

Burgemeester en wethouders van Breda,

gezien het verzoek van Heijmans Vastgoed Realisatie B.V om gebruik te mogen maken van de mogelijkheid tot wijziging van het bestemmingsplan,

overwegende dat,

- in het bestemmingsplan 'Ijpelaar', dat is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 april 2010, aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid is verleend, overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, tot wijziging van de bestemming 'Bedrijf' van artikel 3 naar de bestemming 'wonen' met dien verstande dat:

- a. *binnen de bestemming (gestapelde) woningen en zorgvoorzieningen zijn toegestaan met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, wegen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen;*
- b. *het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig mag worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;*
- c. *de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de aanwezige groenstructuur;*
- d. *het bouwvlak gewijzigd mag worden;*
- e. *er maximaal 100 woningen mogen worden gebouwd;*
- f. *voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 22, lid 22.1;*
- g. *de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;*
- h. *in afwijking van het bepaalde onder g. mag de bouwhoogte maximaal 35 meter bedragen voor een vloeroppervlakte van maximaal 1.300 m²;*
- i. *de planregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 15) van overeenkomstige toepassing zijn;*
- j. *door middel van een onderzoek naar de waterhuishoudkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen;*
- k. *nadere toetsing plaatsvindt in het kader van archeologie;*
- l. *door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;*
- m. *uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren mogen bestaan;*
- n. *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- o. *voldaan moet worden aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder;*

- het ingediende verzoek past binnen de genoemde voorwaarden;

- het ontwerpwijzigingsplan van 24 december 2015 t/m 3 februari 2016 ter inzage heeft gelegen;

- gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingekomen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

1. Tot vaststelling van het wijzigingsplan "Ijpelaar, wijzigingsplan Zorgvlietstraat 1".

Breda, **23 FEB, 2016**

Burgemeester en wethouders van Breda,



, burgemeester.



, secretaris