

OVER DE BEEK 12-12A - 2023

Gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	12
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
artikel 3 Agrarisch met waarden	14
artikel 4 Wonen	15
artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3	19
artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 6	22
hoofdstuk 3 Algemene regels	26
artikel 7 Anti-dubbeltelregel	26
artikel 8 Algemene bouwregels	26
artikel 9 Algemene gebruiksregels	27
artikel 10 Algemene aanduidingsregels	28
artikel 11 Algemene afwijkingsregels	29
artikel 12 Algemene wijzigingsregels	30
artikel 13 Overige regels	30
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
artikel 14 Overgangsrecht	31
artikel 15 Slotregel	31
bijlagen bij regels	32
Bijlage 1 Richtlijn Verrekening bij landschappelijke inpassing	33
Bijlage 2 Landschapstypen	34
Bijlage 3 Leidraad toetsingskader landschapelementen	35
Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	36
Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	37
Bijlage 6 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	38
Bijlage 7 Erf- en landschappelijk inrichtingsplan	39
Bijlage 8 Te slopen bebouwing	40
Bijlage 9 Artikel X Waarde - Archeologie	41
toelichting	42
1 Inleiding	43
1.1 Aanleiding en doel	43
1.2 Plangebied	43
1.3 Geldend ruimtelijk plan	44
2 Planbeschrijving	45
2.1 Huidige situatie	45
2.2 Ruimtelijke analyse	45

2.3 Toekomstige situatie	45
3 Beleidskader	47
3.1 Woningbouwbeleid	47
3.2 Groene ontwikkelingszone	49
4 Haalbaarheid	50
4.1 Conclusie	50
4.2 Bodem	50
4.3 Flora en fauna	50
4.4 Archeologisch erfgoed	51
5 Wijze van bestemmen	52
5.1 Inleiding	52
5.2 Toelichting op de regels	52
6 Economische uitvoerbaarheid	58
7 Procedure	59
7.1 Algemeen	59
7.2 Overleg	59
bijlagen bij toelichting	60
1 Ruimtelijke onderbouwing	61
2 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1 - Inrichtingsplan	62
3 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek	63
4 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3 - Stikstofrapportage	64
5 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3a - Aerius-berekening gebruiksfase	65
6 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3b - Aerius-berekening realisatiefase	66
7 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4 - Quick scan flora en fauna	67
8 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4a - Nader onderzoek vleermuizen en huismussen	68
9 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5 - Archeologisch onderzoek	69
10 Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5a - Boorstaten archeologisch onderzoek	70
11 Beoordeling archeologisch onderzoek ODA	71
12 Resultaten berekening GO	72