

Deze teleconferentie met Arch. Beke ter opvolging van de conclusies van de bijeenkomst met de werkgroep van 10 oktober had plaats op 20/10 om 9.00H. Ze werd bijgewoond door Rudi en Jan, Hein en Ivan waren verontschuldigd. Inhoudelijk was ze voornamelijk gericht op het verduidelijken van een aantal technische elementen en de besluiten van de werkgroepbijeenkomst.

Eerst werd het niet weerhouden van de optie "Afbraak voorgevels, isolatie en nieuwe gevelafwerking" besproken. Arch. Beke erkent dat de berekeningen van de EPC's na isolatie voor drie proefappartementen slechts een beperkt resultaat opleveren, wat de voornaamste oorzaak was om deze optie niet langer te weerhouden. Hij merkt daarbij op dat verbetering van EPC's niet alleen afhangt van isolatie van gevels, maar dat, en dit zeker in appartementsgebouwen, waar de verhouding gevels/ramen meestal in het voordeel van de ramen is, raamisolatie eveneens een zeer belangrijke factor is. Er is dan ook besloten dat dit element deel zal uitmaken van de voorstudie.

Uit de vergadering van 10 oktober kwamen twee hoofdopties naar voor, telkens bij behoud van het huidige gevelmetselwerk: Beknopt uitgedrukt is de eerste reinigen, een belangrijk aantal lintelen professioneel coaten en er eventueel een beperkt aantal vervangen, waar bij het bovenliggend metselwerk wordt vervangen door gevelstenen gelijkaardig aan de oorspronkelijke. De tweede is de gevel niet te reinigen, maar hem te bekleden met een bepleistering of een ander type bekleding.

## 1. Reinigen van de gevel

- **Reinigingsmethode:** het beste resultaat wordt steeds bekomen met zandstralen, het tweede beste met reinigen met warm water. Dat bleek ook uit de uitgevoerde test op de westgerichte zijgevel. Zandstralen geeft ook het meest uniforme resultaat, maar kan de oppervlakte van de steen beschadigen indien niet met de nodige voorzichtigheid ("feeling" van wat kan en mag) uitgevoerd. Arch. Beke stelt voor een meer uitgebreide test uit te voeren op een erg bevuild gevelstuk of muurtje (westkant van het gebouw), zodat met volle kennis van zaken kan besloten worden voor de ene of andere methode. In ieder geval moet de behandeling gevolg worden door coating met een kwaliteitsvolle hydrofuge.
- **Duurzaamheid:** Op de vraag hoelang een goed uitgevoerde reiniging stand houdt, antwoord Arch. Beke dat dit zeker meer dan 10 jaar bedraagt. Op een reeds jaren bestaande testmuur van het WTCB zijn er combinaties van reinigingsmethodes en hydrofuges waarvan de beste er na meer dan 20 jaar nog goed uitzien! In ieder geval lijkt driemaal moeten reinigen over een periode van 30 jaar hem duidelijk overdreven.
- **Lintelen:** Een correct uitgevoerde behandeling van de lintelen is goed voor meer dan 10 jaar. Indien na een aantal jaren de gevel opnieuw gereinigd wordt moeten de lintelen best tegelijkertijd ook nagezien en/of opnieuw behandeld worden. Wat de noodzaak om een aantal lintelen uit te breken en te vervangen betreft, stelt Arch. Beke

ook hier een test voor: Deze bestaat er in één van de lintelen in erg slechte staat volgens de geijkte methode te behandelen, te meten in welke mate hun dikte dan nog aanvaardbaar is, na te zien met welke methode het linteel verankerd is (of niet), en uit deze bevindingen te besluiten of vervanging wel of niet nodig is. Wat de optie van het vervangen van alle lintelen (en dus met overal rijen nieuwe stenen erboven), is de conclusie dat dit naast een enorme kostprijs ook een esthetisch risico inhoudt, deze idee moet dus verlaten worden.

- **Opmerking over het isoleren van de spouwmuren:** Arch. Beke stelt voor bij de test van de lintelen tegelijkertijd met een camera na te gaan of er enige vorm van isolatie aanwezig is in de spouwmuren. Hij raadt in ieder geval het opspuiten van spouwmuren met nieuwe isolatie af, dit i.v.m. het hierbij mogelijk ontstaan van vochtproblemen.
- **Schilderen:** Om een goed en duurzaam resultaat te bekomen is de kwaliteit van het draagvlak essentieel. Hierbij stelt zich het probleem van de vroegere reparaties van het voegwerk. Om een goed resultaat te bekomen zou men het voegwerk moeten uitslijpen en herdoen. Dit maakt de kostprijs van deze benadering onverantwoord, de idee moet dus best verlaten worden.

## 2. Bekleden van de gevel

- **Welke bekleding?** Hiervoor wordt door Arch. Beke het systeem waarbij een grondplaat wordt aangebracht op de gevelsteen die dan bepleisterd wordt ("crépi") als het beste aangeraden, het vermijdt o.a. het risico op vochtproblemen (systeem STO). Deze benadering combineert een mooie bekleding met isolerende kwaliteiten, zoals dat ook het geval is in het ETICS (Thermal Isolation) systeem. Het laat ook toe de behandeling van de lintelen tot de basisbehandeling te beperken (zonder bijkomend schilderen), dus ook zonder het uitbreken van de zwaarst aangetaste lintelen. Hij beschouwt deze oplossing ook op esthetisch vlak als de beste: Het alternatief (zoals de bekleding type Eternit Tectiva) is een goede oplossing, maar uit de discussie blijkt dat deze benadering waarschijnlijk minder past bij de architectuur van het gebouw ( te "industriëel" versus "residentieel" voorkomen). Er wordt ook opgemerkt dat het STO systeem qua bevuiling er langer netjes zal uitzien dan het reinigen van de gevels.
- **Dorpels:** Arch. Beke beschouwt hun volledige vervanging op gebied van vochtisolatie als de allerbeste oplossing, maar begrijpt ook, rekening houdend met de goede huidige toestand, dat dit niet dwingend noodzakelijk is. Waar te grote erosie van het oppervlak is opgetreden kunnen dorpels individueel vervangen worden met een product van hetzelfde type als de oorspronkelijke dorpel.

## 3. Balustrades

- **Type balustrades:** Er zijn twee types balustrades voorgesteld: het type G-Line en het type Full Glass, dit laatste met een aanzienlijke meerprijs t.o.v. G-Line. De keuze is hoofdzakelijk esthetisch, beide alternatieven blijven aangeboden.

#### 4. Bekleding boven-en onderzijde balkons

- **Onderzijde:** Er is op de bijeenkomst van de werkgroep van 10 oktober besloten deze uit te voeren met Eternit Tectiva bekleding. Arch. Beke zal voor de basisuitvoering (en dus ook de goedkoopste) de optie "technisch reinigen en schilderen met industriële coating" toch nog eens onderzoeken (groot verschil in kostprijs). Hierover raadpleegt hij nog een stabiliteitsingenieur, dit in verband met de verankering van de balustrades.
- **Bovenzijde:** Dit kan een gietvloer zijn, of een oplossing met tegels op plots (volledig horizontaal). Deze laatste (duurdere) oplossing gaat alleen samen met de optie "Full Glass" voor de balustrades.

Tenslotte wordt Arch. Beke er over ingelicht dat de brandweer van Koksijde eist dat aan beide zijden van Villa Castelli voor de gebouwen die het verst achter in de tuin kant zeedijk liggen nieuwe platforms (beton?) moeten komen waar de brandweer in geval van nood toegang toe heeft. De idee is hiervan gebruik te maken om de aanleg van de voortuin (afsluiting? terrassen?) te herbekijken, en dit in het project te integreren.

Ook de esthetische aspecten (o.a. de kleuren) van de benadering "bekleding" moeten nog bekeken worden. Dit geldt ook voor de visuele voorstelling ("rendering") van deze optie.

Verdere besprekingen van de kerngroep met Arch. Beke blijven noodzakelijk vooraleer met concrete en berekende voorstellen terug te keren naar de werkgroep. Deze moeten zo vlug mogelijk na de nog uit te voeren testen gepland worden.