

**BESCHRIJVING VAN DE CITYDEV.BRUSSELS-WONING
VOOR DE PROMOTOR EN DE ONTWERPERS**



UPDATE JANUARI 2016

25-02-2016

INHOUDSTAFEL

BESCHRIJVING VAN DE CITYDEV.BRUSSELS-WONING

1.	VOORAF	4
2.	ARCHITECTUUR.....	4
2.1.	Bouwhoogte en inplanting	4
2.2.	Minimale oppervlakten en afmetingen.....	4
2.3.	Kamers en ruimten	5
2.4.	Contact tussen de verschillende kamers	7
2.5.	Natuurlijke verlichting	7
2.6.	Energieprestaties	8
3.	MATERIALEN	8
3.1.	Verplichtingen	8
3.2.	Verboden	8
3.3.	Voorkeur	8
4.	RUWBOUW (BESCHRIJVING VOOR EEN NIEUWBOUW)	8
4.1.	Waterbeheer	8
4.2.	Afbraak	9
4.3.	Muren en vloeren	9
4.4.	Buitenschrijnwerk	10
4.5.	Dak	11
4.6.	Binnenwanden en -schrijnwerk	12
5.	UITRUSTING EN MEUBILAIR.....	13
5.1.	Algemeen	13
5.2.	Lift	13
5.3.	Elektriciteit	13
5.4.	Verwarming en warmwaterproductie	14

5.5.	Ventilatie	15
5.6.	Sanitair	15
5.7.	Gas.....	16
5.8.	Meubilair	16
5.9.	Brandbeveiliging.....	18
6.	AFWERKING	19
6.1.	Muren	19
6.2.	Vloeren	19
6.3.	Plafonds	19
6.4.	Venstertabletten en andere tabletten	20
6.5.	Brievenbussen	20
6.6.	Kast voor rolluik en gordijn.....	20
6.7.	Verf binnenschrijnwerk	20
7.	OMGEVING (TUINEN EN GROENE RUIMTE)	20
8.	SIMULATIE VAN DE INRICHTING	21
8.1.	Inrichting van de woning	21
8.2.	Inrichting van het fietslokaal	22
8.3.	Inrichting van het vuilnislokaal	22
9.	INDEX.....	23

1. Vooraf

Deze beschrijving heeft tot doel de minimale kwaliteitsnormen waaraan een citydev.brussels-woning verplicht moet voldoen, te definiëren.

Het betreft een minimale beschrijving. Het is aanbevolen zich niet systematisch tot deze minima te beperken.

2. Architectuur

2.1. Bouwhoogte en inplanting

Volgens de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), in voorkomend geval volgens het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) en volgens het programma van het bestek.

2.2. Minimale oppervlakten en afmetingen

Netto-oppervlakte = vloeroppervlakte voor elke ruimte gemeten tussen de kale binnenmuren.

Bewoonbare oppervlakte - verkoopbare oppervlakte

1. Voor de delen van de woning met een horizontaal plafond wordt de bewoonbare oppervlakte berekend tussen het buitenvlak van de gevelmuren en de as van de mandelige muren, met inbegrip van de mandelige muren tussen de gemeenschappelijke en de privatieve delen, technische kokers en schachten.
2. Voor de delen van de woning onder een schuin plafond bestaat de in aanmerking genomen oppervlakte uit het deel waar de hoogte tussen de afgewerkte vloer en de binnenbekleding van het dak groter is dan 1,20 m voor daken met een helling van minimaal 45° of groter dan 1,50 m voor daken met een helling van minder dan 45°.
3. De bruikbare oppervlakte van de terrassen is de vlakke oppervlakte tussen de verticale wanden of verhogingen van meer dan 5 cm.
4. De bruikbare oppervlakte van de kelders is de oppervlakte tussen de naakte muren en met een minimale hoogte van 2 meter buiten de speciale technieken.

	<i>Minimale bewoonbare oppervlakte</i>	<i>Minimale netto-oppervlakte</i>	<i>Minimale netto-oppervlakte</i>		
			Living	Keuken	Terras
Studio	51 m ²	42 m ²	25 m ²	6 m ²	
Appartement 1 slpk	73 m ²	63 m ²	25 m ²	8 m ²	
Appartement 2 slpks	90 m ²	77 m ²	27 m ²	9 m ²	7,5 m ²
Appartement 3 slpks	108 m ²	94 m ²	30 m ²	10 m ²	8 m ²
Appartement 4 slpks	127 m ²	112 m ²	33 m ²	10 m ²	8 m ²

2.3. Kamers en ruimten

Alle woningen zijn aanpasbaar voor personen met beperkte mobiliteit (PBM), tenzij er een bijzondere motivering is voor het tegendeel (zie de "Guide d'aide à la conception d'un logement adaptable" van het WTCB). In voorkomend geval mag worden afgeweken van de minimale afmetingen van de kamer als de minimumoppervlakte wordt nageleefd en als de vorm van de kamer het mogelijk maakt om ze kwaliteitsvol in te richten met het meubilair dat verderop beschreven staat bij het punt **Simulatie van de inrichting**.

- **minimumhoogte onder plafond:**
 - kelders: 2,30 m,
 - gelijkvloerse verdieping: 2,90 m,
 - eerste verdieping: 2,75 m,
 - tweede verdieping en volgende: 2,60 m,
 - inkomhal, gang, wc, doorloop: de hoogte onder plafond mag plaatselijk beperkt zijn tot 2,20 m,
 - bewoonbare lokalen onder dak: 2,10 m en gemiddelde hoogte minimum 2,50 m;
- **living:**
 - oppervlakte volgens het soort appartement,
 - minimumbreedte: 4,00 m;
- **keuken:**
 - oppervlakte volgens het soort appartement,
 - afmetingen die *minstens* de plaatsing van 6 modules (60 x 60 cm) mogelijk maken, hoekmodule en eventuele wasmachine niet meegerekend. Het aantal modules wordt verhoogd met 1 eenheid per slaapkamer (1 slaapkamer: 6 modules, 2 slaapkamers: 7 modules, 3 slaapkamers: 8 modules ...),
 - minimum 150 cm vrije ruimte voor de meubels (voor personen met beperkte mobiliteit),
 - open keuken. Een gesloten keuken is een gratis optie aan te vragen door de koper;
- **kinderslaapkamer:**
 - minimale netto-oppervlakte: 9 m²,
 - minimumbreedte: 2,50 m,
 - een oppervlakte van 10,80 m² met een breedte van 3 m wordt aanbevolen;
- **slaapkamer ouders:**
 - minimale netto-oppervlakte: 14 m²,
 - plaats voor een kleerkast van *minstens* 3 m breed,
 - vrije ruimte van 150 cm voor een kant van het bed en voor minstens de helft van de kleerkast;
 - minimumbreedte: 3,30 m;
- **badkamer:**
 - afmetingen in functie van de sanitaire uitrusting,
 - vrije ruimte van 150 cm voor de wastafel en het bad,
 - vrije ruimte van 90 cm voor de douche,
 - per slaapkamer: plaats voor een kolommeubel van 30 cm x 30 cm,
 - in een woning met 3 slaapkamers of meer moeten een badkamer en een douchekamer worden voorzien;

- **wasplaats:** plaats voor wasmachine en droogkast (min. 90 cm x 150 cm, de ruimte voor het openen van de deur en technische installaties niet meegerekend), eventueel te voorzien in de badkamer maar dan met scheidingswand of -muurtje;
- Gecontroleerde mechanische ventilatie: de GMV mag niet in de living, de keuken, de slaapkamers of de badkamers worden geplaatst;
- **bergplaats:** opbergruimte van minimum 80 cm x 60 cm vrij van alle voorzieningen; mag deel uitmaken van de wasplaats;
- **gang:** minimumbreedte van 105 cm; manoeuvreerruimte (voor personen met beperkte mobiliteit) van 150 cm voor de deuren; de doorgangen beperken ten voordele van de leefruimten;
- **inkomhal:**
 - verplicht,
 - minimumbreedte en -diepte van 150 cm (voor personen met beperkte mobiliteit),
 - plaats voor het "vestiairemeubel" voorzien van 65 cm diep en 60 cm breed (1 slaapkamer), 90 cm (2 slaapkamers) en 120 cm (3 slaapkamers). In deze afmetingen zijn geen technische installaties inbegrepen;
- **gastentoilet:** minimumbreedte van 0,90 m en minimumlengte van 1,50 m met naar buiten opengaande deur. In elk soort appartement moet het mogelijk zijn om later een voor personen met beperkte mobiliteit toegankelijk wc te plaatsen. Het wegnemen van de scheidingswand tussen de badkamer en het gastentoilet is toegestaan;
- **trap (huis, duplex en gemeenschappelijke delen):**
 - minimumbreedte van 80 cm vrije ruimte tussen de trapleuningen,
 - trede: hoogte van 17 à 18 cm, aantrede van 23 à 24 cm en trapneus van minstens 3 cm,
 - wenteltrap verboden;
- **terrassen en balkons:** op de verdiepingen: minimale afmetingen 2,50 m x 3m (groot genoeg voor plaatsing van een tafel met vier stoelen); op de gelijkvloerse verdieping: terras van minstens 4 m breed en minstens 3 m diep;
- **gemeenschappelijke delen:**
 - oppervlakte van de gemeenschappelijke delen zo veel mogelijk beperken (volledig afgewerkte en onverkochte ruimte), maar toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit volgens de GSV,
 - inkomhal: als er een hoogteverschil is tussen de inkomhal en de woningen, moeten de twee niveaus bereikbaar zijn met de lift met uitsluiting van iedere andere voorziening;
 - lift:
 - moet minimaal 10 woningen, de parking en de kelders bedienen,
 - bij een mede-eigendom met twee liften mag het aantal woningen dat bediend wordt door één lift lager zijn dan 10, zolang in totaal minimaal 20 woningen door de twee liften bediend worden,
 - vanaf 120 bewoners moeten twee liften worden voorzien;
 - galerij:
 - waken over de privacy van de slaapkamers aan de galerij;
 - een lokaal voorzien voor de vuilnisbakken, afmetingen volgens de GSV,
 - een lokaal voor fietsen en kindervagens:
 - gescheiden van de parking, eventueel buiten het gebouw, gemakkelijk toegankelijk vanop straat en dichtbij de ingang van het gebouw,
 - overdekt en beveiligd lokaal,
 - aantal fietsen: een plaats per slaapkamer,
 - per fiets bedraagt de manoeuvreerruimte 0,75 m x 1,80 m en de parkeerruimte 0,65 m x 2,00 m,

- lokaal uitgerust met een stevig vastgemaakt systeem waaraan het voorwiel en het kader kunnen worden opgehangen,
 - een lokaal voorzien voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (minimum 2 m²) uitgerust met water, een afvoer, elektriciteit en een toilet wanneer er meer dan 30 woningen zijn;
- **parking:**
 - aantal parkeerplaatsen overeenkomstig het bestek of bij gebrek daaraan overeenkomstig de GSV; de vrije hoogte bedraagt 2,10 m onder de balken en speciale technieken; de toegangspoort moet minstens 2,50 m breed zijn en opengaan met afstandsbediening. Parkeerplaats 2,40 m x 5,00 m en 2,75 m x 5,00 m indien er een zijmuur is. Zie de GSV voor het aantal parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit,
 - toegang tot de parking: geen slaapkamers vlakbij de poort van de parking inplannen, een beveiligde ingang voorzien zodat niet-bewoners een parkeerplaats kunnen gebruiken,
 - de inrit moet minimum 3,20 m breed zijn en mag maximum 14 % hellen. De zone van 5 m vanaf het trottoir mag maximum 3 % hellen. De inrit is uitgerust met lichtsignalisatie. De binnenstraal van de inrit bedraagt minimum 5 m,
 - de centrale gang van de parkeerruimte is minimum 6,50 m breed voor haakse parkeerplaatsen;
- **garage:** de afmetingen en de poort van de garage van eengezinswoningen zijn afgestemd op een monovolumewagen (185 cm hoog x 485 cm lang x 235 cm breed);
- **kelders:** minimum 1,80 m x 2,00 m; terbeschikkingstelling van 1 kelder per appartement. Minimaal 30 % van de kelders moeten toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit;
- **eengezinswoning:** zelfde beschrijving als voor de appartementen. Los van de wasplaats, de stoekplaats en de garage een aparte oppervlakte van 15 m² voor zolder of kelder voorzien.

2.4. Contact tussen de verschillende kamers

- **gelijkvloerse verdieping:** privacy van de woning ten opzichte van de straat verzekeren;
- een **nachthal** is niet onontbeerlijk (gezamenlijke dag- en nachthal levert een oppervlaktewinst op);
- de **keuken** sluit rechtstreeks aan op de living maar is van de living onderscheiden door de plaatsing van het meubilair en de vorm van het vertrek;
- **wc:** met twee deuren gescheiden van de living. De wc is gescheiden van de badkamer, behalve als er twee wc's zijn of als het een studio betreft;
- **terras** (of tuin) bij appartementen met 2 of 3 slaapkamers. Rechtstreekse toegang tot de living en indien mogelijk tot de keuken. Een terras dat enkel toegankelijk is via een slaapkamer, is verboden, behalve bij een dakterras;
- **gemeenschappelijke delen - inkomhal:** bij een gebouw met minder dan 9 appartementen is een inkomhal met bellen en brievenbussen te vermijden (veiligheids- en toegangsproblemen 's nachts).

2.5. Natuurlijke verlichting

- 'blinde' keukens moeten de uitzondering zijn. Binnenvenster dat uitgeeft op de living bij een blinde keuken;
- de inkomhal verlichten via ramen boven de living- en keukendeur of via geheel of gedeeltelijk glazen deuren;
- de minimumoppervlakte van de vensters wordt bepaald door de GSV. De hoogte tussen de onderkant van de lateien van de vensters en het plafond moet zoveel mogelijk worden beperkt;

- op de verdiepingen moeten de vensters gemakkelijk te verduisteren (gordijnen, overgordijnen of zonneblinden) en van binnenuit te reinigen zijn. Dit betekent dat eventuele vaste ramen beperkte afmetingen hebben en gemakkelijk bereikbaar zijn (maximum 60 cm breed, raamkozijn inbegrepen). Op de verdiepingen moeten eventuele bovenlichten kunnen worden geopend;
- met het oog op verhuizen moet elke woning minstens één met een verhuislift bereikbaar venster hebben met een vrije doorgang (open raam) van minstens 1,20 m x 1,40 m, los van de eventuele borstwering.

2.6. Energieprestaties

- de woningen moeten passief zijn bij nieuwbouw en minstens zeer-lage-energie bij renovatie, volgens de geldende reglementering (EPB) op de indieningsdatum van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning;
- de luchtdichtheid van de passiefwoningen moet $n_{50} \leq 0,6$ zijn. Per appartement moet een luchtdichtheidstest worden uitgevoerd door een erkende instantie;
- bij eventuele warmtekrachtkoppeling moeten er minimaal 40 woningen zijn.

3. Materialen

3.1. Verplichtingen

- voorschriften voor de materialen: zoals vermeld in de volgende hoofdstukken;
- hout: FSC- of PEFC-label of een gelijkaardig label alsook de norm NBN EN-14351-1 toepassen. Alle buiten geplaatst hout moet van klasse 4 zijn;
- binnenschilderwerk: voor grondlagen en binnenschilderwerk: verplicht gebruik van witte silicaatverf zonder solventen of met uitsluitend natuurlijke (minerale of plantaardige) solventen.

3.2. Verboden

- isolatie: dunne reflecterende isolatie is verboden;
- vloer: vinyl, pvc en textiel zijn niet toegelaten als vloerbekleding.

3.3. Voorkeur

Na rekening te hebben gehouden met de aanbevelingen van het BIM (ecofiches) en de voorschriften voor de materialen (in de volgende hoofdstukken), moet de keuze van de materialen vooreerst gebaseerd zijn op de ecobalans ervan. Zo niet, moet de keuze gemotiveerd worden (uitvoering, ligging van het bouwwerk ...).

De leidend ambtenaar moet zijn akkoord verlenen voor de materiaalkeuze vóór enige uitvoering.

In afwachting van een Belgische classificatie van de materialen volgens hun ecobalans moet het classificatiesysteem NIBE (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie) worden gehanteerd voor de opmaak van een rangschikking van de bouwmaterialen. De materialen worden gekozen uit klasse 1a tot 3c van het NIBE-systeem.

4. Ruwbouw (beschrijving voor een nieuwbouw)

4.1. Waterbeheer

- **stormbekken:** capaciteit volgens de geldende reglementering (GSV, gemeente, nutsmaatschappij ...);

- **regenwatertank** (los van de GSV):
 - toegankelijk via een niet-ondergronds deksel,
 - voor de appartementsgebouwen: tank uitgerust met filter, pomp, terugslagklep en kraantjes voor het sproeien van de tuinen en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en de ondergrondse parking alsook voor huishoudelijk gebruik dat geen drinkwater vereist zoals de toiletten, wasmachine ..., capaciteit van 33 liter per m² dakoppervlakte, horizontaal gemeten,
 - voor de huizen: tank van 2.000 liter in polyethyleen of beton toegankelijk via putdeksel op het niveau van de afgewerkte vloer en uitrusting voor het gebruik van regenwater voor de wc, de wasplaats en de tuin;
- **Recyclage van grijs water in situ**: vanaf 25 woningen voor huishoudelijk gebruik dat geen drinkwater vereist;
- **rioleringen** in HDPE bestand tegen meer dan 75 °C en tegen zuren. Gemetselde of geprefabriceerde bezoekkamer, opstuw pomp indien nodig, aansluiting op de openbare riolering via disconnectiesifon.

4.2. Afbraak

- **behandeling van de muren grenzend aan een andere constructie**: na afbraak, waterafstotende cementering van het blootgelegde muuroppervlak tot op een hoogte van minimum 2 meter, daarboven plaatsing van een gevelbekleding en een muurafdekking. Herstelling en plaatsing van een soepele dichting tussen de nieuwe gevels en de gevels van de aangrenzende gebouwen;
- **behandeling van de tuinmuren**: na afbraak, muur bijwerken en cementeren. Plaatsing van een muurafdekking.

4.3. Muren en vloeren

- **brandpreventie**: toepassing volgens de geldende reglementen en koninklijke besluiten voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning;
- **thermische isolatie**: naargelang van de te behalen energieprestaties (zie punt 2.6);
- **akoestische isolatie**: de akoestische oplossingen en bouwtechnieken zijn te bepalen door een adviesbureau akoestiek met het oog op de naleving van de criteria voor een goed akoestisch comfort opgelegd door de norm NBN S 01-400-1 - Normaal akoestisch comfort. Wanneer bepaalde criteria voor een goed akoestisch comfort uitzonderlijk niet helemaal nageleefd kunnen worden, dan moet de promotor dit duidelijk signaleren en verantwoorden in de verkoopdocumenten. Na de werken moet de aannemer de meetverslagen van de akoestische controletests voorleggen waaruit moet blijken dat de criteria van de betrokken norm wel degelijk zijn nageleefd. Er moet een test worden uitgevoerd per schijf van vijftien woningen en de keuze gebeurt op basis van de verschillende soorten scheidingswanden van de woningen;
- **funderingen en ondergrondse muren**: naargelang van het geval maar in het bijzonder aandacht besteden aan de waterdichting (bescherming en drainage) en aan de voorschriften opgelegd door de distributiemaatschappijen;
- **vloerplaat**: met drainerende en/of visqueenlaag; afwerking in de kelder: polybetondekvloer, gladde kwartsdekvloer, aflopende vloerplaten en sterfputten (geen stilstand water);
- **kelders**:
 - voldoende ventilatie voorzien - verhoogde deuren en deurlijst: geen contact met de vloer (minimum 2 cm),
 - voldoende sterfputten in de gangen,
 - waterdichting om een droge ruimte te verkrijgen;
- **buitenmuren**:
 - **isolatie**: naargelang van de te behalen energieprestaties; geen ruimte tussen de binnenmuur en de buitenisolatie,

- dragend metselwerk naar keuze,
 - **gevelwerk**
 - naar keuze en antigraffiti tot 3 m hoogte aan de straatkant,
 - ondermuur van minimaal 60 cm hoog in blauwe steen of architectonisch beton of in een waterdicht, schokbestendig materiaal,
 - het gevelwerk aan de straatkant moet schokbestendig zijn tot 2 meter hoog,
 - het voor de gevelbekleding gebruikte hout moet van klasse 4 zijn en afkomstig van een houtsoort waaruit na de uitvoering geen hars of sap loopt, of zodanig behandeld zijn dat dat niet gebeurt.
 - **geventileerde spouw** van minimum 3 cm bij gemetseld gevelwerk,
 - **dorpel** in architectonisch beton of in blauwe steen, en uitsluitend voor de vensters eventueel in thermogelakt aluminium met akoestisch membraan; overkraging voorzien (met druppelbreker) van *minstens* 4 cm en minstens 3 cm zijdelings ingewerkt met opstand en hiel. Bij aluminiumdorpels moeten de zichtbare bevestigingselementen in dezelfde kleur zijn. Tussen de dorpel en het metselwerk wordt akoestische isolatie geplaatst.
- **draagmuur**: bewapening tussen de lagen (te bepalen op basis van de afmetingen) om scheuren te vermijden;
 - **vloerplaat**: in betonwelfsel (behalve plankenvloer voor mezzanines, duplexen of verdiepingen van huizen), breedplaten of ter plaatse gegoten;
 - **dekvloer**: zwevende dekvloer op isolerende schuimlaag van *minstens* 3 mm dik volgens TV 189, met plintopstand. De dekvloer is in totaal minimum 12 cm dik + de dikte voor de isolatie zodat leidingen elkaar kunnen kruisen. De dekvloer wordt in 2 lagen gegoten met daartussen akoestische isolatie. Uitzetvoegen ter hoogte van de deuren. Thermische isolatie van de vloerplaat op het gelijkvloers;
 - **mandelige muur tussen woningen**: ontdubbeld met isolatie om te voldoen aan de norm NBN S 01-400-1 - normaal akoestisch comfort;
 - **trap (voor huis en duplex)**: in hout of beton; metaal verboden, opengewerkte treden verboden, doorlopende trapleuning;
 - **trap (gemeenschappelijke delen)**: wanneer het een prefabtrap betreft, moet die stevig in de muur worden vastgezet;
 - **trap, terrassen en galerij buiten**: niet-opengewerkte structuur in beton of verzinkt staal (of in hout behalve de trap), minutieuze uitvoering om akoestische problemen te vermijden; een antislipbekleding voorzien;
 - **borstwering** in metselwerk of ijzerwerk (thermogelakt staal voor buiten): toepassing van de norm NBN B 03-004; verticale staven of panelen, geen horizontale staven die een ladder kunnen vormen; borstwering verplicht bij een niveauverschil van meer dan 36 cm. Binnenin de woningen worden houten borstweringen aanvaard;
 - **borstwering van de trappen**: maximum 11 cm tussen de opdelingen en tussen de trap en de borstwering.

4.4. Buitenschrijnwerk

- **voordeur**:
 - deurblad van 103 cm dat een vrije doorgang van minimum 95 cm breed garandeert (huizen en appartementen),
 - voor de appartementsgebouwen: de binnendeur van het sas (of de deur die op straat uitgeeft indien er geen sas is) is uitgerust met een inbraakbestendig elektrisch slot, een deursluiters en een zigzagprofiel dat inbraak onmogelijk maakt,
 - voor de huizen: de deur die op straat uitgeeft is uitgerust met een slot met veiligheidscilinder, minimum 3 sluitpunten en een

- zigzagprofiel dat inbraak onmogelijk maakt (weerstandsklasse 3 tegen inbraak),
 - o beveiligde vergrendeling van alle deuren op de gelijkvloerse verdieping;
- **buitenramen:** met driedubbele aanslagrand in hout of in thermogelakt aluminium met thermische onderbreking, 1 draaikiepraam per lokaal met beveiliging tegen verkeerde bediening; pvc verboden. Alle ruiten moeten gemakkelijk te reinigen zijn (zie punt 2.5). Bij houten ramen: minimum duurzaamheidsklasse II en dichtheid 600 kg/m³, behandeling voor houtbescherming C.1-procedé volgens norm STS 04.33.1. Die ramen zijn geveerd (2 lagen, totale dikte van 120 micron), d.i. C.1 + C.2, volgens norm STS 04.33.2.

De ramen op de gelijkvloerse verdieping aan de straat en de achterkant - indien gemakkelijk bereikbaar - waarvan het venstertablet aan de buitenkant minder dan 180 cm boven het grondniveau komt, moeten uitgerust zijn met traliewerk, een rolluik of minstens met dubbel en inbraakvrij glas met moeilijk te breken raamwerk (veiligheidsklasse 3 - EN 1627).

Dubbele of driedubbele beglazing, akoestische beglazing afhankelijk van het lokaal en de omgeving (NBN S 01-400-1 - normaal akoestisch comfort); toepassing van de glasnorm NBN S23-002 (april 2007), onder meer voor vensterdeuren; U-waarde glas en kozijnen samen kleiner dan of gelijk aan 1,1 W/m²K.

Als het raam zich naast een dagkant bevindt, moeten scharnieren worden voorzien die op 90° blokkeren;
- **poort of hek van de parking:** het kaderwerk en het gebouw zijn gescheiden door akoestische isolatie (type silentbloc). Plaatsing van een motor geschikt voor intensief gebruik met afstandsbediening; weerstandsklasse 3 tegen inbraak - EN 1627.

4.5. Dak

- **zadeldak:**
 - o naar keuze: bewoonbaar of niet (prefabspanten, betonpanelen of zelfdragende panelen, traditioneel dak), isolatie afhankelijk van de te behalen energieprestaties,
 - o *minimale* bewoonbare hoogte van 1,20 m tussen de afgewerkte vloer en het laagste punt van het afgewerkte onderdak,
 - o brandbestendigheid: plafond 1 uur brandbestendig onder het gebinte,
 - o toegang voorzien voor onderhoud van het dak (levenslijn of veiligheidshaken noodzakelijk);
- **plat dak:**
 - o ofwel een omgekeerd dak ofwel een warm dak,
 - o plaatsing van een overloop (spuwer),
 - o plat dak zoveel mogelijk benutten als terras,
 - o plat groendak als het zichtbaar is vanuit de woningen of als het niet zichtbaar is maar wel groter dan 20 m²,
 - o als er technische installaties op het dak staan (zonnepanelen ...), wordt de beplanting vervangen door ballast van rolgrind,
 - o de beplanting van de daken is intensief (en dus niet extensief) met minstens 30 cm substraat,
 - o gemakkelijke toegang voor onderhoud;
- **terrassen en balkons:** aansluiten op de regenwaterafvoerpijpen;

- **venster in zadeldak:** dakraam van het veluxtype, maximum 210 cm hoog of dakkapel. Luik of zonnewering aan de buitenkant voorzien;
- **dakgoot, goot en regenwaterafvoerpijp:** in zink en onderstuk in gietijzer van minstens 1 meter hoog. Voor de afvoerleidingen binnenin het gebouw: geluids- en condensatieproblemen oplossen.

4.6. Binnenwanden en -schrijnwerk

- **binnenwanden:**
 - naar keuze (blokken in baksteen, lichtbeton, kalkzandsteen, gipsblokken of argex) minimale dikte 9 cm, maar voldoende dik om meubels op te hangen en leidingen in te werken,
 - maatregelen nemen tegen barsten: soepele voegen en/of versterkingen,
 - maatregelen nemen bij de aansluitingen tussen verschillende materialen (de voeg aftekenen) + soepele voegen,
 - waterbestendige tussenwanden over de volledige hoogte in badkamer en douche, in alle andere ruimten de onderste rij,
 - voor de gipsblokken en kalkzandsteenblokken: soepele voeg tussen de wanden en het plafond.
- **binnendeuren:**
 - de afmetingen van de deuren van de gemeenschappelijke delen beantwoorden aan de GSV wat betreft toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit ;
 - de inkomdeuren van de appartementen (deurblad van minimum 103 cm breed) zijn 30 minuten brandbestendig en voorzien van een kijkgaatje en een slot met veiligheidscilinder en -rozet op minimum 5 sluitpunten; de dagkant is uit massief hout (weerstandsklasse 3) of metalen deurlijst. Het deurblad is een volle kerndeur met een minimale dikte van 4 cm en een volumieke massa van 600 kg/m³. In de verkoopdocumenten moet een optie met prijs voor een gepantserde deur opgenomen zijn,
 - de breedte van het deurblad van alle deuren is minimum 93 cm. Het deurblad voor de wc en de opbergruimte is 73 cm,
 - de hoogte van het deurblad is 211 cm,
 - het deurblad is een volle kerndeur met een minimale dikte van 4 cm en een volumieke massa van 400 kg/m³,
 - binnendeuren voorgelakt of geschilderd met dagkanten en deurlijst in geschilderd hout,
 - rubberen omtrekvoeg ingekeeft in de lijst,
 - soepele voeg bij de aansluiting tussen de deurlijst en de muur,
 - deuren van het type “polynorm” met stalen dagkanten zijn verboden,
 - alle deuren zijn uitgerust met een paar deurkrukken en rozetten in geanodiseerd aluminium, deurstoppen voorzien,
 - de deuren van de gemeenschappelijke delen hebben een deurblad van 93 cm breed,
 - de verhoogde deuren en deurlijsten van de kelders: geen contact (minimum 2 cm) met de grond,
 - deur tussen living en inkomhal is verplicht.

5. Uitrusting en meubilair

5.1. Algemeen

- erfdienstbaarheden van doorgang beperken in de privatieve kelders, de tuinen, de terrassen en de parkings;
- de erfdienstbaarheden opnemen in de verkoopdocumenten en -plannen.

5.2. Lift

Een lift is verplicht als de living van de woning zich op de derde verdieping bevindt. De lift moet minimum 10 woningen, de parking en de kelders bedienen. Geen technische liftkamer op het dak.

De lift moet toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit (afmetingen en bediening) conform de GSV. Hij is uitgerust met noodverlichting en parlofonie voor noodoproepen.

Indien er meerdere liften zijn in hetzelfde gebouw, moet er een afzonderlijke telefoonlijn per lift zijn.

5.3. Elektriciteit

- **algemene opmerkingen:**
 - de installatie gebeurt aan de hand van een plan van de architect met een simulatie van het meubilair,
 - elk appartement en huis wordt gemonofaseerd (40A) gevoed vanaf een dag- en nachtmeter in de kelder; in de huizen zonder kelder en garage wordt de meter in een kast geplaatst,
 - verlichtingstoestellen enkel te leveren voor de gemeenschappelijke delen, de terrassen en balkons en de bad- en douchekamers. De prestaties van deze apparatuur bedragen $\leq 2 \text{ W/m}^2$ voor 100 lux,
 - inlichtingen inwinnen bij de distributiemaatschappij om te weten of een hoogspanningscabine vereist is vanaf 15 woningen,
 - elk lichtpunt is uitgerust met een lamphouder en lamp,
 - gebruik van afgeschermd kabels voor een stroomkring met sterke stroomsterkte (huishoudelektro) om elektrische velden te beperken;
- **gemeenschappelijke delen:**
 - verlichting met laag energieverbruik per niveau afzonderlijk uitgerust met bewegingsdetector en schemersonde,
 - ingang van het gebouw: als er een sas is, moeten zowel binnen als buiten op de gevel deurbellen worden voorzien, deur met elektrisch slot en dienststopcontact,
 - parlofonie met deuropener voor de appartementen en voor de huizen behalve wanneer de living zich op het gelijkvloers bevindt,
 - videofonie: mogelijkheid voorzien (wachtbekabeling plaatsen),
 - tussenmeter voor de ondergrondse parkings en CO-sonde voor de extractor,
 - onderhoudslokaal: lichtpunt en stopcontact;
- **kelder:** moet aangesloten zijn op de meter van het betrokken appartement; stopcontact en lichtpunt aan het plafond (lamphouder + lamp), schakelaar of contactsluiter op de deur voorzien per kelder;

- **hal en gang:** één stopcontact in de hal en één in de gang, een lichtpunt voor plafondlamp of wandlamp in de hal en in de gang;
- **living:** aansluiting voor telefoon, voor tv en voor teledistributie, dubbel stopcontact op drie verschillende plaatsen in verhouding tot de schakelaars, lichtpunten voor twee plafondlampen op twee aparte stroomkringen (salon, eetkamer), twee wisselschakelaars of zelfs kruisschakelaars;
- **slaapkamer ouders:** aansluiting voor telefoon, voor tv en voor teledistributie, 1 stopcontact per nachttafel, 1 stopcontact onder de schakelaar + een extra stopcontact; lichtpunt voor plafondlamp (wisselschakelaar);
- **kinderslaapkamer:** 1 stopcontact voor de nachttafel, 1 stopcontact voor het bureaumeubel en 1 stopcontact onder de schakelaar; lichtpunt voor plafondlamp;
- **badkamer:** 1 stopcontact naast de wastafel, 1 stopcontact onder de schakelaar; een lichtbalk met stopcontact boven de spiegel en een plafondlamp IP 54 volgens de norm, geleverd en geplaatst; een stopcontact voor de eventuele handdoekdroger; rekening houden met de veiligheidsnorm (beschermingsvolume: badkuip + 60 cm).
- **keuken:** 2 stopcontacten voor de kookplaat en de oven; 1 voeding voor de dampkap, 1 voor de vaatwasmachine, 1 voor de koelkast, 1 voor de microgolfoven; 2 dubbele stopcontacten tussen de boven- en de onderkasten; 1 stopcontact onder de schakelaar; lichtpunt voor plafondlamp en onder de bovenkasten;
- **wasplaats:** lichtpunt voor een plafondlamp, 1 dubbel stopcontact voor de wasmachine en de droogkast;
- **terras en balkon:** automatisch verlichting voorzien voor de terrassen (geen verlichting voor de balkons). Identieke toestellen plaatsen; minimum 1 stopcontact buiten;
- **gemeenschappelijke tuin:** een minimum aan verlichting voorzien langs de paden. Minimum 1 stopcontact buiten, bediend vanaf het onderhoudslokaal;
- **verdeelborden:**
 - discrete plaats (niet in de leefruimten) en gemakkelijk toegankelijk,
 - plaats voor een netvrijschakelaar voorzien voor de slaapkamers. Plaatsing gebeurt door de koper;
- **teledistributie en telefonie:** kabelbuizen (glasvezel UHD) met blokstopcontact in elke woning (living en slaapkamer ouders).

5.4. Verwarming en warmwaterproductie

- **berekening van de verliezen** volgens de EPB-normen voor passiefwoningen en zeer-lage-energiewoningen;
- **gemeenschappelijke delen** niet verwarmd;
- **centrale verwarmingsketel op aardgas voor het hele gebouw** met individuele tussenmeter voor het sanitair warm water en voor de radiatoren. De ketels moeten het label HR Top dragen; het ter beschikking gestelde thermisch vermogen moet het mogelijk maken dat de te behalen temperatuur in elke kamer (zie onderstaande tabel) snel (2 uur) wordt bereikt na een periode van langdurige afwezigheid (1 week) in de winter (-10 °C buiten);
- enkel voor de gemeenschappelijke stookruimten moet een warmtekrachtkoppeling op gas met condensatie worden geïntegreerd, behalve indien (op basis van een haalbaarheidsstudie) niet is voldaan aan de rentabiliteitsvoorwaarden (terugverdientijd korter dan of gelijk aan 5 jaar);
- **plaats en afmetingen van de eventuele radiatoren** in de woningen moeten vóór de uitvoering door de architect gecontroleerd worden. Aansluiting van de radiatoren op de buizen via de muur (niet verticaal in de dekvloer);
- **verzamelleiding en tussenmeter geïntegreerd in een kast;**

- **ventilatie en afvoer van verbrandingsgassen** volgens NBN-D-30.003 over de aansluiting van verwarmingsketels op schoorstenen;
- **kamerthermostaat** met buitensensor en dag- en weekprogramma in de living en thermostaatkranen op de radiatoren in de andere kamers;
- te bereiken **temperaturen** (bij -10 °C buitentemperatuur en wind 5 m/seconde):
 - badkamer: 24 °C
 - living: 22 °C
 - slaapkamers: 20 °C
 - keuken: 18 °C
- **warmwaterproductie:** het debiet van het sanitair warm water moet minstens 16 liter per minuut bedragen bij een temperatuurverschil van 35 °C bij een koudwatertemperatuur van 10 °C in de woningen met een bad, en 23 liter per minuut voor de woningen met een bad en een douche.

5.5. Ventilatie

- **balansventilatie** met warmteterugwinning om de norm NBN D50-001 na te leven. Voor de capaciteit van de installatie moet ervan worden uitgegaan dat alle keukens open zijn en overgaan in de living. De buitenlucht die wordt binnen geblazen moet minstens een temperatuur van 19 °C hebben in de winter;
- **dampkap:** chemische dampkap of dampkap met recirculatie in de keuken is toegestaan;
- **kelders:** verhoogde deuren en statische rechtstreekse ventilatie indien mogelijk (kelderluik, rooster of ventiblok); zo niet mechanische extractie via leidingen;
- **gemeenschappelijke delen:** minimale ventilatie voorzien.

5.6. Sanitair

In elk type woning moet het mogelijk zijn om een voor personen met beperkte mobiliteit toegankelijke wc te plaatsen. Het wegnemen van de scheidingsmuur tussen de badkamer en het gastentoilet is toegestaan.

	wc	wastafel	bad	douche
Studio	1	1	1	-
Appartement 1 slaapkamer	1	1	1	-
Appartement 2 slaapkamers	2	2	1	-
Appartement 3 slaapkamers	2	2	1	1
Appartement 4 slaapkamers	2	3	1	1

- **watervedelingsnet** voor de woningen en voor de vaste brandbestrijdingsposten op de kelderverdieping en op de overlopen van de trappenhuizen;
- **waterverzachter en drukverlager** die constant een druk van maximum 3 bar waarborgt;
- **leidingen:** reticulair polyethyleen geplaatst in huls of polypropyleen; staal is verboden;
- **meters:**
 - voor de appartementen: tussenmeter in de gemeenschappelijke delen waarmee de verbruiksgegevens van buitenaf kunnen worden geraadpleegd,
 - voor de huizen: meter op de kelderverdieping of geïntegreerd in een kast,
 - voor de gemeenschappelijke delen: tussenmeter en afzonderlijke tussenmeter voor de parkeerplaatsen,
 - voor de warmwatermeters: een enkele (ultrasone) meter, systemen met twee meters (in en uit) zijn verboden;

- **kranen:**
 - overal afsluitkranen met sferisch kraanhuis voor elk sanitair apparaat,
 - mengkraan met spaarkop (debiet van 8 liter per minuut of minder) en keramische schijf voor wastafel, bad en douche,
 - mengkranen met keramische schijf, met zwanenhals en spaarkop (debiet van 8 liter per minuut of minder) voor keukenspoelbak;
- **keukenspoelbak:** in inox, minimum anderhalve spoelbak;
- **wastafel:** materiaal naar keuze;
- **bad:** materiaal naar keuze, minimumafmetingen 170 x 70 cm; kraan met douchekop, stang en slang van 2 meter;
- **douche:** tegelwand aan drie kanten en glazen deur aan de vierde kant. Glazen hoekwand indien nodig. Douchebak naar keuze maar slipvrije bodem *minimumafmetingen* 80 x 80 cm. Spaardouchekop (debiet van 8 liter per minuut of minder) met stang en slang;
- **toebehoren:** handdoekhouder, papierrolhouder in roestvrij staal;
- **hang-wc** met waterspoeling met spaartoets; met clips vast te maken wc-bril uit thermohardende kunststof gekleurd in de massa;
- **terras op het gelijkvloers:** sterfput en kraantje buiten met afsluitkraan binnen (tegen vorst);
- **wasmachine en droogkast:** plaats voorzien in de wasplaats, in de badkamer of in de keuken indien die afgesloten is; wachtaansluiting (afvoer, aanvoer warm en koud water en elektriciteit);
- **vaatwasmachine:** plaats voorzien (dubbele dienstkraan en sifon met twee aansluitingspunten + stopcontact).

5.7. Gas

- verwarming en warmwaterproductie: zie punt 5.4.

5.8. Meubilair

- **inkomhal - vestiaire:**
 - ofwel plaats voorzien voor een meubel (afmetingen zie punt 2.3),
 - ofwel een deur plaatsen zodat een opbergruimte zonder schappen verkregen wordt maar er moet een onderscheid zijn tussen de vestiaire en de bergplaats waarvan sprake in punt 2.3,
 - opbergruimte of kast: voor verwarmingscollector en boiler;
- **keuken:**

uitrusting:

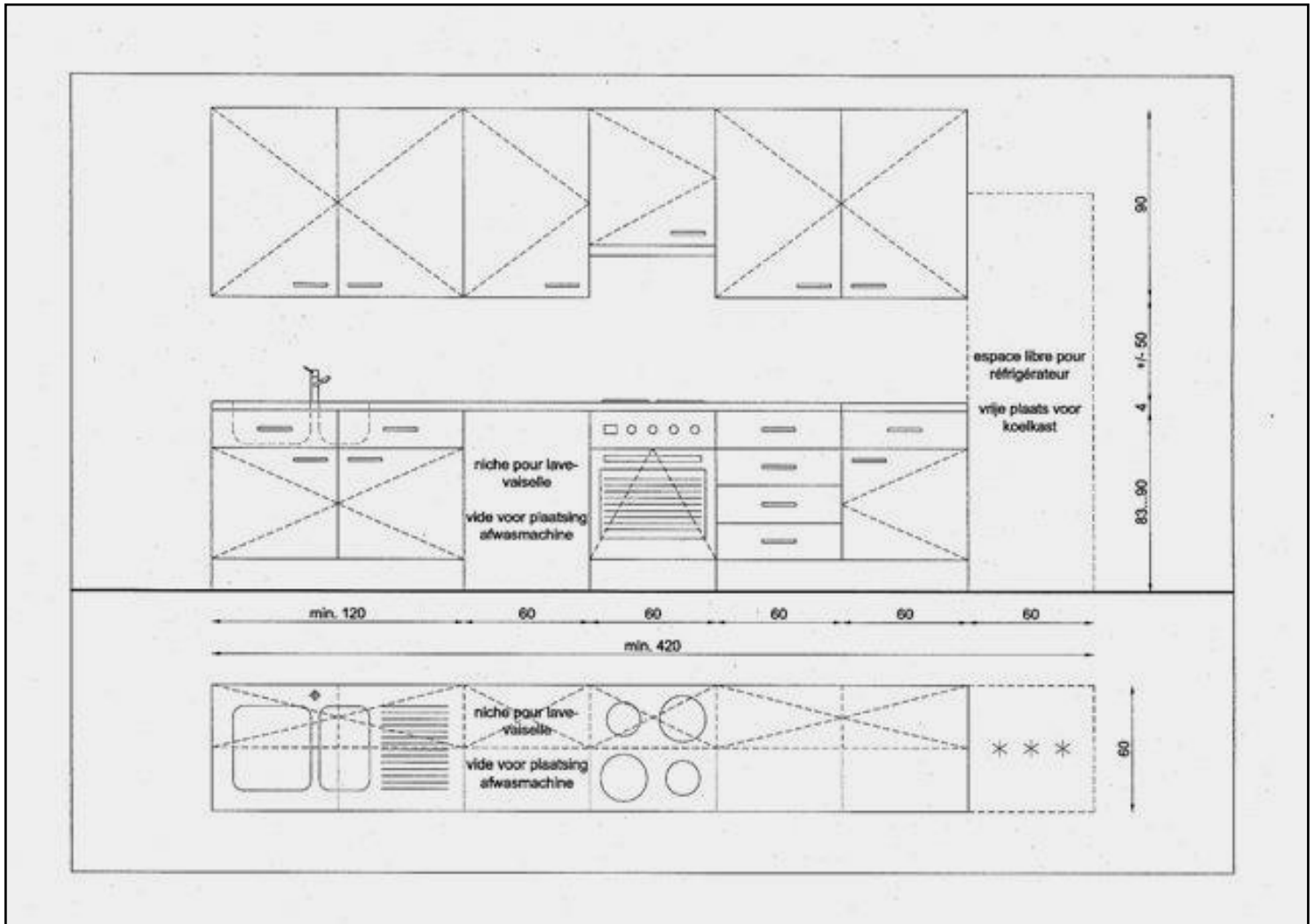
 - te plaatsen meubilair (niet meegerekend: hoekkast, eventuele wasmachine en andere eventuele uitrusting):
 - 1 spoelbakmeubel (120 cm) en 1 bovenkast met dubbele deur,
 - plaats voor de vaatwasmachine,
 - 1 meubel voor inbouwoven en inbouwkookplaat + bovenkast met dampkap. Aan weerszijden van het fornuis moet een vrije ruimte van *minimum* 35 cm zijn,
 - 1 plaats voor de koelkast,
 - 1 onderkast van 60 cm breed met minimum 1 lade + 1 bovenkast,
 - 1 onderkast van 60 cm breed met 4 laden + bovenkast,

- in een woning met meer dan 1 slaapkamer moet per bijkomende slaapkamer 1 onderkast (60 cm breed met 1 lade) en 1 bovenkast extra worden voorzien,
- de inrichting van de keuken kan variëren, maar het volume van de meubels moet hetzelfde blijven,
- als meubelen samenkomen in een hoek, een hoekmodule plaatsen met carrousel binnenin;
- de bovenkasten zijn ongeveer 90 cm hoog en bevatten twee tussenschappen;
- eventueel bijkomend meubilair is ten laste van de koper van de woning; het plan met het geleverde meubilair moet hiermee rekening houden.

materialen:

- werkblad:
 - ofwel in gelamineerd hout van minstens 3 cm dik,
 - ofwel in laminaat op multiplex van minstens 4 cm dik met afgeschuinde, zichtbare, geverniste kanten;
- de laden zijn in gegoten pvc of in metaal met uitzondering van de voorkant, die in laminaat is; ze zijn voorzien van metalen glijders (kogelladers) met schokdempers,
- de deuren en plinten van de kasten zijn in laminaat, de binnenkant van de kasten is afgewerkt met melamine, de kanten zijn in pvc of in vol hout; meubels in geverfde mdf zijn verboden,
- de scharnieren zijn volledig in metaal, regelbaar in de drie richtingen, met schokdempers,
- de handgrepen zijn in hout of in metaal,
- gemakkelijke toegang voorzien (doorboring van de wanden) voor de aansluiting van alle apparaten;
- als de keuken open is en overgaat in de living, moeten de zijwanden van de meubels verborgen worden achter een wand, een muurtje of een afwerkingsplaat die er uitziet zoals de deuren van de meubels.

Schema ter illustratie van het keukenmeubilair in een studio of een appartement met 1 slaapkamer:



badkamer:

- wastafelmeubel met dezelfde samenstelling als het keukenmeubilair, behalve de binnenkant, waarvoor melamine verboden is,
- wastafel op meubel ingewerkt in een blad met een *minimumbreedte* van 80 cm voor 1 wastafel en 120 cm voor 2 wastafels; spiegel tegen de tegelmuur; de spiegel is even breed als het blad en de bovenrand bevindt zich op ± 2 m hoog vanop de grond; lichtbalk;

5.9. Brandbeveiliging

- de koninklijke besluiten betreffende de basisnormen voor brandpreventie zijn van toepassing;
- per woning moeten langs de evacuatie-route autonome rookdetectoren geplaatst worden;
- alarmsysteem (centrale en sirene) voor heel het gebouw.

6. Afwerking

6.1. Muren

- **gemeenschappelijke delen:** volledig afgewerkt, afwerking naar keuze; aandacht besteden aan een gemakkelijk onderhoud en schokbestendigheid, kelderverdieping: een deklaag of verzorgde ruwbouwafwerking, parking: met reflecterende verf de obstakels (pijlers, paaltjes, muren, betonwanden) aangeven, alsook de delen onder de 2,10 meter (kokers, balken).
- **inkomhal, gang, living, slaapkamer:**
 - het pleisterwerk of de dunpleister, afgeschuurd en bijgewerkt, is schilderklaar voor een niet-professionele schilder,
 - voor de dagkanten: pleisterwerk of geverfd houten raamkader.
 - open uitzetvoegen aan de plafondaansluitingen,
 - waar verschillende materialen op elkaar aansluiten moet een wapening worden aangebracht vóór het pleisterwerk,
 - een deklaag en bijplamuren om de afwezigheid van fouten en de kwaliteit "schilderklaar" te bevestigen (TV 249);
- **badkamer:**
 - muurtegels op alle muren en over de hele hoogte,
 - het bad is bekleed met tegels en voorzien van een afneembaar toegangsluik;
- **keuken:** muurtegels over de hele lengte van het werkblad, met inbegrip van de zijkanten, de andere muurdelen worden afgewerkt zoals in de living.

6.2. Vloeren

- **gemeenschappelijke delen:** gelijkvloers en verdiepingen: grestegels met plinten; kelderverdieping; gladde dekvloer in kwarts of tegels;
- **dekvloeren:** zie hoofdstuk ruwbouw, muren en vloeren;
- **vochtige ruimten, inkomhal en keuken:**
 - grestegels + plinten tegen alle muren (ook achter de keukenmeubels),
 - antisliptegels in de badkamer,
 - inkomhal: mat van minimum 90 x 60 cm in een metalen kader met betegelde bodem, wanneer de voordeur van de woning rechtstreeks uitgeeft op de straat;
- **living, inkomhal en gang:** grestegels of parket met houten toplaag of laminaat, intensief gebruik klasse 23 volgens norm EN 133-29 en U3 P3 E2 volgens de UPEC-norm;
- **slaapkamers en nachthal:** grestegels of parket, laminaat (idem living) of linoleum klasse 3 U3 P3 volgens de UPEC-norm;
- **tussendorpel en verbinding tussen verschillende bekledingen:** ingewerkt profiel in aluminium;
- **plinten:** geverfd of governist, in hout of waterafstotende mdf, onzichtbare bevestiging; in de vochtige ruimten: tegels of faience. Soepele voeg voor de aansluiting vloer/plinten en plinten/muur;
- **tussendorpel van de voordeur van de appartementen:** natuursteen.

6.3. Plafonds

- **kelderverdieping en zolder (huis):** onafgewerkt,

- **gemeenschappelijke delen:** bepleisterd en geverfd voor een afgewerkt resultaat,
- **appartement en huis:** bepleisterd en geverfd voor een afgewerkt resultaat, waterbestendige verf in de vochtige ruimten.

6.4. Venstertabletten en andere tabletten

Uitstekend tablet langs weerszijden ingewerkt; marmer, gepolijste blauwe steen, tegels, massief of gelamineerd hout (geen mdf). Voor de muurtjes tussen de living en de keuken moet het tablet ofwel identiek zijn aan het werkblad ofwel van minerale oorsprong.

6.5. Brievenbussen

- geheel in geverfd hout of mdf of in voorgelakt aluminium met deurtje, slot en sleutel en plaats voor een naamplaatje. Binnenafmetingen groter dan A4-formaat. Een brievenbus voor de syndicus voorzien;
- een nachtbrievenbus is te voorzien als er een inkomsas is.

6.6. Omkasting voor rolluik en gordijn

- omkasting in geverfd hout of mdf.

6.7. Verf binnenschrijnwerk

- twee lagen om een afgewerkt resultaat te krijgen voor al het binnenschrijnwerk (ramen, deuren, opbergruimten, plinten ...).

7. Omgeving (tuinen en groene ruimte)

- **algemeen:**

Het ontwerp van de groene ruimten (groendaken, gevels en tuinen) moet een biotoopcoëfficiënt per oppervlakte (BCO) van 0,6 halen conform de aanbevelingen van het BIM - Leefmilieu Brussel. De BCO is de verhouding tussen de oppervlakken die de biodiversiteit bevorderen en de totale oppervlakte van het perceel.

- **privatieve tuin:**
 - “vlakke” tuin: helling van maximum 4 % voor de met gras aangelegde delen;
 - eventuele taluds moeten aangelegd worden;
 - het reliëf van de tuin moet duidelijk worden aangegeven op de verkoopplannen;
 - een gemeenschappelijke tuin krijgt voorrang, privatieve tuinen hebben bij voorkeur een maximumoppervlakte van 50 m²;
- **gemeenschappelijke tuin:**
 - moet over de hele oppervlakte aangelegd worden (beplantingen, gazon en minerale bedekking),
 - afsluitingen, taluds en beplantingen aanleggen om de privacy van de tuinen, de terrassen en de woningen te waarborgen,
 - gemakkelijk bereikbaar vanaf de gelijkvloerse verdieping voor de bewoners en het onderhoudspersoneel,
 - onderhoudslokaal voor de gemeenschappelijke tuin van minimum 2,00 x 3,00 m, ofwel in de tuin of erbuiten, maar in ieder geval dicht bij de tuin;
- **zone voor beplanting en gazon:** een laag teelaarde (of aangepast substraat) van minimum 30 cm en van 60 cm indien bovenop een dakplaat, de maatregelen voor de waterdichting niet meegerekend (volgens de GSV). De afvoer van regenwater moet verzekerd zijn. De met gras bezaaide oppervlakken zijn minimum 1,20 m breed. Bezaaide oppervlakken zijn

toegelaten voor een minimumoppervlakte van 20 m² exclusief beplantingen en terrassen. De aanvulgrond onder de laag teelaarde mag geen afval bevatten. Voor de bomen en struiken, de soorten preciseren en voor de bomen een diameter van 10 cm op 1,20 m hoogte;

- bestaande mandelige muur: herstellen, cementeren en schilderen indien nodig om een homogeen resultaat te verkrijgen;
- afsluiting: over de diepte van het terras: tuinscherm in houten vlechtwerk of bakstenen muur van minimum 200 cm hoog; de overige zijden: haag, klimplanten (geen klimop) of stijve geplastificeerde metalen draadrooster met palen van minimum 2,00 m hoog; (zie ook het gemeentereglement voor de hoogte van de mandelige muren);
- terras:
 - elke privaatieve tuin moet over een terras beschikken (minimum 3,00 m x 4,00 m) - minerale bedekking (klinkers of tegels) of in hout op terrasdragers (bangkirai of equivalent),
 - dolomiet en grind zijn verboden,
 - de afvoer van het regenwater van het terras/balkon moet verzekerd zijn;
- plaats voorzien voor een privaatief tuinhuisje van 1,50 x 1,50 m;
- tuinpoortje van minimum 2,00 meter hoog op 0,90 meter breed om van de privaatieve tuin naar de gemeenschappelijke tuin te gaan.

8. Simulatie van de inrichting

8.1. Inrichting van de woning

Een simulatie van de plaatsing van het meubilair in de woningen op een grondplan is noodzakelijk voor:

- de indiening van de offerte, het voorontwerp en de verkoopplannen om de afmetingen van de ruimten en de mogelijke inrichtingen te visualiseren;
- het opstellen van de elektriciteitsplannen.

living:	Studio en appartement met 1 slaapkamer	Appartement met 2 slaapkamers	Appartement met 3 slaapkamers
tafel	90 x 120 cm vrije ruimte van 90 cm	90 x 180 cm vrije ruimte van 90 cm	90 x 240 cm vrije ruimte van 90 cm
buffetmeubel	50 x 120 cm vrije ruimte van 90 cm	50 x 180 cm vrije ruimte van 90 cm	50 x 240 cm vrije ruimte van 90 cm
zetels	90 x 180 cm 90 x 90 cm	90 x 180 cm 90 x 180 cm	90 x 180 cm 90 x 220 cm
salonmeubel	60 x 120 cm vrije ruimte van 90 cm	60 x 180 cm vrije ruimte van 90 cm	60 x 240 cm vrije ruimte van 90 cm

keuken: zie punten 2.3 en 5.8

slaapkamer ouders:

- bed: 180 x 200 cm en 70 cm vrije ruimte rondom
- 2 nachttafels: 50 x 50 cm
- kleerkast: 65 x 300 cm (eventueel 2 kleerkasten van 120 en 180 cm breed), vrije ruimte van 80 cm

kinderslaapkamer:

- bed: 90 x 200 cm en vrije ruimte van 90 cm
- nachttafel: 50 x 50 cm
- kleerkast: 65 x 100 cm en vrije ruimte van 80 cm
- bureau: 80 x 120 cm en vrije ruimte van 90 cm
- boekenkast: 30 x 80 cm

8.2. Inrichting van het fietslokaal

Voor het voorontwerp en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de fietsen op het grondplan worden afgebeeld.

8.3. Inrichting van het vuilnislokaal

Voor het voorontwerp en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moeten de vuilniscontainers (60 x 75 cm) op het grondplan worden afgebeeld.

9. Index

Afbraak	9	Gordijn	20
Afsluiting	20	Groene ruimte	20
Akoestische isolatie	9	GSV	4, 7, 9, 12, 20
Antigraffiti	10	Hoogte	5, 21
Argex	12	Huis	6, 7, 10, 13, 19, 20
Bad	5, 14, 15, 16, 19	Inbraak	10, 11
Baksteen	12	Inkomhal	5, 6, 7, 12, 14, 19
Balansventilatie	15	Inrit	7
Bed	5, 21	Isolatie	9, 10, 11
Beglazing	8, 11	Kalkzandsteen	12
Bellen	7, 13	Kelder	5, 7, 9, 12, 13, 15
Beplanting	20	Keuken	4, 5, 7, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21
Bergplaats	6	Keukenspoelbak	16
Betegeling	19, 20	Kinderslaapkamer	5, 14, 21
Binnendeuren	12	Kinderwagen	6
Borstwering	8, 10	Koelkast	14, 16
Bouwhoogte	4	Kookplaat	14, 16
Brand	9, 15, 18	Kraan	9, 16
Brievenbus	7	Lage-energie	8, 14, 15
Buitenramen	11	Lichtpunt	13
Buitenschrijnwerk	10	Lift	6, 13
Dak	4, 7, 9, 11, 12, 13, 20	Living	4, 5, 7, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21
Dakgoot	12	Lokaal voor de vuilnisbakken	6
Dakraam	12	Mandelige muur	4
Dampkap	14, 15, 16	Meter	13, 14, 15
Dekvloer	10, 14, 19	Meubel	5, 6, 16, 17, 18, 21
Deurblad	10, 12	Meubilair	13, 16, 17, 18, 21
Doorloop	5	Muur	4, 7, 9, 10, 14, 18, 19, 21
Dorpel	10	Netto-oppervlakte	4, 5
Douche	5, 15, 16	Netvrijschakelaar	14
Drainage	9	Ondermuur	10
Droogkast	6, 14, 16	Onderstuk	12
Duplex	6, 10	Opbergruimte	16
Ecobalans	8	Oven	14, 16
Erfdienstbaarheden	13	Parket	19
Fiets	6, 22	Parking	6, 7, 9, 13
Filter	9	Parlofonie	13
Funderingen	9	Personen	5
Gang	5, 6, 9, 14, 19	Personen met beperkte mobiliteit	6, 12, 13, 15
Garage	7	PHPP	15
Gelijkvloerse verdieping	5, 6, 10, 11, 13, 16, 19, 20	Plafond	4, 12, 19
Gemeenschappelijke delen	6, 7, 13, 14, 19, 20	Pleisterwerk	19
Gevel	4, 13	Plint	17, 19, 20
Gevelwerk	10	Pomp	9
Gipsblokken	12	Putdeksel	9
Goot	12	Pvc	8, 11, 17

Radiator	14, 15	Tuin	7, 9, 14, 20, 21
Regenwater	9, 11, 12	Tuinhuisje	21
Rioleringen.....	9	UPEC	19
Rolluik	20	Vaatwasmachine	14, 16, 17
Sanitair	5, 14, 15, 16	Ventilatie.....	15
Sas.....	7, 10, 13, 20	Verdeelborden	14
Schrijnwerk	12, 20	Verf	19, 20
Silicokalk	12	Verhuizen	8
Slaapkamer	5, 9, 14, 21	Verkoop.....	9, 12
Slaapkamer ouders	5, 14, 21	Verkoopplannen.....	13, 21
Slot	10, 12, 13, 20	Verwarmingsketel	14, 16
Spiegel.....	14, 18	Vestiairemeubel.....	6, 16
Tabletten	20	Videofonie	13
Tank.....	9	Vinyl.....	8
Teelaarde	20	Voordeur	10
Telefoon.....	14	Vorst	16
Temperatuur	15	Warm water	14, 15, 16
Terras.....	6, 7, 11, 14, 16, 21	Wasmachine	5, 6, 14, 16
Thermische isolatie	9, 10	Wasplaats	6, 9, 14, 16
Thermostaat.....	15	Wastafel.....	5, 14, 16, 18
Toilet	6, 15	Waterdichting	9, 20
Trap	6, 10, 15	Wc.....	5, 6, 7, 9, 12, 15, 16
Trappleuning.....	10	Werkblad	17, 20
Trede	6, 10		