

## WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Zomerstraat 73 – 1050 Brussel



---

## ARCHIWIND société d'Architectes

Zénobe Grammelaan 100 – 1030 Brussel



---

## LD2 Architecture

Terhulpesteenweg 177/17 – 1170 Brussel



---

## BOUW VAN EEN COMPLEX VAN 127 WONINGEN, EEN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAAL, CASCO-RUIMTES EN EEN OVERDEKTE PARKING MET 72 PARKEERPLAATSEN

Klaverstraat, Weilandenstraat, Simone Veillaan, Lenniksesteenweg

1070 Anderlecht

## VERKOOPBESTEK

---

## Inhoudstafel

A.	ALGEMENE BEPALINGEN .....	5
1.	DE BETROKKEN PARTIJEN .....	5
2.	NORMEN EN RICHTLIJNEN .....	6
3.	AFMETINGEN EN ANDERE VERMELDINGEN OPGENOMEN IN DE PLANNEN .....	6
4.	AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER .....	6
5.	AANSLUITINGEN .....	7
6.	ONDERHOUD.....	7
B.	VEILIGHEID .....	7
1.	VEILIGHEID VAN DE BUITENOMGEVING EN HET BINNENGEBIED .....	7
2.	VEILIGHEID VAN DE GEBOUWEN .....	7
3.	VEILIGHEID VAN HET APPARTEMENT .....	8
C.	ENERGIEPRESTATIES VAN HET GEBOUW .....	8
1.	WONINGCERTIFICATIE .....	8
D.	STRUCTUUR EN AFWERKING .....	8
1.	GRONDWERKEN .....	8
2.	RIOLERING.....	8
3.	FUNDERINGEN EN DRAAGSTRUCTUUR.....	9
4.	STRUCTURELE ELEMENTEN .....	9
5.	DRAAGMUUREN.....	9
6.	METAALCONSTRUCTIES MET BETREKKING TOT STABILITEIT .....	9
7.	BALKONS / TERRASSEN .....	9
8.	NIET-DRAAGMUUR .....	9
9.	GEVELS EN ISOLATIE .....	10
10.	AFWERKMAUWERK .....	10
11.	GEVELBEHANG OP ISOLATIE.....	10
12.	GEVEL MET PANELEN .....	10
13.	DREMPELS.....	10
14.	MUURAFDEKKINGEN EN DAKRANDEN .....	10
15.	PLATTE DAKKEN .....	10
16.	AFVOER VAN DAKWATER .....	10
17.	ROOKAFVOER .....	11
18.	ONDERHOUD VAN HET DAK.....	11
19.	RAAMKOZIJNEN.....	11
20.	BUITENDEUREN .....	11
21.	BUITENGLAS .....	11

22.	TOEGANGSHEKKEN TOT DE BINNENKOER.....	11
23.	SPLITSING VAN TERRASSEN EN TUINEN .....	11
24.	LEUNINGEN VAN TERRASSEN, BALKONS EN SOMMIGE RAAMKOZIJNEN .....	12
25.	BRIEVENBUSSEN .....	12
26.	PLEISTERWERK .....	12
27.	DEKVLOEREN.....	12
28.	THERMISCHE ISOLATIE .....	12
29.	AKOESTISCHE ISOLATIE .....	13
30.	BINNENSCHRIJNWERK.....	13
31.	PLAFONNEREN .....	14
32.	FILMPLAMOER OP HET PLAFOND.....	14
33.	FILMPLAMOER OP DE MUREN.....	14
34.	VERLAAGDE PLAFONDS .....	14
35.	SCHILDERWERK.....	15
36.	VLOERBEDEKKINGEN EN TEGELS .....	15
37.	VLOERBEDEKKING .....	15
38.	MUREN TEGELS.....	15
39.	VENSTERDORPELEN EN PLINTEN.....	15
40.	KEUKEN .....	15
E.	AFWERKINGENOVERZICHT.....	16
1.	GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN .....	16
2.	INDIVIDUELE WONINGEN .....	16
F.	TECHNISCHE INSTALLATIES.....	18
1.	TECHNISCHE RUIMTES .....	18
2.	WATERMETER RUIMTES .....	18
3.	WATERVERZACHTER RUIMTE .....	18
4.	ELECTRICITEITSMETERKAMERS.....	19
5.	HOGESpanningskamer .....	19
6.	LAAGSpanningsdispositiekamer .....	19
7.	WARMTEPOMPRUIMTE .....	19
8.	EXTRACTIE-GROEPKAMER .....	19
9.	OPBERGKAMER VAN DE MULTIFUNCTIONELE ZAAL :.....	20
10.	ONDERHOUDSKAMERS.....	20
11.	OPBERGKAMERS VOOR OVERSCHOT.....	20
G.	BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES VAN DE APPARTEMENTEN .....	20
1.	VERWARMING.....	20

2.	SANITAIR.....	20
3.	VENTILATIE.....	21
4.	ELEKTRICITEIT .....	22
5.	BRANDVEILIGHEID .....	22
6.	TELEFONIE EN KABELDISTRIBUTIE .....	22
H.	BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN ...	23
1.	ELEKTRICITEIT .....	23
2.	LIFTEN .....	23
3.	BRANDBEVEILIGING .....	24
I.	BUITENAANLEG.....	24

## A. ALGEMENE BEPALINGEN

### 1. DE BETROKKEN PARTIJEN



OPDRACHTGEVER

**WONINGFONDS VAN HET BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK GEWEST c.v.b.a**

Zomerstraat 73 – 1050 Brussel  
Tel. 02 504 32 11



BOUWBEDRIJF

**Tijdelijke vereniging In Advance – Democo**



Waterranonkelstraat 2/E – 1130 Brussel  
Tel. 02 245 95 35



ARCHITECT

**ARCHIWIND société d'architectes**

Zénobe Grammelaan, 100 - 1030 Brussel  
Tel. 0497 44 67 80 - E. Info@archiwind.be



ARCHITECT

**LD2 Architecture**

Terhulpesteenweg 177/17 – 1170 Brussel  
Tel. 02 344 65 60 - E. Info@ld2.eu



LANDSCHAPSARCHITECT

**AGORA**

Van Volxemlaan, 79 - 1190 Brussel  
Tel. 02-779 13 55 – E. agora@agora-urba.be



SPECIALE TECHNIEKEN

**LEMAIRE Ingénieurs**

Gemeenteplein van Oderghem 8 – 1160 Brussel  
Tel. 02 343 83 00 – E. bruxelles@lemaire-ingenieurs.be



EPB

**LEMAIRE Ingénieurs**

Rue du Fort 7/1 – 4460 Grace-Hollogne  
Tel. 04 366 60 40 – E. liege@lemaire-ingenieurs.be



STABILITEIT

**LEMAIRE Ingénieurs**

Gemeenteplein van Oderghem 8– 1160 Brussel  
Tel. 02 343 83 00 – E. bruxelles@lemaire-ingenieurs.be



AKOESTIEK

**Bureau DE FONSECA**

De Villegas de Clercampstraat 182 – 1853 Grimbergen  
Tel. 02 267 05 38 – E. Contact@defonseca.be



COORD. SECURITE SANTE

**MOMMAERTS SAFETY**

Rue de l'Eglise 13 – 1315 Incourt  
Tel. 010 45 53 39 – E. mommaerts@mommaerts-safety.be

GEOMETRE

**Bureau LIBER**

Emmanuel Mertensstraat 57 – 1150 Brussel  
Tel. 0479/43 33 59 – E. jeanluc@bureau-liber.com

## **2. NORMEN EN RICHTLIJNEN**

Voor dit gebouw zijn de volgende normen en richtlijnen van toepassing:

De verschillende Belgische normen en reglementeringen die van kracht zijn op de datum van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning

De normen van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (Buildwise), de TV's

De gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige reglementeringen

De regels van goed vakmanschap

De voorschriften van het bijzonder bestek eigen aan de bouwheer

Het project voldoet aan de verschillende titels van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement en meer bepaald:

De minimale afmetingen van de leefruimtes, autostaanplaatsen en fietsenstallingen

De toegankelijkheid van de woningen voor personen met beperkte mobiliteit

De aanleg van groendaken

Wat betreft de minimale bezonning van 20% van de leefruimtes, hebben wij bijzondere aandacht besteed aan deze verplichting, die wij als fundamenteel beschouwen voor de intrinsieke kwaliteit van een woning. In het kader van dit project voldoet de totaliteit van de leefruimtes aan dit minimale percentage.

## **3. AFMETINGEN EN ANDERE VERMELDINGEN OPGENOMEN IN DE PLANNEN**

De plannen werden te goeder trouw opgesteld door de architecten en raadgevende ingenieurs tijdens de studie voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De erop vermelde afmetingen zijn theoretische bruto ruwbouwafmetingen zonder afwerking (afstand tussen muren vóór het pleisterwerk) en zijn niet tot op de centimeter exact gegarandeerd; kleine afwijkingen kunnen optreden tijdens de uitvoering van de werken. Elk verschil, naar boven of naar beneden, binnen de algemeen aanvaarde toleranties (5%), zal winst of verlies zijn voor de koper, zonder aanleiding te geven tot prijsaanpassing.

De oppervlakte wordt berekend op basis van de bruto buitenafmetingen. Elke woning wordt gemeten vanaf de buitenmuurlijn tot het midden van de gemene muren en/of tot het midden van de muren van de gemeenschappelijke delen. Technische kokers die een appartement bedienen, zijn inbegrepen in de meting van dat appartement.

Meubels, kasten en huishoudtoestellen worden op de plannen louter indicatief weergegeven als suggestie voor een mogelijke inrichting van de ruimte. Ze maken geen deel uit van deze verkoop, behalve wat uitdrukkelijk vermeld wordt in de technische bepalingen.

Algemeen geldt dat werken en leveringen die niet uitdrukkelijk in de verkoopdocumenten als ten laste van de aannemer worden vermeld, niet in de verkoopprijs zijn inbegrepen.

Verlichtingsarmaturen worden voorzien in de gemeenschappelijke delen, de terrassen, de buitenbalkons en de kelders.

Zowel het project als de bouw zelf zijn een dynamisch proces.

Bij tegenstrijdigheden tussen de verschillende documenten geldt de volgende volgorde van prioriteit:

1. Verkoopplannen
2. Dit bestek
3. De basisakte

Kopers kunnen geen rechten doen gelden op basis van de hierboven bedoelde verschillen.

## **4. AANPASSINGEN EN WIJZIGINGEN DOOR DE OPDRACHTGEVER**

De opdrachtgever en zijn gedelegeerden of vertegenwoordigers behouden zich, in overleg met de architecten en studie bureaus, het recht voor om zonder voorafgaande kennisgeving gedetailleerde wijzigingen aan te brengen aan dit bestek om technische, wettelijke of esthetische redenen, of met het oog op een verbetering van het comfort van de toekomstige kopers. Deze wijzigingen kunnen betrekking hebben op elk product, materiaal, levering of merk dat in dit document louter ter informatie wordt vermeld.

De producten, materialen, merken en/of types van sanitaire toestellen, betegeling, faience en vloerbekleding die hierna beschreven worden, zijn indicatief en kunnen steeds worden vervangen door andere producten of materialen van gelijke of hogere kwaliteit, met vergelijkbare of betere functionaliteit en prestaties.

Deze wijzigingen zullen in geen geval aanleiding geven tot een verlaging van de kwaliteit van de appartementen, noch tot enige aanpassing van de verkoopprijs.

## **5. AANSLUITINGEN**

In de verkoopprijs zijn inbegrepen: de aansluitingen op de riolering, het waternet, de elektriciteit en het Proximus glasvezelnetwerk.

De kosten voor de installatie en huur van de verschillende individuele of gemeenschappelijke tellers voor water en elektriciteit, evenals alle daaraan verbonden belastingen, zijn ten laste van de opdrachtgever tot aan de voorlopige oplevering van de werken door elke koper voor de privatieve delen, en door de vertegenwoordiger(s) van de mede-eigendom, naar behoren gemachtigd, voor de gemeenschappelijke delen.

De belastingen verbonden aan de aansluitkosten op de riolering, elektriciteit, het stadswater en de glasvezel zullen pro rata volgens de duizendsten van het gebouw worden berekend.

## **6. ONDERHOUD**

Het gebouw zal gebruikt en onderhouden worden als een goede huisvader. De koper zal alle nodige informatie over de onderhoudsfrequentie kunnen terugvinden in het onderhoudsboekje dat bij het As-Built dossier gevoegd is en dat aan de koper wordt overhandigd op de dag van de voorlopige oplevering van zijn appartement.

Eveneens zal het As-Built dossier van de gemeenschappelijke delen aan de syndicus worden overgedragen op de dag van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen of uiterlijk binnen de drie maanden na deze oplevering.

## **B. VEILIGHEID**

### **1. VEILIGHEID VAN DE BUITENOMGEVING EN HET BINNENGEBIED**

De toegang tot het binnenterrein gebeurt via beglaasde deuren of traliehekken met behulp van een privésleutel.

De toegang tot de kelderverdieping is afgesloten met een deur vanaf het gelijkvloers. Deze deuren zijn toegankelijk met een privésleutel. Er is ook een aparte voetgangersdoorgang voorzien naast de helling naar de parkeergarage.

De toegang voor voertuigen tot de parking gebeurt via een helling, afgesloten met een opendraaiend traliehek. Alle eigenaars van een parkeerplaats beschikken over een afstandsbediening en een sleutel.

Verlichting is voorzien in de bijruimten van de parkeergarage: tellerlokalen, onderhoudslokalen, fietsenbergingen en de bijhorende toegangswegen zoals parking, trappen en gangen.

De parking is uitgerust met brandslanghaspels, brandblussers en een sprinklersysteem.

De verlichtingsarmaturen in de kelderverdieping zijn opbouwarmaturen, eventueel waterdicht, en uitgerust met bewegingsdetectoren. De bekabeling is zichtbaar aangebracht op de niet-gepleisterde metselwerken.

### **2. VEILIGHEID VAN DE GEBOUWEN**

De toegang tot de trappenhallen gebeurt via een beglaasde straatdeur, bedienbaar met een badge of videofoon.

De inkomdeur op het gelijkvloers is een beglaasde deur in gelaagd glas.

De hoofdtoegang, die toegang geeft tot de verticale circulatie via trappen of lift, is als volgt:

De deur is uitgerust met een elektrisch aangestuurde magneetstrip.

De deur is voorzien van een drukknop aan de binnenzijde voor evacuatie, evenals van een positieve veiligheid die de vergrendeling automatisch vrijgeeft bij stroomonderbreking.

Er is een parlofoonstelsel aan de buitenkant van het gebouw, aan de straatzijde, met tijdsvertraging.

Elke woning is uitgerust met een privé videofoon waarmee de toegangsdeuren aan de straat geopend kunnen worden.

Op elke verdieping is een brandblusser voorzien. Een brandslanghaspel, geplaatst in een hydrantenkast, is voorzien om de twee verdiepingen (gelijkvloers, verdieping +2, verdieping +4).

Een rook- en warmteafvoerkoepel is voorzien voor het rookvrij houden van het trappenhuis. Deze is bedienbaar vanaf het gelijkvloers en vanaf de derde of vierde verdieping.

### **3. VEILIGHEID VAN HET APPARTEMENT**

Inkomdeuren met driepuntssluiting en veiligheidscilinder.

Inbraak vertragend glas voor deuren en ramen gelegen op het gelijkvloers.

Privé videofoon in elk appartement.

## **C. ENERGIEPRESTATIES VAN HET GEBOUW**

### **1. WONINGCERTIFICATIE**

Het Woningfonds streeft ernaar milieuvriendelijke woningen aan te bieden, zonder in te boeten op het comfort van de bewoners.

Daarvoor voldoet het gebouw aan vier belangrijke principes:

- De gebouwschil is bijzonder goed geïsoleerd
- Thermische bruggen worden tot een minimum beperkt
- De gebouwschil is vrijwel luchtdicht
- Er wordt een mechanisch ventilatiesysteem met dubbele stroom en warmterecuperatie geïnstalleerd

Elke woning, beschouwd als een EPB-eenheid, wordt ingevoerd in de EPB-software om na te gaan of voldaan wordt aan de eisen van de EPB-regelgeving 2022 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het gebouw streeft naar een Nearly Zero Energy Building (NZEB).

Een NZEB-gebouw is een gebouw met een bijna-nul energieverbruik, dankzij een hoge energie-efficiëntie. Dit verbruik wordt grotendeels gedekt door energie afkomstig uit hernieuwbare bronnen, met inbegrip van hernieuwbare energie die ter plaatse of in de nabijheid wordt opgewekt.

De prestaties die in België moeten worden bereikt om te voldoen aan het criterium van “bijna-energieneutraal” voor residentiële gebouwen, zijn een primair energieverbruik (EPC)  $\leq 50 \text{ kWh/m}^2\text{.jaar}$ .

Het gemiddelde primaire energieverbruik van de EPB-eenheden bedraagt **27,24 kWh/m<sup>2</sup>.jaar**, wat ruimschoots onder de geldende EPB-eisen ligt en het mogelijk maakt het project te kwalificeren als een **NZEB-gebouw** (Nearly Zero Energy Building).

Het gemiddelde warmtebehoeftegetal (BNC) bedraagt **7,52 kWh/m<sup>2</sup>.jaar**, wat onder de grenswaarde ligt van het passiefcriterium voor warmtebehoefte: **BNC  $\leq 15 \text{ kWh/m}^2\text{.jaar}$** .

De maatregelen die genomen werden om aan deze criteria te voldoen, zijn onder meer:

- Isolatie van het gebouw en van de technische installaties
- Verwarming en productie van sanitair warm water via een warmtepomp
- Individuele dubbele stroomventilatie met hoogrendements-warmtewisselaar
- Fotovoltaïsche zonnepanelen

Het warmteverlies werd berekend volgens de norm **NBN EN 12831**, sinds juni 2015.

De afzuigdebieten die in aanmerking zijn genomen, zijn bepaald volgens NBN D 50-001 en bijlage PEB XIX.

## **D. STRUCTUUR EN AFWERKING**

### **1. GRONDWERKEN**

De grondwerken omvatten alle noodzakelijke werkzaamheden voor de uitvoering van de funderingen, het rioleringsnetwerk, de ondergrondse verdiepingen, de technische installaties en de ondergrondse reservoirs, evenals alle noodzakelijke opvullingen. Ze omvatten ook de sanering van de site.

### **2. RIOLERING**

Het rioleringsnetwerk wordt uitgevoerd in overeenstemming met de gemeentelijke en regionale voorschriften. Een deel van dit netwerk zal worden gerealiseerd aan het plafond van de kelder en in de verlaagde plafonds

van de gemeenschappelijke ruimtes. Het hangende netwerk wordt uitgevoerd in hoogwaardig polyethyleen (PEHD). Het ondergrondse netwerk is uitgevoerd in polyvinylchloride (PVC).

De diameters van deze netwerken zijn afgestemd op de benodigde afvoer.

Het rioleringsnetwerk is voorzien van inspectieputten die het onderhoud en de reiniging van de leidingen mogelijk maken. Het is ook uitgerust met geurafsluiters die zijn aangesloten op het openbare netwerk volgens de geldende voorschriften.

### **3. FUNDERINGEN EN DRAAGSTRUCTUUR**

De grondtesten en boringen worden uitgevoerd door een gespecialiseerd bedrijf. Het stabiliteitsbureau controleert alle werkzaamheden met betrekking tot de bouw van de structurele elementen.

De stabiliteitsstudies voldoen aan de geldende voorschriften en de normen van het Belgisch Instituut voor Normalisatie op de datum van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

### **4. STRUCTURELE ELEMENTEN**

Dit hoofdstuk omvat alle elementen van de ruwbouw, behalve de funderings- of grondelementen, uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen of ter plaatse gestorte elementen, inclusief alle bekistingen, wapeningstaven en de levering van beton. De berekeningen houden rekening met een mobiele gebruiksbelasting, conform met de geldende normen (NBN-normen en de Eurocodes). De vloeren, wanden, kolommen en balken worden ter plaatse gestort of zijn samengesteld uit geprefabriceerde elementen.

De binnen trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton en de traptreden worden voorzien van antislip neustreden.

### **5. DRAAGMUUREN**

Alle draagmuren boven de grond van de gebouwen worden uitgevoerd in silico-kalksteen blokmetselwerk.

Wanneer het silico-kalksteen blokmetselwerk niet geschikt is voor het uitvoeren van een draagmuur, wordt deze uitgevoerd in gewapend beton.

De gemeenschappelijke muren, evenals de muren tussen de appartementen en de circulatieruimtes (gangen en andere gemeenschappelijke delen), worden uitgevoerd in dubbele dikte en gescheiden door een isolatie van rotswol om het akoestisch comfort te waarborgen, overeenkomstig de toepasselijke normen (NBN S01-400-1).

### **6. METAALCONSTRUCTIES MET BETREKKING TOT STABILITEIT**

De stalen constructies worden uitgevoerd volgens de aanwijzingen van de stabiliteitsingenieur. Ze worden beschermd tegen roest en brand, volgens de geldende voorschriften.

### **7. BALKONS / TERRASSEN**

De balkons en terrassen waarvan de draagstructuur zichtbaar blijft, worden uitgevoerd in geprefabriceerd gewapend beton. De bevestigingen van de balkons bieden alle garanties voor duurzaamheid in de tijd en zorgen voor de thermische onderbreking (via ankerprofielen) tussen deze elementen en de structuur van het gebouw. De balkons van de woningen zijn afgewerkt in geprefabriceerd beton of bedekt met 2 cm dikke tegels op kunststof tegels van 60x60 cm, geschikt voor buitengebruik. Het geheel heeft een antislip loopoppervlak. De toegestane belasting op de balkons is 4 kN/m<sup>2</sup>, oftewel 400 kg/m<sup>2</sup>.

De terrassen van de privé-tuinen op de begane grond zijn uitgevoerd in poreuze betonnen bestrating van 22x11x8 cm, gelegd in een visgraatmotief.

### **8. NIET-DRAAGMUUR**

De niet-draagmuren in de kelder worden uitgevoerd in gevoegde betonnen blokken en voldoen aan de vereiste brandweerstand, overeenkomstig de geldende Koninklijk. Besluit op het moment van de indiening van de stedenbouwkundige vergunning.

Boven de grond worden ze uitgevoerd in 10 cm dikke gipsblokken en worden ze waterdicht gemaakt in de vochtige ruimtes.

## **9. GEVELS EN ISOLATIE**

De gevel heeft een gevarieerd uiterlijk. Wanneer verschillende materialen voor hetzelfde gebruik worden toegepast, worden ze gekozen in een vergelijkbare tint. Kleine verschillen in kleur worden dus toegestaan, zolang dit de algehele esthetiek van de gevel niet aantast.

## **10. AFWERKMAUWERK**

Afwerkmetselwerk heeft betrekking op bepaalde oppervlakken van de buitenmuren. Deze muren worden hol genoemd, omdat er tussen het metselwerk en de isolerende muren een ruimte van enkele cm is voorzien.

De kleur, het type en de textuur van de bakstenen worden door de architect bepaald. Drie tinten zijn geselecteerd op basis van hun locatie.

Het afwerkmetselwerk van bakstenen en de dragende muur worden met stalen haken aan elkaar verbonden, in overeenstemming met de voorschriften van de architect en de PEB-adviseur.

De dikte van de isolatie wordt bepaald door de berekeningen van de PEB-adviseur om te voldoen aan de geldende PEB-vereisten. De isolatie bestaat uit PIR-panelen of een gelijkwaardig materiaal, afhankelijk van de gevelbekleding en technische goedkeuringen.

## **11. GEVELBEHANG OP ISOLATIE**

Een deel van de gevel krijgt een pleisterwerk op isolatie met een Europees technisch keurmerk.

De componenten van het systeem vormen een geheel na de uitvoering en moeten verplicht van dezelfde leverancier komen. De isolatiematerialen voldoen aan de geldende normen.

## **12. GEVEL MET PANELEN**

De HPL-panelen en hun drager zijn speciaal ontworpen voor gebruik in de buitenomgeving. De isolatie bestaat uit PIR-panelen waarvan de dikte voldoet aan de PEB-vereisten.

## **13. DREMPELS**

De drempels van de buitendeuren en de volledige hoogte raamkozijnen op de begane grond zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen. Op de verdiepingen zijn de loopdrempels eveneens in blauwe hardsteen uitgevoerd. Alle andere drempels zijn van aluminium of zijn in beton, direct geïntegreerd in de geprefabriceerde balkons.

## **14. MUURAFDEKKINGEN EN DAKRANDEN**

De muurafdekkingen en dakrandprofielen zijn van thermisch gelakt aluminium.

## **15. PLATTE DAKKEN**

Deze post omvat alle leveringen en werken die nodig zijn voor het aanbrengen van flexibele waterdichtingsbekleding op platte of licht hellende daken, met het doel een perfect waterdichte structuur te verkrijgen.

De draagstructuur van het platte dak wordt aangevuld met een hellingsbeton of heeft een geïntegreerde hellingsisolatie, een dampscherm, dakisolatie (om te voldoen aan de geldende PEB-vereisten), twee lagen bitumineuze waterdichting, evenals eventuele ballast in de vorm van grind of een groene dakbedekking met vegetatie-substraten.

De parapetten, dat wil zeggen de muurtjes aan de rand van het dak die zorgen voor een waterdichte opstand, bevatten alle thermische onderbrekingen (specifieke isolaties om constructieve knooppunten te vermijden).

## **16. AFVOER VAN DAKWATER**

Het dakwater wordt afgevoerd met behulp van geschikte materialen, conform met het netwerk dat is weergegeven op de zogenaamde technische plannen.

Twee regenwaterbassins zijn voorzien, die fungeren als bufferopslag voor regenwater, door de afvoer naar de riolering te regelen bij zware neerslag.

## **17. ROOKAFVOER**

Een rookafvoer in de vorm van een dakraam wordt geplaatst aan de top van elke trappenhuis, conform met de brandvoorschriften. Het wordt uitgerust met een geautomatiseerd opening- en sluitingssysteem met handmatige bediening op afstand, volgens de eisen van de Brandweer.

## **18. ONDERHOUD VAN HET DAK**

Het geheel is voldoende sterk om het gewicht van onderhoudspersoneel te dragen.

Afhankelijk van de locatie worden collectieve of individuele beschermingsmiddelen ter beschikking gesteld van het onderhoudspersoneel.

Zelfs op platte daken die volgens de regels van de kunst zijn ontworpen en uitgevoerd, zijn kleine plasjes water onvermijdelijk. De ervaring leert dat de huidige waterdichtingsystemen geen versnelde veroudering ondergaan wanneer water zich ophoopt. Stagnatie van water vormt dan ook geen probleem aan het einde van de werken.

Toegang tot de daken geschiedt via ladders via de rookafvoeren (er is toegang voorzien per mede-eigendom).

## **19. RAAMKOZIJNEN**

Alle raamkozijnen van de appartementen zijn in fabrieksgelakt hout. De raamkozijnen van bepaalde gemeenschappelijke delen en de raamkozijnen van de collectieve voorzieningen zijn van thermisch gelakt aluminium. De raamkozijnen voldoen aan de normen voor waterdichtheid en mechanische weerstand volgens de regels van de kunst. De thermische prestaties zijn bepaald door de PEB-adviseur om te voldoen aan de geldende PEB-vereisten.

De raamkozijnen zijn draaibaar enkel en/of kiepboven/draai- en kiepraam en/of vast, conform de aanwijzingen op de plannen van de architect. Sommige grote raamkozijnen zijn voorzien van een openingsbegrenzer, die de functie van luchtverversing via het kiepraam vervangt.

De hang- en sluitwerk zijn van aluminium of staal.

## **20. BUITENDEUREN**

De deuren en inkomkozijnen van het gebouw zijn uitgevoerd in aluminium, met gelaagd glas, conform de plannen van de architect.

Deze sets zijn uitgerust met magnetische strips voor bediening met badges of intercomsystemen, met elektrische aansluitingen (zie 3.6).

Het hang- en sluitwerk is van roestvrij staal (RVS).

## **21. BUITENGLAS**

De dikte van alle beglazing moet worden vastgesteld op basis van de berekeningstabellen van de fabrikant. Deze specificeren de dikte van het glas op basis van de afmetingen van de kozijnen en de krachten waaraan ze worden blootgesteld, rekening houdend met thermische isolatie, windbestendigheid en akoestiek.

Alle beglazing in de woningen is van helder glas. De thermische prestaties voldoen aan de voorschriften van de PEB-adviseur. De akoestische prestaties voldoen aan de norm NBN S01-400-1.

## **22. TOEGANGSHEKKEN TOT DE BINNENKOER**

De toegang tot de binnenkoer (gezamenlijke moestuinen) gebeurt vanuit de 2 fietsenbergingen op de begane grond. De deuren zijn ofwel van glas, ofwel voorzien van spijlen en openen met een privé sleutel.

## **23. SPLITSING VAN TERRASSEN EN TUINEN**

Aangrenzende terrassen worden van elkaar gescheiden door houten schuttingen.

De tuinen worden gescheiden door een hek dat in de loop van de tijd zal worden bedekt met klimop en een mengsel van klimplanten. Tussen tuinen met te grote hoogteverschillen worden schanskorvenmuurtjes voorzien.

## 24. LEUNINGEN VAN TERRASSEN, BALKONS EN SOMMIGE RAAMKOZIJNEN

De leuningen zijn van thermisch gelakt staal (met verticale spijlen of geperforeerd metaal) of van glas, volgens de plannen van de architect.

## 25. BRIEVENBUSSEN

De brievenbussen worden aan de buitenkant van de gebouwen geplaatst, bij de toegang voor de inkomdeuren van de gebouwen.

Ze zijn van vandalismebestendig type, op een voet, enkelzijdig met een deurtje.

De afmetingen en nummering zijn conform met de normen van Bpost.

## 26. PLEISTERWERK

De afwerking wordt uitgevoerd volgens de regels van de kunst en de geldende normen (NIT 249 graad III).

De binnenmuren worden gepleisterd en gestreken. Alle uitwendige hoeken worden versterkt met metaalprofielen. In de gemeenschappelijke delen zijn de muren bedoeld om geschilderd te worden, met uitzondering van de kelder verdiepingen, waar ze ruw worden gelaten. In de appartementen worden de muren, ongeacht het materiaal, gepleisterd en geschilderd.

In de appartementen, afhankelijk van de ruimte, worden de plafonds afgewerkt met een dunne afwerkpleister.

De verlaagde plafonds of verlaagde plafonds, uitgevoerd volgens de architectuurplannen, worden op een metalen structuur bevestigd, waaraan gipsplaten worden bevestigd.

Het is belangrijk op te merken dat de verlaagde plafonds of verlaagde plafonds en de technieken die ze bevatten op geen enkel moment mogen worden gewijzigd of veranderd. De koper moet in alle omstandigheden rekening houden met deze elementen bij het uitvoeren van zijn interieurinrichting.

## 27. DEKVLOEREN

De dekvloer op de begane grond bestaat, van onder naar boven, uit een PUR-isolatie (16 cm), een akoestisch matras (5 mm), een polyethyleen membraan, een gewapende dekvloer ( $\pm 7$  cm), en een vloerafwerking.

De dekvloeren op de verdiepingen bestaan, van onder naar boven, uit een isolerende dekvloer (6 cm), een akoestisch matras (5 mm), een polyethyleen membraan, een gewapende dekvloer ( $\pm 7$  cm), en een vloerafwerking.

De gekozen afwerking is tegels met een houtlook voor de woonkamers. De badkamers zijn betegeld met tegels van 60x60 cm, passend bij de wandtegels. De andere kamers van het appartement zijn betegeld met tegels van 45x45 cm.

## 28. THERMISCHE ISOLATIE

Er is bijzondere aandacht besteed aan de thermische en akoestische isolatie van het gebouw.

Isolatie van de gevels			
Isolatie onder de gevelbakstenen	PUR	$\lambda$ 0.022	Dikte 16 cm
Isolatie van gepleisterde muren	STO PSE TOP 32	$\lambda$ 0.031	Dikte 24.5 cm
Isolatie onder houten gevelbekleding	PIR	$\lambda$ 0.022	Dikte 16 cm
Isolatie van de daken			
Isolatie van daken	PIROTHERM	$\lambda$ 0.145	Dikte 12 cm
Isolatie van terrassen	PIROTHERM	$\lambda$ 0.145	Dikte 10/12 cm

Isolatie van de vloeren			
Isolatie van de parkeervloer	PUR PROJETE	$\lambda$ 0.025	Dikte 16 cm
	+ Membranen Acousticfoam voorzien voor akoestische isolatie		
Isolatie van de vloeren	Dekvloer EPS	$\lambda$ 0.062	Dikte 6 cm
	+ Membranen Acousticfoam voorzien voor akoestische isolatie		

Alle buitenmuren zijn bedekt met pleisterwerk op isolatie, gevelstenen en een houten gevelbekleding in HPL-panels.

Voor de platte daken wordt een harde isolatie in panelen gebruikt.

De begane grondvloer boven de kelderverdiepingen is geïsoleerd met een onderliggende isolerende dekvloer.

De ramen en deuren, zie het onderdeel over het buitenschrijnwerk, zijn geïsoleerd.

### 29. AKOESTISCHE ISOLATIE

De normale akoestische isolatie tussen de ruimtes voldoet aan de criteria van de geldende NBN S 01 400-1 norm op het moment van de bouwvergunning.

De volgende maatregelen worden genomen om aan de criteria te voldoen:

De gemeenschappelijke muren tussen appartementen zijn dubbel uitgevoerd met een wand van gipsblokken en thermische isolatie die ook een akoestische functie vervult.

De dikte van de wanden van de technische leidingen die aan de woonruimtes grenzen varieert afhankelijk van de vereisten.

De technieken in de leidingen zijn afzonderlijk geïsoleerd.

De dekvloeren zijn voorzien van akoestische isolatie.

De raamkozijnen zijn uitgerust met dubbel glas.

De sanitaire luchtuitzuigers zijn uitgerust met een geluidsdemper.

De scheidingswanden zijn losgemaakt van de vloeren die ze bedekken met behulp van een flexibele voeg.

### 30. BINNENSCHRIJNWERK

Het binnen schrijnwerk beschikt over een technisch goedkeuringscertificaat ATG, geldig bij de plaatsing op de bouwplaats.

#### Individuele ingang deur van de woningen

De individuele ingangdeuren hebben een brandwerendheid van 30 minuten, zonder deurdranger.

Ze zijn uitgerust met drie beveiligingspunten en een haak, zodat een persoon de deur niet uit de kozijnen kan verwijderen. De deur heeft een gelamineerde afwerking.

De deuren dragen bij aan de geluidsisolatie tegen luchtgeluiden en technische installatiegeluiden, met een geluidsisolatie waarde van 41 dB.

#### Binnendeuren

Alle binnen schrijnwerk van de woningen bestaat uit deuren met een holle kern, geschilderd in het wit. Ze hebben een variabele breedte en een afgewerkte hoogte van 211,5 cm, met een vlakke afdekking. De kozijnen zijn van MDF met hoge dichtheid, waterafstotend en ook wit geschilderd.

Het hang- en sluitwerk is van roestvrij staal.

Binnendeuren: een sluitplaat met een vergrendeling

Deuren van de kamers: slot met sleutelset (2 sleutels)

Deuren van de sanitaire voorzieningen, WC en badkamer/douche: slot met sleutelset (2 sleutels)

Cilindervormige deurstoppers op de vloer of muur van roestvrij staal beperken de opening van elke binnendeur.

Om een optimale ventilatie binnen een woning te waarborgen, zijn de deuren 9 mm van de vloer afgedicht. Sommige keukens zijn afgesloten, in dat geval zijn de binnen schrijnwerken 29 mm van de vloer afgedicht.

Sommige deuren dragen bij aan de geluidsisolatie tegen luchtgeluiden en technische installatiegeluiden, met een geluidsisolatiewaarde van 41 dB, afhankelijk van hun locatie.

#### KELDERDEUREN

De deurbladen hebben een holle kern die geschilderd moet worden en hebben een afgewerkte hoogte van 211,5 cm. De deuren die naar de gemeenschappelijke kern leiden, hebben een massieve geïsoleerde kern.

De kozijnen zijn van MDF met hoge dichtheid en waterafstotend.

De deuren en kozijnen zijn 5 cm verhoogd.

Het hang- en sluitwerk is van roestvrij staal en aangepast aan de toegangsbewakingssystemen die door de opdrachtgever zijn opgelegd.

Sommige deuren in de kelder hebben een brandweerstand van 30 minuten, afhankelijk van hun compartimentering.

#### **31. PLAFONNEREN**

De schilderwerken zullen voldoen aan de NIT 249 (graad III).

De gehele kelder is niet voorzien van plafonds. De binnen- en buitenmuren van de kelders of technische lokalen zijn ruw en gevoegd.

De afwerking is glad, met een fijne korrel en niet afbladderend, waardoor de muren klaar zijn om de definitieve schilderwerken te ontvangen.

In sommige gevallen wordt het plafond vervangen door een dunne pleisterlaag, bijvoorbeeld op gipsblokken.

Hoekprofielen zijn voorzien. Dit zijn speciale gegalvaniseerde profielen die in het plafond worden ingebed op alle uitstekende hoeken van de openingen die niet bestemd zijn om een kozijn of wandtegelwerk te ontvangen.

#### **32. FILMPLAMOER OP HET PLAFOND**

De ruwe betonnen plafonds worden gepleisterd en geschilderd, met uitzondering van de plafonds in de wasruimtes die alleen geschilderd zijn.

De verlaagde plafonds van gipsplaten worden gladgestreken en geschilderd.

#### **33. FILMPLAMOER OP DE MUREN**

Alle binnenwanden van de appartementen worden gladgestreken en geschilderd, evenals de wanden van de gemeenschappelijke binnenruimten, met uitzondering van de kelders.

#### **34. VERLAAGDE PLAFONDS**

De verlaagde plafonds worden uitgevoerd met behulp van gipsplaten die op een metalen frame worden bevestigd.

De structuur en de installatie van de platen worden uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant. Deze platen, evenals eventuele technische kasten, ontvangen een pleisterafwerking. Het afgewerkte oppervlak is

glad, zonder voegen, vlak en goed uitgelijnd. In overeenstemming met de regels van de techniek wordt een gemarkeerde voeg aangebracht op de hoek tussen het plafond en de muren om het fenomeen van krimp en bewegingen tussen verschillende materialen te voorkomen.

Deze plafonds zullen, op de verbinding met de wanden en bij alle verbindingen die gevoelig zijn voor beweging, worden afgewerkt.

De opdrachtgever is niet verantwoordelijk voor lichte scheuren in de pleisterwerken van de muren en plafonds die het gevolg zijn van de normale krimp- en kruipverschijnselen van het gebouw en die na de voorlopige oplevering van het werk kunnen verschijnen.

### **35. SCHILDERWERK**

De plafonds van de woningen worden afgewerkt met een witte verf, evenals de muren in dezelfde tinten.

### **36. VLOERBEDEKKINGEN EN TEGELS**

De structurele vloer zal worden bedekt met een dekvloer die het leggen van tegels in de hele woning mogelijk maakt. Het leggen van de vloertegels wordt uitgevoerd volgens de regels van de techniek.

### **37. VLOERBEDEKKING**

De gemeenschappelijke ruimten zijn bedekt met keramische tegels van 60 x 60 cm.

Een geïntegreerde deurmat is voorzien bij de ingang van elk gebouw.

De appartementen zijn bedekt met keramische tegels van 45 x 45 cm, behalve de badkamers, die tegels van 60 x 60 cm hebben, en de woonkamers, die zijn bedekt met keramische tegels in parketimitatie (23 x 120 cm).

### **38. MUREN TEGELS**

In de badkamers en douches van de woningen zijn gedeeltelijk wandtegels voorzien, van de vloer tot het plafond over de gehele hoogte. Ze zijn in het formaat 30 x 60 cm, mat wit van kleur.

In de keukens worden tegels geplaatst achter het werkblad, tot een hoogte van 60 cm. De tegels komen niet tot de vloer.

Voor alles geldt dat de plaatsing horizontaal recht wordt uitgevoerd volgens de standaardmethode met hoekprofielen en afwerkingshoeken.

De gangen van de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond zijn voorzien van een plint van tegels tot een hoogte van 120 cm.

### **39. VENSTERDORPELEN EN PLINTEN**

De vensterbanken zijn gemaakt van reconstitueerde steen.

De vloerplinten zijn van tegels, zodat ze harmonieus aansluiten bij de geplande vloerbekleding.

### **40. KEUKEN**

De indelingen van de keukens op de verkoopplannen worden ter indicatie gegeven.

Om veiligheidsredenen zal er geen gas beschikbaar zijn in de woningen. Alle huishoudelijke apparaten, die niet in de verkoopprijs van de woning zijn inbegrepen, moeten uitsluitend elektrisch zijn.

De keuken is minimaal samengesteld uit:

Een inductiekookplaat

Een afzuigkap met koolstoffilters (filters moeten worden vervangen)

Een oven

Een koelkast

Een spoelbak met afdruiptrek

Een vaatwasser

## E. AFWERKINGENOVERZICHT

### 1. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Kelder	Technische	
	Vloer	Glad beton
	Muur	Metselwerk van betonblokken met voegwerk
	Plafond	Ruw beton
	Waterpunt	Dubbele servicekraan met overloop in de onderhoudslokalen (EP) van de mede-eigendom.
	Verlichting	Plafondarmaturen met tijd klok, te bedienen via aanwezigheidsensor

Bovengronds	Gangen   Locaties voor kinderwagens (binnen)	
	Vloer	Keramische tegels 60x60 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken, beton of silico-kalksteen met afgewerkte pleisterwerk
	Plafond	Geschilderd beton of verlaagde plafonds
	Trappen	Ruw beton met rubberen trapneus
	Waterpunt	Dubbele servicekraan met overloop in de onderhoudslokalen (EP) van copro A01, B01, C01 en D02
	Verlichting	Plafondarmaturen met tijd klok, te bedienen via aanwezigheidsensor

### 2. INDIVIDUELE WONINGEN

Entreehal		
	Vloer	Keramische tegels 45x45 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Plint en lamp
	Elek apparaat	Video-deurbellen en bel op de overloop

Woonkamer		
	Vloer	Keramische tegels imitaties van parket 20x120 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Plint en lamp
	Elek apparaat	Thermostaat

Keuken		
	Vloer	Keramische tegels 45x45 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd Tegels 30x60 achter het werkblad
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Plint en lamp aan het plafond + onder de bovenkasten van de keuken

Slaapkamers		
	Vloer	Keramische tegels 45x45 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Plint en lamp

Badkamer		
	Vloer	Keramische tegels 60x60 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd Tegels 30x60 van vloer tot plafond achter het wastafelmeubel en in bad en douche
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Waterdichte plafondlamp en waterdichte armatuur boven de wastafel

Toilet		
	Vloer	Keramische tegels 45x45 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Plint en lamp

Wasruimte		
	Vloer	Keramische tegels 45x45 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd
	Plafond	Betonnen plafond, bepleisterd en geschilderd, of verlaagd plafond, geschilderd
	Verlichting	Plint en lamp

Technische ruimte		
	Vloer	Keramische tegels 45x45 cm, bijpassende plint
	Muur	Gipsblokken met pleisterwerkafwerking en geschilderd
	Plafond	Betonnen plafond, geschilderd
	Verlichting	Wandlamp

Privéterrassen		
	Vloer	Tegels 60x60 op de vloer (begane grond) of op tegels (verdiepingen)
	Muur	Buitengevel
	Verlichting	Wandarmaturen, te bedienen met een binnen schakelaar in de woning

Privé balkons		
	Vloer	Architectonisch beton of bedekt met tegels op tegels 60x60 (Bewoningen B03-102/202/203)
	Muur	Buitengevel
	Verlichting	Wandarmaturen, te bedienen met een binnen schakelaar in de woning

## F. TECHNISCHE INSTALLATIES

### 1. TECHNISCHE RUIMTES

Let op, dit is een niet-uitputtende lijst. De belangrijkste technische ruimtes zijn:

- De watermeterruimtes (Verenigingen van mede-eigenaars A, B, C, D en E)
- De ruimte voor waterverzachters (Verenigingen van mede-eigenaars A, C, D en E)
- De elektriciteitsmeterruimtes (Verenigingen van mede-eigenaars A, B, C, D en E)
- De ruimte voor hoogspanning
- De ruimte voor laagspanningsafvoer
- De ruimtes voor warmtepompen (Verenigingen van mede-eigenaars A, B, C, D en E)
- De ruimte voor de CO-extractiegroep van de parking
- De opbergruimte van de polyvalente zaal
- De onderhoudsruimtes (Verenigingen van mede-eigenaars A, B, C en D)
- De opslagruimtes (Verenigingen van mede-eigenaars A, C en E)

### 2. WATERMETER RUIMTES

De watermeterruimtes bevinden zich in de kelder. Ze blijven zonder specifieke afwerking, met een ruwe uitstraling en zichtbare technische installaties.

Er is één ruimte per vereniging van mede-eigenaars. Elke ruimte herbergt onder andere:

- De watermeters van de appartementen van de vereniging van mede-eigenaars;
- De gemeenschappelijke watermeter van de vereniging van mede-eigenaars;
- De watermeter voor de centrale productie van warm sanitair water (ECS) voor de appartementen van de vereniging van mede-eigenaars ;
- De sprinklerset voor de parking (alleen voor vereniging C).

### 3. WATERVERZACHTER RUIMTE

De waterverzachterruimtes bevinden zich in de kelder. Ze blijven zonder specifieke afwerking, met een ruwe uitstraling en zichtbare technische installaties.

Elke ruimte herbergt onder andere:

De CO2-waterververzachter van de vereniging van mede-eigenaars;

De bijbehorende CO2-detector op batterij.

Er is één waterververzachterruimte per vereniging van mede-eigenaars, met uitzondering van vereniging B, waar de bovengenoemde apparatuur is geïnstalleerd in de warmtepompruimte.

#### **4. ELECTRICITEITSMETERKAMERS**

De elektriciteitsmeterkamers bevinden zich in de kelder. Ze worden zonder specifieke afwerking gelaten, met een ruwe uitstraling en zichtbare technische installaties.

Er is één kamer per mede-eigendom. Elke kamer huisvest:

De elektriciteitsmeters voor de appartementen in de mede-eigendom;

De 19-inch IT-racks voor de glasvezelaansluiting van de appartementen in de mede-eigendom, evenals de toegangscontrolesysteem en de schakelaars voor het intercomsysteem van de mede-eigendom;

De elektriciteitsmeter voor de polyvalente ruimte (alleen voor mede-eigendom A);

De elektriciteitsmeter voor het commerciële gebied van Casco (alleen voor mede-eigendom C).

Alle meters zijn van het bi-uurtarief type (40A enkelvoudig, 230V), waarmee de consumptie gescheiden kan worden gemeten tijdens piekuren (dag, werkdagen) en daluren (nachts en in het weekend).

De elektriciteitsmeterkamer van mede-eigendom C huisvest ook de brandmeldcentrale

#### **5. HOGE SPANNINGSKAMER**

De hoge spanningskamer bevindt zich in de kelder en huisvest:

Een klanttransformatorcabine van 800kVA;

De ontkoppelingskast met het ontkoppelingsrelais, die automatisch de fotovoltaïsche productie-installatie van het distributienetwerk afkoppelt in geval van een verstoring;

Het algemene laagspanningspaneel (TGBT) van het gebouw.

Toegang tot deze kamer door de distributienetwerkbeheerder (GRD) moet 24/7 gegarandeerd zijn. Deze toegang gebeurt via de parkeerplaatsingang, Klaverstraat. Alle deuren langs het toegangspad voor personeel zullen ofwel vrij open kunnen worden gemaakt, ofwel uitgerust zijn met dubbelcilindersloten, waarvan er één uitsluitend voor de GRD bestemd is.

#### **6. LAAGSPANNINGSDISPOSITIEKAMER**

Deze kamer, gelegen in de kelder, huisvest het laagspanningsinvoerpunt voor het gebouw. Alle elektrische kamers van elke mede-eigendom worden vanuit deze kamer gevoed. De apparatuur en het onderhoud van deze kamer zijn de verantwoordelijkheid van de distributienetwerkbeheerder (GRD), die de enige eigenaar is van de dispositiekamer. Er zullen geen sleutels worden gegeven aan de koper of de mede-eigendom van het gebouw. Toegang tot deze kamer door de GRD moet 24/7 gegarandeerd zijn. Deze toegang gebeurt via de parkeerplaatsingang, Rue des Trèfles. Alle deuren langs het toegangspad voor personeel zullen ofwel vrij open kunnen worden gemaakt, ofwel uitgerust zijn met dubbelcilindersloten, waarvan er één uitsluitend voor de GRD bestemd is.

#### **7. WARMTEPOMPRUIMTE**

De warmtepompruimte (PAC) bevinden zich in de kelder. Ze worden zonder specifieke afwerking gelaten, met een ruwe uitstraling en zichtbare technische installaties.

Er is één kamer per mede-eigendom. Elke kamer huisvest onder andere:

Alle apparatuur voor de gecentraliseerde productie van verwarming en warm water voor de mede-eigendom, evenals het bijbehorende elektrische paneel (TD PAC);

Het elektrische paneel voor de gemeenschappelijke ruimtes van de mede-eigendom (TD Gemeenschappelijk);

Het elektrische paneel voor de parkeergarage en zijn technische installaties (TD Parking) (alleen voor mede-eigendom C).

#### **8. EXTRACTIE-GROEPKAMER**

Deze kamer, gelegen in de kelder, herbergt de CO-extractiegroep van de parkeergarage.

## **9. OPBERGKAMER VAN DE MULTIFUNCTIONELE ZAAL :**

De kamer bevindt zich op de begane grond in de multifunctionele zaal (mede-eigendom A) en herbergt de ventilatiegroep, de sanitaire verzamelpunten, de doorgangstellingen en de verdeelpaneeltjes die aan deze ruimte zijn toegewezen.

## **10. ONDERHOUDSKAMERS**

De kamers bevinden zich op de begane grond. Er is één of meerdere kamers per mede-eigendom. Deze kamers hebben geen specifieke afwerking en zijn in een ruwe staat met zichtbare technische installaties. Ze herbergen een wasbak die gevoed wordt met koud (EFS) en warm (ECS) water via een ondergootaccumulator.

## **11. OPBERGKAMERS VOOR OVERSCHOT**

Lokaal gelegen op het gelijkvloers van mede-eigendom A, C en E.

Deze lokalen zijn onafgewerkt en hebben een ruw uitzicht met zichtbare technische installaties. Ze zijn uitgerust met een sprinklerkop en een kanaalventilator voor de geforceerde afvoer van vervuilde lucht uit het lokaal.

## **G. BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES VAN DE APPARTEMENTEN**

### **1. VERWARMING**

De verwarming wordt gecentraliseerd geproduceerd per mede-eigendom via twee CO<sub>2</sub>-warmtepompen die op het dak van elk gebouw zijn geïnstalleerd. Elke mede-eigendom is onafhankelijk van de andere. De verwarming wordt in de volledige mede-eigendom verdeeld via een verwarmingslus die werkt op een regime van 70/30°C. Elk appartement heeft een doorstroommeter voor het opnemen van het verbruik van verwarming. Deze meter wordt in de wasruimte van elk appartement geïnstalleerd.

Elk appartement is uitgerust met twee verwarmingsverdelers (aanvoer en retour), die zijn geïnstalleerd na de aftakking van de verwarmingslus. Deze verdelers maken het mogelijk om elke radiator in het appartement individueel van warmte te voorzien. De aanvoerpijpen binnen het appartement zijn gemaakt van meerlaagse buizen met een aluminiumkern, geplaatst in de dekvloer.

De radiatoren zijn geplaatst in de woonkamer, de keuken en de slaapkamers. Een handdoekdroger is geïnstalleerd in de hoofdbadkamer, en indien van toepassing ook in de secundaire badkamer. Elke radiator is uitgerust met een thermostatische kraan om de verwarming in te stellen en rekening te houden met gratis warmte-inbreng per kamer. Er is ook een kamerthermostaat in de woonkamer van het appartement geïnstalleerd.

Er is geen koelinstallatie voorzien voor de appartementen.

### **2. SANITAIR**

Elk appartement beschikt over een individuele watermeter die in de watermeterkast in de kelder is geplaatst. De productie van warm water (ECS) wordt echter gecentraliseerd per mede-eigendom. Elke mede-eigendom is onafhankelijk van de andere. Deze productie van ECS is onmiddellijk via een platenwisselaar, gevoed door de CO<sub>2</sub>-warmtepompen. Er is geen opslag van ECS, waardoor het risico op legionellose wordt verminderd. Het ECS wordt via een geïsoleerde warmwaterlus naar elk appartement verdeeld, met een temperatuurregime van 60/55°C. Het water wordt verzacht met behulp van een CO<sub>2</sub>-waterverzachter. Elk appartement beschikt over een volumetrische meter voor het opnemen van het verbruik van ECS. Deze meter is geïnstalleerd in de wasruimte van elk appartement.

Elk appartement beschikt over een ECS-verzamelaar en een koudwaterverzamelaar (EFS), geplaatst in de wasruimte van elk appartement. De leidingen van de verzamelaar naar elk tappunt zijn uitgevoerd in meerlaagse buizen met een aluminiumkern, geplaatst in de dekvloer.

De sanitaire installatie en de sanitaire toestellen voldoen aan de geldende normen. Ze zijn van goede kwaliteit voor optimaal comfort. Alle leidingen zijn uitgerust met goedgekeurde Belgaqua afsluitkranen.

Elk appartement bevat :

Keuken

Een enkele roestvrijstalen gootsteen  
Een mengkraan met één hendel, keramische schijf

### Toiletten

Witte porseleinen toiletpot, gemonteerd met een reservoir met dubbele spoeling. Afhankelijk van de configuratie worden de toiletten op de grond of hangend geïnstalleerd.

Witte synthetische wc-bril met roestvrijstalen scharnieren.

Wc-rolhouder in roestvrijstaal, bevestigd aan de muur.

In het geval van gescheiden toiletten (behalve in de badkamer), zijn deze ook uitgerust met:

Witte porseleinen wastafel, met overloop en een chromen messing sifon.

Chroomkleurige messing kraan, met bedieningshendel en korte uitloop

### Hoofdbadkamer

Lavabomeubel met lades, uitgerust met een dubbel ingebouwd keramisch wastafel.

Twee mengkranen met één hendel, keramische schijf, in chroomkleurig messing.

Twee ruimtebesparende sifons, verborgen in het lavabomeubel.

Spiegel van de breedte van de wastafel, met ingebouwde en aangepaste verlichting.

In het geval van een bad, bevat de badkamer ook:

Witte acryl badkuip van 170x70 cm

Mengkraan voor het bad met één hendel, keramische schijf en chroomafwerking, inclusief een flexibele slang van 200 cm, een handdouche en een wandhouder voor de handdouche.

In het geval van een douche (in plaats van het bad), bevat de badkamer ook :

Douchebak in wit acryl of betegelde douche met vierkante roestvrijstalen afvoer. De afmetingen van de douche zijn volgens het plan.

Mengkraan voor de douche met één hendel, keramische schijf en chroomafwerking, met een chroomkleurige douchebar, flexibele slang van 150 cm en een handdouche.

### Secundaire badkamer (indien van toepassing)

Een lavabomeubel met lades, uitgerust met een enkele ingebouwde witte keramische wastafel.

Een mengkraan met één hendel, keramische schijf, in chroomkleurig messing.

Een ruimtebesparende sifon, verborgen in het lavabomeubel.

Een spiegel van de breedte van de wastafel, met ingebouwde en aangepaste verlichting.

Een douchebak in wit acryl (afmetingen volgens het plan), met een glazen douchedeur.

Een mengkraan voor de douche met één hendel, keramische schijf en chroomafwerking, inclusief een chroomkleurige douchebar, flexibele slang van 150 cm en een handdouche.

Alle afvoeren van de appartementen zijn gemaakt van hoogwaardig polyethyleen (PEHD) met een geschikte diameter. De afvoeren zijn direct geïntegreerd in de muren of de dekvloeren van elk appartement en worden op het niveau van de schachten aangesloten op een gemeenschappelijk afvoersysteem voor de mede-eigendom. Elke mede-eigendom heeft zijn eigen aansluiting op het rioleringsnetwerk.

## **3. VENTILATIE**

Elke woning beschikt over een individueel ventilatiesysteem van het type balansventilatie met warmteterugwinning. Dit systeem bestaat uit een ventilatie-unit die twee functies vervult: het aanvoeren van verse lucht in de woning en het afvoeren van vervuilde lucht naar buiten. Beide luchtstromen passeren via een warmtewisselaar die geïntegreerd is in de ventilatie-unit, waarbij het grootste deel van de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de binnenkomende buitenlucht. Dit zorgt voor een efficiënte ventilatie met minimale warmteverliezen.

Het systeem werkt continu, 24 uur per dag, of volgens een programmeerbaar schema. Het houdt de temperatuur van de aangevoerde lucht dicht bij de binnentemperatuur, wat zorgt voor optimaal comfort en een uitstekende luchtkwaliteit.

De unit is uitgerust met een bypassklep die tijdens warme zomernachten automatisch kan zorgen voor directe toevoer van koele buitenlucht in de woning, waarbij de warmtewisselaar wordt omzeild.

De dubbele stroom ventilatie-unit is aan de muur van de berging of de wasruimte bevestigd met trillingsdempende steunen. De toevoer van verse lucht (PAF – *Verse Lucht Toevoer*) gebeurt via de voorgevel, terwijl de afvoer van vervuilde lucht (RAV – *Vervuilde Lucht Afvoer*) gebeurt via de achtergevel of het dak, via een gemeenschappelijke afvoerleiding die in een schacht is geplaatst en gedeeld wordt door meerdere appartementen. Deze PAF- en RAV-kanalen zijn geïsoleerd en uit het zicht weggewerkt via een verlaagd plafond of soffite voor de gedeelten buiten de berging en wasruimte.

De luchtverdeling binnen het appartement gebeurt via een gemengd systeem, dat kanalen in het verlaagd plafond combineert met leidingen die in de structurele vloerplaat zijn ingebouwd. Deze configuratie vermindert het gebruik van een verlaagd plafond en biedt daardoor meer vrije hoogte in de woning. De afzuig- en toevoermonden zijn rechtstreeks in de vloerplaat ingebouwd en strategisch geplaatst in functie van de lichtpunten.

In het algemeen wordt lucht toegevoerd in de woonkamer, eetkamer, slaapkamers en wasruimte. Afvoer van lucht gebeurt in het toilet, de wasruimte, de berging en de keuken. Elke woning is in evenwicht gebracht wat betreft toevoer en afvoer.

Akoestische flexibele leidingen worden geplaatst tussen de ventilatie-unit en het ventilatienetwerk (PAF, RAV, toevoer en afvoer) om de geluidsimpact van de ventilatie te beperken. Deze akoestische flexibels maken ook de toegang mogelijk tot de leidingen en het distributienetwerk in de vloerplaat voor onderhoud en reiniging van de luchtkanalen.

De RAV-leidingen die door brandwerende elementen lopen, zijn uitgerust met brandkleppen die geplaatst zijn ter hoogte van de doorvoeren. Deze kleppen kunnen worden geïnspecteerd en onderhouden dankzij een akoestische flexibele verbinding die vóór elke klep is geplaatst. Voor appartementen waar de brandkleppen zich in een verlaagd plafond bevinden, vereist de inspectie en het onderhoud echter het creëren van een opening in het verlaagd plafond om toegang mogelijk te maken.

#### **4. ELEKTRICITEIT**

Elk appartement beschikt over een elektriciteitsmeter die zich bevindt in de elektriciteitsmeterkast in de kelder.

De installatie voldoet aan de laatste geldende normen en aan de voorschriften van de elektriciteitsleverancier.

Het interne elektriciteitsnetwerk is volledig ingebouwd. Alle schakelaars, stopcontacten en nodige accessoires zijn wit van kleur. De volledige installatie is voorzien van een gedetailleerd elektrisch schema en een elektriciteitskast, die wordt gecontroleerd door een erkend organisme. Deze kast is geplaatst in de wasruimte van elk appartement.

Alle lichtpunten in de appartementen zijn van het type fitting + lamp, behalve in de hoofdbadkamers, secundaire badkamers, privéterrassen en balkons, waar wandarmaturen worden voorzien en geïnstalleerd. Alle lichtpunten zijn uitgerust met een meegeleverde LED-lamp.

Het aantal en de plaatsing van stopcontacten, schakelaars en lichtpunten zijn gespecificeerd op de plannen. Deze elementen zijn zodanig gepositioneerd dat ze een praktisch gebruik mogelijk maken en voldoen aan de noden van de bewoners.

#### **5. BRANDVEILIGHEID**

In elk appartement worden autonome rookmelders geplaatst, uitgerust met een 9V lithiumbatterij, in de inkomhal en in de nachthal.

#### **6. TELEFONIE EN KABELDISTRIBUTIE**

De telefonie- en kabeldistributiebekabeling wordt uitgevoerd in glasvezel (Proximus) voor het volledige mede-eigendom. De bekabeling loopt vanuit de elektriciteitsmeterkast in de kelder naar een verdeler die in elk

appartement is geïnstalleerd. Van daaruit wordt het signaal verdeeld naar een RJ45-aansluiting die zich in de woonkamer van elk appartement bevindt.

## **H. BESCHRIJVING VAN DE TECHNISCHE INSTALLATIES VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN**

### **1. ELEKTRICITEIT**

De gemeenschappelijke ruimtes en bijbehorende technische installaties van elke mede-eigendom worden gevoed via elektrische verdeelborden (TD gemene delen) die zich bevinden in de lokalen van de warmtepompen van elke mede-eigendom. De parking en de bijbehorende technieken worden gevoed via een afzonderlijk elektrisch verdeelbord (TD-parking), dat zich bevindt in het warmtepomplokaal van Mede-eigendom C. Al deze verdeelborden worden gevoed vanuit het algemene laagspanningsbord (TGBT), dat zelf gevoed wordt via de hoogspanningscabine van de klant.

Op elk vertrek worden tussenmeters geplaatst om het energieverbruik op te volgen.

De gemeenschappelijke delen — namelijk de technische lokalen in de kelder, fietsenstallingen, parking, inkomsas, onderhoudslokalen, buggybergingen, afvalruimtes, traphallen en verdiepingsgangen — zijn uitgerust met verlichtingsarmaturen die worden aangestuurd door bewegingsdetectoren. Deze armaturen zijn aan de muur of aan het plafond gemonteerd en zijn voorzien van noodverlichting. De buitenverlichting wordt gestuurd via een astronomische klok.

De hoofdkomdeuren zijn uitgerust met een videofoon voor bezoekers en een badgelezer voor de eigenaars. Elk appartement beschikt over een parlofoon waarmee de hoofdkomdeur op afstand geopend kan worden. De toegangspoort van de parking wordt eveneens bediend met een badgesysteem, identiek aan dat van de inkomdeuren. Elke eigenaar ontvangt één badge per hoofdkussen. Het programmeren en beheren van de badges wordt verzorgd door de syndicus van de algemene mede-eigendom.

Het volledige dak van het gebouw is bedekt met een fotovoltaïsche installatie. Deze zet zonnestraling om in elektriciteit en helpt zo de elektriciteitskosten te verlagen. De opgewekte elektriciteit wordt geïnjecteerd in het Algemene Laagspanningsbord (TGBT), wat ten goede komt aan alle mede-eigendommen.

De elektrische installatie in de kelders is zichtbaar (opbouw). In de parkeergarage van het project zijn drie gedeelde laadpalen voor elektrische wagens geïnstalleerd. Het betreft laadpalen van modus 3, type 2, met een maximaal vermogen van 11 kW. Een laadsysteem met verbruiksbeheer is voorzien om het gebruik te vereenvoudigen, het verbruik op te volgen en eventueel door te factureren. Dit systeem is uitbreidbaar en kan in de toekomst eenvoudig worden aangepast voor de installatie van extra laadpunten. Elke parkeerplaats is reeds voorzien van een eigen elektrische kabel, afkomstig uit het verdeelbord van de parking, en wachtend in een aftakdoos. Dit maakt een snelle en eenvoudige installatie van een individuele laadpaal mogelijk.

De fietsenstalling in de kelder is uitgerust met 20 oplaadpunten voor elektrische fietsen. Er is ook een fietslift voorzien om de toegang tot deze ruimte te vergemakkelijken.

Het gebouw beschikt over ASTRID-dekking. Hiervoor is een externe antenne geplaatst op het dak van mede-eigendom A.

### **2. LIFTEN**

Elke mede-eigendom is uitgerust met één of meerdere liften die zowel de parking als de verdiepingen bedienen. Deze liften zijn voorzien van een telefonische verbinding met de buitenwereld via een SIM-kaart, waardoor contact mogelijk is met een permanent bemande alarmcentrale, 24u/24 en 7d/7, in geval van een storing of defect. Het beheer van de SIM-kaart en het abonnement wordt verzekerd door de syndicus van de algemene mede-eigendom.

De binnen- en buitenafwerking van de liften is in roestvrij staal, en de installaties zijn conform met de toegankelijkheidsnormen voor personen met beperkte mobiliteit (PBM). De natuurlijke ventilatie van de liftschacht wordt geoptimaliseerd via een Bluekit-systeem, dat helpt om warmteverlies in het gebouw te beperken.

Technische kenmerken van de liften :

Type : Kone Monospace 300 DX.

Capaciteit : 8 personen (630 kg)  
Aantal oproepknoppen in functie van het aantal niveaus  
Verdiepingsaanduiding in de cabine en gesproken aankondiging van de verdiepingen (FR + NL)  
Conform met PBM-normen

De fietsenstalling in de kelder is eveneens uitgerust met een fietsenlift die het souterrain verbindt met het gelijkvloers. De afwerking is in poederlak, kleur RAL 9016, met een antislip vinylvloer in antraciet. Deze lift is eveneens voorzien van een telefonische verbinding via een SIM-kaart met een permanent bemande centrale, 24u/24 en 7d/7. Het beheer van deze SIM-kaart en het abonnement wordt ook hier verzorgd door de syndicus van de algemene mede-eigendom.

Technische kenmerken van de fietsenlift :  
Type : Kone Aesyliften  
Capaciteit : 1.000 kg  
Bediening via drukknop  
Automatische deuropening

### **3. BRANDBEVEILIGING**

Het gebouw is ontworpen in overeenstemming met de geldende technische specificaties en brandveiligheidsvoorschriften.

In de gemeenschappelijke ruimtes zijn rode handmelders geplaatst langs de evacuatieroutes, in de nabijheid van elke traphal. Op elke verdieping zijn evacuatie sirenes voorzien. Rookmelders zijn geïnstalleerd in de lokalen voor grofvuil, onderhoudslokalen en buggybergingen. De parkeergarage is uitgerust met een branddetectiesysteem conform met de norm NBN S21-100 1&2. Dit systeem omvat rookmelders, rode handmelders en evacuatie sirenes.

Alle brandbeveiligingsapparatuur wordt aangestuurd via een brandmeldcentrale, die zich bevindt in het elektrisch lokaal van mede-eigendom C. Deze centrale is verbonden met twee herhalingspanelen, geplaatst nabij de inritten van de parking, bedoeld voor de hulpdiensten. De centrale en de herhalingspanelen verschaffen de nodige informatie aan de hulpdiensten voor een snelle en doeltreffende interventie bij brand.

In de nabijheid van de herhalingspanelen zijn ook noodstopknoppen geplaatst. Deze maken het mogelijk om bij brand onmiddellijk de stroomtoevoer naar de laadpalen én de productie van de fotovoltaïsche installatie te onderbreken.

De parkeergarage is uitgerust met 30 meter lange brandslanghaspels, DSP45-hydranten in de sasruimtes en brandblussers die voldoen aan de normen. De volledige parking wordt bovendien beschermd door een sprinklerinstallatie. Elke verdieping is voorzien van een poederblusser, en op elke tweede verdieping is een 30 meter lange brandslanghaspel voorzien.

Rookluiken zijn geïnstalleerd bovenaan de traphallen. Ze worden bediend via een openingsknop op het gelijkvloers, langs de evacuatieroute, gemakkelijk toegankelijk voor de hulpdiensten.

### **I. BUITENAANLEG**

De omgeving rond de gebouwen is grotendeels groen aangelegd. Enkel de circulatiezones en ontmoetingsruimtes zijn verhard, maar het gekozen verhardingsmateriaal met waterdoorlatende voegen laat regenwater toe om op natuurlijke wijze in de bodem te infiltreren.

Alle daken van de gebouwen zijn platte daken die voorzien zijn van een extensieve of semi-intensieve groendakbedekking. Deze draagt bij aan een efficiënt regenwaterbeheer en een betere luchtkwaliteit in de stad.

De groendaken zijn gemeenschappelijke delen waarvan het onderhoud ten laste is van de mede-eigendom.

De beplante zones aan de kant van het openbaar domein bestaan uit een struik- en kruidlaag met voornamelijk inheemse, lokaal aangepaste en niet-invasieve soorten. Struiken zorgen voor verticale structuur en bieden privacy aan de bewoners van de gelijkvloerse appartementen.

Landschappelijke wadi's met een maximale diepte van 50 cm, opgevuld met steenslag, worden aangelegd om een deel van het afvloeiende regenwater op te vangen. Deze voorziening bevordert de retentie en vertraagt de hoeveelheid regenwater die het rioleringsnet bereikt.

De polyvalente zaal wordt vergezeld van een terras met een half-doorlatende verharding (betonklinkers met drainerende voegen, identiek aan die van de voetgangerspaden). Schanskorven in combinatie met houten zitbanken markeren en begrenzen deze ruimte. Een muurlampverlichting maakt het mogelijk dit terras ook bij valavond te gebruiken.

De paden zijn toegankelijk voor iedereen, inclusief personen met beperkte mobiliteit. Bij de keuze van de verharding is rekening gehouden met de veiligheid en het comfort van de gebruikers, evenals met duurzaamheid, milieu-impact en onderhoudsgemak. Deze betonklinkers met drainerende voegen garanderen een levensduur van minstens 40 jaar met beperkt onderhoud.

De verlichting van de toegangswegen wordt verzekerd door lage lichtbaken die langs de wandelpaden naar de ingangen van de woningen worden geplaatst. Ze zorgen voor comfort, een warme ontvangst en een gevoel van veiligheid bij de bewoners.

De paalverlichting is ontworpen met een voorkeur voor naar beneden gerichte lichtbronnen, om lichtvervuiling te beperken en zo hinder voor bewoners, fauna en flora tot een minimum te beperken.

Binnen het binnengebied bevinden zich de private tuinen en de gemeenschappelijke moestuinen.

Het binnengebied van het bouwblok omvat de private tuinen en de gemeenschappelijke moestuinen. De afbakeningen tussen deze ruimtes worden gevormd door een metalen afsluiting (hoogte: 1,80 m), vergezeld van een klimophaag (tussen tuinen) of een vrije haag, hoofdzakelijk samengesteld uit inheemse soorten die interessant zijn vanwege hun bloei, vruchtvorming en bladkleur gedurende het hele jaar.

Naast de klimophaag en de vrije haag zorgt een houten schutting (hoogte: 1,80 m) voor privacy tussen aangrenzende terrassen.

Schanskorven van 50 cm hoog worden geplaatst om hoogteverschillen tussen de verschillende gebouwen op te vangen. Wanneer schanskorven zich tussen twee terrassen bevinden, worden deze eveneens voorzien van een houten schutting. De totale hoogte zal niet hoger zijn dan 1,80 m.

Inheemse bomen worden geplant aan de perceelgrenzen, zodat de kruinen niet te dicht bij de gebouwen komen. Ze zorgen ook voor schaduw, wat helpt om oververhitting in de zomer te beperken en warmtewinst in de winter te bevorderen (bladverliezende soorten).

De twee gemeenschappelijke moestuinen bestaan uit verhoogde plantenbakken in hout of gerecycleerde materialen, compostbakken voor afvalbeheer, banken en tuingereedschapskasten. De circulatie rond de bakken gebeurt op houtsnippers en de resterende vrije zones worden aangelegd als bloemenweide.

### **Onderhoud van de site**

Voor het onderhoud van de site zullen de beheerders in het bijzonder aandacht besteden aan de volgende punten:

- Het verwijderen van afval op de site en het legen van de vuilnisbakken.
- Toezicht op de staat en het onderhoud van :
  - de omheiningen en poorten;
  - de verharde oppervlakken
  - de terreinverlichting
  - de wadi's en hun voorzieningen om hun doeltreffendheid te behouden.
- De controle van de gezondheidstoestand van de vegetatie en het onderhoud ervan:
  - de beplante retentiezone (per kwartaal);
  - de 'vrije hagen' langs de groene verbinding (per kwartaal);
  - het snoeien van de hagen (1 à 2 keer per jaar);

- de geplante bomen (onderhoudssnoei);
- het maaien van het gazon (ongeveer vijftien keer per jaar);
- het opruimen van bladeren op de verharde oppervlakken in de herfstperiode.