

Een toelichting op de juridische structuur van project De Kreek

Wat leuk dat u geïnteresseerd bent in ons plan De Kreek in Vlietvoorde te Leidschendam! Het is een bijzonder plan omringd door water, direct gelegen aan de Vliet én in een groene omgeving! In dit document geven wij een toelichting op het plan. Dit document is ter informatie en betreft geen juridisch stuk.

Dit unieke plan omvat 44 woningen, verdeeld over drie afzonderlijke landtongen. De verwevenheid van de kreek, de landtongen, de terrassen, de aanlegplaatsen en de woningen geeft één mooi geheel. In overleg met de gemeente, de notaris en de 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:

- 44 woningen
- 3 landtongen
- 2 privé parkeerplaatsen per woning
- Privé terras met een aanlegplaats per woning
- 9 bezoekersparkeerplaatsen
- Het water 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 kadastraal perceel wordt gezien waar u als koper gedeeltelijk eigenaar van wordt.

Privé en gezamenlijk eigendom

Bij iedere woning horen twee privé parkeerplaatsen en een terras die direct aan de woning vastzit, met daarbij een privé aanlegplaats voor een boot. Deze laatste is onderdeel van de Vereniging van Eigenaars en wordt als privébezit uitgegeven. Op de bijbehorende splitsingstekening is exact te zien wat privé-eigendom is en wat onder de gemeenschappelijke delen van de VvE valt.

Ter plaatse van de privé parkeerplaatsen is ruimte voorzien voor het plaatsen van afvalcontainers. Deze ruimte is gekoppeld aan de privé parkeerplaatsen en maakt daarmee eveneens deel uit van het privéterrein van de woning.

Voor het terras, de privé parkeerplaatsen en de ruimte voor de afvalcontainer geldt een instandhoudingsverplichting. Dit betekent dat de eigenaar zelf verantwoordelijk is voor het goed onderhouden en in stand houden van deze privé gedeelten. Onder instandhouding wordt verstaan dat het terras en de parkeerplaatsen in een veilige, nette en bruikbare staat worden gehouden. Kosten voor onderhoud, reparatie of vervanging van deze privé onderdelen komen voor rekening van de betreffende eigenaar en niet voor rekening van de VvE.

Alles wat niet privé is, zoals de landtongen zelf, het water, het groen en de bezoekersparkeerplaatsen, is ondergebracht in één gezamenlijke Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en instandhouding van deze gemeenschappelijke onderdelen. Alle eigenaren dragen hier gezamenlijk aan bij en hebben hierin een gelijke stem.

Hoewel er één overkoepelende VvE is, geldt dat elke landtong in de praktijk zelfstandig beslissingen kan nemen over zaken die alleen die landtong aangaan. Bewoners van de ene landtong hebben geen zeggenschap over beslissingen die betrekking hebben op een andere landtong, en andersom. Dit wordt vastgelegd in de splitsingsakte.

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

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 leveringsakte en de koopovereenkomst wordt hier specifiek naar verwezen.

Het water in het plan is niet overal even diep. Daarom geldt dat boten die hier aanmeren moeten voldoen aan een maximale diepgang van X. Daarnaast gelden er ook maximale afmetingen voor de lengte en breedte van de boten. De aanlegplaatsen hebben een lengte? van 7 meter en een breedte van 3 meter, wat betekent dat boten binnen deze maten moeten blijven. Dit is bedoeld om ervoor te zorgen dat het water goed bevaarbaar blijft voor iedereen en om schade of overlast te voorkomen.

Net buiten het verkochte komt een ophaalbrug welke eigendom wordt van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Om van en naar de Kreek 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 unieke plan De Kreek.