

Openbare inschrijving Meulenspie 2025 - Eerste Nota van Inlichtingen (fase voorselectie)
Verkoop gemeente Breda
10 april 2025

Datum	Vraag	Perceel	Hoofdstuk	Artikel	Pagina	Onderwerp	Vraag van inschrijver	Antwoord gemeente Breda
25-03-2025	1	sectie B, (gedeelte) nummer 4407	4	4.3	25	Architectuur	In uw document Bouwvelop Meulenspie staat vermeld dat metselwerk toegepast moet worden bij de gevels (spelregels Beeldkwaliteit). Wij hebben een concept waarin wij werken met prefab gevels met minerale steenstrips. Deze gevelafwerking heeft een metselwerk uitstraling en wij kunnen met deze prefab gevels voldoen aan het gestelde in de Spelregels Beeldkwaliteit. Is het toegestaan dat wij met deze prefab gevels een inschrijving doen?	De AOB (Adviescommissie Omgevingskwaliteit) accepteert meestal ook steen strips. Recent is er wel het voornemen geuit om minerale steen strips in het vervolg te gaan weigeren, vanwege de kwetsbaarheid. Binnen de Gemeente zal met de AOB worden gecommuniceerd dat steen strips voor deze inschrijving toegestaan zijn. Aanvullende informatie over het gebruik van (minerale) steenstrips in de gemeente Breda: Er zijn een aantal aandachtspunten/ zorgen ten aanzien van het gebruik van minerale steenstrips: • Esthetische kwaliteit. Steenstrips kunnen esthetisch voldoen aan de beeldkwaliteitseisen van baksteen. De detaillering is hierbij belangrijk. • Duurzaam verouderen over langere periode • Kwetsbaarheid van het materiaal/ robuustheid tegen vandalisme (zie bijvoorbeeld de bijgevoegde foto's van schade door vogels die gaten maken of schade op hoeken) Een zachte ondergrond zoals EPS bij minerale steenstrips maakt het materiaal extra kwetsbaar. Dit is niet wenselijk. Meulenspie ligt in een landschappelijke omgeving, waardoor schade door vogels dan zeker een risico is. • Technische kwaliteit (bijvoorbeeld het loslaten van strips) • Brandveiligheid • Duurzaamheid en milieubelasting Uit een recent verslag van de AOB (Adviescommissie Omgevingskwaliteit Breda): • Zij constateert dat de strips esthetisch lijken op baksteen, waar baksteen de richtlijn is uit het BKP en is wat dat betreft akkoord met het getoonde alternatief van de strip en de hardheid van de ondergrond (cementgebonden plaat i.p.v. EPS) waar de strip op wordt verlijmd. De detaillering is heel belangrijk. • Wat betreft het toepassen van minerale strips kan de commissie geen toetsing doen op kwaliteit/garanties en spreekt nogmaals haar twijfels uit met betrekking tot de minerale strips en de technische duurzaamheid (ook in beeld) ervan. • De commissie geeft de aanbeveling aan de gemeente om advies te vragen aan experts en een beleid op te stellen ten aanzien van minerale strips. Het is een materiaal waar er veel discussie over is en verschillende steden zijn ervan afgestapt. De technische levensduur van met name de lijm heeft zich in deze discussie onvoldoende bewezen, waarbij het risico op de lange termijn komt te liggen bij de toekomstige eigenaren. Er zijn voorbeelden van gevels

								waarbij strips delamineren (loskomen) wat op de beeldkwaliteit van de stad een negatieve impact heeft. De voorwaarden van de afdeling Vergunningen: • Van de toe te passen gevelconstructie (afwerking gevel met isolatie en steenstrips) dient voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden het volgende te worden in gediend; - Publiekrechtelijk goedgekeurde BRL's waaruit blijkt dat de toe te passen constructie voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit. - Publiekrechtelijk goedgekeurde BRL's waaruit blijkt dat de uitvoering van de werkzaamheden (procescertificaat) voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit. - Een op basis van de hierboven goedgekeurde BRL's uitgewerkt inspectieplan/ protocol. - Een bewijsschrift waaruit blijkt dat het inspectieplan is verbonden aan het eigendom van de panden en is gegarandeerd voor de komende 50 jaar (kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek). • Van de toe te passen gevelconstructie (afwerking gevel met isolatie en steenstrips) dient voor de aanvang van de betreffende werkzaamheden proefmuren te worden opgesteld. Deze proefmuren dienen ter toetsing te worden aangeboden aan de AOB Binnen de gemeente Breda wordt verder gewerkt aan het opstellen van toetsingscriteria voor het gebruik van minerale steenstrips.
--	--	--	--	--	--	--	--	---