehaald.

Middels deze toelichting hopen wij u meer inzicht te hebben gegeven in de juridische structuur van het bijzondere plan De Plas.

Vragen voor Arthur:

stroom komt binnen in appartementencomplex, stoppenkast in de woning?

Hoe worden oplaadpalen aangesloten?