

# Villa PAULUS

5 energiezuinige appartementen te Drapstraat 22 - Nazareth



**LENA**  
architecten

**BOUWHEER  
VERKOOP**

[www.blicvelt.be](http://www.blicvelt.be)

**blic  
velt**

# team



BLICVELT is een familiebedrijf dat volop inzet op ecologisch verantwoorde bouwprojecten. Duurzaamheid wordt voorop gesteld in elke stap van het proces, zonder toegevingen te doen op woon- of leefcomfort. Zo willen we België met elk project beter wapenen tegen de toekomst.



LENA is een architectuurbureau dat streeft naar een kwalitatieve en duurzame leefomgeving. LENA integreert flexibiliteit aan de basis van het ontwerp opdat woningen kunnen meegroeien met de wijzigende noden van de bewoners.



AANNEMER



IR STABILITEIT



IR TECHNIEKEN  
EPB & VEILIGHEID



IR AKOESTIEK

# Inhoud

Villa Paulus  
Groen wonen in Nazareth  
Duurzame architectuur  
Kwalitatief en energiezuinig wonen  
Technische omschrijving





## Villa Paulus

Villa Paulus is een duurzaam nieuwbouwproject gelegen in het hartje van Nazareth, bestaande uit vijf energiezuinige appartementen met 2 tot 3 slaapkamers. De appartementen zijn licht en ruim en hebben een zuidgericht terras met zicht op de groene omliggende omgeving. De appartementen hebben een hoog akoestisch comfort en een flexibele indeling.

De centrale ligging in de Drapstraat, nabij talrijke winkels en diensten, alsook de nabijheid van de E17 zorgen voor een optimale bereikbaarheid in combinatie met rustig wonen in het groen.

Duurzaamheid is zowel op vlak van materialisatie als technieken het uitgangspunt. De goede isolatie, het compacte volume, de massieve houtbouw (CLT) en de toepassing van moderne technieken, zoals een warmtepomp en hernieuwbare energie, zorgen ervoor dat elke woning voldoet aan BEN. Dit betekent een Bijna Energie Neutrale woning met E-peil  $\leq 20$  punten. Zo zijn de woningen toekomstbestendig en kennen ze een zeer laag energieverbruik. Een pluspunt in deze tijden van hoge energiefacturen.

Tenslotte besteden we veel aandacht aan een karakteristieke architectuur met unieke uitstraling. Kortom, in Villa Paulus kan je comfortabel en kwalitatief wonen op een duurzame en energiezuinige manier. Door de toepassing van systeembouw, is het bouwproces zeer kort en worden de appartementen reeds opgeleverd in het voorjaar van 2023.



# Groen wonen in Nazareth

In Nazareth is het mooi en rustig wonen door het groene, landelijke karakter en het is tegelijkertijd goed bereikbaar. De site ligt in de nabijheid van het treinstation Eke-Nazareth, tal van bushaltes en de E17. Zo ben je in een mum van tijd in één van de nabijgelegen steden zoals Gent en Deinze. De appartementen zijn ideaal gelegen in de Drapstraat op wandelafstand van het centrum met talrijke winkels en scholen.

Villa Paulus bevindt zich naast en recht tegenover statige 'burgerhuizen' die vastgesteld zijn als bouwkundig erfgoed. Uit respect hiervoor zoekt het project eenzelfde schaal op. Er wordt in dit project dan ook bijzondere aandacht besteed aan de architectuur en aan de ruimtelijke integratie in de omgeving. De woningen kijken bovendien uit op het mooie omliggende landschap met velden en de karakteristieke dreven als grote troef.



Zicht op de velden en dreven in Nazareth met de kerktoren op de achtergrond. (bron: <https://www.groennazareth.be>)



bovenbeeld maquette



impresie straatbeeld



# Duurzame architectuur

## WONEN IN HET GROEN

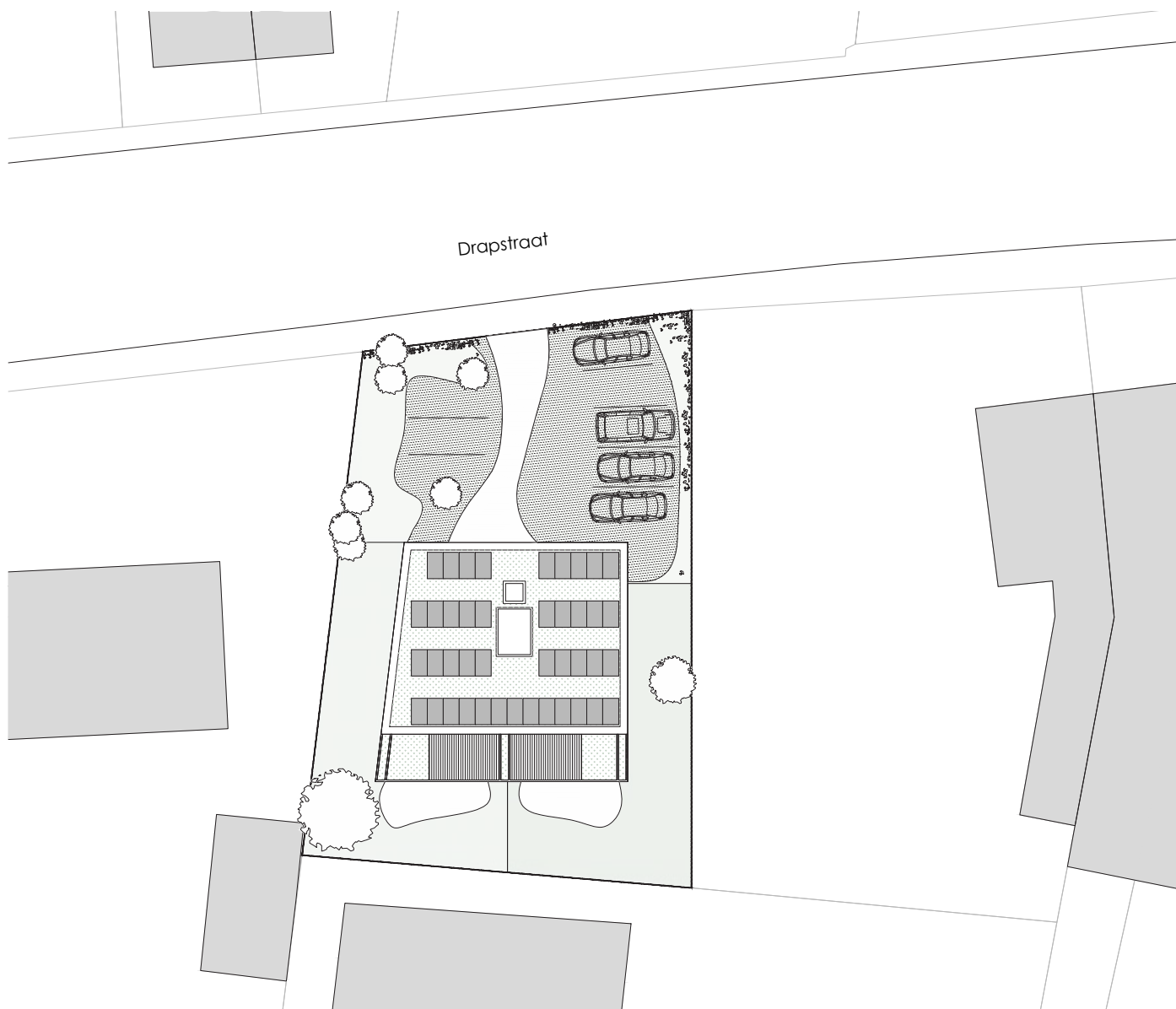
Het perceel beschikt over een aantal bijzonderheden (landelijk karakter, speelse vorm, etc.) die in het ontwerp worden geaccentueerd en gebruikt als troef. Villa Paulus wordt als een nieuw vrijstaand volume ingepland achteraan op de site ten voordele van een groene voortuin. Hierbij worden zoveel mogelijk bomen bewaard wat naast een kwalitatief zicht ook de privacy ten goede komt.

Er worden acht parkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook uitgevoerd met grasbetontegels. Enkel het toegangspad tot aan het gebouw wordt verhard uitgevoerd voor de toegankelijkheid. De daken worden bovendien maximaal als groendaken ingezet ten voordele van de biodiversiteit.

## KARAKTERISTIEKE GEVEL

Villa Paulus heeft een karakteristieke gevel met plint en bovenbouw te lezen als een 'groot Dorpshuis'. Dit refereert architecturaal naar het erfgoed in de omgeving van het perceel. De gevels hebben een klassieke indeling en alzijdigheid waarbij elke gevel evenwaardig is en dezelfde raampartijen krijgt. De grote ramen zorgen voor veel lichtinval en mooie uitzichten op het omliggende landschap.

De plint en kroonlijst bestaan uit zichtbeton in een warme terracotta kleur die het gebouw een unieke uitstraling geven. De bovenbouw is opgebouwd uit een wit gekaleide baksteen, die refereert naar de naburige dorpshuizen. De ramen zijn handig in gebruik door de twee opendraaiende vleugels of schuivende vleugels en worden uitgevoerd in licht geanodiseerd aluminium ten voordele van een maximale lichtinval. Zo zijn de ramen eveneens duurzaam en onderhoudsvrij.





impressie interieur woning

Villa Paulus bestaat uit vijf kwalitatieve BEN-appartementen met excellent uitgeruste collectieve delen, waarbij sterk ingezet wordt op ecologische materialen en duurzame technieken.

### **KWALITATIEVE APPARTEMENTEN**

Er worden vijf appartementen gerealiseerd met twee tot drie slaapkamers en een zuidgericht terras met zicht op de tuinzijde en achterliggende velden.

De dagzone van elke woning is steeds aan de zuidelijke tuin gelegen, wat ideaal is qua bezonning. Deze bestaat uit een ruime leefruimte met een open keuken, wat een groot ruimtegevoel creëert. De inkom geeft toegang tot de hal, met daaraan gekoppeld een aparte toilet en vestiaire. De berging bevindt zich steeds aansluitend aan de inkomhal en/of keuken.

De nachtzone met badkamer en twee of drie slaapkamers bevindt zich aan de voorgevel. Eén van de slaapkamers grenst steeds aan de leefruimte, zodat deze eventueel ook als uitbreiding van de leefruimte of als bureau kan ingezet worden, wat de woning flexibel maakt naar de toekomst toe.

De gelijkvloerse appartementen beschikken over een ruime private tuin die zich uitstrekt langsheen de zij- en achtergevel. De woningen op de verdiepingen beschikken over een ruim terras, ideaal gelegen aan de leefruimte.

Bijzondere aandacht werd besteed aan

de akoestiek door zowel de vloeren als de woningscheidende wanden van de verschillende appartementen te ontkoppelen van elkaar. Bovendien wordt er tegelijkertijd ingezet op een grote flexibiliteit waarbij de binnenwanden niet dragend zijn. Zo kunnen deze naar uw wens aangepast worden doorheen de tijd.

### **COLLECTIEVE DELEN**

De ruime en uitnodigende inkom wordt afgewerkt met kwalitatieve materialen en een aangepaste verlichting, conform het voorstel van de architect. De bediening van de verlichting zal met sensoren gebeuren. De videofoon bevindt zich aan de voordeur boven de geïntegreerde brievenbussen. Deze zijn te bereiken vanuit de inkom, zodat u niet naar buiten hoeft te gaan om de post op te halen. Twee ruime fietsstallingen bevinden zich in het gebouw in de nabijheid van de inkom, om voldoende fietsen op een veilige manier te kunnen stallen.

Alle noodzakelijke voorzieningen op vlak van brandveiligheid zijn aanwezig. De collectieve delen en lift zijn zeer toegankelijk. Het betreft een personenlift met spiegel en designwanden. De private inkomdeuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting en een valdorpel om u maximaal comfort en veiligheid te bieden. Een sleutelplan zorgt ervoor dat u slechts één sleutel nodig heeft voor de collectieve en private delen.

# Kwalitatief en energiezuinig wonen

## ECOLOGISCHE EN NATUURLIJKE MATERIALEN

Villa Paulus wil een antwoord bieden op de klimaatproblematiek en wil volop inzetten op duurzaamheid en circulariteit.

De draagstructuur bestaat daarom uit CLT-platen of Cross Laminated Timber. Dit zijn meerlagige panelen in massief multiplex hout die kruislings verlijmd worden. Het hout is afkomstig uit duurzame productiebossen en biedt unieke voordelen die bijdragen aan een duurzaam en milieubewust bouwproces. Zo garandeert deze innovatieve systeembouw-techniek een kwalitatief bouwproces en een zeer snelle uitvoeringstermijn zonder lange droogprocessen, wat zorgt voor een gezonde luchtkwaliteit in de woningen. CLT heeft dezelfde levensduur en sterkte als traditionele bouwmaterialen, maar is een natuurlijk en circulair product en draagt zo bij aan een CO2 neutrale productie. Het voldoet aan alle gestelde eisen van brandveiligheid en stabiliteit en zorgt bovendien ook voor een warme uitstraling in het interieur, waar het hout in het zicht kan blijven. Voor andere materialen, zoals de isolatie, worden uiteraard eveneens ecologisch verantwoorde keuzes gemaakt.



## DUURZAME TECHNIEKEN

Naast ecologische bouwmaterialen zet Villa Paulus ook in op duurzame technieken om vijf BEN-woningen te realiseren met een zeer laag energieverbruik.

Alle appartementen doen beter dan de geldende EPB-eisen en hebben een S-peil  $\leq 30$  punten en een E-peil  $\leq 20$  punten. Door een collectief systeem met warmtepomp en zonnecollectoren, wordt gasverwarming vermeden en worden de verbruikskosten herleid tot een absoluut minimum. Alle appartementen worden volledig voorzien van vloer- en wandverwarming, waarmee u naar wens kan verwarmen maar ook koelen. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in zowel de winter als de zomer. Radiatoren in de binnenruimtes en een ketel in de berging zijn niet nodig, waardoor men veel plaats bespaart in het interieur.

Zonnepanelen voorzien in groene stroom en een individueel ventilatiesysteem D met warmterecuperatie zorgt voor gezonde verse binnenlucht. In elk appartement worden buitenscreens voorzien aan de zuidgevel om oververhitting te voorkomen in de zomer.

# Inplanting



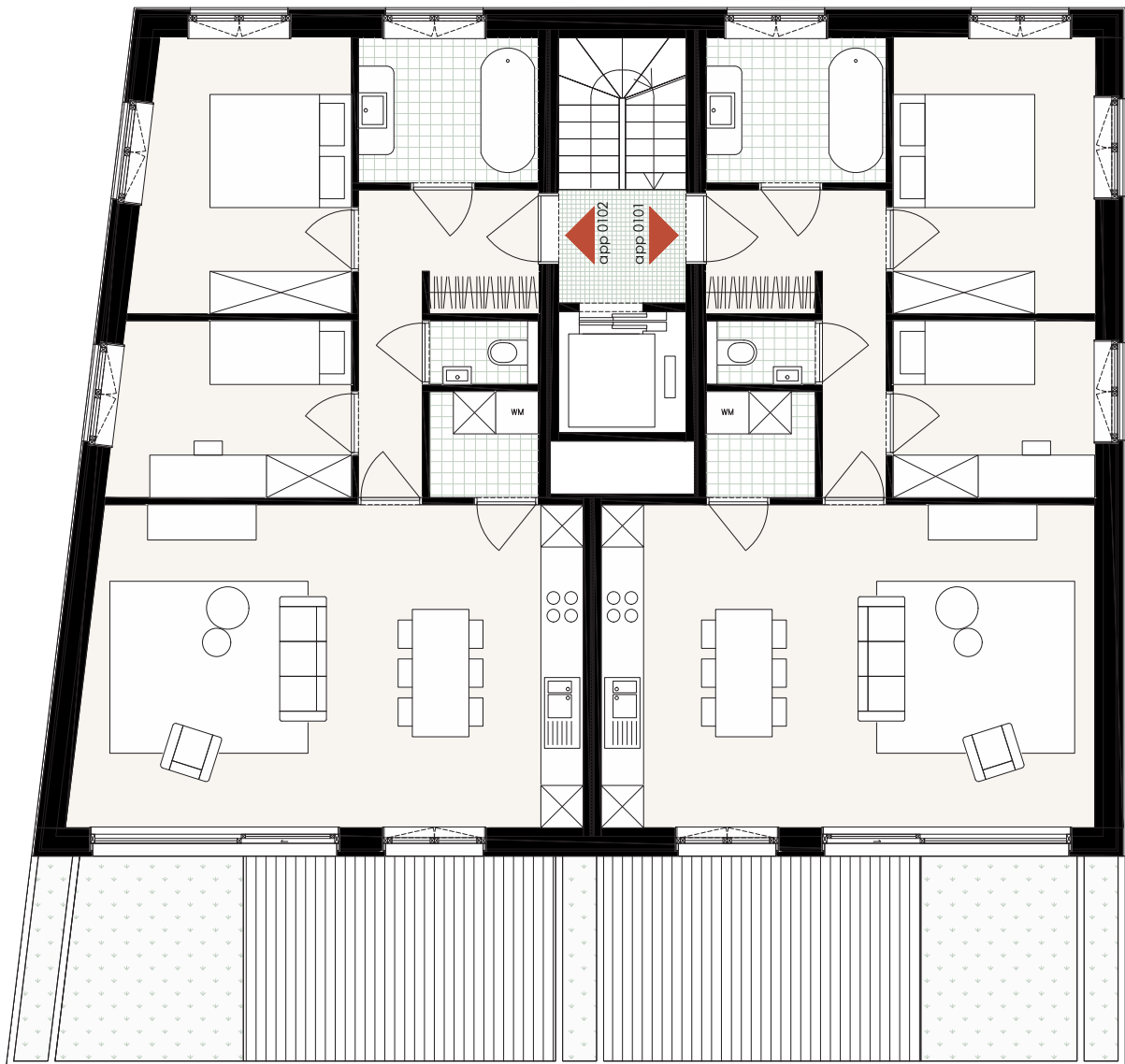
# Plan +0

Op de gelijkvloerse verdieping worden volgende collectieve functies voorzien: een centrale inkomhal, 2 collectieve fietsenstallingen en een technische ruimte. Daarenboven worden er 2 appartementen met tuin gerealiseerd. Deze beschikken over een inkomhal, een lichtrijke eet- en leefruimte met open keuken, een berging, een aparte toilet, twee slaapkamers en een badkamer uitgerust met wastafel en inloopdouche. Zowel de leefruimte als beide slaapkamers geven uit op de omliggende private tuin.



# Plan +1

Op de eerste verdieping worden 2 appartementen gerealiseerd. Deze beschikken over een inkomhal, een lichtrijke leef-en eetruimte met open keuken, een berging, een aparte toilet, twee slaapkamers en een badkamer uitgerust met wastafel en inloopdouche. De leef- en eetruimte geven uit op een ruim zuidelijk dakterras. Deze bestaat uit 2 delen, namelijk een mooi groendak en een terras dat wordt omgeven door bloembakken met beplanting voor de privacy.



# Plan +2

Op de tweede verdieping wordt één mooie riante penthouse gerealiseerd. Deze beschikt over een ruime lichtrijke eet- en leefruimte met open keuken, twee bergingen, een aparte toilet, drie slaapkamers, een badkamer en een douchekamer, beiden ook uitgerust met wastafel. De keuken en eetruimte geven uit op een inbandig zuidelijk dakterras waar je beschut kan zitten met een uitgestrekt zicht op de achterliggende velden.





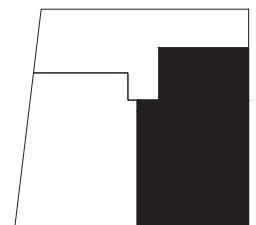
1 : 100

## APPARTEMENT 0001

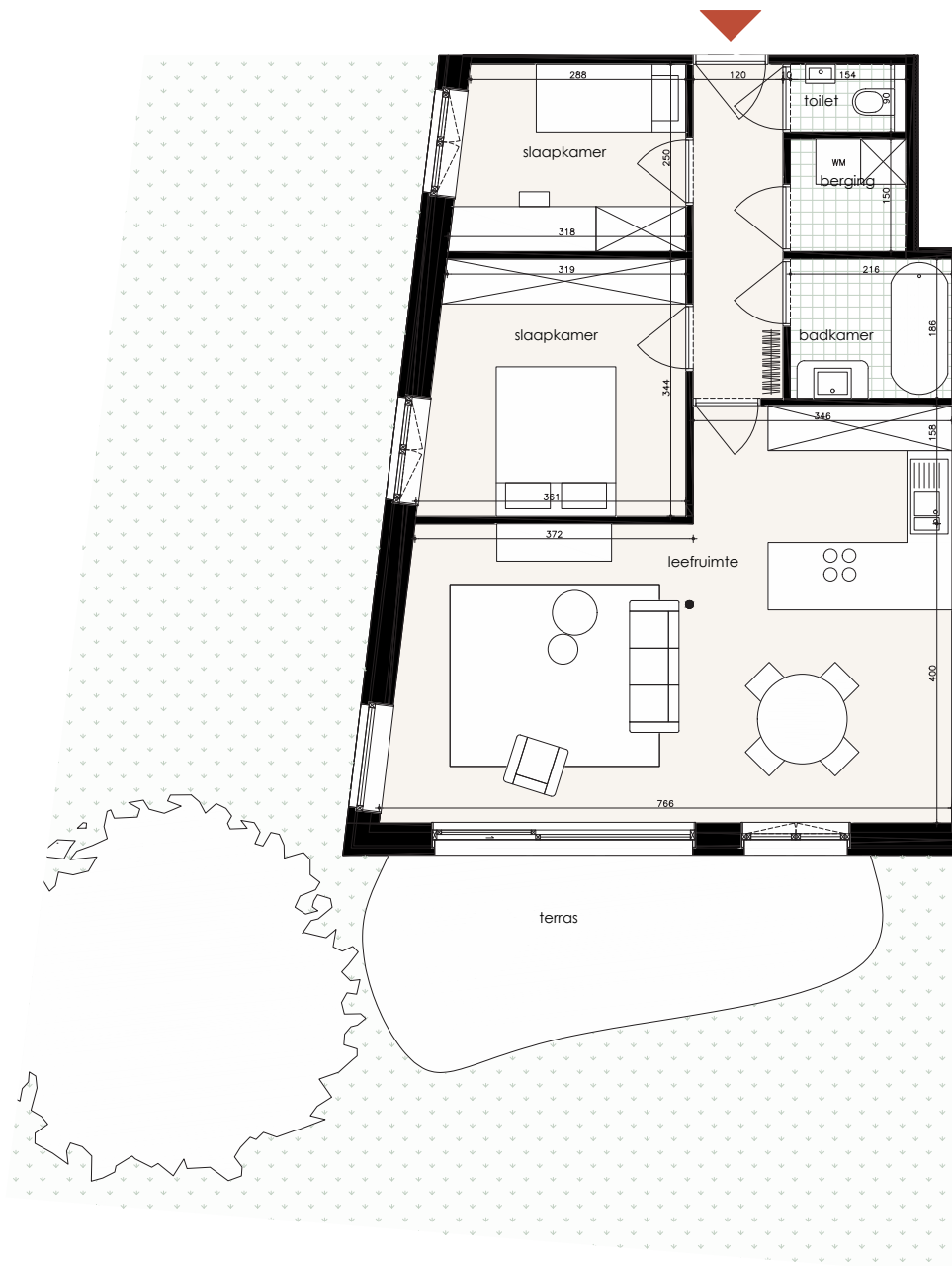
Verdieping 0  
Slaapkamers 2

Appartement 88,2 m<sup>2</sup>  
Tuin 120,9 m<sup>2</sup>

Dit verkoopplan werd met de grootste zorg samengesteld en geeft het project zo accuraat mogelijk weer op moment van publicatie. De inrichting, waaronder stabiliteit, maatvoering, schachten, keuken, sanitair, meubilair, ramen en terrassen zijn indicatief. Blicveldt en enig hiermee verbonden personen kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele verschillen met het uiteindelijke gerealiseerd project.







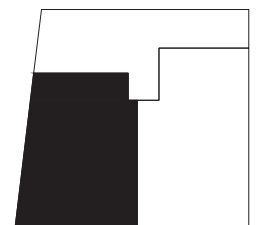
1 : 100 0 0.5 1 2

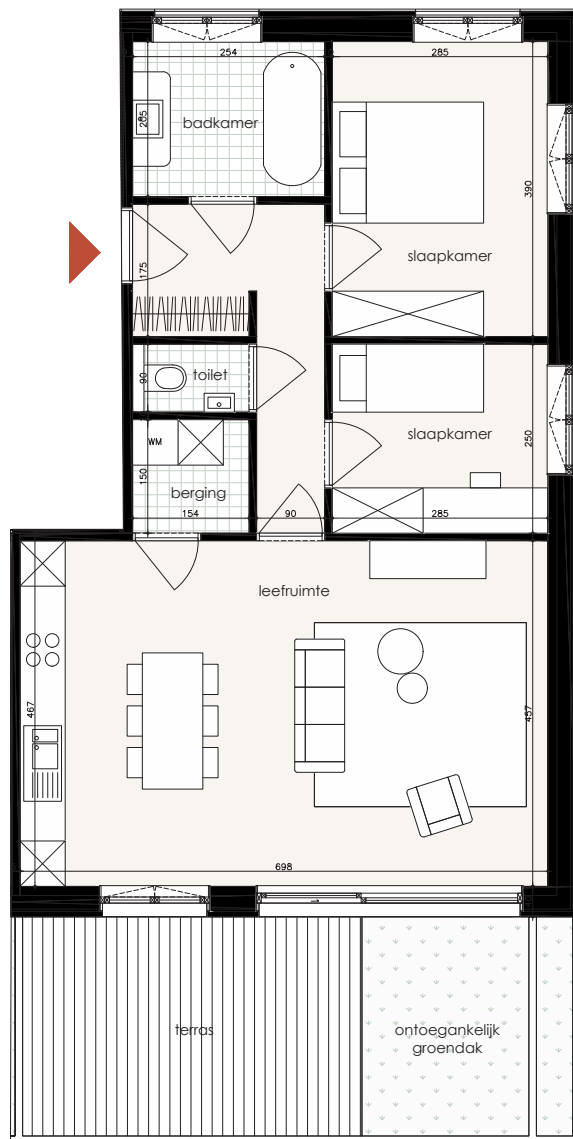
## APPARTEMENT 0002

Verdieping 0  
Slaapkamers 2

Appartement 80,6 m<sup>2</sup>  
Tuin 125,5 m<sup>2</sup>

Dit verkoopplan werd met de grootste zorg samengesteld en geeft het project zo accuraat mogelijk weer op moment van publicatie. De inrichting, waaronder stabiliteit, maatvoering, schachten, keuken, sanitair, meubilair, ramen en terrassen zijn indicatief. Blicveldt en enig hiermee verbonden personen kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele verschillen met het uiteindelijke gerealiseerd project.





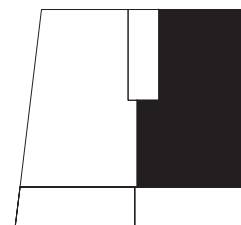
1 : 100 0 0.5 1 2

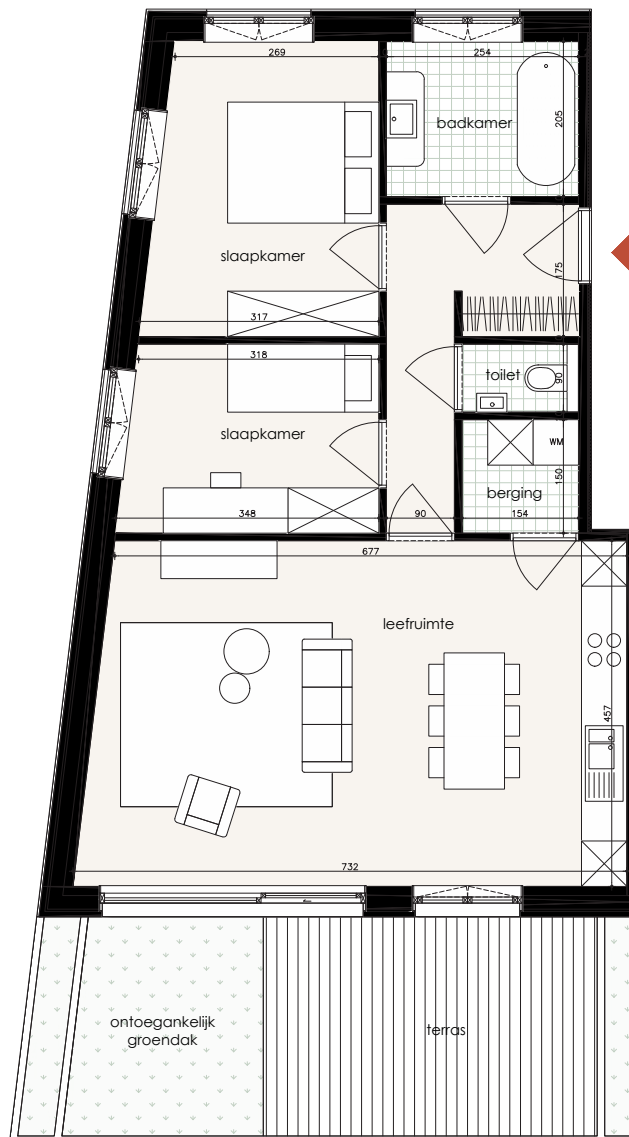
## APPARTEMENT 0101

Verdieping 1  
Slaapkamers 2

Appartement 80,9 m<sup>2</sup>  
Terras 13,0 m<sup>2</sup>

Dit verkoopplan werd met de grootste zorg samengesteld en geeft het project zo accuraat mogelijk weer op moment van publicatie. De inrichting, waaronder stabiliteit, maatvoering, schachten, keuken, sanitair, meubilair, ramen en terrassen zijn indicatief. Blicveldt en enig hiermee verbonden personen kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele verschillen met het uiteindelijke gerealiseerd project.





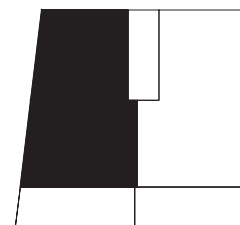
1 : 100 0 0.5 1 2

## APPARTEMENT 0102

Verdieping 1  
Slaapkamers 2

Appartement 82,1 m<sup>2</sup>  
Terras 12,8 m<sup>2</sup>

Dit verkoopplan werd met de grootste zorg samengesteld en geeft het project zo accuraat mogelijk weer op moment van publicatie. De inrichting, waaronder stabiliteit, maatvoering, schachten, keuken, sanitair, meubilair, ramen en terrassen zijn indicatief. Blicveldt en enig hiermee verbonden personen kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele verschillen met het uiteindelijke gerealiseerd project.







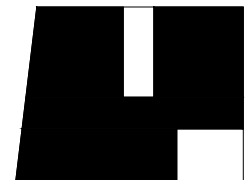
1 : 100

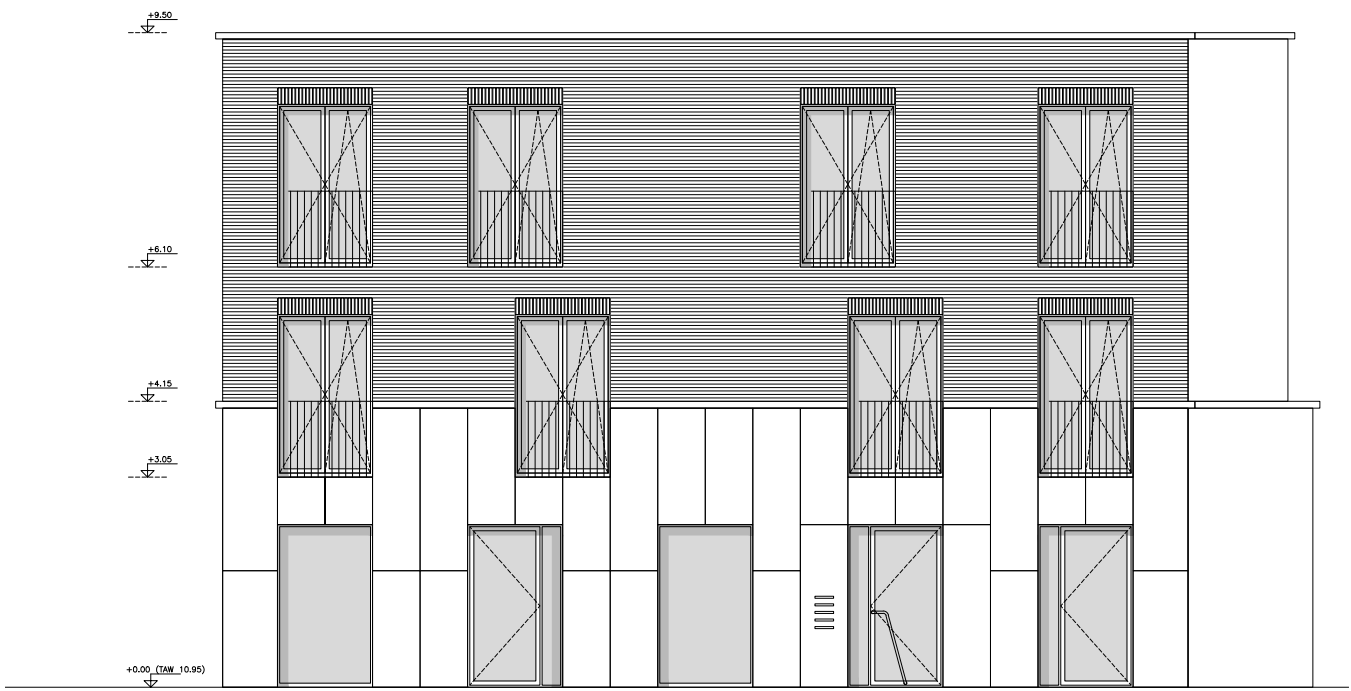
## APPARTEMENT 0201

Verdieping 2  
 Slaapkamers 3

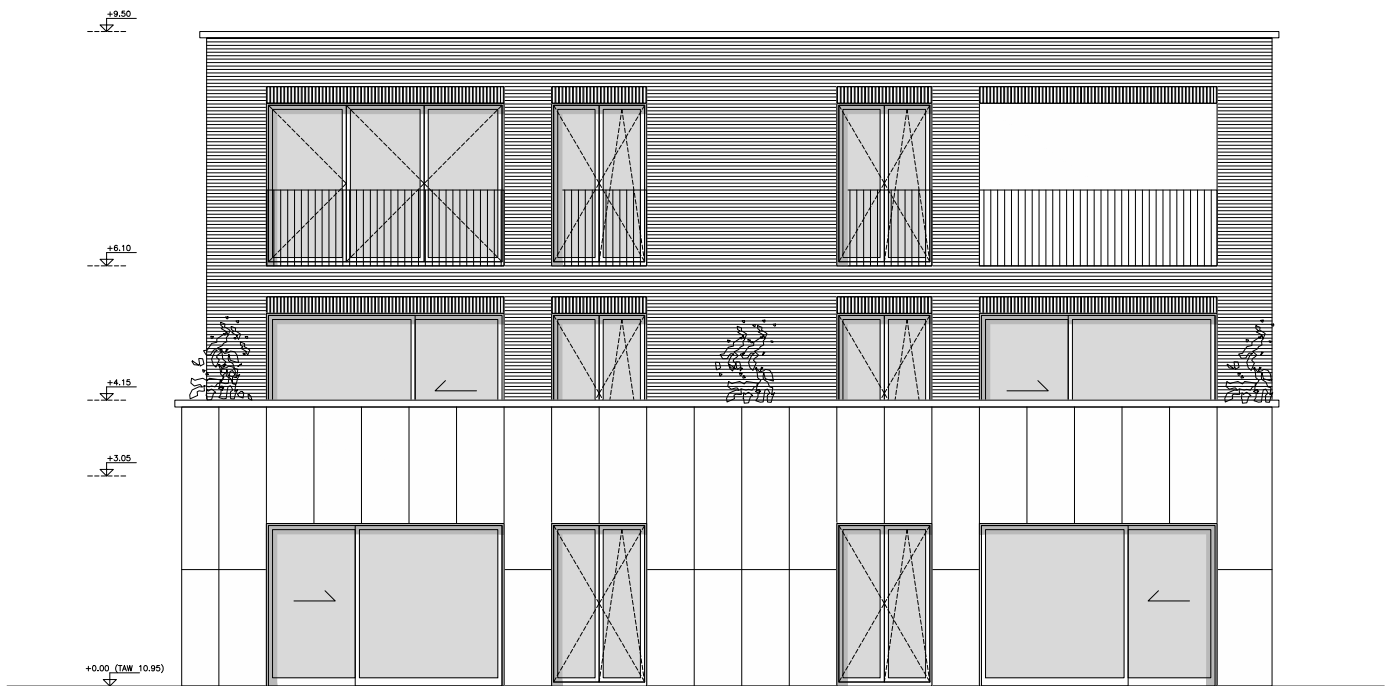
Appartement 146,2 m<sup>2</sup>  
 Terras 14,9 m<sup>2</sup>

Dit verkoopplan werd met de grootste zorg samengesteld en geeft het project zo accuraat mogelijk weer op moment van publicatie. De inrichting, waaronder stabiliteit, maatvoering, schachten, keuken, sanitair, meubilair, ramen en terrassen zijn indicatief. Blicveldt en enig hiermee verbonden personen kunnen niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele verschillen met het uiteindelijke gerealiseerd project.

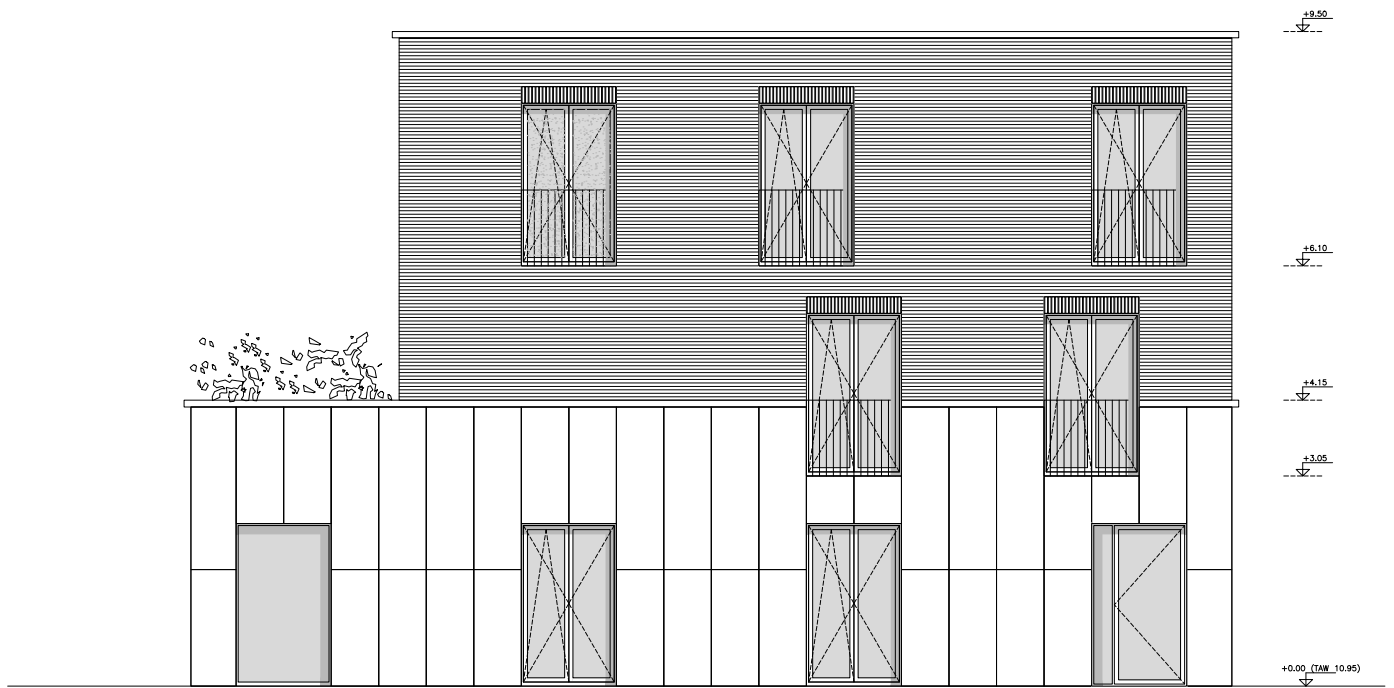




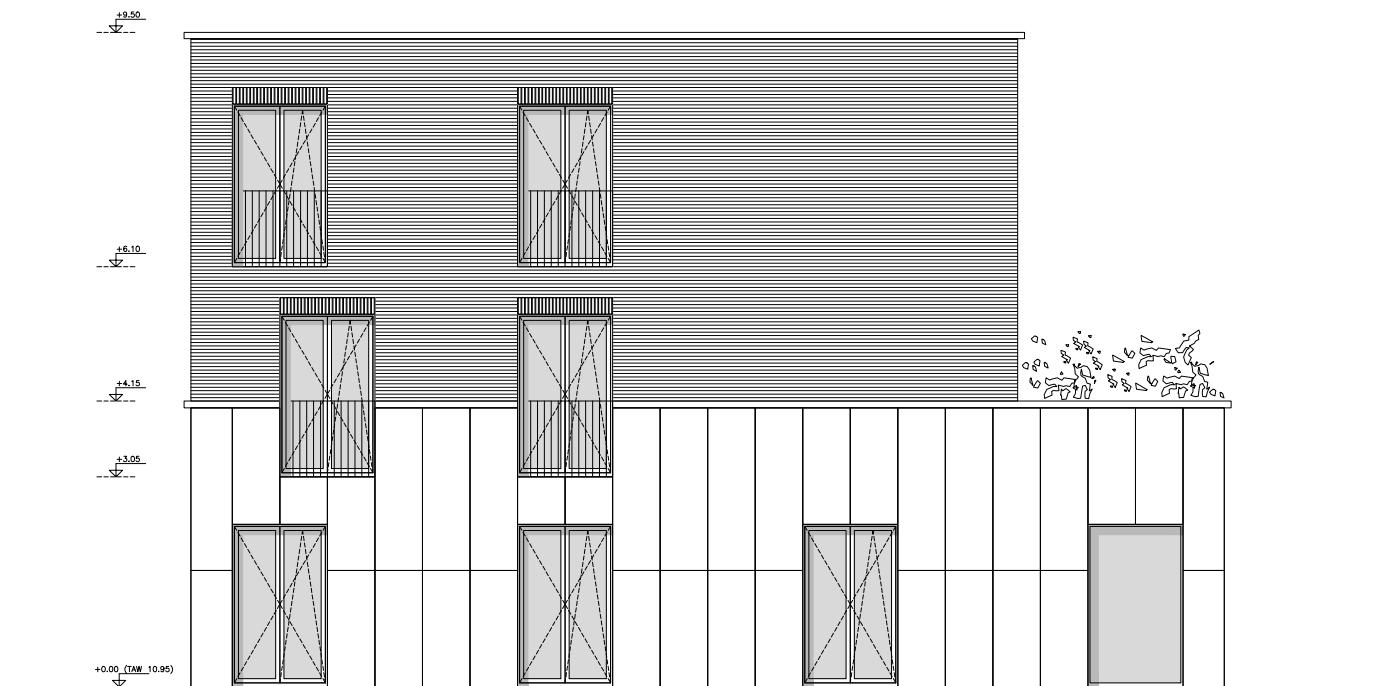
voorgevel



achtergevel



zijgevel oost



zijgevel west

# Technische omschrijving

## 1. ALGEMEEN

De meergezinswoning Villa Paulus zal gebouwd worden in 2022-2023 en wordt opgebouwd uit duurzame materialen van topkwaliteit.

De gegevens hierna zijn niet limitatief en hebben slechts tot bedoeling de koper uitgebreid in te lichten over de te verwachten en de te voorziene bouwwerkzaamheden en over de keuze van de in de werf gebruikte bouwmaterialen in een menselijke taal. Het staat de bouwpromotor steeds vrij, in alle omstandigheden en onder welke voorwaarden hoegenaamd, om aanpassingen of wijzigingen aan te brengen of door te voeren daar waar hij het nodig acht, zowel wat betreft de uiteindelijke keuze van de weerhouden bouwmaterialen als de in uitvoering gebrachte bouwwerkzaamheden, zolang de prijs en kwaliteit van deze materialen niet lager zijn dan oorspronkelijk voorzien.

De appartementen worden verkocht volgens:

- de plannen en tekeningen van de architect
- de "technische omschrijving"
- de basisakte met bijhorend reglement van mede-eigendom
- de 10-jarige waarborg volgens de wettelijke en officiële voorschriften

De meergezinswoning omvat volgende appartementen:

Gelijkvloers: 22/0001 & 22/0002  
1ste verdieping: 22/0101 & 22/0102  
2de verdieping: 22/0201

### 1.1. Bouwheer:

BLICVELT BV  
Herendreef 9 - 3001 Heverlee  
Email: info@blicvelt.be  
www.blicvelt.be

### 1.2. Aannemer:

LAB 15 CVBA  
Logboekstraat 10 - 9000 Gent  
Email: info@lab15.be  
www.lab15.be

### 1.3. Architect:

LENA ARCHITECTEN BV  
Willem Van Laarstraat 22 - 2600 Antwerpen  
Email : info@lena-architecten.be

### 1.4. Stabiliteitsingenieur:

STABIMI BV  
Beerlegemsebaan 79B - 9630 Zwalm  
Email: info@stabimi.com

### 1.5. Ingenieur technieken, EPB-en ventilatieverslaggever en veiligheidscoördinator:

VINCO ENGINEERING  
Bredestraat 4 - 2000 Antwerpen  
Email: info@vincoengineering.be  
www.vincoengineering.be

### 1.6. Ingenieur akoestiek:

D2S INTERNATIONAL  
Jules Vandenbemptlaan 71 - 3001 Heverlee  
d2sint@d2sint.com  
www.d2sint.com

## 2. RUWBOUWWERKEN

### 2.0. Voorschriften en richtlijnen:

De volgende voorschriften en richtlijnen zijn van toepassing in dit gebouw:

- De uitvoering is gebaseerd op alle gangbare normeringen als BIN, NBN en STS.
- Voor de kwaliteit van de gebruikte materialen verwijst de uitvoering naar de labels BENOR en/of onafhankelijke en goedgekeurde labo verslagen.
- Het toezicht op de werken, controle op de kwaliteit van de materialen, de uitvoeringsmethoden en de kwaliteit van de uitvoering staan onder leiding en toezicht van het bouwteam, dat samengesteld is uit de architect, de ingenieur stabiliteit, de ingenieur technieken, de akoestisch ingenieur, de EPB- en ventilatieverslaggever, de veiligheidscoördinator en de bouwheer.
- De stedelijke en gewestelijke bouwreglementeringen
- De bepalingen van de nutsmaatschappijen
- De voorschriften van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor de Bouw
- Het KB basisnormen brandveiligheid
- De energieprestatieregelgeving (EPB)

### 2.1. Inrichten van de bouwplaats:

De aannemer zorgt in opdracht van de bouwheer voor een voorlopige afsluiting van de bouwplaats en het onderhoud ervan. Deze afsluiting belet dat derden zich toegang verschaffen tot de werken. Ze wordt opgericht conform de wettelijke voorschriften ter zake. De bouwheer heeft echter het recht publiciteit aan te brengen op de afsluiting. Bij het beëindigen der werken wordt de afsluiting verwijderd op kosten van de bouwheer.

### 2.2. Het slopen, schoren en beplanken:

De voorziene en nodige afbraakwerken voor de realisatie van het project worden met de grootste zorg uitgevoerd met inachtneming van de nodige veiligheidsvoorschriften. De inplanting van het nieuwe gebouw gebeurt in overeenstemming met de gegevens vermeld op de plannen en volgens de richtlijnen van de gemeentelijke overheid.

### 2.3. Voorlopige aansluitingen:

De voorlopige aansluitingskosten voor water en elektriciteit, die noodzakelijk zijn voor de werfactiviteiten, zijn ten laste van de aannemer.

### 2.4. Grondwerken:

De werken omvatten alle uitgravingwerken volgens de plannen voor het uitvoeren van de funderingen en rioleringen. De uitgravingen zijn diep genoeg om stevige funderingen te bekomen en tevens het aanleggen van sleuven, rioleringen, onderzoekskamers en eventuele draineringwerken mogelijk te maken. De gronden afkomstig van uitgravingen, zullen zoveel als mogelijk terug uitgespreid worden op de bouwwerf. De overtollige gronden zullen worden afgevoerd conform de geldige wetgeving inzake grondverzet.

### 2.5. Funderingen:

#### 2.5.1. Algemeen:

De funderingen worden uitgevoerd in overeenstemming met de plannen, opgemaakt door de stabiliteitsingenieur, in functie van de bodemgesteldheid. Op basis van uitgevoerde grondproeven door een gespecialiseerd labo wordt het draagvermogen van de ondergrond bepaald. De funderingen worden aangezet



op vaste ongeroerde grond, op een minimum diepte van 80 cm onder het maaiveld.

#### 2.5.2. Vloerplaat op volle grond:

De stabiliteitsingenieur bepaalt de samenstelling en afmetingen van de plaat op volle grond. Onder de vloerplaat wordt een PE folie voorzien.

#### 2.6. Rioleringen:

##### 2.6.1. Algemeen:

De rioleringen en putten zullen beantwoorden aan de eisen en de voorschriften van het Ministerie van Volksgezondheid en van de bevoegde diensten van de gemeente. Het verloop en de sectie van de leidingen wordt bepaald in functie van de af te voeren debieten. De buizen zijn uitgerust met de nodige toezichtstukken, ellebogen, verbindings- en verloopstukken.

##### 2.6.2. Leidingen:

De rioleringsleidingen zijn uitgevoerd in kunststof volgens het schema op het rioleringsplan. De leidingen vertonen voldoende helling en hebben een doorsnede teneinde een vlugge lozing van het afval- en huishoudwater te verzekeren. De aansluiting op de openbare riolering wordt uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de gemeente.

##### 2.6.3. Toezichtspotten:

Waar noodzakelijk worden toezichtspotten voorzien.

##### 2.6.4. Nutsleidingen:

De nodige wachtleidingen worden voorzien volgens de richtlijnen van de betrokken maatschappijen voor de aansluiting van water, elektriciteit, distributie, telefoon, enz.

#### 2.7. Bouwwerken in beton:

Alle betonnen constructies worden uitgevoerd volgens de gegevens opgesteld door de stabiliteitsingenieur. Waar mogelijk zullen betonnen constructies in prefab-elementen uitgevoerd worden zoals putten en trappen en dit in samenspraak met de bouwheer en stabiliteitsingenieur. Alle bouwwerken in beton en de wapening ervan dienen te voldoen aan de desbetreffende Europese normen.

#### 2.8. Bouwwerken in staal:

De staalconstructie wordt uitgevoerd volgens de stabiliteitsstudie opgemaakt door de bevoegde stabiliteitsingenieur. De architectuurplannen zijn zuiver informatief. Alle diktes en hoogtes worden aangepast aan de stabiliteitsberekeningen.

#### 2.9. Opgaande constructies:

##### 2.9.1. Algemeen:

Alle woonegelegenheden worden minimaal volgens de EPB normen van het jaar van de indiening van de bouwaanvraag gebouwd. De EPB-eisen omvatten vastgestelde eisen op het vlak van de thermische isolatie, de energieprestatie (maximale S- en E-peil) en de ventilatie in de gebouwen.

##### 2.9.2. Gevels:

De onderbouw van de gevels wordt uitgevoerd in gevelelementen van zichtbeton in de kleur terracotta. De vorm en oppervlakte vloeit voort uit een voorafgaandelijk studie opgesteld door de architect en de aannemer. Alle elementen worden met de nodige zorg, vakkennis en volgens de regels van de kunst uitgevoerd. De voegen tussen deze elementen worden opgevuld met een hoogwaardige elastische voeg.

De bovenbouw wordt opgetrokken uit een wit gekaleide gevelsteen.

##### 2.9.3. Niet-dragende binnenwanden:

De niet-dragende binnenwanden worden ofwel uitgevoerd in niet-dragende CLT platen of lichte scheidingswanden bestaande uit metal studs en gipskartonplaten volgens opgave op de architectuurplannen.

##### 2.9.4. Dragende binnenwanden:

De dragende binnenwanden worden opgetrokken in CLT conform de stabiliteitsstudie van de bevoegde ingenieur stabiliteit. De CLT-platen blijven in het zicht en worden niet afgewerkt zodat het hout de appartementen een warme uitstraling kan geven.

##### 2.9.5. Isolatie:

###### 2.9.5.1. Vochtkering:

Aan de basis van iedere muur in opstand zal een roofing of zwarte polyethyleenfolie geplaatst worden. Het materiaal is ondoordringbaar voor water en heeft een hoge scheur- en drukweerstand, wat garant staat voor een perfect droog gebouw.

###### 2.9.5.2. Thermische isolatie:

###### 2.9.5.2.1 Spouw:

De spouw (21cm) tussen de gevelsteen/betonnen element en de binnenwand zal volledig zuiver blijven en verbonden worden met spouwhaken, die worden geplaatst volgens de regels van de kunst. In deze spouw wordt een supplementaire isolatie aangebracht van 18 cm minerale wol (MW) of gelijkwaardig. De resterende 3 cm zorgt voor een voldoende verluchting.

###### 2.9.5.2.2. Tussen de verdiepingen:

Tussen de verdiepingen wordt er gebruik gemaakt van een uitvullaag van 11cm, bestaande uit polyurethaan isolatiegranulaten .

###### 2.9.5.2.3. Gelijkvloerse verdieping:

Op de gelijkvloerse verdieping wordt er een uitvullaag voorzien van 14cm, bestaande uit polyurethaan isolatiegranulaten.

###### 2.9.5.2.4. Daken: zie punt 3 dakwerken.

###### 2.9.5.3. Besluit:

Gezien de aanpak zich focust op het volledig isoleren en het voorkomen van koudebruggen, wordt het energieverlies beperkt tot een minimum.

###### 2.9.5.4 Akoestische Isolatie:

###### 2.9.5.4.1. Algemeen:

De appartementen streven naar de norm NBN S01-400-1 en meer bepaald naar het normaal akoestisch comfort voor woningen. Er werd daarom een akoestische studie opgemaakt door de bevoegde akoestisch ingenieur.

###### 2.9.5.4.2. Akoestische isolatie gemeenschappelijke kokers:

De gemeenschappelijke kokers worden akoestisch geïsoleerd met minerale wol volgens opgave in de akoestische studie.

#### 2.9.6. Schouwen en verluchtingen:

Alle ruimtes worden aangesloten op een individueel verluchtingssysteem voor elk appartement. (ventilatiesysteem D)

#### 2.9.7. Draagvloeren:

De vloerplaten zijn opgebouwd uit CLT-platen volgens de specificaties van de stabiliteitsingenieur. De CLT-platen worden niet afgewerkt aan de onderzijde, maar blijven in het zicht zodat het hout de appartementen een warme uitstraling geeft.

#### 2.9.8. Dorpels:

##### 2.9.8.1. Buitendeuren:

De buitendorpels onder de deuren en de gelijkvloerse ramen worden uitgevoerd in zichtbeton, in dezelfde kleur als de plint. De dorpels worden horizontaal en waterpas geplaatst.

##### 2.9.8.2. Raamdorpels:

De raamdorpels bestaan uit geanodiseerd aluminium op de verdiepingen en deze worden aangebracht samen met de ramen.

### 3. DAKWERKEN

#### 3.1. Algemeen:

Alle dakconstructies en dakwerken voldoen aan de huidige isolatienormen.

#### 3.2. Dakbedekking:

##### 3.2.1. Algemeen:

Het geheel wordt geplaatst door een gespecialiseerde firma, volgens de regels van de kunst.

Een 10-jarige waarborg wordt verstrekt door de uitvoerder.

##### 3.2.2. Plat dak gebouw:

Op de proper gemaakte draagvloer wordt eerst een hellingsbeplating aangebracht gevolgd door een damp scherm. Hierop wordt er conform het EPB verslag de nodige isolatie voorzien. Voor platte daken met terrasafwerking wordt er gemiddeld 10 cm hellingsisolatie polyisocyanuraat (Pir) voorzien. Op het hoofddak wordt er 20 cm polyisocyanuraat (Pir) voorzien. Aansluitend kan dan de dakdichting en het groendak aangebracht worden volgens opgave op de plannen en de regels van de kunst.

### 4. BUITENSCHRIJNWERK

#### 4.1. Ramen en deuren:

##### 4.1.1. Algemeen:

De ramen en deuren zijn vervaardigd uit thermisch onderbroken geëxtrudeerde profielen van geanodiseerde aluminium: kleur en type te bepalen door de promotor. Op de buitendeuren zijn cilindersloten voorzien waar nodig. De plaatsing van het buitenschrijnwerk zal gebeuren volgens de regels van de kunst.

##### 4.1.2. Buitenschrijnwerk:

Alle vaste-, draai-, draaikip- en schuiframen zijn aangeduid op de plannen. De ramen worden aan de binnenzijde luchtdicht afgewerkt met een luchtdichtheidsslab en een beplating. Alle nodige hang- en sluitwerk bestaan uit geanodiseerd aluminium of roestvrij staal. Een afvoer voor condenswater is voorzien waar nodig.

#### 4.2. Beglazing buitenschrijnwerk

Alle ramen zijn voorzien van isolerende meerlagige beglazing conform de geldende Belgische normen en richtlijnen van de EPB-verslaggever.

#### 4.3. Terrassen:

Op alle gevels zijn de balustrades in geanodiseerd aluminium volgens de keuze van de architect. De vorm

wordt bepaald conform de veiligheidsvoorschriften.

#### 4.4. Traphal:

In de traphal is er een trapleuning voorzien, bestaande uit stalen profielen.

### 5. BINNENSCHRIJNWERK

#### 5.1. Sleutelplan:

Een sleutelplan wordt voorzien waarbij de individuele sleutels van de inkomdeuren ook de deuren van de gemeenschappelijke ruimten kunnen bedienen.

#### 5.2. Binnendeuren:

##### 5.2.1. Inkomdeur van het appartement:

De kwaliteitsvolle inkomdeur van het appartement is een vlakke deur, met een brandweerstand van een half uur en beantwoordt verder ook qua afmetingen aan de voorschriften van de brandveiligheid. Voor de inbraakbeveiliging is een 3-punt sluitsysteem inclusief veiligheidsrozas voorzien. Het deurblad is wit gelakt en er is een kruk in aluminium voorzien.

##### 5.2.2. Binnendeuren van het appartement:

De binnendeuren zijn vlakke schilderdeuren van het type tubespaan. De kwaliteitsvolle binnendeuren en omlijstingen zijn afgewerkt met een witte lak. Alle onderdelen voldoen aan hoge kwaliteitsnormen. Ook hier wordt een kruk in aluminium voorzien zoals bij de inkomdeur.

##### 5.2.3. Glazen binnendeur met vloerpomp:

Tussen de inkomhal en de woonkamer wordt een glazen deur in klaar gehard veiligheidsglas geplaatst. De deur is voorzien van een vloerpompscharnier aan de onderzijde en een scharnier aan de bovenzijde (beiden in inox).

### 6. PLEISTERWERKEN EN WANDAFWERKINGEN

#### 6.1. Wanden:

Alle verticale wanden, die niet worden uitgevoerd in CLT, worden behangklaar afgewerkt. Voorbereidende werken van de schilder zullen noodzakelijk zijn. De CLT-wanden van de collectieve delen worden licht opgeschuurd en gecoat cfr. brandveiligheidseisen. Geen enkele verantwoordelijkheid kan de bouwpromotor-verkoper ten laste worden gelegd voor kleine scheurtjes die zich zouden kunnen voordoen ingevolge het zetten van een nieuwbouwconstructie.

#### 6.2. Plafonds:

De CLT-platen blijven in het zicht aan de onderzijde en worden niet verder afgewerkt tenzij in de inkom en traphal. Daar worden de plafonds afgewerkt met een absorberende spuitpleister volgens opgave akoestische studie. In de berging van elk appartement waar de ventilatie-unit gemonteerd wordt, blijven de ventilatieleidingen in het zicht. De andere ventilatieleidingen worden onzichtbaar ingewerkt in het vloerpakket volgens opgave ingenieur technieken en akoestiek.

### 7. VLOERAFWERKINGEN EN FAIENCE

#### 7.1. Appartement:

##### 7.1.1. Geluidsisolatie:

Er zal een contactgeluidisolatie worden aangebracht zodat het principe van een zwevende chape ontstaat. Tevens wordt een randisolatie ter hoogte van de muren aangebracht ter ont koppeling.

##### 7.1.2. Chape & ballastlaag:

Alle lokalen zullen worden afgewerkt met een

cementchape. De dikte van deze chape is afhankelijk van de vloerverwarming en de gekozen vloerafwerking. Daarenboven wordt er een ballastlaag op de CLT-platen aangebracht voor een betere akoestische demping, volgens opgave akoestische studie.

#### 7.1.3. Vloerbekleding:

##### 7.1.3.1. Tegelvloer / parket:

###### 7.1.3.1.1. Algemeen:

Er is een basiskeuze voorzien die kwalitatief en onderhoudsvriendelijk is. Alle vloerbekledingen worden op een cementchape gekleefd of bij onmogelijkheid hiervan geplaatst in een bed van zandcement. De hierna vermelde particuliere handelswaarden zijn steeds exclusief de chape of zandcementbed en inclusief BTW.

###### 7.1.3.1.2. Tegelvloer:

In de badkamers, toiletten en bergingen is er een niet-gerectificeerde keramische tegelvloerafwerking voorzien. De plaatsing is recht en er is standaard een grijze voeg voorzien.

###### 7.1.3.1.3. Parket:

De inkomhal, leefruimtes en slaapkamers worden uitgevoerd in semi-massieve parket met planken met minimale breedte 12 cm. Uitvoering, geleverd en geplaatst, met geluidsdempende en isolerende ondergrond (3mm).

###### 7.1.3.1.4 Wandtegels:

###### 7.1.3.1.4.1. Algemeen:

In de badkamer sluiten de wandtegels onmiddellijk aan op de vloer, dus zonder plint. De plaatsing van de wandtegels is voorzien in het wandtegelformaat 20/20. De plaatsing is recht en er is standaard een grijze voeg voorzien. In de keuken worden er enkel en alleen tussen de onder- en bovenkasten wandtegels geplaatst. In de berging zijn er geen wandtegels voorzien.

###### 7.1.3.1.4.2. Badkamer:

De tegels van de badkamer worden uitgevoerd tot plafondhoogte en eindigen op een volle tegel.

###### 7.1.3.1.4.3. Keuken:

In de keuken worden er wandtegels voorzien tussen de onder- en bovenkasten.

###### 7.1.3.2. Tussendorpels:

De tussendorpels worden uitgevoerd door middel van een aluminiumprofiel.

###### 7.1.3.3. Plinten:

Bij CLT-wanden die in het zicht blijven, zijn de plinten in massief hout voorzien. Bij de te schilderen binnenwanden zijn de plinten voorzien in watervaste MDF, met een witte primer. Deze plinten lopen doorheen alle ruimtes volgens dit principe.

###### 7.1.3.4. Raamtabletten:

Alle ramen zijn rondomrand afgewerkt met een houten beplating.

#### 7.1.4. Terrasafwerking:

##### 7.1.4.1. Dakterrassen:

De dakterrassen worden bekleed in een duurzame houtsoort met open voeg. Kleur en structuur te bepalen door de architect.

#### 7.2. Gemeenschappelijke delen:

##### 7.2.1 Overlopen:

Volkeramische kwaliteitsvloer maat 20 x 20 cm, keuze

bouwheer.

7.2.2. Technische lokalen en bergingen:  
Keramische tegelvloer, keuze architect.

##### 7.2.3. Traphal:

Trappen zijn afgewerkt in zichtbeton met antislipneus.

##### 7.2.4. Centrale inkomhal:

Volkeramisch kwaliteitsvloer: maat 20 x 20 cm. Vloermat ingebouwd in alu-kaderprofiel volgens formaat tegels.

## 8. KEUKENS

### 8.1. Algemeen:

De keuken is tijdloos en van een hoogwaardige kwaliteit. Daarbij wordt de uiterste zorg besteed aan alle productiefasen, van de controle van de materialen bij binnenkomst tot eindmontage. De keukenuitrusting is volgens de configuratie van het appartement en is samengesteld uit kastelementen en toestellen van een zeer hoge kwaliteit.

Alle onderkasten worden gemonteerd op sokkels. Het geheel wordt afgewerkt met sluitstukken, plinten en sluitplaten en wordt afgekit waar nodig. De sluitstukken bovenaan worden tot een minimum beperkt, volgens technische noodzaak, om zoveel mogelijk kastruimte te kunnen voorzien.

### 8.2. Afwerking keukenmeubel:

Per appartement wordt een individueel keukenvoorstel uitgewerkt. De keukenuitrusting is volledig volgens de configuratie van de ruimte (zie plan per appartement). Ze is samengesteld uit kastelementen, zowel onderkasten en bovenkasten, van hoge kwaliteit volgens keuze van de promotor.

Onder de kookplaat zijn steeds één lade en twee voorraadladen voorzien. De uitvoering van de kastelementen is "grieploos", wat zorgt voor een zeer strakke uitstraling. Dit is bovendien onderhoudsvrij.

De nodige elektro-huishoudelijke inbouwapparaten zijn voorzien zoals een multifunctionele heteluchtoven, een inductie kookplaat, een recirculatie dampkap met koolstoffilter, een geïntegreerde koelkast met diepvriesvak, een dubbele spoelbak met ééngreepskeukenmengkraan en een vaatwasser, naargelang de uitrustings- en indelingsmogelijkheden van elk appartement.

Bovenstaande wordt vastgelegd per appartement in een definitief detail- en uitvoeringsplan opgesteld door de keukenleverancier.

## 9. SANITAIRE INSTALLATIE

### 9.1. Algemeen:

De sanitaire installatie zal uitgevoerd worden door een gespecialiseerde firma in overeenstemming met de normen en voorschriften van het plaatselijk waterbedrijf. Deze installatie zal uitgevoerd worden rekening houdend met de huidige normen van modern comfort. Indien de koper een droogkast wenst te plaatsen, dient dit een type met condensator te zijn.

Het is evident dat de plaatsing van de basismaterialen inbegrepen is in het totaalpakket van uw appartement. Indien bijkomende werken worden besteld zal de plaatsing hiervan aan de klant worden verrekend. De aanduidingen op de plannen zijn louter illustratief. Voor elk appartement wordt een individueel voorstel uitgewerkt door de leverancier van de sanitaire toestellen.

Badkamer:

- inloopdouche, witte kleur, met handsproeier en thermostatische kraan. Bij 3-slaapkamerappartement wordt er naast het bad ook een douche voorzien met douchekraan en douchewand/deur
- wastafel(s), witte kleur, greeploos badkamermeubel, eengreepsmengkraan, reukafsnijder en spiegel

Toilet:

- hangtoilet met geluidsarme jachtbak, economische spoelingen en SoftClose zitting, witte kleur
- handenwasser met koudwaterkraan

9.2. Leidingen:

9.2.1. Afvoerleidingen:

De verticale afvoerleidingen worden geplaatst in een akoestisch isolerende mantel.

9.2.2. Waterleidingen:

De waterleidingen zullen uitgevoerd worden in een buis in buis systeem (ALPEX) of gelijkwaardig dat door zijn kwaliteit en betrouwbaarheid het beste distributiesysteem is van sanitair water.

Het buizenet dat voorzien wordt naar de volgende toestellen, indien deze voorzien zijn, betreft:

- Koud stadswater naar keukenspoeltafel, handwasser toilet, bad, douche & wastafels, vaatwasser, wasmachine, alsook naar de warmtepomp
- Warm water naar keukenspoeltafel, bad, douche en wastafel(s)

De kosten van het gemeenschappelijk waterverbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij met de inhuurname van de tellers en verrekend door de syndicus aan de kopers.

9.3. Ventilatie:

Bij een gesloten ventilatiesysteem type D gebruiken we mechanische ventilatie voor aanvoer van de verse lucht in de droge ruimtes en mechanische afvoer van de lucht via de natte ruimtes. We gaan ook met de warmte van de afgevoerde lucht de aangevoerde lucht gaan opwarmen. Men noemt dit warmterecuperatie. De verluchting van de keukens gebeurt door middel van continue ventilatie. De kookdampen worden gezuiverd door de dampkap met recirculatie en terug de ruimte ingeblazen. Hierdoor gaat de warme lucht niet verloren en blijft de ventilatie perfect in balans. Door voldoende ventilatie wordt een gezond binnenklimaat bekomen. Ramen worden geplaatst zonder ventilatieroosters wat resulteert in een optimale akoestische en thermische bescherming voor uw appartement. Een opening van circa 1 cm onder de binnendeuren is voorzien om een optimale verluchting tussen de verschillende ruimtes te bevorderen cfr. EPB-eisen.

## 10. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

10.1. Algemeen:

De installatie zal voldoen aan de wettelijke bepalingen van het Algemeen reglement op de Elektrische Installatie (AREI), aangevuld met de voorschriften van de stroomverdelers. De toebehoren, zoals schakelaars, stopcontacten,... zullen ingebouwd zijn en van het schommeltype in een witte kleur. Tenzij in de gemeenschappelijke bergingen zullen deze in opbouw zijn. Lampen, kappen en armaturen zijn niet inbegrepen en worden voorzien door de koper. Een buizenet voor de aansluiting van telefoon en distributie is voorzien in de leefruimte. De volledige installatie is voorzien van een schakelkast met automatische zekeringen en verliesstroomschakelaar(s), geplaatst in de individuele

berging. Van de volledige elektrische installatie van een woonunit wordt ook een schakelschema opgemaakt. De schakelaars en stopcontacten zijn ivoor wit en van het merk Niko of een gelijkwaardige variëte.

10.2. Gemene delen:

De installatie voorziet een aparte schakelkast voor de gemene delen en de lift. Op de gemene delen zijn de verlichting van de inkom en traphal, lift, enz. aangesloten. De gemene delen en traphal worden uitgevoerd met verlichte drukknoppen ingesteld op minuterie of bewegingsmelder, volgens keuze architect. De armaturen van de gemene delen zijn tevens volgens de keuze van de architect. Noodverlichtingen zijn voorzien conform de wettelijke voorschriften. De kosten van het gemeenschappelijk elektrisch verbruik worden vastgesteld door de distributiemaatschappij met de inhuurname van de tellers en verrekend door de syndicus aan de kopers. Een videofooninstallatie is voorzien en bedient al de appartementen. Elk appartement heeft een drukknop die het elektrische slot van de sasdeur in het gebouw aandrijft. Via de videofoon kan met de bezoeker worden gesproken.

10.3. Privatieve delen:

De elektriciteitswerken van de appartementen worden voorzien zoals hieronder beschreven. De nodige aarding en worden voorzien. Door de verschillende configuraties van de appartementen kunnen hier eventueel lichte afwijkingen op zijn. Er wordt een elektriciteitsplan met positie van stopcontacten en schakelaars opgemaakt. Positiewijzigingen op vraag van de kopers zijn enkel mogelijk bij de niet-dragende wanden en indien technisch mogelijk en tijdig doorgegeven.

10.3.1. Leef- en eetruimte:

- 2 lichtpunten aan het plafond (zit- en eethoek) elk bediend door 1 schakelaar
- 6 stopcontacten op plinthoogte en 1 stopcontact radio/TV
- contactdoos voor TV-distributie
- contactdoos voor telefoon
- thermostaat

10.3.2. Keuken:

- 1 lichtpunt indirecte verlichting onder de hangkasten
- 1 lichtpunt aan het keukenplafond bediend door 1 schakelaar
- 4 stopcontacten boven het werkblad
- 1 stopcontact voor de vaatwasser
- 1 aansluiting voor de inductie kookplaat
- 1 stopcontact voor de koelkast
- 1 stopcontact voor de microgolf of combioven
- 1 stopcontact voor de dampkap

10.3.3 Hal:

- 2 lichtpunten bediend door 2 schakelaars
- 1 deurbel met naamplaat in de traphal
- 1 ingebouwde videofooninstallatie + deuropener
- 1 stopcontact op plinthoogte

10.3.4. Toilet:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

10.3.5. Berging:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 stopcontact voor de ventilatie-unit
- 1 stopcontact voor de distributie
- 2 stopcontacten voor aansluiting van de wasmachine en de droogkast (condensatietype)

- Verdeelbord met automatische zekeringen, differentieel schakelaar en transfo (deurbel)

#### 10.3.6. Badkamer:

- 1 centraal lichtpunt bediend door 1 schakelaar
- 1 lichtpunt boven de wastafel bediend door 1 schakelaar
- 2 stopcontacten

#### 10.3.7. Slaapkamers:

- 1 centraal lichtpunt bediend door 2 schakelaars
- 3 stopcontacten op plintheoogte
- In één slaapkamer is er 1 extra contactdoos voor Tv-distributie.

#### 10.3.8. Terras:

- 1 lichtpunt bediend door 1 schakelaar

## 11. CENTRALE VERWARMING

### 11.1. Verwarming – Energieopwekking

Door een collectief systeem met warmtepomp en zonnecollectoren wordt gasverwarming vermeden en worden de verbruikskosten herleid tot een minimum. Alle appartementen worden volledig voorzien van vloer- en wandverwarming, waarmee u naar wens kan verwarmen maar ook koelen. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in zowel de winter als de zomer. De nodige calorimeters worden voorzien om het juiste verbruik/bewoner te kunnen opmeten en verrekenen.

### 11.2. Thermostaat

De installatie wordt bediend via een digitale kamerthermostaat in de woonkamer. Deze thermostaat bedient de gehele installatie. De kamerthermostaat heeft een modern design, een grote beeldweergave, een witte behuizing en een eenvoudige tekstondersteunende programmering.

## 12. LIFTINSTALLATIE

De personenlift heeft een modern concept, is voorzien van automatische niveauregeling, telescopische schuifdeuren en beantwoordt aan alle voorschriften inzake veiligheid. Deze wordt gekeurd voor de indienststelling door een erkend controleorganisme.

## 13. BRANDBEVEILIGING

### 13.1. Poederblussers:

Poederblussers worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.

### 13.2. Pictogrammen:

Pictogrammen worden voorzien op de plaatsen aangeduid door de brandweer.

### 13.3. Rookkoepel:

Boven de trap wordt een rookkoepel voorzien voor rookevacuatie, te openen volgens de vigerende normen en voorschriften inzake brandveiligheid.

## 14. SCHILDERWERKEN

### 14.1. Appartement:

In de appartementen worden noch schilder- noch decoratiewerken voorzien. De muren en plafonds moeten worden geëgaliseerd, geschuurd en ontdaan worden van stof alvorens de schilderwerken kunnen worden uitgevoerd. Deze werken zijn ten laste van de koper. De eventuele kosten voor verwarming voorafgaand aan de oplevering van het appartement zijn ten laste van de koper, indien deze verwarming als

doel heeft het drogen van de lokalen te bevorderen.

### 14.2. Gemeenschappelijke delen:

De CLT-wanden in de gemene delen van het gelijkvloers en de verdiepingen blijven in het zicht en worden gecoat met een transparante coating waar nodig volgens de eisen van brandveiligheid. Dit geeft een warme uitstraling aan de gemene delen en bevordert het onderhoud.

## 15. BUITENWERKEN

De buitenaanleg gebeurt volgens het plan van de architect, te verrekenen volgens de mede-eigendom of ten laste van de individuele woonentiteiten. Voor de meergezinswoning omvat de aanleg een pad naar het gebouw in opgeruwde beton of gelijkwaardig en de aanleg van de nodige parkeerplaatsen in waterdoorlatende grasdallen. Voor de gelijkvloerse appartementen wordt er een terras in polybeton voorzien of gelijkwaardig.

Er worden enkele heesters en jonge bomen aangeplant volgens de plannen. Er wordt de nadruk op gevestigd dat de commerciële plannen een vereenvoudigde voorstelling van de tuin geven en de definitieve uitwerking bijgevolg kan afwijken.





In Villa Paulus kan je comfortabel wonen op een duurzame en energiezuinige manier.



**BOUWHEER  
& VERKOOP**

LENA

**ARCHITECT**

lab

**AANNEMER**

stabimi

**IR STABILITEIT**



**IR TECHNIEKEN  
EPB & VEILIGHEID**



**IR AKOESTIEK**