

Verslag 18.1438-3

Byblos

Renovatie voorgevel
Koning Ridderdijk 40
8434 Westende (BE)
Nummer: 18.1438-3
Datum: 15 december 2023 10:00

Status werf

Afbraak silexpanelen: in uitvoering
Opmetingsfase, opmaak uitvoeringstekeningen, verificatie uitbreiding balkons: voltooid



Contactpersonen en aanwezigen

Rol	Naam	Contactgegevens	Aanw.	Ontv.
SYN [ERA, La Plage]	Dhr. Bernard Catrysse	bernard@laplage.be	✓	✓
Veiligheidscoördinator [Feys bv]	Dhr. Bart Feys	info@feysbvba.be	✗	✓

Veiligheidscoördinator [Feys BV]	Dhr. Mathias Polley	0484/42 01 11 verslagenmp@feysbv.be	✘	✔
EPB-verslaggever [Feys BV]	Mvr. Katrien Morent	057/77 35 38 katrien.morent@feysbv.be	✘	✔
VME, Werkgroep	Dhr. Charles De Sneyder	charles.de.sneyder@telenet.be	✔	✔
VME, Werkgroep	Dhr. Lorenzo Lemant	lorenzo.lemant@gmail.com	✔	✔
VME, Werkgroep	Dhr. Walter Van Thielt	walter.van.thielt@gmail.com	✔	✔
VME, Werkgroep	Dhr. Pluym - Verhamme	pluym.verhamme@telenet.be	✘	✔
Syndicus [ERA, la Plage]	Dhr. Frank Rouseré	059301513 frank@laplage.be	✘	✔
Studiebureau [Studiebureau ABG]	ing. Koen Gheysens	0479 23 80 84 koen@abg.be	✘	✔
Studiebureau [Studiebureau ABG]	ing. Mathias Smekens	0474 13 37 07 mathias@abg.be	✔	✔
Hoofdaannemer, Projectleider [IBT]	Dhr. Kristof Reynaert	0478 99 00 65 kristof.reynaert@ibtbouwtechniek.be	✔	✔
Werfleider [IBT]	Jesper Deraedt	0499 / 08 30 00 jesper.deraedt@ibtnv.be	✘	✔

Deze personen zijn afwezig, echter verontschuldigd:

Opmerkingen

Opmerking	Omschrijving	Verantwoordelijke
Opmerkingen vorig verslag		
• Vorig verslag [1.1]	<p>Volgende opmerkingen van Dhr. Charles De Sneyder:</p> <p>1.6 --> Straatverlichting bepaling positie: werd besproken tijdens de vergadering.</p> <p>1.10 --> Fiber: navraag omtrent de noodzaak, wordt tijdens werfvergadering dd. 19/1/24 verder besproken.</p> <p>1.12 --> Nieuw schrijnwerk, gemeenschappelijke deur (vluchtweg) navraag noodzaak vervangen.</p> <p>Werd besproken tijdens de werfvergadering: noodzaak vervangen naar een raam omwille van enerzijds correcte waterdichte aansluiting (dewelke bij een deur niet mogelijk is) en anderzijds ifv opstand.</p> <p>2.1 --> Duiding gevraagd inzake behouden silexpanelen gelijkvloers</p> <p>2.3 --> Sasdeur inlichting binnenafwerking, wordt tijdens werfvergadering dd. 19/1/24 verder besproken.</p> <p>2.5 --> gevelisolatie navraag akoestische waarde K15 t.o.v. Rotswol isolatie gevelisolatie (K15) akoestisch beter in tegenstelling tot rotswol, gezien betere afwerking van de naden (ervaring Kristof IBT)</p> <p>Verslag wordt goedgekeurd</p>	ing. Mathias Smekens

Stand der werken

• Stand der werken [1.2]

Opbouw stelling, werfinrichting: voltooid
Wegnemen en afvoeren balustrades, tussenschermen en vals plafond balkons: uitgevoerd
Afbraakwerken silex gevelpanelen: in uitvoering (van boven naar onder)
Destructief onderzoek werd uitgevoerd door ABG en IBT op 6/11/23 & 29/11/23 i.k.v. stabiliteitsberekeningen uitbreiding balkons
Opmeten, opstellen en uitwerken van definitieve uitvoeringsdetails ifv bevestigde uitkraging balkons: voltooid

Dhr. Kristof Reynaert
Jesper Deraedt



Termijn

• Termijn - toestand op [1.9]

15 december 2023

Startdatum: 1.09.23
Einddatum: 29.03.24 (niet realistisch i.k.v. vervanging ramen)
Realistisch streefdoel einde werken: eind juni

Werkdagen

- Vorige periode: 38
- Huidige periode: 33
- Totaal: 71

Verletdagen

- Vorige periode: 3
- Huidige periode: 4
- Totaal: 7
- Weerverlet: 2/11, 3/11, 27/11, 4/12

Verlof

- Vorige periode: 0
- Huidige periode: 3 (30/10/23 - 1/11/23)
- Totaal: 3

Bouwverlof AAN 25/12/2023 t.e.m. 5/01/2024

Planning		
<ul style="list-style-type: none"> • Planning [1.3] 	<p>Gewijzigde planning vanwege vertraging m.b.t. uitsluitel maximale toelaatbare balkonuitkraging. Toelichting Kristof IBT tijdens werfvergadering:</p> <p>Voltooien opmetingsfase (uitzetten nieuwe gevellijnen, vloerpassen binnen en buiten, maatvoering ramen, gevel ...) en bepalen maximale balkonuitbreiding: <i>15/12/2023</i></p> <p>Uitvoeren betonherstellingen achterliggende structuur; bijkomende dekking en uitvlakingslaag, afbraak- en gietwerken nieuwe balkons: <i>na kerstverlof januari & februari 2024</i></p> <p>Uitvoeren voorbereidingswerken nieuwe ramen (stofwand, uitbraak ramen, uitbraak bestaande opstand en plaatsen nieuwe opstand onder ramen) Plaatsen nieuwe ramen: <i>midden maart 2024</i></p> <p>Voor de paasvakantie 2024 ruwbouwwerken afgerond</p> <p>Uitvoeren waterdichtings- en isolatiewerken balkon- en geveldelen, gevelbekleding, balustrades, tegelwerken ... <i>na paasvakantie - eind juni 2024</i></p> <hr/> <p>Verdere concrete planning (oa. tijdstip plaatsen stofwand, plaatsen nieuwe ramen ...) wordt door IBT bezorgd</p>	<p>Dhr. Bernard Catrysse ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert Jesper Deraedt</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vaste bewoning [1.4] 	<p>Vaste bewoning app. 102 en 302</p> <hr/> <p>Renovatie binnenzijde (privatief): app. 0702</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever [1.5] 	<p>Feys BV werd aangesteld inzake V.C. + EPB - verslaggever Aangepaste EPB-verslag volgens opmerkingen ABG bezorgd op dd. 19/10/2023 Startverklaring werd door SYN en ABG ondertekend</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • straatverlichting [1.6] 	<p>Straatverlichting (Fluvius) op gevel werd weggenomen Verlichtingsarmatuur stockeren op een afgeschermd plaats AAN voorziet nodige bevestigingspunten i.k.v. terugplaatsen verlichting In overleg met bouwheer, verlichting 20 cm hoger plaatsen</p>	<p>Dhr. Bernard Catrysse Jesper Deraedt</p>
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Beslissingen AV - 16.09.23 [1.7] 	<p>AV dd. 16.09.23 beslissingen inzake renovatiedossier:</p> <p>Renovatieconcept Gevelaanpak dakterras V11 analoog aan voorgevel (isolatie + dekton) Blinde zijgevel V11 (stuk gevel met leien) isoleren + nieuwe leien Hoofddak vormt geen onderdeel van de renovatie Alle ramen, m.u.v. het gelijkvloers en app 1002 dakterras V11 (kant Middelkerke), worden vervangen Penant van ca. 40 cm t.o.v. gevel in geprofileerde aluminiumbekleding Verlaagd tussenscherm in geklemd glas</p> <p>Materialen Ramen buitenzijde geanodiseerd E6/C32 donker, binnenzijde RAL 9010 (OA schrijnwerk = Dejaeghere Meulebeke) Geprofileerde geanodiseerde aluminiumbekleding (Alinel) tussen ramen E6/C32 Donker Dekton Albarium</p>	<p>ing. Koen Gheysens ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert</p>

• Afbraakwerken [2.1]

Afbraak silex panelen:

- voldoende afscherming voorzien buurgebouwen
 - afschermen ramen gelijkvloers en app 1002 dakterras V11
- Ramen gelijkvloers werden door de AAN afgeschermd.
- ter plaatse van inkomhal, te behouden silexpanelen (zie rode pijl) en blauwsteenplinten volgens bespreking ter plaatse
- Inkomhal wordt afgewerkt met Dekton (analoog aan gevel)

Dhr. Kristof Reynaert
Jesper Deraedt



✘ Opschuimen ramen [3.1]

Dikwijls opening boven en rond de ramen vastgesteld. Tijdens afbraak silexpanelen --> ramen beter opschuimen. AAN voert een eindcontrole uit voor het bouwverlof en doet het nodige.

Dhr. Kristof Reynaert
Jesper Deraedt



• **Destructief onderzoek balkonplaat + achterliggende structuur [1.17]**

Maximale toegelaten stedenbouwkundige overkraging balkons vanaf de rooilijn gemeten (=huidige gevelvlak) --> 100 cm t.o.v. balkonfront vlak dekton
Haalbare uitkraging wordt bepaald d.m.v. stabiliteitsberekeningen

ing. Mathias Smekens
Dhr. Kristof Reynaert
Jesper Deraedt

Ifv bijkomende noodzakelijke gegevens voor de stabiliteitsberekeningen werd destructief onderzoek bij de centrale kolommen en achterliggende structuur dd. 6/11 & 29/11/23 door IBT en ABG uitgevoerd. **Vrijgemaakte zones niet opvullen met herstellmortel R4 maar opnieuw beton aangieten met hoge druktsterkte --> uitgevoerd**

Plannen van het onderzoek zijn in bijlage terug te vinden.

ontnemen van boorkern ter bepaling van druksterkte betonnen centrale kolom.
In nauw overleg met de stabiliteitsingenieur werden verschillende oplossingen (oa. gewicht glazen balustrade, opbouw balkon ...) gezocht om de bijkomende lasten tot een minimum te beperken.

Bouwheer werd wekelijks via mail op de hoogte gesteld van de vooruitgang inzake de stabiliteitskwestie

Conclusie van stabiliteitsberekeningen, maximale toelaatbare overkraging = 90 cm vanaf de rooilijn.

Op basis hiervan werden de definitieve uitvoeringstekeningen opgesteld





• **Bijkomende dekking/betonherstel [3.2]**

Plaatselijk betonschade aan de kolommen vastgesteld in de vorm van blootliggende roestende wapening.
 Na afbraak silexpanelen:
 - uitvoeren betonherstellingen
 - bijkomende dekking te voorzien (ook ifv uitvlakkingslaag) ter plaatse van de kolommen.

ABG zal zones van betonherstel aanduiden na volledige wegname silexpanelen.



• **Uitvoeringssnedes/op metingen [2.5]**

Definitieve snedes werden o.b.v. maximale toelaatbare uitkraging opgesteld.
Benutbare balkonruimte = 90 cm
 Opmerking/nog aan te passen op verticale snede: thermoblock onder ramen
Snedes zijn terug te vinden in bijlage.

Gevelisolatie Kooltherm K15 vliesgevelplaat 100 mm RD-waarde 4,75 m² K/W

Dekton 8 mm verlijmd op houten draagstructuur

Ter plaatse van zijstroken dektion 8 mm op aluminium draagstructuur verlijmd

Dakterras V11 dektion 8 mm verlijmd op houten draagstructuur

Afvoer PE-buizen in gevel verwerkt

ing. Koen Gheysens
 ing. Mathias Smekens
 Dhr. Kristof Reynaert
 Jesper Deraedt

<ul style="list-style-type: none"> • Keuze keramische tegelvloer [3.3] 	<p>Ivf definitieve uitvoeringstekening --> keramische tegelvloer 90 x 90 cm te plaatsen. 4 stalen keramische tegelvloeren (beige/grijs getint) met antislip (ruwer oppervlak R11) werden voorgelegd. Tijdens de werfvergadering heeft de bouwheer gekozen voor de keramische tegel 'panna' (zie onderstaande foto). Opmerking tijdens uitvoering: min. 5 tegeldraggers te voorzien per tegel</p> <div data-bbox="416 360 932 871" data-label="Image"> </div> <p>Tegel in het midden - panna</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Vernieuwen bekabeling/TV-distributie/fiber [1.10] 	<p>OA Elektro Tavernier wordt uitgenodigd op de werfvergadering dd. 19/01/2024 omtrent de mogelijkheden inzake fiber. Verder te bespreken.</p>	<p>Dhr. Bernard Catrysse ing. Koen Gheysens ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nieuw schrijnwerk [1.12] 	<p>OA raamconstructeur werd bevestigd door IBT en is Dejaeghere uit Meulebeke = schüco ramen</p> <hr/> <p>Laatste ondertekende raamfiches werden op 11/12/23 ontvangen.</p> <p>App 0501 --> monocolor App 0302 --> optie akoestische beglazing van toepassing</p> <hr/> <p>Opmeting niveaus binnenvloer i.f.v. positie nieuwe ramen V1 tot V9 werd uitgevoerd door AAN. Hoogst binnenvloer = positie uitlijning nieuwe ramen Werd door de AAN tijdens de werfvergadering Zie bijlage van de uitgevoerde opmetingen. (ter illustratie verdieping 9 app. rechts, nieuw raam zal 41 mm hoger liggen binnen t.o.v. huidig raam)</p> <hr/> <p>Raamprofielen werden besteld.</p>	<p>Dhr. Bernard Catrysse ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Inkom en sasdeur [2.3] 	<p>Vervangen inkomdeur in aanbesteding voorzien, sasdeur niet. Op vraag van de bouwheer, voorstel te bezorgen inzake vernieuwen sasdeur.</p> <hr/> <p>Raamconstructeur: DeJaeghere zal uitgenodigd worden op werfvergadering dd. 19/01/2024 ikv opmaak voorstel nieuwe sasdeur. Nodige werkzaamheden t.p.v. de binnenafwerking (o.a.valse plafond, dagkanten ...) bij vervanging van sasdeur zullen eveneens besproken worden.</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert Jesper Deraedt</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Dakterrassen voorgevel bestaande gevelelementen [1.14] 	<p>Bestaande gevelementen dienen weggenomen te worden i.f.v. aanpak gevel dakterrassen (verwijderen gevelmetselwerk, aanbrengen isolatie + dekton bekleding)</p> <p>Eigenaar app 1001 staat zelf in voor wegname voorzetrolluik</p> <p>Overige gevelementen o.a. verlichting van beide dakappartementen eveneens weg te nemen, hetzij door de eigenaars ofwel door AAN.</p> <p>IBT evalueert bestaande toestand en werking na wegname rolluikbak app. 1002, terugplaatsen onder voorbehoud</p>	<p>ing. Koen Gheysens ing. Mathias Smekens Dhr. Kristof Reynaert</p>
		
<ul style="list-style-type: none"> • Afwatering dakterrassen buurgebouwen [2.2] 	<p>Sleutels dakterrassen buurgebouwen ontvangen van syndicus ABG en AAN inspectie uitgevoerd.</p> <p>AAN voert een afwateringsproef uit bij het linkerbuurgebouw.</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert Jesper Deraedt</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gevelmaterialen [1.11] 	<p>Staal van Albarium dekton, kleur ramen E6/C32 Dunkel en Alinel type A werden op de werfvergadering voorgelegd.</p> <p>Penanten worden uitgevoerd in Alinel type A</p> <p>Dimensionering profielen: - symmetrische profielen (breedte x diepte) = 30 mm x 20 mm, tussenafstand = 30 mm)</p> <p>In overleg met bouwheer tijdens vergadering, penantbreedte t.a.v. raam ca. 40 cm (voor uitvoering --> profiel niet boven de 40 cm)</p>	<p>ing. Koen Gheysens ing. Mathias Smekens</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Blinde zijgevel [2.4] 	<p>Uit te voeren werkzaamheden blinde zijgevel V11</p> <p>Wegnemen en afvoeren asbesthoudende gevelleien</p> <p>aanbrengen draagstructuur i.k.v. nieuwe leien</p> <p>aanbrengen resol (K15) isolatie 10 cm</p> <p>plaatsen leien</p>	<p>Dhr. Kristof Reynaert Jesper Deraedt</p>



Veiligheid

✗ Veiligheidshelmen [1.18]	AAN zorgt voor veiligheidshelmen op de werf voor opvolgend bestuur VME	Dhr. Kristof Reynaert
✗ PBM's [1.19]	Dragen van PBM's is verplicht op de werf (oa. helmdracht)	Dhr. Kristof Reynaert

Documenten / stalen

✓ Plaatsbeschrijving [1.20]	Uitgevoerd op 10.08.23.	Dhr. Kristof Reynaert
✓ ABR-polis [1.21]	Attesten bezorgd dd. 9/08/2023	Dhr. Kristof Reynaert
✗ Ontwerp werfbord [1.22]	Ontwerp ter goedkeuring voor te leggen.	Dhr. Kristof Reynaert
✗ Informatiebrief mede-eigenaars [1.23]	Dhr. Kristof Reynaert	
✗ Keuringsattest stelling en lift [1.24]	cf. verslag V.C. stelling opnieuw te keuren na storm	Dhr. Kristof Reynaert
✗ Uitgebreide werfplanning [1.25]	Te bezorgen aan ABG	Dhr. Kristof Reynaert
✗ Veiligheidsplan en risico-analyse [1.26]	Te bezorgen aan V.C. (cf. mail 13/09/2023 V.C.)	Dhr. Kristof Reynaert
✗ Attest werfaangifte RSZ/NAVB [1.27]	Te bezorgen aan V.C.	Dhr. Kristof Reynaert
✓ Attest borgstelling [1.28]	Bezorgd op dd. 9/08/2023	Dhr. Kristof Reynaert
• Lijst onderaannemers [1.29]	Balustrades en tussenschotten: BCE Menen EPDM-dichtingswerken: Chris Dermaut Zwevegem Schrijnwerk: Dejaeghere Meulebeke	Dhr. Kristof Reynaert

Volgende werfvergadering

• Uur en Locatie [1.30]
19 januari 2024

10 u ter plaatse

Foto's

• Foto's m.b.t. huidig verslag [2.6]



Algemeen

Huidig verslag werd opgemaakt door ABG.

Het verslag van de vorige vergadering werd gelezen en goedgekeurd.

Betrokkenen die opmerkingen hebben omtrent huidig verslag, gelieve dit te melden uiterlijk op de volgende werkvergadering.

Voor de opdrachtgever:

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .

Voor de aannemer:

.
. .
. .
. .
. .
. .
. .
. .