

Ludovicus Villa Watergoet

Boortmeerbeeksebaan 3 2820 Rijmenam





ARCHITECT :

Apart Architecten bv
 Maasfortbaan 203
 2500 Lier
 03 491 15 79
 Lier@apartgroep.be

PROMOTOR:

Awa-re bv
 Grasheideweg 51
 2223 Heist-op-den-Berg
 0476 63 11 01
 Info@awa-re.be

Inhoudsopgave

1	ONDERGRONDSE RUWBOUWWERKEN	6
1.1	GROND EN FUNDERINGSWERKEN	6
1.2	ONDERGRONDSE RUWBOUWSTRUCTUUR.....	6
1.3	ONDERGRONDS METSELWERK.....	7
1.4	RIOLERINGSNETTEN.....	7
2	BOVENGRONDSE RUWBOUWWERKEN	7
2.1	BOUWWERKEN IN BETON	7
2.2	METSELWERK.....	8
2.3	GEVELS	8
2.4	THERMISCHE ISOLATIE.....	8
2.5	ROOK EN VERLUCHTINGSKANALEN	8
2.6	DAKWERKEN.....	8
2.6.1	PLATTE DAKEN	8
2.6.2	DAKAFVOEREN EN DAKGOTEN	9
2.7	BUITENSCHRIJNWERK	9
2.7.1	HOUTEN BUITENSCHRIJNWERK	9
2.7.2	BEGLAZING	9
2.8	POORTEN.....	10
2.8.1	GARAGEPOORT	10
2.8.2	INKOMPOORT NAAR PATIO EN VOORDEUR.....	10
2.9	TERRASSEN	11
3	AFWERKING	12
3.1	VLOEREN	12
3.2	WANDAFWERKING	12
3.2.1	WANDAFWERKING.....	12
3.2.2	PLAFONDAFWERKING	13
3.3	BINNENSCHRIJNWERK.....	13
3.3.1	DEUREN.....	13
3.3.2	MAATKASTEN.....	13
3.3.3	RAAMTABLETTEN BINNENZIJD.....	14
3.3.4	BELINRICHTING/BRIEVENBUSSEN	14
3.4	SCHILDERWERKEN	14
3.5	BUITENWERKEN.....	14
3.5.1	OPRIT EN VERHARDINGEN	14
3.5.2	TUIN EN BEPLANTING.....	14
3.5.3	HEKWERK EN AFSPANNING	15

4	TECHNISCHE INSTALLATIES	16
4.1	ELEKTRICITEIT	16
4.1.1	ALGEMEEN	16
4.1.2	ELEKTRICITEIT WONING	16
4.2	SANITAIR	17
4.3	VERWARMINGSINSTALLATIE EN WARMWATERPRODUCTIE	17
4.4	KEUKENINSTALLATIE	18

1 Algemeen

Exclusieve nieuwbouwvilla in Bonheiden – Tijdloos wonen in harmonie met de natuur

Aan de Boortmeerbeeksebaan 3 in Bonheiden, op de grens met Rijmenam, verrijst een uitzonderlijke nieuwbouwvilla die elegantie, duurzaamheid en comfort naadloos combineert. Deze architecturale parel werd ontworpen met respect voor haar omgeving en toekomst. Gelegen in een overstromingsgevoelig gebied aan een aftakking van de Dijle, is de woning gebouwd op een overstroombare kelder, waardoor ze volledig in balans leeft met de natuur – een woning met zero impact op haar omgeving.

De villa ademt tijdloze klasse: een moderne vormgeving met warme landelijke accenten, verfijnd tot in de kleinste details. De gevel is opgetrokken in een gerecupereerde klampsteen met afwisselende stootvoegen, zorgvuldig gebuurd voor een zachte, authentieke uitstraling. De houten afwerking en raamkaders in massief Afrormosia voegen warmte en karakter toe, terwijl de strakke lijnen het geheel een hedendaagse verfijning geven.

Binnenin vormt de centrale patio het kloppend hart van de woning – een oase van licht en rust die het interieur verbindt met de natuur. De open leefruimte met eetkamer, zithoek en doorkijkhaard straalt gezelligheid uit en vormt samen met de royale leefkeuken in dunfineer walnoot het ideale decor voor intens woonplezier. De grote raampartijen in Afrormosia brengen een overvloed aan daglicht binnen en creëren een warme verbinding tussen binnen en buiten, waarbij het omliggende landschap als vanzelf deel wordt van het interieur.

Op het gelijkvloers bevindt zich tevens een praktische bureau met zicht op de patio, die desgewenst kan worden omgevormd tot slaapkamer met aansluitende badkamer.

De dubbele garage (40 m²) met aangrenzende natte en droge berging biedt ruimte en functionaliteit, terwijl de buitenberging (15 m²) en het overdekt terras (18 m²) het buitenleven versterken. De bewoonbare oppervlakte bedraagt 272 m² (152 m² gelijkvloers + 120 m² verdieping), wat deze woning tot een ruime en comfortabele gezinswoning maakt met een totale nuttige oppervlakte van 345 m².

Technisch is deze woning een toonbeeld van toekomstgericht bouwen:

- Geothermische warmtepomp (Buderus Longatemp 8 kW) met twee boringen van 100 meter diep
- Vloerverwarming én passieve koeling voor een perfect binnenklimaat
- Ventilatiesysteem D met warmterecuperatie
- 24 panelen (10,80 kWp) met optionele thuisbatterij van 10 kWh
- E-peil: -1 – deze woning wekt meer energie op dan ze verbruikt

De tuin wordt ontworpen door landschapsarchitect Bartel Van Riet, met aandacht voor biodiversiteit, siergrassen en meerstammige bomen die de woning visueel verankeren in haar natuurlijke context. Een strakke oprit in porfierkasseien, sfeervolle grondspots van BEGA en subtiele beplanting zorgen voor een verfijnde buitenbeleving.

Kortom: deze exclusieve villa biedt de perfecte balans tussen luxe, energie-efficiëntie en natuurlijke schoonheid.

Een woning die niet alleen vandaag inspireert, maar ook klaar is voor de toekomst.

2

Ondergrondse ruwbouwwerken

2.1 Grond en funderingswerken

De grondwerken werden uitgevoerd volgens de gewenste afmetingen teneinde de funderingswerken, kanalisatie- en rioleringswerken degelijk te kunnen uitvoeren.

De aanzet van de fundering vertoont een zuiver en uniform vlak met voldoende grondweerstand om de fundering van het gebouw correct op de ondergrond over te dragen.

De funderingswerken zijn uitgevoerd conform de goedgekeurde plannen van de architect en de berekeningen van de ingenieur stabiliteit, op basis van het bodemonderzoek en de berekende belastingen van het gebouw met de nuttige bijbelastingen. De ingenieur bepaalde het exacte funderingstype, de afmetingen en de betonsamenstelling.

Gezien het perceel zich bevindt in overstromingsgevoelig gebied, is de woning voorzien van een overstroombare kruipkelder, ontworpen om gecontroleerd water toe te laten en nadien opnieuw te laten wegvloeien zonder structurele schade te veroorzaken. Deze constructieve oplossing garandeert de stabiliteit van het gebouw en de duurzaamheid van de gebruikte materialen in geval van tijdelijke overstroming.

Bij het ontwerp en de uitvoering van deze constructieve maatregelen werd expliciet rekening gehouden met de overstromingsrisico's en klimaatscenario's voor de komende 100 jaar, zodat de woning ook op lange termijn beschermd blijft tegen stijgende grondwaterstanden en extreme weersomstandigheden.

De aardingslus is correct voorzien onder de fundering, conform de geldende reglementering en veiligheidsnormen.

2.2 Ondergrondse ruwbouwstructuur

Alle structurele betonwanden, vloerplaten, balken en kolommen zijn uitgevoerd conform de richtlijnen en berekeningen van het ingenieursbureau stabiliteit.

De architectuurplannen zijn hierbij zuiver indicatief.

Alle diktes en hoogtes werden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen om de structurele integriteit van het gebouw te waarborgen.

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan voldoen aan de Belgische normen en Eurocodes die van toepassing zijn op betonconstructies.

Gezien het perceel zich bevindt in overstromingsgevoelig gebied, is de woning voorzien van een overstroombare kruipkelder.

In deze kelder is geen massieve betonvloerplaat voorzien, zodat het water bij tijdelijke overstroming vrij kan infiltreren en nadien gecontroleerd kan wegvloeien zonder schade aan de structuur. De vloer is bewust waterdoorlatend uitgevoerd om natuurlijke infiltratie te bevorderen.

De ondergrondse wanden zijn gemetst in betonblokken en zorgvuldig achter de hand gevoegd. Deze constructieve keuze maakt de kruipkelder robuust, onderhoudsvriendelijk en bestand tegen wisselende vocht- en drukcondities.

De volledige ondergrond en kruipkelderconstructie werden uitgevoerd volgens de goedgekeurde plannen van het ingenieursbureau, met inachtneming van de overstromingsdynamiek en het draagvermogen van de bodem.

2.3 Ondergronds metselwerk

De gemetselde wanden worden uitgevoerd in betonblokken en worden achter de hand gevoegd.

2.4 Rioleringsnetten

Het ganse rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in PVC (of gelijkwaardig) volgens de geldende normen terzake. In de ondergrondse niveaus wordt het PVC-rioleringsnet zichtbaar opgehangen, zodanig dat een eenvoudige controle steeds mogelijk blijft. De aansluiting op de moerriool gebeurt via een sifonput. Toezichtspuiten worden uitgevoerd in PVC.

2.5 Regenwater

Het regenwater dat op de daken en verharde oppervlakken van de woning valt, wordt volledig hergebruikt en duurzaam beheerd.

Hiervoor werd een systeem van twee onderling verbonden regenwaterputten voorzien: één met een capaciteit van 15.000 liter en een tweede met een capaciteit van 10.000 liter, goed voor een totale opslag van 25.000 liter.

Het opgevangen regenwater wordt gefilterd en gebruikt voor diverse toepassingen in en rond de woning, zoals de toiletten, de buitenkraan, en tuinonderhoud.

Dit systeem draagt bij aan een efficiënter waterverbruik en vermindert de belasting op het openbaar rioleringsnet.

De overloop van de regenwaterputten is aangesloten op een wadi achteraan het perceel. Deze wadi zorgt voor een natuurlijke infiltratie van het overtollige water in de bodem, waardoor het regenwater op een milieuvriendelijke manier wordt teruggegeven aan het grondwater.

Op die manier vormt het regenwatersysteem een essentieel onderdeel van het ecologische karakter van de woning en haar duurzame waterhuishouding.

3 Bovengrondse ruwbouwwerken

3.1 Bouwwerken in beton

Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de Belgische normen ter zake. Worden voorzien in gewapend beton

- alle vloer- en dakplaten voor platte daken volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau
- alle balken, wanden en kolommen nodig voor een goede constructie, dit alles volgens de gegevens en onderrichtingen van het ingenieursbureau.
- lift- en trapkern indien nodig volgens de stabiliteitsberekeningen

Draagvloeren : breedplaatvloerelementen in beton of welfsels, type en technische specificatie volgens opgave ingenieur.

3.2 Metselwerk

Metselwerk voor het binnenspouwblad van de gevels en dragende wanden worden uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen Dumoulin 14 cm dikte.

De binnenwanden in de woning worden, voor zover niet dragend uitgevoerd in gebakken snelbouwsteen.

3.3 Gevels

De buitengevels worden als volgt uitgevoerd: een dragend binnenspouwblad in gebakken snelbouwstenen, van minimaal 14 cm dikte, een geïsoleerde spouwopening en een gevelafwerking bestaande uit gerecupereerde gevelsteen, deze steen wordt gebureerd.

3.4 Thermische isolatie

Het beschermd volume omsloten door de gevel, ramen, dak en vloer wordt uitgevoerd conform de vingerende EPB-regelgeving op het moment van de aanvraag van een stedenbouwkundige- / omgevingsvergunning. Deze nieuwe norm heeft tot doel om de bouwwereld te stimuleren om een energiezuinige en gezonde wooneenheid te bouwen. Deze gedachte komt voort uit de Kyoto-doelstelling en beoogt dus méér aandacht voor het milieu.

Toegepaste diktes:

- Muren: 14 cm pur/pir platen recticel
- Vloeren: 13 cm gespoten pur gelijkvloers en 13 cm EPS parels
- Dak: 20 cm pir/pur platen

3.5 Rook en verluchtingskanalen

De op het plan aangegeven afmetingen van de schachten zijn indicatief en kunnen aangepast worden.

De ventilatie is mechanisch (type D) en wordt voorzien conform de geldende EPB-norm (ventilatieverslaggeving).

Toestel: Vasco DX5

Teneinde deze buizen weg te werken worden ze voorzien in de beton van de breedplaatvloeren.

Deze installatie is niet bedoeld voor de afvoer van individuele droogkasten. De koper dient een droogkast van het type met ingebouwde condensor of een afzonderlijke condensopvangbak te voorzien.

3.6 Dakwerken

3.6.1 Platte daken

Platte daken worden opgebouwd met betonvloer met hellingsbeton, dampscherm Alutrix, isolatie 20 cm PIR/PUR platen van recticel en daarop de dichtingslagen in Resitrix SKW.

Dak zal gekeurd worden door VM solutions.

De dakrandprofielen worden voorzien in aluminium.

3.6.2 Dakafvoeren en dakgoten

Het regenwaterafvoersysteem voor daken en terrassen wordt uitgevoerd conform de plannen en detailleringen van de architect.

De terrassen zijn aangesloten op een regenwaterafvoerleiding of voorzien van spuwers, afhankelijk van de architecturale uitwerking.

Alle zichtbare regenafvoeren en dakgoten worden volledig geïntegreerd in het gevelvlak, zodat deze vlak liggen met de gevelafwerking en geen zichtbare uitsprongen vormen.

De regenwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in PE-buizen (polyethyleen) en voorzien van afdekkappen in gepoederlakt aluminium, afgestemd op de kleur en afwerking van de gevel.

De detaillering garandeert een esthetisch en onderhoudsvriendelijk geheel met een duurzaam waterdicht resultaat.

3.7 Buitenschrijnwerk

3.7.1 Houten buitenschrijnwerk

Het volledige buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in massief Afrormosia van hoge kwaliteit, geleverd en geplaatst door Draulans Schrijnwerk – Westerlo, conform de goedgekeurde uitvoeringsplannen en detailtekeningen van de architect.

Alle raam- en deurprofielen worden vervaardigd uit zorgvuldig geselecteerd en stabiel Afrormosia-hout, met nauwkeurig afgewerkte verbindingen en een hoogstaande esthetische en thermische afwerking. De zichtzijde van het schrijnwerk sluit aan bij het moderne, strak landelijke karakter van de woning.

De ramen lopen door tot aan de plafondhoogte, volgens de architecturale plannen, en worden uitgevoerd met maximale glasoppervlakken voor een optimale lichtinval en ruimtelijk effect. Alle opengaande delen worden voorzien van hoogwaardig hang- en sluitwerk, met rondlopende dichtingstrips die een luchtdichte en waterdichte aansluitinggaranderen tegen de vaste kaders. Opendraaiende vleugels draaien naar binnen, tenzij anders vermeld op de plannen.

De plaatsing gebeurt met aangedrukte compribanden, professioneel afgewerkt met een duurzame elastische voegkit, teneinde een perfecte luchtdichting en akoestische aansluiting met de ruwbouw te waarborgen.

De toegangsdeuren worden uitgevoerd in hetzelfde Afrormosia-hout, in harmonie met het raamwerk en de gevelarchitectuur.

De raamdorpels zijn uitgevoerd in blauwe hardsteen (arduin)

De beloopbare dorpels aan ramen en deuren worden uitgevoerd in blauwe hardsteen (Arduin), zorgvuldig geplaatst met een waterdichte aansluiting op het schrijnwerk en de gevelafwerking.

3.7.2 Beglazing

De isolerende beglazingen voldoen aan de actuele EPB-regelgeving en worden uitgevoerd met een maximale U-waarde conform de geldende normen inzake energieprestatie en thermische isolatie.

De glasdikten en samenstellingen worden berekend volgens de vigerende Europese normen (NBN S23-002, EN 356 e.a.), rekening houdend met de lokale windbelasting, de inbouwdiepte en de vereisten inzake doorvalbeveiliging en veiligheidsglas waar van toepassing.

De volledige levering en plaatsing van het glaswerk wordt uitgevoerd door Wintermans Glaswerken, gespecialiseerd in hoogrendementsbeglazing voor residentiële projecten van hoog afwerkingsniveau.

Het glas wordt vakkundig opgespannen en geplaatst in speciale rubberprofielen of, waar vereist, afgekit met duurzame neutrale siliconenvoegen, teneinde een perfecte luchtdichte, waterdichte en spanningsvrije aansluiting te waarborgen tussen glas en houten raamprofielen.

De aansluiting en afwerking gebeuren in overeenstemming met de plaatsingsrichtlijnen van de glasfabrikant en de voorschriften van Draulans Schrijnwerk.

3.8 Poorten

3.8.1 Garagepoort

De garagepoort wordt geplaatst door All-poort en is uitgevoerd als een dubbele sectionaalpoort in massief Afrormosia, zorgvuldig afgestemd op de gevelbekleding. De poortvlakken worden vlak in het gevelvlak geïntegreerd, waardoor een strakke en naadloze aansluiting ontstaat met het houten buitenschrijnwerk en de architecturale lijnen van de voorgevel.

De uitvoering garandeert een hoogwaardig esthetisch resultaat, met oog voor duurzaamheid, gebruikscomfort en akoestische prestaties.

De poort is voorzien van thermisch onderbroken panelen, kwalitatieve geleidingsrails en een stille, automatische bediening met afstandsbediening en beveiligingssensoren, conform de geldende CE-normen en veiligheidsvoorschriften.

De afwerking en detaillering gebeuren volgens de richtlijnen van de fabrikant en de architect, met bijzondere aandacht voor nauwkeurige afstelling en luchtdichte aansluiting.

3.8.2 Inkompoort naar patio en voordeur

De toegangspoort naar de patio en voordeur wordt uitgevoerd in massief Afrormosia, geleverd en geplaatst door Draulans Schrijnwerk – Westerlo.

De poort wordt uitgerust met een automatische vergrendelingsbeugel, wat zorgt voor verhoogde veiligheid en praktisch gebruiksgemak.

De afwerking sluit volledig aan bij het overige buitenschrijnwerk, met dezelfde houtsoort, kleur en detaillering, teneinde een uniform en kwalitatief gevelbeeld te waarborgen.

De plaatsing gebeurt volgens de voorschriften van de fabrikant en de architecturale detailplannen, met aandacht voor duurzame verankering, stabiliteit en een waterdichte aansluiting op het omliggende metselwerk en gevelhout.

3.9 Terrassen

De terrassen worden uitgevoerd in keramische tegels van 120 x 120 cm, identiek aan de binnenvloeren van de woning, teneinde een visuele en ruimtelijke continuïteit tussen binnen- en buitenruimte te creëren.

De tegels worden geplaatst op een stabiele, waterdoorlatende ondergrond met een correcte afwatering en voegen volgens de regels van de kunst.

De opbouw garandeert een duurzame, vorstbestendige en onderhoudsvriendelijke afwerking, waarbij het regenwater vlot kan infiltreren in de onderliggende funderingslaag.

De plaatsing gebeurt met de nodige helling en voegbreedte conform de voorschriften van de tegelproducent en de richtlijnen van de architect.

Aansluitingen aan gevels, dorpels en afvoeren worden waterdicht en spanningsvrij afgewerkt met geschikte profielen of elastische voegen.

4 Afwerking

4.1 Vloeren

De vloerafwerking in de woning wordt uitgevoerd in hoogwaardige keramische vloertegels geleverd door Steylaerts te Lier.

Er wordt gekozen voor een grootformaattegel van 120 x 120 cm.

De keramische tegels worden geplaatst op chape met lijmverankering, in een recht verband, en ingevoegd kleur op kleur voor een naadloze, eigentijdse uitstraling.

De vloer wordt afgewerkt met bijhorende plinten in dezelfde kleur en materiaal, zorgvuldig geplaatst volgens de regels van de kunst.

De gekozen keramische tegel combineert hoge slijtvastheid, onderhoudsgemak en esthetische uniformiteit en past binnen de moderne architecturale stijl van de woning.

De badkamers worden volledig afgewerkt in microbeton van Studio Beton, zowel voor de vloeren als de wanden.

Het microbeton wordt handmatig aangebracht in meerdere lagen en voorzien van een transparante beschermcoating tegen vocht en vuil.

Deze afwerking geeft de badkamers een naadloos, waterdicht en minimalistisch karakter, met een zachte en warme uitstraling die aansluit bij de natuurlijke materialen in de rest van de woning.

4.2 Wandafwerking

4.2.1 Wandafwerking

Alle wanden van de woning worden opgeleverd schilderklaar. De afwerking gebeurt door middel van bezetting op de metselwerken of een uitvlaklaag op de betonwanden, naargelang de ondergrond. Voorafgaand aan het schilderen of behangen kan, indien nodig, een lichte voorbehandeling vereist zijn om kleine oneffenheden weg te werken.

De opdrachtgever neemt er nota van dat het optreden van haarscheurtjes of lichte scheurvorming in de eerste jaren na oplevering inherent is aan de natuurlijke werking van het gebouw (zetting, overgang tussen materialen, temperatuurverschillen).

Deze verschijnselen worden niet beschouwd als een verborgen gebrek. De kosten voor eventuele herstellingen, schilder- of behangwerken kunnen niet ten laste worden gelegd van de aannemer of promotor.

De badkamers worden volledig betegeld in dezelfde tegel voor een strakke en duurzame uitstraling.

Alle overige muren in de woning worden bepleisterd en schilderklaar opgeleverd, conform de normen van goed vakmanschap en volgens de plannen van de architect.

4.2.2 Plafondafwerking

De vlakke betonplafonds van de woning worden, voor zover nodig, voorzien van een uitvlaklaag.

4.3 Binnenschrijnwerk

4.3.1 Deuren

De inkomdeur van de woning wordt uitgevoerd in hoogwaardig massief Afrormosia-hout, voorzien van een integraal glazen vlak dat zorgt voor natuurlijke lichtinval met behoud van privacy.

De deur is uitgerust met een driepuntssluiting, veiligheidscilinderslot en inox deurbeslag, en wordt geplaatst door Draulans, gespecialiseerd in houten buitenschrijnwerk.

De afwerking gebeurt in de natuurlijke kleur van het hout, behandeld met een lichte matte vernis ter bescherming tegen UV-straling en vocht. De uitvoering voldoet aan de geldende normen inzake isolatie, veiligheid en duurzaamheid.

Op de gelijkvloerse verdieping worden strakke blokdeuren geplaatst, die naadloos aansluiten op de wanden voor een strak en modern resultaat. Deze deuren worden uitgevoerd met onzichtbare omlijsting, schilderklar deurbblad en subtiel inox beslag.

Op de bovenverdieping worden standaard vlakke binnendeuren voorzien, gemonteerd in houten omlijstingen met drie scharnieren.

Enkel de deuren van de badkamers en toiletten zijn voorzien van een slot met sluitwerk, terwijl de overige deuren een standaard insteekslot zonder sluitfunctie hebben.

De plaatsing en afwerking van de binnendeuren gebeuren door OLC Schrijnwerkerij, met aandacht voor precisie, lijnvoering en harmonie met het interieurontwerp.

De standaardspeling onder de deurbladen bedraagt circa 10 mm om te voldoen aan de ventilatienormen.

Alle binnendeuren worden uitgevoerd en afgewerkt volgens de regels van goed vakmanschap en in overeenstemming met de richtlijnen van de architect.

4.3.2 Maatkasten

De maatkasten in de woning worden volledig op maat ontworpen en vervaardigd door OLC Schrijnwerkerij, gespecialiseerd in hoogwaardig interieur- en maatwerk.

Alle meubels worden uitgevoerd in duurzame materialen en met een verfijnde afwerking die aansluit bij de architecturale stijl en het hoogwaardige karakter van de woning.

In de badkamers worden meubelwanden voorzien van badkamermeubels in dunfineer walnoot of vergelijkbare houtafwerking, afgestemd op het design en de materiaalkeuze van de keuken.

Deze meubels worden vervaardigd met aandacht voor detail, duurzaamheid en vochtbestendigheid, en bieden ruime opbergmogelijkheden in combinatie met een warme, elegante uitstraling.

De kleur en afwerking worden perfect afgestemd op de overige maatwerkelementen in de woning om een visueel en esthetisch geheel te creëren.

In de master bedroom wordt een volledige dressingruimte ingericht, bestaande uit twee grote ingemaakte kasten en een lage kast, uitgevoerd in dezelfde walnootfineerafwerking.

De inrichting is ontworpen voor optimaal comfort en praktisch gebruik, met een doordachte indeling van laden, legplanken en geïntegreerde kledingstangen.

Binnenin worden ledstrips geïntegreerd die zorgen voor een zacht, sfeervol en functioneel licht, afgestemd op het interieurontwerp.

Alle maatkasten worden door OLC Schrijnwerkerij met de hoogste graad van vakmanschap vervaardigd en geplaatst, met oog voor precisie, afwerking en duurzaamheid.

4.3.3 Raamtabletten binnenzijde

De raamtabletten worden uitgevoerd in postform geplaatst tussen de dagkanten en lichtjes uitstekend ten opzichte van het verticaal muurvlak. Zij worden voorzien aan de ramen die hun aanzet niet op de afgewerkte vloerpas hebben. Tabletten aan terrasdeuren worden uitgevoerd in natuursteen.

4.3.4 Belinrichting/Brievenbussen

De woning wordt uitgerust met een hoogwaardige videofooninstallatie van het merk Niko, type uit het topgamma van de fabrikant.

Deze installatie zorgt voor een optimale beveiliging en gebruikscomfort. De binnenpost beschikt over een scherm met hoge resolutie, waarbij zowel beeld als geluid in real time worden weergegeven.

Via het bedieningspaneel kan het elektrisch deurslot van de inkompoort geopend worden.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de richtlijnen van de fabrikant en conform de geldende voorschriften voor elektrische installaties.

De brievenbus wordt geïntegreerd in de inkompoort van de woning en voorzien van een degelijk slot.

De uitvoering gebeurt in harmonie met het ontwerp en de afwerking van de poort, zodat het geheel een esthetisch en functioneel geheel vormt.

4.4 Schilderwerken

Alle binnenmuren en plafonds van de woning worden schildersklaar afgewerkt.
Buitenwerken

4.4.1 Oprit en verhardingen

De oprit en alle wandelpaden rondom de woning worden uitgevoerd in boerenkasseien in porfier, geplaatst door Maris BV.

De kasseien worden gelegd in een waterdoorlatende bedding, zodat regenwater op natuurlijke wijze kan infiltreren in de ondergrond, in overeenstemming met de geldende milieunormen en richtlijnen inzake duurzaam waterbeheer.

De kasseien worden in wildverband geplaatst, wat zorgt voor een natuurlijke en authentieke uitstraling die past bij het karakter van de woning.

De oprit wordt aangelegd met een verzorgd legpatroon en zorgvuldig afgewerkt met aangepaste boordstenen, zodat een duurzaam en onderhoudsvriendelijk geheel ontstaat. Rondom de woning worden de wandelpaden in dezelfde stijl en afwerking voorzien, wat zorgt voor een uniforme en harmonieuze buitenaanleg.

In de oprit worden drie hoogwaardige grondspots van het merk BEGA geïntegreerd.

Deze worden strategisch geplaatst om de gevel subtiel aan te lichten, zonder gebruik te maken van wandarmaturen.

Het resultaat is een strakke en minimalistische gevelverlichting die zorgt voor voldoende zichtbaarheid en een stijlvolle uitstraling van de woning tijdens de avonduren.

4.4.2 Tuin en beplanting

De voortuin wordt deels aangeplant met siergrassen die zorgen voor een natuurlijke, onderhoudsvriendelijke en luchtige uitstraling.

De patio wordt eveneens groen aangekleed met siergrassen en voorzien van een meerstammige boom, waarvan de soort nog nader zal worden bepaald in overleg met de tuinarchitect. Deze boom vormt een centraal element in de buitenruimte en zorgt voor schaduw en visuele structuur.

Langs de zijanten van het perceel wordt over de eerste vijftig meter een haag aangeplant die zowel dient als natuurlijke afbakening als visuele buffer met de aangrenzende percelen. Daarnaast worden op het terrein in totaal zes bomen voorzien, zorgvuldig gepositioneerd om een evenwichtige verdeling van groen, schaduw en open ruimte te creëren.

De beplanting wordt uitgevoerd met aandacht voor duurzaamheid, seizoensbeleving en integratie in de natuurlijke omgeving van het perceel.

4.4.3 Hekwerk en afspanning

Het eerste deel van het perceel, over een lengte van ongeveer vijftig meter, wordt voorzien van een afsluiting op de perceelgrens bestaande uit een zwarte tennisdraad. Deze draadconstructie biedt een duurzame en discrete afbakening die visueel opgaat in de omgeving.

Achter dit eerste gedeelte wordt overgegaan naar een houten afsluiting. Deze houten omheining zorgt voor een warme, natuurlijke uitstraling en vormt een harmonieus geheel met de architectuur van de woning en het omringende groen.

De combinatie van beide afsluitingssystemen garandeert een evenwicht tussen functionaliteit, esthetiek en privacy, met respect voor de natuurlijke context van het terrein.

5 Technische Installaties

5.1 Elektriciteit

5.1.1 Algemeen

De elektrische installatie beantwoordt aan de geldende voorschriften van de stroomleverende maatschappij en het AREI (Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties). Voor de ingebruikname van de woning zal de volledige installatie worden gekeurd door een erkend controleorganisme, conform de wettelijke bepalingen.

Alle aansluitings-, installatie- en keuringkosten van de nutsvoorzieningen, waaronder elektriciteit, data, telefoon en televisie, zijn inbegrepen in de prijs van de woning.

De installatie wordt volledig afgewerkt en gebruiksklaar opgeleverd, zodat alle technische voorzieningen bij oplevering getest en in werking gesteld kunnen worden.

5.1.2 Elektriciteit woning

De woning beschikt over één centrale en volledig afgewerkte elektrische installatie, ontworpen en geplaatst conform de geldende AREI-voorschriften en de richtlijnen van de energieleverancier. Het verdeelbord bevindt zich in de technische berging en is voorzien van automatische zekeringen en verliesstroomschakelaars van 300 mA en 30 mA, conform de veiligheidsnormen.

Voor de energievoorziening worden 24 zonnepanelen geplaatst met een totaal geïnstalleerd piekvermogen van 10,80 kWp (24 panelen van 450 Wp).

De panelen worden optimaal georiënteerd om een maximaal rendement te behalen en aangesloten op een omvormer die afgestemd is op de EPB-eisen.

Daarnaast wordt de installatie voorbereid op, of voorzien van, een thuisbatterij van 10 kWh, waarmee de zelfconsumptie van de opgewekte energie verder wordt geoptimaliseerd.

Alle schakelaars en stopcontacten behoren tot het Niko Rocker-gamma, uitgevoerd in een moderne witte afwerking met hoogwaardige materialen en afdekplaten.

De woning is uitgerust met een domoticasysteem van Teletask, waarmee verlichting, zonwering, verwarming, koeling, ventilatie en eventueel de beveiliging centraal kunnen worden aangestuurd via vaste bedieningspanelen of mobiele apparaten (smartphone of tablet).

Het systeem laat toe om gepersonaliseerde sferen te creëren en het energieverbruik efficiënt te beheren.

De elektrische installatie wordt volledig afgewerkt en getest op werking, veiligheid en functionaliteit bij oplevering.

Alle lichtpunten worden voorzien van bekabeling tot aan de aansluitpunten; armaturen worden voorzien.

5.2 Sanitair

Alle aanvoerleidingen voor warm en koud water worden uitgevoerd in VPE-buizen of gelijkwaardig, en alle afvoerleidingen in PVC of PE, bestand tegen hoge temperaturen en conform de geldende normen. De volledige installatie wordt ontworpen en geplaatst volgens de voorschriften van de waterleverende maatschappij, inclusief de nodige afsluitkranen, terugslagkleppen, sifons en andere toebehoren.

De installatie, aansluiting en ingebruikname van de watermeters zijn inbegrepen in de totale prijs van de woning.

In de technische berging worden toevoer- en afvoerleidingen voorzien voor de wasmachine en droogkast.

De warmwaterproductie gebeurt via het centrale verwarmingssysteem (zie beschrijving centrale verwarming).

De woning wordt voorzien van een buitenkraan op het gelijkvloers met afsluitkraan binnenin, uitgevoerd in vorstvrije opstelling.

Het sanitaire kraanwerk wordt geleverd door Versani en uitgevoerd in het merk Hotbath, dat garant staat voor hoogwaardig design, gebruikscomfort en duurzaamheid.

De installatie omvat een volledige sanitaire uitrusting met kranen voor één bad, twee douches, wastafels en een Quooker-kraan in de keuken voor instant kokend water.

Alle kranen worden uitgevoerd in een moderne, tijdloze afwerking die aansluit bij het interieurontwerp van de woning.

De sanitaire toestellen zijn van A-merken en voldoen aan de huidige normen inzake comfort, geluidsreductie en waterbesparing.

De toiletten zijn voorzien van een inbouwspoelsysteem van het merk Geberit, type Duofix, met een Sigma50 drukplaat. Dit systeem staat bekend om zijn stille werking, betrouwbare spoeltechniek en duurzame onderdelenbeschikbaarheid.

Toonzaal / leverancier sanitaire installatie: Versani

5.3 Verwarmingsinstallatie en warmwaterproductie

De centrale verwarming en warmwaterproductie gebeuren via een bodem-water warmtepompsysteem in combinatie met geothermie.

Er worden twee verticale boringen van telkens circa 100 meter diep uitgevoerd, waardoor warmte efficiënt wordt onttrokken aan de ondergrond.

De installatie wordt uitgevoerd met een Buderus Longatarm warmtepomp van 8 kW, die instaat voor zowel de verwarming als de productie van sanitair warm water.

Dit systeem garandeert een hoog rendement, lage verbruikskosten en een bijzonder comfortabel binnenklimaat gedurende het hele jaar.

In alle woonvertrekken wordt vloerverwarming voorzien als laagtemperatuursysteem, wat zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een aangenaam comfortgevoel.

Tijdens de zomermaanden kan via hetzelfde systeem passieve koeling plaatsvinden, waarbij de temperatuur van de vloer aangenaam verlaagd wordt zonder luchtstroom of tocht.

De volledige installatie wordt aangestuurd via een digitale thermostaat met individuele regeling per zone.

Daarnaast zijn in de slaapkamers reeds leidingen voorzien voor de aansluiting van afzonderlijke airco-units, zodat toekomstige actieve koeling eenvoudig kan worden geïntegreerd indien gewenst.

De installatie wordt uitgevoerd conform de EPB-eisen en de geldende voorschriften inzake energieprestaties en comfort.

5.4 Keukeninstallatie

De keuken wordt uitgevoerd als een hoogwaardig maatwerkconcept, bestaande uit een functionele keukenwand en een centraal opgesteld keukeneiland.

Het ontwerp combineert verfijnde afwerking met praktisch gebruiksgemak en wordt volledig op maat vervaardigd in dunfineer walnoot, wat zorgt voor een warme en luxueuze uitstraling die perfect aansluit bij het interieur van de woning.

De keukenwand omvat een spoelzone met geïntegreerde spoelbak, een Quooker-kraan voor instant kokend water en ruime opbergmogelijkheden.

In deze wand worden dubbele koelkasten en dubbele diepvriezers geïntegreerd, onzichtbaar weggewerkt achter het walnootfineer.

Daarnaast worden twee combi-microgolfovens en één stoomoven voorzien van het merk Miele of Siemens, volgens de keuze van de bouwheer. Verder zal er een wijnkoeler worden geïnstalleerd in het eiland.

Het keukeneiland vormt het centrale element van de leefruimte en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, wat zorgt voor een strak en minimalistisch geheel zonder zichtbare dampkap.

Het eiland beschikt over een ruim werkblad dat wordt uitgevoerd in microbeton of keramisch materiaal, afhankelijk van de esthetische voorkeur van de bouwheer. Beide opties garanderen een hoogwaardige, slijtvaste en onderhoudsvriendelijke afwerking.

Aan het eiland bevindt zich een zitgedeelte voor vier barkrukken, dat functioneert als eet- en ontmoetingsruimte.

De keuken wordt ontworpen met aandacht voor ergonomie, materiaalbeleving en detailafwerking. Alle toestellen voldoen aan de actuele energie-efficiëntienormen en worden volledig geïnstalleerd, aangesloten en getest bij oplevering.

5.5 Doorkijkhaard

Centraal in de leefruimte bevindt zich een stijlvolle doorkijkhaard op gas, die de eetkamer en zithoek op een subtiele manier met elkaar verbindt. Deze haard vormt niet enkel een visueel pronkstuk, maar brengt ook een warme, gezellige sfeer in huis — een echte eyecatcher die het interieur karakter en beleving geeft.

De haard is van het Belgische topmerk M-Design, bekend om zijn verfijnde afwerking, hoog rendement en stille werking. De installatie en afwerking worden uitgevoerd door Staes (of De Backer Haarden, afhankelijk van de finale keuze van de bouwheer), beide erkende specialisten in haard- en interieurintegraties.

De haard werkt op propaangas en is aangesloten op een ondergrondse gastank, discreet ingegraven aan de voorzijde van het terrein. Dit systeem maakt de woning onafhankelijk van het aardgasnet, met het comfort en gebruiksgemak van een moderne, onderhoudsarme installatie.

Naast de vloerverwarming fungeert de haard als extra bijverwarming tijdens de koudere maanden, maar bovenal vormt ze een sfeervolle blikvanger — een centraal element dat warmte, luxe en gezelligheid samenbrengt in het hart van de woning.

6 Partners

Onze partners – Vakmanschap van begin tot eind

Deze exclusieve nieuwbouwvilla aan de Boortmeerbeeksebaan 3 in Bonheiden is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen ervaren vakmensen, sterke partners en een visie op duurzaam en esthetisch bouwen. Elk onderdeel van dit project werd toevertrouwd aan specialisten in hun vakgebied – professionals die kwaliteit, precisie en passie voor architectuur en afwerking delen.

Het project werd ontwikkeld door AWA-RE BV, verantwoordelijk voor de coördinatie, opvolging en uitvoering van de werken, met een duidelijke focus op duurzaamheid, energie-efficiëntie en verfijnde detaillering.

Het ontwerp werd uitgewerkt door Apart Architectuur, die met hun eigentijdse visie zorgden voor een harmonieuze balans tussen moderniteit, warmte en respect voor de natuurlijke omgeving.

De grondwerken werden vakkundig uitgevoerd door Svegro, terwijl de ruwbouw en betonstructuren werden gerealiseerd door Stijn Parys in samenwerking met Bouwwerken Brabants, bekend om hun degelijke uitvoering en oog voor detail.

De dakwerken werden verzorgd door AWA-RE, wat garant staat voor een perfect geïntegreerde uitvoering en waterdichte afwerking.

Voor de technische installaties stond VBC Works in voor HVAC (verwarming, ventilatie en koeling), terwijl KDK Elektro instond voor de elektrische installatie, inclusief domotica en zonnepanelen.

De verfijnde ramen en buitenschrijnwerk in massief Afrormosia werden geleverd en geplaatst door Draulans, een familiebedrijf met een sterke reputatie in hoogwaardig houtwerk.

Het interieur- en maatwerk schrijnwerk werd ontworpen en vervaardigd door OLC Schrijnwerkerij, gekend voor hun precisie en hoogwaardige afwerking.

De bezettingswerken werden uitgevoerd door Gysemans Tijne, met vakmanschap en aandacht voor perfect egale, schilderklare oppervlakken.

Voor de badkamers tekende Studio Beton, gespecialiseerd in microbetonafwerkingen, die met hun ambachtelijke techniek zorgden voor naadloze, waterdichte en stijlvolle oppervlakken met een moderne uitstraling.

Elke partner heeft met zijn expertise bijgedragen aan het verfijnde karakter, de duurzame kwaliteit en de tijdloze esthetiek van deze woning – samen het resultaat van pure ambacht, visie en samenwerking.

