

E. ONDERHOUD, RENOVATIE EN VERBOUWING

E 1. VERDUIDELIJKING & BETEKENIS VIA PICTOGRAMMEN.

E 2. DUIDING en BASIS REGELS.

E 3. SCHEMATISCHE VOORSTELLING VAN DE TE VOLGEN RICHTLIJNEN & WETTEN,

E 4. DE BUITENKANT VAN DE HUISJES, DE GROND EN UW KAVEL RONDON.

E 4.1 DE GROND, UW KAVEL RONDON IN EEN OOGOPSLAG:

E 4.2 DE RICHTLIJNEN NAAR DE BUITENKANT VAN DE BUNGALOW, KLEUREN EN MATERIAAL:

E 4.3 DE TERRAS BALUSTRADE

E 5. DE BINNENKANT VAN DE HUISJES. (In de maak)

E 5.1. GEVAREN & RISICO'S, NORMEN EN REGELS TER BEHEERSING, VERPLICHTE CONTROLES.

E5.1.1. OPSOMMING VAN ERKENDE GEVAREN EN RISICO'S.

E5.1.2. WETTELIJKE VERPLICHTINGEN OM VOORGAANDE TE VOORKOMEN.

E 5.2 DE TECHNISCHE UITRUSTING

E5.2.1 ELECTRICITEIT

E5.2.2. WATERVOORZIENING

E5.2.3. GAS VOORZIENING EN VERWARMING.

E 5.3 DE WOONST OPDELING.

E5.3.0 ALGEMENE RICHTLIJNEN

E5.3.1 KEUKEN

E5.3.2 BADKAMER/ TOILET

E5.3.3 ZITPLAATS

E5.3.4 LIVING

E5.3.5 TRAP

E5.3.3 OVERLOOP

E5.3.4 KLEINE SLAAPKAMER

E5.3.5 GROTE SLAAPKAMER

E. ONDERHOUD, RENOVATIE EN VERBOUWING

(verder benoemd als “werken”, ongeacht de oorsprong)

E1. VERDUIDELIJKING & BETEKENIS VIA PICTOGRAMMEN.

Deze revisie van de leidraad is ontstaan uit de wil om ontgoochelingen, discussies te vermijden. Ook door het aanvoelen van de nood naar meer duidelijkheid, achtergrond en een juiste invulling van de vele regels, goede werkpraktijken en wetten. Een betere borging van kennis voor de toekomst. Naast de leidraad werden veel afspraken mondeling doorgegeven, soms vermeld in ALV's en is interpretatie niet steeds eenvoudig of de bron moeilijk te achterhalen. Vele leden van het eerste uur zijn ondertussen ook verdwenen van het park, soms met veel ervaring en kennis... Velen vroegen zich dan misschien ook af waarom dit, waarom dat, terecht!

Zowel vorige als deze revisie van de leidraad, zijn niet de wet, maar de **“draad-die-u-tracht-door-alle regels-afspraken-normen-en-wetten-te-leiden”**, zodat u zonder al teveel zorgen of financieel verlies, met een gerust hart lid kan zijn van een vakantie park waar u uw vakantie huisje in kan uitbaten.

Eenvoud (zo veel mogelijk), hulp en duidelijkheid naar de essentie is het hoofddoel. De pictogrammen ontstonden zo als een eenvoudige duiding naar de bron, de nood. De ingevoerde pictogrammen worden in de kantlijn geplaatst als duiding. Dit is een start en wordt uitgebreid naar gans de leidraad, er zullen er zeker nog bijkomen indien nuttig.

Volgende tabel verduidelijkt alvast de huidige pictogrammen.

Rode omkadering =	A) Wet, opgelegd door hogere instantie, niet bediscussieerbaar; te volgen. B) De regels van het park, te volgen.	
Blauwe omkadering =	Aanbevolen richtlijnen voor eigen gemoedsrust & respect naar anderen. Ingeven door ethische bedenkingen, respect voor andere mede-eigenaars & huurders. Richting gevende instructies en goede praktijken zoals WTCB. Geen echte "wetten" maar in geval van schade, zal door verzekering en/of rechtspraak dit steeds aangehaald worden in het nadeel van diegene die ze niet gevolgd heeft.	
Groene omkadering =	tip, aanbeveling om : comfort te verhogen, onderhoud te verbeteren & te verminderen, schade te voorkomen, geld te besparen, uitstraling te verhogen, ecologisch te leven en te werken, ...	
	Alle verplichtingen die voortvloeien uit Belgische wetten	Code Wallon/ AREI/ Gas reglementering Het niet voldoen aan deze basis wetten kan leiden tot boetes, onttrekking van verzekering bij ernstige schadeclaims, stopzetten van uitbating toelating v/h vakantie park. Voor sommige zaken is controle meestal periodiek noodzakelijk door erkende controle organismen. (v.b. elektrische keuring om de 5 jaar)
	Alle verplichtingen voortvloeiend uit de uitbatingvergunning en verplichtingen opgelegd door Durbuy.	Uitbatingvergunning Durbuy Het niet voldoen aan deze basis wetten kan leiden tot boetes, stopzetten van de uitbatingtoelating van het vakantie park. Voor sommige is een weerkerende aanvraag / erkenning mechanisme van toepassing (v.b. erkenning als vakantie verblijf 5 jaar geldig.)
	Goede huisvader, respect voor huurders, ethische waarden & goede werkpraktijken	Algemeen aanvaarde normen en werkpraktijken. Deze worden toegepast, zijn wet, in openbare plaatsen en ruimtes. V.b.: WTCB ivm trappen, balkon leuning/ kindveiligheid ivm toestellen/ regels ivm kind hekjes,...Ze zijn niet echt een wettelijke norm voor de huisjes maar wel een sterk aangeraden en verwachte goede praktijk. Het niet voldoen aan deze basis praktijken & voorstellen kan leiden tot menselijk leed en /of onttrekking van verzekering bij ernstige schadeclaims. Te voorkomen door ethisch denken, handelen en het volgen van deze normen, in eer & geweten. Gebruik makend van de mogelijkheden en opportuniteiten.
	Korte tekst met eventueel verwijzing naar e-bib file voor meer uitgebreid verhaal	Vrijblijvende oplossingen & raadgeving Dit om comfort, veiligheid, sfeer, weerstand tegen degradatie, ... te verbeteren. Alle ideeën, uitwerkingen, oplossingen zijn steeds welkom om dit uit te breiden. We helpen elkaar toch?
	Motivatie om meer ecologisch te denken en te leven, met eventueel verwijzing naar e-bib file voor meer uitgebreid verhaal.	De ecologische normen Ze nemen overhand toe. Voor het park wordt een meer Eco vriendelijk denken een noodzaak. Zeker wat betreft bosbeheer en afvalwater. Denk aan de recente beboeting vanuit Durbuy wegens buurhinder en lawaai overlast, ... door te veel kap. De waterzuivering installatie die het in piek periodes zwaar te verduren heeft. Normen verstrengen , wordt meer op toegezien... . Zeker via de uitbatingvergunning. Alles helpt om ook hier de norm te halen en te behouden.
	Park regels en afspraken. De basis is het huishoudelijk reglement. Noodzakelijker wijs aangevuld door de jaren met nieuwe richtlijnen.	De parkregels In deze primeert het volgende gedachten goed: Als individu heb je een eigenheid, individueel streven en ook een beslissingsrecht wat jezelf aanbelangt in je privé. Echter in een parkgemeenschap en lid van deze kan uw eigen keuze ook een nefaste invloed hebben op het park qua uitstraling, huromzet, veiligheid, rust,... Voor een goede samenwerking en het behoud van dit park vloeien hier regels uit voort. Samen houden we die "up-to-date" . Te volgen door alle leden! Betreft vooral inrichting, kleur keuzes, minimum uitrusting, verhuur afspraken,...
	Aanduiding tot verplichte aanpassing bij verbouwing of renovatie van de betrokken zaken.	DWZ: Opgelet, de huidige situatie voldoet niet aan de huidige werkwijze; normen en dient aangepast indien de betreffende zaken structureel worden aangepakt (uitbreiding, vernieuwing/ renovatie). Vb: vervanging van één slechte plank in een leuning van 90 cm hoog, noopt geen hoogte aanpassing naar 110 cm van de leuning, (alhoewel aanpassing tot 110cm vanaf 2019 sterk aan te raden is, als reden op zich). Vernieuwing van de terras beplanking en/of draagbalken en/of een groot deel van de leuning zelf, maakt aanpassing tot 110cm hoogte een noodzaak; verplichting! Let wel, dit is geen reden om slechte toestanden te laten bestaan. Actie wanneer actie nodig is!

E2. DUIDING en BASIS REGELS.

De bungalow waar u als lid gebruik van maakt, is een vakantiehuis dat in de zeventigerjaren is gebouwd enkel als zomerverblijf!





In vele gevallen, is er al aan verbouwd, vooral naar isolatie en verwarming om het gans het jaar te kunnen benutten. Door de jaren is er echter evolutie naar andere noden en noodzaak aan onderhoud om uw huisje in top conditie te houden.

Goed voor een mooie en eerlijke verhuur en het behoud van de marktwaarde.

M.a.w. door de jaren komt u naar alle waarschijnlijkheid in dit hoofdstuk terecht.

Rekening houdend met de verder **vermelde regels**, kunt u de bungalow naar eigen smaak verbouwen en inrichten. Als u de bungalow verhuurt, dient u bovendien rekening te houden met de kwaliteit -en technische eisen die in C.1. vermeld zijn.

Het isoleren van de woning, zaken in het kader van ecologie en het streven naar hedendaags aangepast comfort en veiligheid, heeft voor het park een hoge prioriteit. Het komt het wooncomfort ten goede, levert energiebesparing en verhoogt het verblijf genoeg voor u en de huurder. U kunt hierbij denken aan:

- (beter) dubbelglas. Het dubbelglas van het eerste uur stelt eigenlijk niets meer voor tov de huidige mogelijkheden en besparing. 
- vloer -en dakisolatie 
- centrale verwarming met energie zuinige condensatie ketel 
- gelaagd glas in de ramen tot aan de grond 
- ...

U kunt voor de werken uit drie mogelijkheden kiezen:

- In de eerste plaats kunt u het zelf doen.
(velen nemen vooral het schilderwerk zelf in de hand)
- Een tweede mogelijkheid is dat u de werken; kleine klussen aan het park uitbesteedt.
Hiervoor neemt u contact op met het parkbeheer. Men kan dan een offerte voor u maken en met u overleggen over de uitvoering.
Het plaatsen van CV, een nieuw dak, dakkapel e.a. gelijkaardige zaken kunnen zij niet uitvoeren.
- Een derde mogelijkheid is dat u de verbouwing door een erkend aannemer laat uitvoeren.

De mogelijke toelevering & hulp die je voor dit alles vanuit het park kunt benutten, indien je wil, zijn:

- Raadpleging van de receptiemedewerkers of de technische dienst omtrent firma's die reeds werken in het park hebben uitgevoerd.

Info over firma's & magazijnen voor materiaal of uitvoering vind u ook in de regionale pers via advertenties van bedrijven. Of misschien kent u zelf iemand, of "Google" het eens :O)

- Aankoop in het park van veel gebruikte standaard materialen zoals:
 - verf voor buitenwerk (met goede kleurcode)
 - rabbat-delen volgens de hedendaagse standaard!
 - hout (bankirai, multiplex)
 - grind
- Huur van specifieke gereedschappen, zoals ladders en handgereedschap, via de technische dienst. U betaalt hiervoor een kleine vergoeding van 5 euro per dag. (kan geïndexeerd worden in de tijd)

De basis regels en afspraken, ...

Welke manier u ook kiest, dit park is *een vakantie park ter ontspanning en rust* van zijn huurders of leden, verder in deze context benoemd als bewoners. Het park *opereert via een strikte uitbatingvergunning*, welke we ten allen tijde moeten respecteren wil het park blijven bestaan. Hieruit vloeien de volgende basis regels voort voor werken aan het huisje:

Basis regels en afspraken over de impact van de werken:

- Werkzaamheden die overlast bezorgen (vooral lawaai) starten nooit voor 08.00 hr en stoppen om 17.00 hr ten laatste.
Ook machinale schuurwerken ter voorbereiding van schilderwerken horen daarbij
- In het weekeinde (weekeinde = vrijdag 15.00hr tot Zondag 24.00hr) worden geen werken uitgevoerd welke overlast aan bewoners van de bungalows veroorzaakt. (Sterke geur, lawaai, stof,...)
- Tijdens de schoolvakanties van Nederland en België zijn eveneens werken uitgesloten tijdens de ganse dag (24Hr). Daarvoor bekom je elk jaar een “verlof kaart” van het park waarop deze dagen staan vermeld

Let op, in Nederland vallen de schoolverloven anders dan in België en duren langer daar in Nederland zelf sommige delen van het land, vroeger en andere later in verlof gaan!

!CONTROLEER!

- Een beknopt dossier met uitleg, schetsen, tekeningen, foto's, maatvoering, gebruikte materialen, de reden waarom, de datum en periode van uitvoering ***voor ALLE werken, uitgezonderd schilderwerken***, wordt bezorgd aan het park management.
U vindt voor deze aanvraag, een ***standaard te volgen stappen plan*** op de leden site. Zij beoordelen en bekijken of dit past in het park beleid en keuren dit goed ter uitvoering.

De kwaliteit, technische stabiliteit, de correctheid volgens de betreffende normen en de wettelijke controle verplichtingen blijven de verantwoordelijk van de eigenaar van het park aandeel en het daaraan verbonden huisje.

Via dit dossier kunnen dan ook tips en ervaring vanuit het parkbestuur aangereikt worden.

Zie ook het Huishoudelijk Reglement artikel 2.3 en 2.4 en lidmaatschap van de Vereniging artikel 15 lid 1 en 2).



Let op, voor sommige zaken zoals bv, het bijplaatsen van een dakkapel, indien deze nog kan volgens de parknormen, dien je een bouwtoelating te bekomen van Durbuy, wat tijd vraagt!

! Voor de start der werken is een park goedkeuring en eventueel goedkeuring van het kadaster van Durbuy, ter uitvoering van de werken een noodzaak !

- Bouw afval: Tijdens de werken mag geen ophoping van afbraak materiaal rond het huisje plaatsvinden. Tijdelijk kan op een afgebakende plaats EN overdekt met een **donker groen of donker bruin zeil** voor max. 2 weken gestockeerd worden in afwachting van uw efficiënte afvoer naar het container park in Barveaux. Een afval container (of aanhangwagen) kan je plaatsen in overleg met het parkmanagement.

Basis is: beperken en aan het zicht onttrekken! Niemand wil tijdens een weekje of weekend er tussen uit, uitzicht op een stort, toch ?

Tijdens de algemene vakantie periodes is alles weg!

(wordt niet gewerkt)

Bouwafval en ander materiaal bestemd voor het containerpark mag gratis afgeleverd worden in Barveaux, de te volgen werkwijze staat vermeld op de ledensite.

- ***De eigenaar van de bungalow is verantwoordelijk*** dat hijzelf of via zijn aannemer de wettelijke controles laat uitvoeren, noodzakelijk na werken met uitbreidingen en/of essentiële vernieuwingen.
Vb: volgens AREI, elektriciteit keuring bij essentiële uitbreiding/ hernieuwing van de installatie (vb: bijplaatsen vaatwasser, CV ketel,...), herkeuring van de gasinstallatie bij het plaatsen van CV, ...

Deze controles maken ook deel uit van de procedure om de bungalow terug in gebruik/ verhuur te nemen.

Het doel van deze werkwijze is zeker te stellen dat rust, kwaliteit, esthetiek en eenvormigheid in het park, conform de uitbatingvergunning, behouden blijft en vooral ontgoochelingen en discussies vermeden worden. Dit komt tenslotte de sfeer, verhuur en marktwaarde van ieders huisje ten goed.

Punten van aandacht: (vele van deze punten komen later in detail terug)

- Uitbreiding van de onderbouw als **bewoonbare** oppervlakte is niet mogelijk omdat je dan een 3^{de} bouwlaag maakt, wat maakt dat je **dan aan de WTCB bouwreglementen moet voldoen** ivm constructie en brandveiligheid, een gegeven waaraan je met de basis constructie nooit kunt voldoen.



Onder het terras blijft alles open, het “zweeft in de natuur”, opstapeling allerhande & afsluiting is niet toegelaten.

De onderbouw van het huisje dicht maken en gebruiken als bergplaats kan wel mits **overleg en toelating**.

Gegeven is dan wel dat het esthetisch in het park moet passen.

- Voor algemene isolatie van de bungalow kunt u het beste steenwol of hardschuim isolatieplaten gebruiken. Er mag geen tempex (isomo) (*) geplaatst worden! Informeer je als je het zelf doet en kijk goed toe bij uitvoering door vakman. Vergeet ook nooit een damp scherm aan te brengen waar nodig!



(*) zeer gevaarlijk bij brand i.v.m. vrijkomende giftige gassen en druppelvorming. Bovendien versterkt dit geluid overdracht!

- Voor het dak dient de R-waarde van de gebruikte isolatie minimaal 2 te zijn, meer mag.

vb Een PIR isolatie plaat van 5cm dik, beide zijden een aluminium laag, heeft een R-waarde van 2,27, een XPS plaat (hardschuim) haalt enkel met 8 cm dikte een R-waarde van 2,2 , idem voor Roofmate. De isolatie dient aaneengesloten te zijn, zodat er geen “koude bruggen” ontstaan, hierdoor ontstaat condens vorming, waardoor het dak aangetast kan worden!



- Wanneer een nieuw dak geplaatst wordt, dient dit te worden voorzien van dubbelwandige dakdoorvoeren met een binnendiameter van 110 en een buitendiameter van 125 mm voor de geiser en verwarmingstoestellen. Dit is verplicht voor alle daken sedert de invoering van het gasplan meer dan een decennia geleden.



De toen bepaalde norm 60/100 of 80/125 kunnen bij plaatsing van een condensatie ketel, mits aanpassing, ook gebruikt worden als dakdoorvoer.

vb: 60/100 = pijp in pijp systeem. 60=inwendige pijp diameter voor verbrandingslucht afvoer, 100= uitwendige pijp diameter, opening tussen beiden is voor de aanvoer van lucht (O₂) voor verbranding , de afmetingen zijn afhankelijk van het vermogen van de Cv ketel. Zo wordt ook de aangevoerde lucht opgewarmd voor betere verbranding, en daardoor de afvoer gekoeld, met condensatie als gevolg.

- Een dwingend advies is om regelmatig het mos van je dak te verwijderen zeker voor een een shingle dak: de wortels van het mos kruipen tussen de shingles en zorgen voor extra ruimte en een hoger risico op lekkages voor de shingel dakbedekking. Het houdt ook langdurig vocht vast wat zeker de daken met de gegalvaniseerde stalen en “besteende” polytuil platen niet ten goede komt. Ga nooit met een staalborstel te werk, dit beschadigt de coating / slijtlaag van de bedekking!



- Bij veel in het verleden vernieuwde daken krullen de shingles zichtbaar op bij de hoeken en geven op korte termijn vocht problemen en een zeer slordige en versleten indruk. Dit is veroorzaakt door gebruik van niet kwalitatieve shingles.



De standaard shingles hebben hun deugdelijkheid reeds jaren bewezen. Om die reden is afwijking van deze standaard nu uitgesloten!
Voor beschrijving van de standaard shingel zie E4.2

- De dakkapellen dienen uniform te zijn en te blijven. Standaard kozijn maten zijn 220 cm breed bij 110 cm hoog (tekening verkrijgbaar bij het secretariaat). Alle dakkapellen dienen vanzelfsprekend aangevraagd te worden via een goedkeuring dossier (zie art. 2.4 van het Huishoudelijk Reglement). De zij afwerking van deze dient te gebeuren met materiaal gebruikt in dak of betimmering van gevel om zodoende een blijvende “eenheid” – eenvoud van structuur te bewerkstelligen.
- De dakramen zijn standaard van Velux (type GGL 102 en 304). De gootstukken moeten aangepast zijn aan een shingle dak (de zogenaamde EDL-gootstukken) of een Polytuil dak.
- De slaapkamerramen bestaan uit 2 delen (stolpset).



De afmeting van de vrije doorgang, 90cm breed, 80 cm hoog, dient ook behouden te blijven ivm met de mogelijkheid om via dit raam eventueel te kunnen evacueren (zieken). Een brancard is 50-70 cm.

- U dient het slotplan, “moeder slot systeem” van het park te volgen!
Er dienen enkel standaard toegangsdeuren geplaatst te worden met een cilinderslot opgenomen in het moedersleutelsysteem van het park. Het cilinderslot dient u aan te schaffen via het beheer van het park. Bungalows die niet voorzien zijn van een cilinder aangesloten op het moedersysteem zullen op kosten van de eigenaar voorzien worden door een “moedersysteem” slot. ***Dit is een veiligheid noodzaak*** om te kunnen ingrijpen bij calamiteiten en ook om ze te voorkomen.



Vb:

- hevige daklekkages
- springen van waterleidingen
- brand
- uitvoering winter plan. (beheersen; voorkomen opvriezen waterleidingen)
- ...

Indien het park niet kan ingrijpen door het niet volgen van deze richtlijn is dit op uw eigen risico en zijn de gevolgen voor u.

Deze regel ***geldt ook voor alle deuren en sloten die toegang geven tot CV-installaties, waterleidingen, afvoerleidingen, thermo linten of aftapkranen.***

Denk daarbij aan o.a. CV-kasten op het balkon of deuren die bij sommige bungalows toegang geven tot de onderbouw waar zulke installaties zijn in ondergebracht.

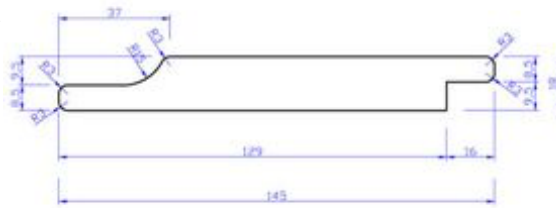
- De rabat delen gebruikt aan het huisje dienen van vorm en kwaliteit deze te zijn van het park. Vooral in hoogte en frees profiel. Er is het oud profiel of nieuw “halfhout” rabat deel. Enkel het nieuw halfhout rabat deel is nog te verkrijgen via het park.



Het voordeel van het nieuw “halfhout” rabat deel is:

- een plank, eender waar in de betimmering, kan ten alle tijde vervangen worden indien deze stuk is. Ze worden niet via een sponning in elkaar vast geschoven maar als “schubben” op elkaar bevestigd.
- De houtsoort is verduurzaamd grenen waardoor ze gegarandeerd minimum 10 jaar goed blijven. Een te verwachten levensduur van 20 jaar en langer is te verwachten indien goed geplaatst (verkleuren wel grijs als je ze niet schildert).
- Te verkrijgen via het park.

“halfhout” rabat vorm.



- Indien je de ramen met ruiten **tot aan de grond** vervangt door beter glas, **moet het gelaagd zijn**. Gelaagd langs de kant waar je er doorheen kunt lopen. Maw, voor velen, langs twee kanten gelaagd omdat deze ruiten zich aan de terraskant bevinden. Enkele huisjes hebben aan die kant geen terras, enkel gelaagd langs binnen zou dan volstaan ... Elke glazenmaker in België weet dit en is dit wettelijk verplicht! Zulk glas is dikker en zwaarder, hou hiermee rekening. De sponningen dienen vergroot te worden! Gezien het reële gevaar is dit een aanrader om ook dubbel glas dat hier heden niet aan voldoet te vervangen! Op het park zijn er al bewoners door deze ramen gelopen! Kostprijs per venster: **Dubbel gelaagd, Hr+ +/- 120€ niet geplaatst, sponning niet aangepast.**
- Let op! Bouwafval moet u altijd afvoeren naar de stortplaats in Barvaux.



BOUWAFVAL HOORT NIET THUIS IN
HET EIGEN CONTAINER PARK VAN HET
SUNCLASS VAKANTIE PARK

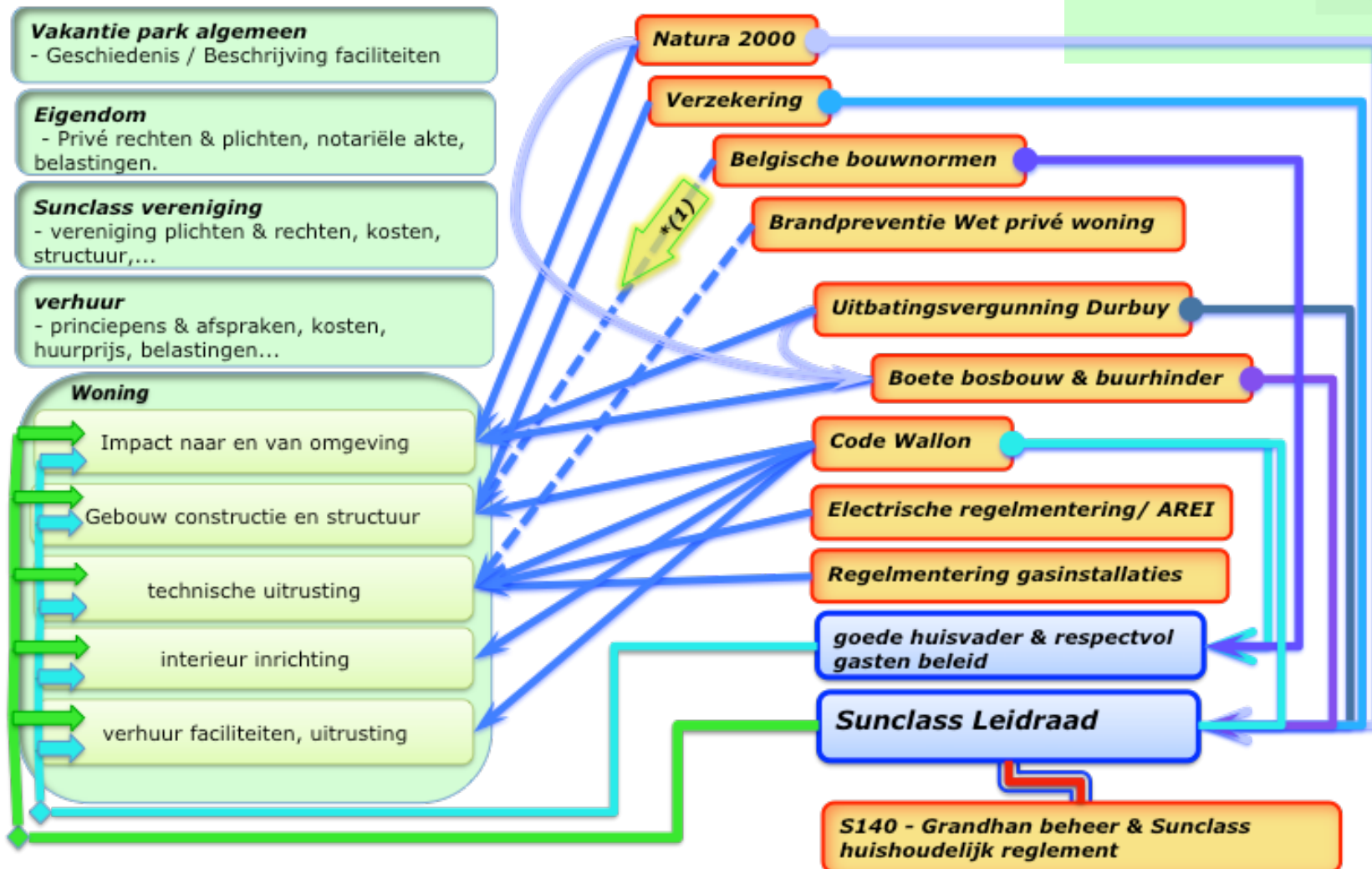
Het document en de werkwijze om gratis toegang te krijgen tot het containerpark van Barvaux staat vermeld op uw eigen ledensite onder de rubriek documenten.

U kunt steeds overleggen met het parkmanagement telefonisch of via e-mail.

E 3. SCHEMATISCHE VOORSTELLING VAN DE TE VOLGEN RICHTLIJNEN & WETTEN,
betreffende de kavel en bungalow.

Volgend diagramma geeft een indruk van de regels, wetten en hun verwevenheid in dit hoofdstuk omtrent de bungalow, de grond waar hij op staat en de wettelijke regels die betrekking hebben op zijn verhuur.

! Merk op, de Belgische wetten en regels hebben steeds voorrang op de interne afspraken en regels van het park!



*(1) moeten hieraan niet voldoen: gebouw bestaande uit max 2 bouwlagen en oppervlakte kleiner dan 100 vierkante meter, of privé woningen. Code Wallon stelt echter eisen prioritair aan de Belgische bouwnormen bij gasten/ toeristen verblijven. MAAR...de bouwnormen zelf geven wel een te volgen praktijk aan in de mate van het mogelijke. Bij ongevallen zullen deze aangehaald worden als beste oplossing en mogelijke reden waarom het ongeluk gebeurd is, in uw nadeel... (vb: balsustrade van 80cm hoogte ipv de huidige 110cm norm...)

Ter info, nuttige links: (soms in te vullen in Google search om te kunnen bekijken)

Bouwregels van België:

(princiepelijk “overruled” als een huisje slechts 2 bouwlagen heeft en / of een privé woning is)

“Een bouwlaag is een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte zonder ingrijpende voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor woonfuncties en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de andere bouwlagen”

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1994070779&table_name=wet

Valgevaar (trappen , balustrades en leuning)-richtlijnen voor bouw, goed huisvaderschap.

<https://www.wtcb.be/homepage/index.cfm?cat=publications&sub=bbri-contact&pag=Contact32&art=492>

<https://www.ergonomiesite.be/trappen/>

<http://www.zhitov.ru/nl/lestnica/>

http://www.confederatiebouw.be/portals/38/CDSchrijnwerk/data_tech_doc_schrijnwerk/docs/Schrijn-%20en%20timmerwerk/TV%20198%20Houten%20trappen.pdf

<https://www.wtcb.be/homepage/index.cfm?cat=publications&sub=bbri-contact&pag=Contact4&art=54&lang=nl>

<https://www.clabotsadvocaten.be/blog/hogte-van-de-balkonbalustrades/>

Uit bovenstaande blog, algemene zorgvuldigheidsnorm:

“Daarnaast is er de algemene zorgvuldigheidsnorm (art. 1382 B.W., 1384 lid 1 B.W., etc...) ; indien de balustrades zelfs zonder voorgaande werken zodanig frappant onveilig laag zijn, kan het getuigen van een onzorgvuldig huisvaderschap om hieraan niet te verhelpen of geen voorzorgsmaatregelen te nemen ...

Wellicht voldoen de balustrades dan bovendien niet aan de NBN norm, die er per slot van rekening niet voor niets gekomen is.”

Code Wallon:

<https://wallex.wallonie.be/contents/acts/19/19701/1.html>

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/arch_a1.pl?N=&sql=\(text+contains+\(%27%27\)\)&rech=1&language=nl&tri=dd+AS+RANK&value=&table_name=wet&cn=2004120961&caller=archive&fromtab=wet&la=N&ver_arch=004](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/arch_a1.pl?N=&sql=(text+contains+(%27%27))&rech=1&language=nl&tri=dd+AS+RANK&value=&table_name=wet&cn=2004120961&caller=archive&fromtab=wet&la=N&ver_arch=004)

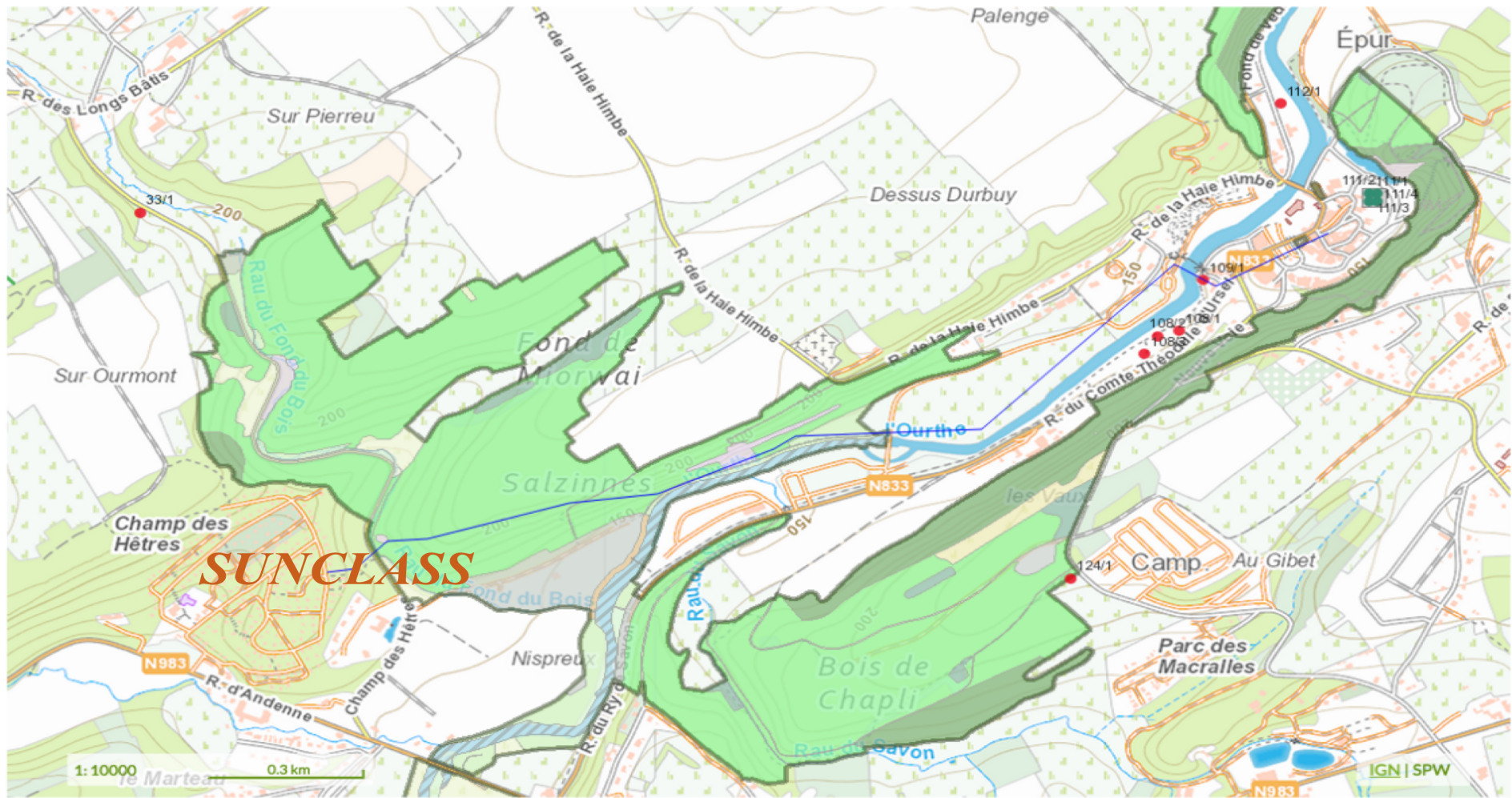
Ter info, Natura 2000:

Op de volgende pagina, het Natura 2000 natuur gebied (vet omliggende zones.) rond het park , een garantie dat de natuur hier waardevol blijft maar het is ook een natuur/ milieu bewakende “buur”!



Application Cigale

wandelen naar Durbuy



SUNCLASS

E 4. DE BUITENKANT VAN DE HUISJES, DE GROND EN UW KAVEL RONDOM.

E 4.1 DE GROND, UW KAVEL RONDOM IN EEN OOGOPSLAG:



Enkel huisjes mogen gebouwd worden per kavel en per toegelaten oppervlakte., volgens ingediende plannen. (1975)

Basis van de richtlijnen:

➤ **Het gebied dient een natuurlijk bos te blijven:**



recent nog bestendig door boete wegens te veel kap & compartimentering, waardoor te veel inkijk en lawaai overlast naar de burens.

- Kap van bomen en struiken is ten strengste **ver-bo-den!** Indien hinder of gevaar, geef het door aan het bestuur; parkmanagement die de nodige stappen zullen nemen. Wegens de recente beboeting is ook beslist de snoei en indien nodig wegens hinder of ziekte, de kap te laten uitvoeren door een bosbeheer firma met de nodige expertise.
- Enkel **streek/boseigen begroeiing is toegelaten.**
- Geen plant/bloem –of groenten tuintjes
- Geen afbakening van de kavels met hagen, draad, schutting of enig ander.
-

!Geen compartimentering!

- Het onderhoud van je kavel zoals vermeld in het huisreglement moet al een hele tijd, maar zeker recent, gezien de huidige evolutie, gezien worden als:
 - het verwijderen van gevaarlijke, giftige begroeiing.
Vb : Te grote woekering van bramen, distels (wettelijk verplicht!), giftige bessen (- enkel in de directe buurt van je bungalow en binnen de speelruimte van kinderen-) zoals: Salomons zegel, meiklokje, taxus,...
 - Toegankelijk en veilig houden van de paden en de veiligheidsstrook van 1 meter rond de bungalow.
 - Struiken en bomen blijven onaangeroerd, **in overleg** kan een uitdunningsnoei (doorzichtig houden begroeiing- niet afknotten in hoogte maar uitdunnen in de breedte, richtlijnen en besluiten hieromtrent volgen later.)

➤ **Inplanting van bungalows met zo weinig mogelijk impact op de omgeving:**

De lijfspreuk van iedereen op dit park was en dient zeker nu te zijn:

“Opgaan in de omgeving...”

Volgende regels bewerkstelligen dit vroeger en nu.

Beperkingen & richtlijnen rond terras, paden en kavel.

- De oppervlakte van de terrassen:
 - Terras aansluitend aan het huisje max. 20m².
 - Niet breder dan het dak
 - Maximum diepte loodrecht op de gevel, 3m
 - Extra Terras/ zitplaats op kavel max. 10m²
 - De totale terras oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m².
 - Het oppervlak, en ondergrond van de terrassen mag niet water ondoordringbaar zijn. !



***M.a.w.: Geen beton of gelijksoortige verharding. Geen ondergrond van ondoordringbare folie.**

- Toegelaten oplossingen voor je terrassen:

- Houten terras op houten liggers hoog boven grond of op de grond. De afstand tussen de liggers zeker voor terrassen op hoogte (Veiligheid!) dient max 40 cm te zijn met planken van 2cm dik op +/- 12<>14 cm breed!
Bij planken die een paar mm dikker of 2 cm breder zijn kan er 4 à 5 cm tussenafstand bijkomen. De houtsoort bepaald ook deze norm. Informeer! Een goede balans in je keuze ivm met stevigheid en gewicht voor de onderstructuur zijn primordiaal!
- Composiet planken kunnen ook, kleur vergrijst hout. Let wel!
Composiet is minder stijf en 2 tot 3 maal zwaarder dan hout. Dit houdt in dat je liggers moet plaatsen om de 30 cm, en zeker voor een balkon op hoogte een stevige steun constructie moet plaatsen welke het gewicht aankan!
Kies ook voor een kwaliteits merk, er is composiet op de markt wat na een paar jaar krom trekt, verkleurt, er niet meer uitziet! Ook heeft dit een grote uitzetting in de breedte door temperatuur (hout niet door temperatuur, wel door vocht , maar minder), hou afstand in de breedte tussen de planken!
- Losse stenen op eventueel grof zand (rijnzand) ter egalisatie, onderbed. De bestaande rivierkei tegels. Aanbeveling is grijze natuursteen uit de Ardennen, lijsteen, arduin of imitatie van deze, met een **ruw antislip oppervlakte!**
Maw best uitzicht van een steensoort van de Ardennen, zodat ook het pad opgaat op in de omgeving.
- Worteldoek met schors bestrooiing.
- Gravel indien aansluitend aan de weg. (nooit in het bos)



- Plaats NOOIT een vaste bank tegen de balustrade van een hoog terras. = onveilig, gemakkelijk opklim rek voor kinderen! Veiligheid!



- De terrassen dienen buiten de te voorziene balustrades vrij te zijn van: **alles wat hoger is dan de balustrade:**
 - Hoge kasten en andere zichtbelemmerende constructies , afsluitende schermen, ...
 - Tafel, stoelen, bank... zijn ok.



- Enkel een parasol kan en dient aanwezig te zijn.



- Het aan de bungalow aanpalend terras mag niet buiten de dakrand komen EN niet meer dan 3 meter diep zijn.

Uitzondering bij een terras op hoogte van de grond, de aan te bevelen vluchtrap. - Enkel de trap!-



- Een verharde, goed betreedbare toegangsweg, pad eventueel voorzien van enkele trap treden, naar de voordeur is aan te raden.
Een gangpad naar het extra terras mag, maar dient beperkt te zijn, enkel nodig, noodzakelijk voor de veiligheid.



Al deze paden mogen maximum 1 meter breed zijn.

- Indien een trap aanwezig is van het terras naar de grond mag deze maximum 1 meter breed zijn, en moet minimum voorzien van een leuning volgens de standaard (hoogte vanaf trapneus +/- 90cm).
Deze trap dient afgeschermd te zijn met een hekje dat op terrashoogte geplaatst is en dat zodanig op slot kan dat kleine kinderen dit niet kunnen openen!
Vanzelf sprekend voldoet dit hekje aan de normen geldig voor de balustrade (zie verder).



Een aanrader is een tweede leuning op “kinder hoogte” (50-60cm).



Deze trappen dienen uit dezelfde constructie materialen te bestaan als vermeld voor de terrassen. Anti slip metalen trap treden kunnen ook. Voor elke keuze is antislip een noodzaak!



Massieve trappen uit steen of beton, groter dan een “opstap” van één à twee treden naar het terras zijn verboden!

- Trappen , treden die ***uit noodzaak in paden dienen*** aanwezig te zijn kunnen enkel gemaakt worden uit:



- de algemeen gebruikte “rivier kei” tegels, STABIEL geplaatst.
- ruwe Ardeense steensoort (stevig verankerd en vlak!)
- imitatie van voorgaande (antislip!)
- stapelbare betontreden (gestut en stabiel geplaatst)
- gestapelde balken, “trein bielzen” (antislip)
-

Er mag geen beton of dergelijk gestort worden als trap onderlaag.
Een “homp” cement, (grootte van en zakje bloem van 1 kg) ter stabilisatie van een steen of balk kan.

Zij mogen voorzien zijn van ***een leuning, hoogte vanaf de trapneus 90cm.*** als steun.





Best stabiele houten balkje of plank (4x4, 5x5 cm, 2x 10-15 cm).

Om +/- twee meter voorzien van een verticale steun.

De steun best op galvaniseerde montage pin in grond plaatsen voor duurzaamheid.

Hout, zelfs verduurzaamd, ingegraven in de grond, rot op korte tijd weg op de overgang aarde/lucht.

Het doel van deze regel is dat de paden, die er toch in grote getallen zijn, opgaan in de omgeving, het bos een bos blijft met “onzichtbare” paden.

- Door voorgaande, steeds te halen basis doelstelling, is gezien de enorme massieve visuele impact, alhoewel veilig, het ***niet meer toegestaan paden te realiseren met “zwevende” horizontale platformen***, verbonden met houten of stalen trappen. 
- ***Speeltuigen*** (wip, schommel, veerspeeltuig, glijbaan,...) zijn op de eigen kavel ***niet toegelaten***. De reden is dat in tegenstelling tot je privé, zulke toestellen voor “niet eigen”; publiek gebruik moeten voldoen aan allerlei normen, wat ze veel duurder en robuuster maakt dan de “gewone” in supermarkt te verkrijgen toestellen. Een keuring bij opstelling is tevens verplicht 
- Er mogen ***geen andere opstallen geplaatst worden op de kavel***.
- Vb, maar niet beperkend: serres, berghokken, dieren ren,... 
- Er ***mag geen open vuur rond & in de bungalow gebruikt worden***. 

Met open vuur/vlam dient verstaan te worden: alle brandstoffen welke zo, via een brander of wijk een vlam of hitte creëren die wanneer je er een papier boven houdt, dit spontaan doet ontbranden binnen enkele seconden. En waarbij vooral ook geldt dat de brandstof, indien deze vrij komt een brandversneller is.

- Vb, maar niet beperkend:

- BBQ op houtskool of gas.
- Fondue of gourmet met alcohol, gel of gelijkaardige branders.
- “Camping” gas (vloeibaar gas in bidon) vuurtjes of warmhoud platen.
- Verlichting op LPG, petroleum & kaarsen.
- Kaarsen & vetpot kaarsen
- ...

!GEEF DIT ZEKER DOOR AAN JE HUURDERS!

Zeker in de zomer, gezien de recentste droge zomers is dit vanzelfsprekend
Wegens het grote brandgevaar in het bos is dit een Wettelijke bos richtlijn!
Idem intern in de bungalow, gezien de volledig houten constructie van de bungalow!
Vuur is enkel toegelaten op de daarvoor voorziene plaats in de keuken,
het gasfornuis. (! onbrandbare achterwand!)

E4.2 DE RICHTLIJNEN NAAR DE BUITENKANT VAN DE BUNGALOW, KLEUREN EN MATERIAAL:

- De basis van de reeds lang gedefinieerde kleuren is eenvormigheid voor alle huisjes, wat rust en eenheid geeft in het park. De huisjes verdwijnen zo veel mogelijk in de natuur.



“Opgaan in de omgeving” is ook hier je lijfspreuk!

Principieel is de regel; alle *opendraaiende ramen en deuren* mogen groen zijn, Niets anders!

Uitgezonderd alle zaken in het vlak van het dak (O.a. dakvensters,...) welke bruin dienen te zijn.

- Voor het terras is de basis kleur deze van het hout, wat mettertijd vergrijst.
- Voor de terras structuur en de balustrade geldt:
 - Indien van hout, zoals voorgaande dit vergrijst mettertijd.
 - Indien van metaal, dit dient zwart of eveneens in de standaard kleur bruin geschilderd te worden. Gegalvaniseerd of roestvrij metaal dient niet geschilderd te worden. Gebruik van deze kan enkel voor hulpstukken en fijne spijlen balustrades, anti slip traptreden en “slanke” steunpalen. Ook hier is de norm, weinig mogelijk opvallen, opgaan in de omgeving. Massieve metalen panelen, industriële I balken e.a. kunnen gezien de grote visuele impact, niet.
- De standaard kleuren werden ooit bepaald uit het kleurenboek van de kwaliteitsverffabrikant, Sikkens. Heden geeft dit echter een probleem. Sikkens is niet overal te verkrijgen en missingen gebeuren... Ook hier dienen we mee te gaan met de tijd en normen die het leven eenvoudiger maken. Met advies van leden van het eerste uur werd door het management gezocht en gevonden naar zeer benaderende RAL kleurnummers. Voor het groen werd ook terug gegaan naar het groen van de oorsprong vermits vele groene kleuren lichter en lichter werden. Dit maakt dat vanaf heden volgende Ral kleuren de standaard zijn waar wordt op toegezien:



Oppervlakte uitstraling: Satijn glans, zijdeglans!



**Groen: RAL 6009, Classic dennengroen, “Fir green”
Bruin: RAL 8019, Classic Grijsbruin, “Grey brown”**

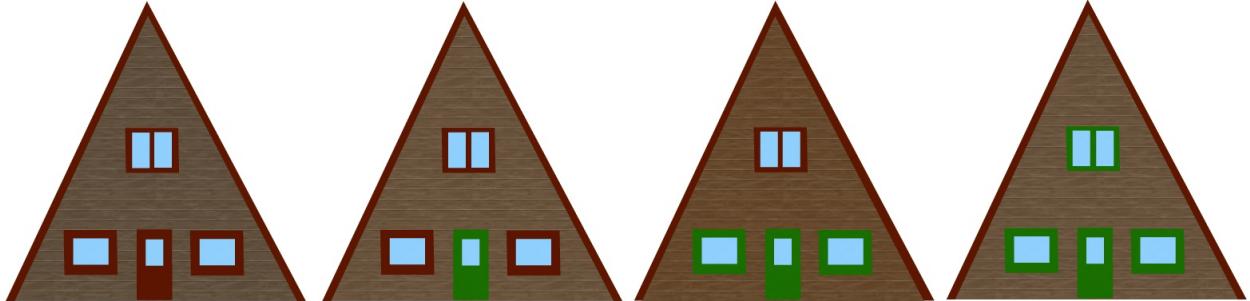
Wel breken we een lans om verder kwaliteits merk verf te gebruiken zoals Sikkens-Boss-Trimetal,... Zodat je huisje goed beschermd blijft tegen weersinvloeden en herschilderen beperkt blijft. Slechte verf scheurt, bladdert af, houdt niet lang en maakt herschilderen 3 maal zwaarder, vergt zwaar schuurwerk om alle afpellende verf er af te krijgen!

- Let op! Ingebouwde verluchttingsroosters in ramen gaan mee met de kleur van het raamwerk. (de lijfspreuk...)

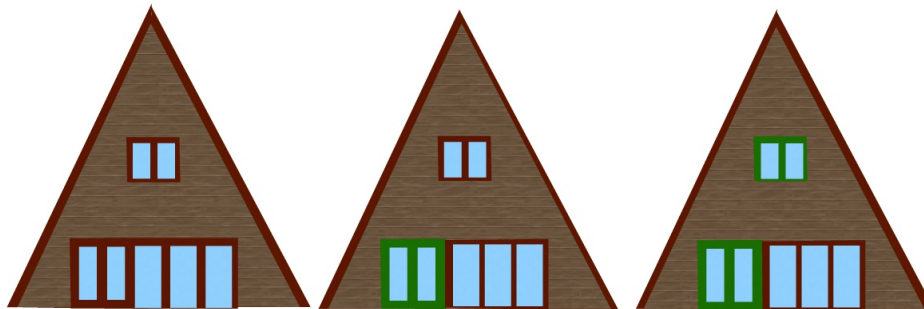


De Kleuren in een oogopslag:

Mogelijke kleurcombinaties voorkant huisje



Mogelijke kleurcombinaties achterkant huisje



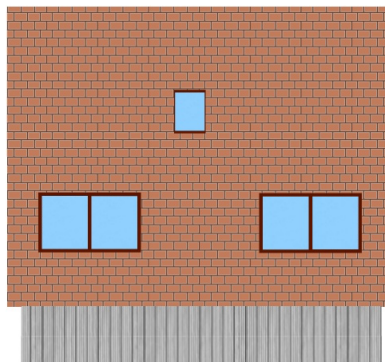
Voor alle van toepassing zijnde schrijnwerkerij:

kleurcode groen: (Sikkens-Boss-Trimetall-...) RAL6009 = Dennen / "Fir green"

Voor alle van toepassing zijnde schrijnwerkerij *EN de schroot betimmering!*

kleurcode bruin: RAL 8019 grijsbruin "Grey brown" (oude kleur: Sikkens D06.05.15 = Notenbruin)

Het dak , de zijkanten



Alle constructies in het dak dienen in de standaard kleur bruin te zijn. Ook de dakvensters!
Eventueel opendraaiende ramen in de dakkapellen mogen groen, volgens de standaard, zijn. Voorkeur is wel de standaard kleur bruin vanwege "het opgaan in de omgeving" .

De dakbeplating dient naar kleur en materiaal uit één van volgende keuzes te worden uitgevoerd/ behouden

Monarch APP shingels, kleur nr 7 (bruin), 4 taps

Polytuil dakpan platen,
kleur benaderend aan shingels (bruin)

Hierbij de twee mogelijke dakbedekkingen.

Mijn persoonlijke keuze, los van prijs, is Polytuil om reden van:

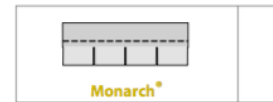
- Wordt boven dak “verlucht” gemonteerd. = Warmte afvoer in de zomer.
- Gegalvaniseerd Metaal met coating van natuurlijke steentjes.
= minder brandbaar dan de shingels welke van bitumen zijn (asfalt)

Monarch APP shingels, kleur nr7 Bruin

PREMIUM SHINGLES • The polymer modified bitumen shingle

Your Benefits:

- Upgraded shingle option manufactured with polymer-modified bitumen
- Thicker shingle
- More flexible at low temperatures
- Additional resistance at high temperatures
- Resistant against extreme weather conditions
- Maximum durability due to APP modified bitumen



Width (EN 544)	1000 mm (± 3)
Height (EN 544)	336 mm (± 3)
Coverage/bundle	2,58 m ²
Shingles/bundle	18
Bundles/pallet	48

Granule adhesion (EN 12039)	max. 1,2 g
Tensile strength (width)* (EN 12311-1)	900 N/50 mm
Tensile strength (height)* (EN 12311-1)	600 N/50 mm
Elongation (width)* (EN 12311-1)	3,50 %
Elongation (height)* (EN 12311-1)	3,50 %
Nails shank tear resistance* (EN 12310-1)	165 N
Flexibility at low temp. (EN 1109)	≤ -5 °C
Heat resistance (EN 1110)	140 °C

External fire performance	B _{roof} T ₁
Reaction to fire	Class E

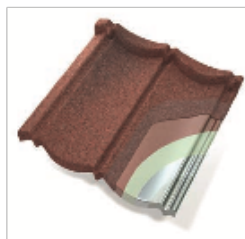
* Registered average values

Decra Polytuil Classic, *bruin*






Decra® Brochure produits



Informations techniques



Composition d'un élément Decra Classic :

-  Couche de protection transparente
-  Couche de granulats de roche naturelle
-  Résine acrylique
-  Revêtement Epoxy double-couche
-  Cœur d'acier galvanisé à chaud Zn 275gr/m²

Decra® Classic

Dimensions	1324 mm x 410 mm
Dimensions utiles	1260 mm x 370 mm
Superficie utile	0,465 m ² / 2,15 éléments par m ²
Inclinaison du toit	Minimale : 12° Maximale : 90°
Épaisseur d'acier	0,43 mm (0,60 et 0,90 disponibles sur demande)
Poids	3,1 kg par élément / 6,7kg par m ²

7

- Aan de voorkant vindt de bungalow nummer zijn plaats links van de deur, goed zichtbaar van op de baan, er worden nieuwe geplaatst uit noodzaak voor goede zichtbaarheid, nodig bij snelle interventie van de hulpdiensten, door hen noodzakelijk gesteld.
- “Less is more”... Naast dit nummer wordt een naam/symbool (logo) en een nestkastje toegestaan aan de gevel.

E4.3 DE TERRAS BALUSTRADE

- Een terras (nieuw & renovatie) met een mogelijke valhoogte hoger of gelijk aan 1 meter (hoogte gemeten op 1 meter horizontaal weg van de balustrade, “schuine valhoogte”) dient voorzien te worden van een balustrade Anno 2020. Zie de tekening op volgende pagina.
- Naast de hoogte van de balustrade is de stevigheid van even groot belang.
- Zowel de verticale als horizontale draagstructuur is van voldoende stevigheid, dikte om de ganse opzet te dragen en krachten op te vangen.
- Controleer de stevigheid, de leuning wiebelt niet! Zeker niet onderaan de aanhecht punten. De aanhecht punten zijn uitgevoerd met bouten, gepaste vijzen of gegalvaniseerde metalen verbindingstukken. De bevestigings gaten zijn niet vergroot, gebarsten, gescheurd of rot. Vijzen / bouten niet los, verroest?
- Het materiaal is in goede staat, hout is niet extreem gebarsten, heeft geen rotte plekken. IJzer is niet geroest, doorgeroest op sommige plaatsen, verbogen. Overtuig jezelf!
- Controleer de draagpalen zeker onderaan tegen de grond op degeneratie. Doorroesten voor ijzer, rot voor hout.
- Tip! Voor hout is het plaatsen van een steunpin in gegalvaniseerd ijzer een oplossing (eventueel als tussenstuk tussen betonnen grondpaal en hout.) Voor ijzer is een antiroest coating, regelmatig schilderwerk een noodzaak. Na terdege behandeling van ijzer, is ingieten in een betonnen steun (ingegraven tot op de fundering) welke eindigt een 10 cm boven het grondniveau een meer blijvende oplossing. Gebruik waterdichting in het beton (Compactuna), en kit de overgang ijzer/beton waterdicht af. Een “sponzige” water absorberend beton rond de paal verergerd de zaak!
- Tip! Hou onderaan de balustrade een opening van max 11 cm zodat afgevallen bladeren makkelijk van het terras kunnen gekeerd worden.
- Renoveer je het terras? PAS AAN, aan de huidige normen.



! Via aanvraag aan en goedkeuring van het park management !

