



**TE KOOP**  
**TOT WONING TE VERBOUWEN ACHTERHUIS**  
**BLOEMENKAMPSWEG 7 TE LETTELE**



- Totale kaveloppervlakte: circa 1.088 m<sup>2</sup>, met circa 1.200 m<sup>2</sup> mandelig perceel (gezamenlijk erf en ontsluiting naar openbare weg Harmelinksdijk)
- Onverbouwd achterhuis van ca. 1.200 m<sup>3</sup>
- Gelegen in het erfontwikkelingsplan 'Bloemenkampsweg 5' op korte afstand van de dorpen Lettele, Okkenbroek, Bathmen en de stad Deventer
- **Vraagprijs € 325.000,00 k.k.**

**Inlichtingen bij ing. J.W.H. (André) Olden, T 0570 54 41 40 / M 06 11 60 87 14**  
zie voor meer objecten: [www.oldenmakelaars.nl](http://www.oldenmakelaars.nl), [www.drone-makelaars.nl](http://www.drone-makelaars.nl) en [www.funda.nl](http://www.funda.nl)

## OMSCHRIJVING

Altijd al een oud karakteristiek achterhuis tot woning willen verbouwen tot uw unieke woon danwel woon-werk plek? Dan is deze onverbouwd achterhuis met wolfseinden en onderschoer, gelegen op korte fiets- en autoafstand van de dorpen Lettele, Okkenboek en Bathmen én de stad Deventer, wellicht iets voor U!

De kavel met het onverbouwde casco met het adres Bloemenkampsweg 7 is ca. 1.088 m<sup>2</sup> groot en biedt de mogelijkheid om inpandig een eigen ontwerp van uw woning met een inhoud van maar liefst ca. 1.200 m<sup>3</sup> te bouwen/verbouwen. Met daarnaast een zelf te realiseren bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> (geschakeld met het bijgebouw van 100 m<sup>2</sup>, behorende bij het voorhuis Bloemenkampsweg 5). Dit alles op een nieuw te realiseren woonerf met 4 woningen zijnde een nieuw te bouwen voorhuis (nr. 5), een tot woning te verbouwen achterhuis (nr. 7), een tot woning te verbouwen voormalige jongveestal (nr. 9) en de nieuwbouw van een schuurwoning (nr. 11). Allen voorzien van ruime kavels en een eigen zelf te realiseren bijgebouw. De ontsluiting geschiedt via een gezamenlijk mandelig erf van ca. 1.200 m<sup>2</sup>, met ontsluiting naar de openbare weg Harmelinksdijk.

Tot enige jaren geleden was deze locatie nog als melkveebedrijf actief met een woonhuis, achterhuis, bedrijfsgebouwen, voeropslag en verhardingen. De bedrijfsgebouwen zijn inmiddels gesloopt en verhardingen ten behoeve van de gras- en maïskuilen met een ondergrondse mestkelder zijn inmiddels verwijderd. In het kader van Rood voor Rood regeling (Kansen uit buiten) van de gemeente Deventer zijn ca. 1.406 m<sup>2</sup> landschap ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. In het karakteristieke achterhuis en jongveestal kan in elk een woning gerealiseerd worden waardoor deze panden bewaard blijven. Tevens zal de bestaande (bedrijfs)woning worden gesloopt en kan hiervoor een nieuw karakteristiek ogend voorhuis van ca. 750 m<sup>3</sup> aan de noordzijde van het achterhuis gebouwd worden.



Een ruim woonerf in een mooie omgeving met veel natuur waar elke woning zijn eigen privacy heeft met fraaie vergezichten over de landerijen Met veel bos nabij en – op geringe loopafstand – de bossen van de Oostermoat van stichting IJssellandschap om heerlijk te wandelen. En met het wonen op een woonerf met 4 panden, voel je je niet alleen en is er sociale ‘controle’ en Sallandse noaberschap zodat je bijvoorbeeld met een fijn gevoel op vakantie kunt gaan.

## ACHTERHUIS

Het bestaande achterhuis is gebouwd in 1810 en is in de tijd deels verbouwd ten behoeve van de huisvesting van melkkoeien en later jongvee 'op de deel'. Tot enige jaren terug werden er nog kalveren in groepshokken op stro gehuisvest. De rest van het achterhuis was in gebruik als berging en omkleedruimte en inpandig was een deel bij het woonhuis aangetrokken/in gebruik (bijkeuken, kantoor, berging).

Het achterhuis heeft buitenwerks de afmetingen van ca. 13,28 x 18,16 m (bron: milieutekening 2016) alzo een bruto oppervlakte van ca 241,1 m<sup>2</sup>. En volgens het meetrapport, opgemaakt door Zibber in 2025, is dit een netto oppervlakte van 224 m<sup>2</sup> zijnde deels woonoppervlakte en deels overig inpandige ruimte. De inhoud is ca. 1.200 m<sup>3</sup> groot en biedt vele mogelijkheden om dit intern tot een royale woonboerderij te verbouwen met de authentieke houten gebinten in het zicht.

Het achterhuis is opgetrokken uit steensmuren, houten gebinten en de onbeschoten sporen kap is gedekt met riet (deel 1985, deel 2017). De deel is voorzien van een betonvloer en een zolder met houten slieten waar het hooi en stro opgeslagen werd.

Om een indruk te krijgen hoe men het achterhuis zou kunnen indelen en verbouwen, is een plattegrond tekening met daarnaast enkele artist impressions van het pand en de verschillende ruimtes gemaakt. Het achterhuis met een inhoud van ca. 1.200 m<sup>3</sup> heeft alsdan een berekende woonoppervlakte van maar liefst 335 m<sup>2</sup> (!), verdeeld over de begane grond ad ca. 205 m<sup>2</sup> en 1<sup>e</sup> verdieping ad ca. 130 m<sup>2</sup>.

De indeling van dit ontwerp van het achterhuis is als volgt:

Begane grond: ruime hal met trapopgang, toilet, grote woonkamer met woonkeuken (totaal ca. 109 m<sup>2</sup>) met tuindeuren naar terras aan oostzijde, kantoor, hal naar slaapkamer met inloopkast, separate badkamer en bijkeuken.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met vide, berging, 4 slaapkamers waarvan 1 met inloopkast, centraal een badkamer, separaat toilet en kast.

De indeling en verbouwing van het achterhuis mag en dient u als koper zelf te regelen ten aanzien van de vergunningen, ontwerp, aannemer etc. U koopt immers een achterhuis waar u binnen de contouren van de steensmuren en de rieten kap uw droomwoning kunt invullen. Het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van het omgevingsplan, schrijft voor dat de bestaande buitenmuren en hoofdvorm behouden dienen te blijven, met de rietenkap met wolfseinden. De oorspronkelijke schoorsteen dient teruggeplaatst te worden waarbij de inham ('onderschoer') met traditionele deuren in stand moet worden gehouden. De deuren mogen eventueel vervangen worden door glas in verband met de gewenste lichtinval in de woning. De detaillering dient sober te zijn, zonder op- of aanbouwen. De materiaalkeuze en kleurgebruik van de gevels is voor het metselwerk (bestaand) rood/rood-bruin met gestucte plint, het dak gedekt met riet en de kozijnen uitgevoerd in hout met traditionele kleurstelling. Dit alles met behoud van de karakteristieke waarden.

Naast het achterhuis mag/dient u een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> te realiseren op uw erf van ca. 1.088 m<sup>2</sup>, welke als geschakeld gebouw met het bijgebouw van eveneens 100 m<sup>2</sup> - behorende bij de kavel van het nieuw te bouwen voorhuis Bloemenkampsweg 5 – als zijnde één schuur. De artist impressions geven een indruk van dit bijgebouw met plaats voor uw auto, werkplaats, tuingereedschap en fietsen.

Het is aan u als koper om uw eigen ideeën met een architect samen te brengen tot uw unieke woning in een groot achterhuis op een royale kavel op een fraai woonerf.

## WAT KRIJGT U GELEVERD?

- Kavel grond van ca. 1.088 m<sup>2</sup> met het bestaande achterhuis, waarbij de kavel door het Kadaster wordt ingemeten (kosten inmeten voor verkoper);
- Kavel mandelig perceel grond van ca. 1.200 m<sup>2</sup> als gezamenlijk erf (4 eigenaren) voor ontsluiting naar de openbare weg Harmelinksdijk (Kadaster inmeting, kosten voor verkoper);
- Kavel heeft de bestemming Wonen - onherroepelijk vergund d.d. 19 november 2024 - waarbij het achterhuis tot woonhuis mag worden verbouwd en een bijgebouw van 100 m<sup>2</sup> gebouwd mag worden;
- Koper dient zelf de omgevingsvergunning Bouw voor realisatie van een woning in het bestaande achterhuis aan te vragen en de verbouw uit te (laten) voeren. Verkoper verkoopt en draagt over het bestaande achterhuis als casco gebouw;
- Het bouwrijp maken van de bouwput voor en de bouw van het bijgebouw dient koper zelf te verzorgen inclusief de benodigde vergunningen, de eventuele benodigde sonderingsonderzoeken en bodemverbeteringen;
- De aanleg van eventuele hagen, heggen, (fruit)bomen en ontsluitingsweg op het verkochte en elders op het woenerf, zal door verkoper worden aangelegd volgens het beplantingsplan behorende bij het bestemmingsplan TAM-Omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele. Het onderhoud nadien is voor koper;
- Nutsvoorzieningen (water, elektra) en riolering van de hoofdleidingen wordt door en voor rekening van verkoper aangevraagd en door een aannemer aangelegd/verzwaard. De kosten en aanleg voor aansluiting van de nutsvoorzieningen vanaf de hoofdleiding tot aan de meterkast respectievelijk buitengevel (riolering) zijn voor koper. Deel van de nutsvoorzieningen is thans reeds in het pand/achterhuis aanwezig maar zal verlegd moeten worden in verband met de nieuwe locatie van de meterkast in het pand (westgevel);
- De kosten en het regelen van glasvezel voor het woonhuis komen voor rekening van koper. Dit kan pas aangevraagd worden na toekenning huisnummer 7 (na verlening bouwvergunning);
- Planning aanleggen/verleggen van hoofdleidingen nutsvoorzieningen is thans ingepland door de aannemer: start week 26-2026 en oplevering week 43-2026 (midden oktober 2026);
- Levering van het achterhuis is op korte termijn mogelijk;
- Project notaris is Tap & van Hoff notarissen te Lochem (dit i.v.m. opmaak akte mandelig perceel).



SCHETSEN VAN HET PLAN





Bestaand



Bestaand

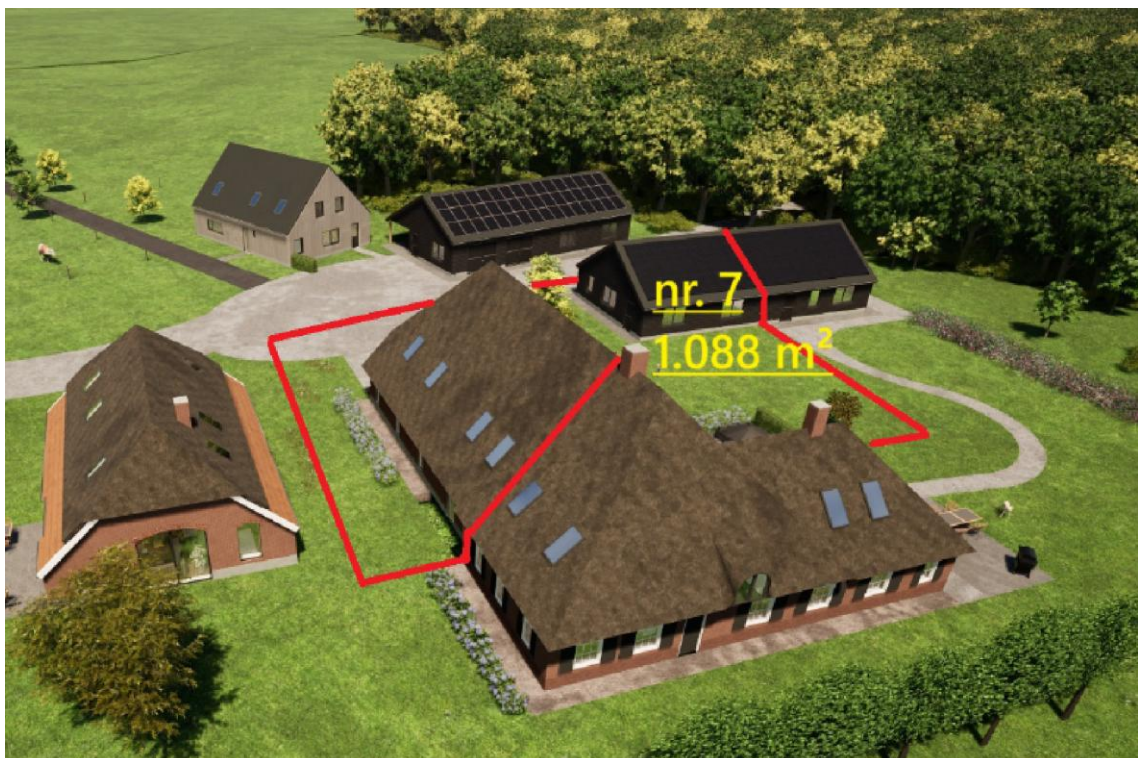


Nieuw



Nieuw

Kavel Bloemenkampsweg 7



FOTO'S ACHTERHUIS, BESTAAND











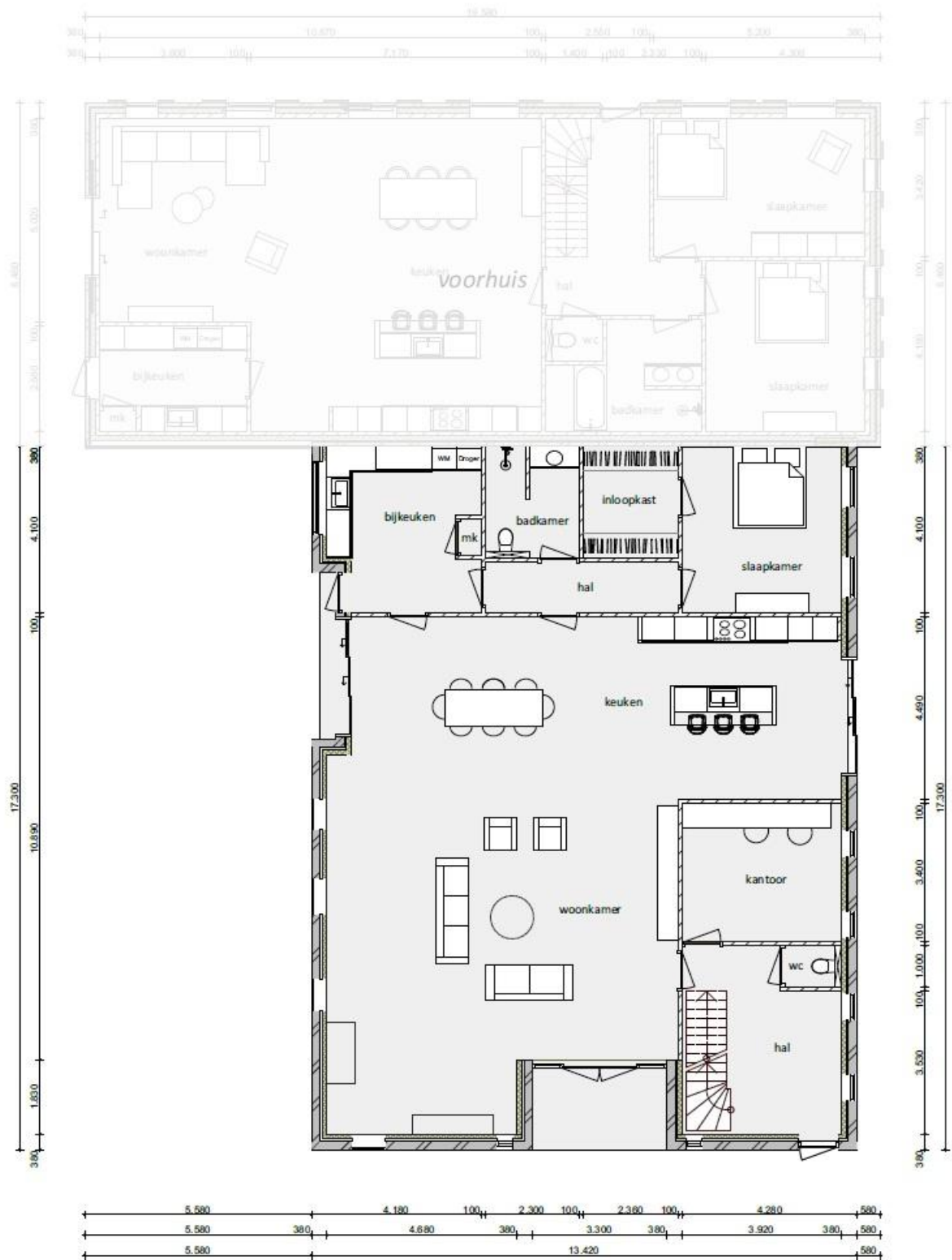




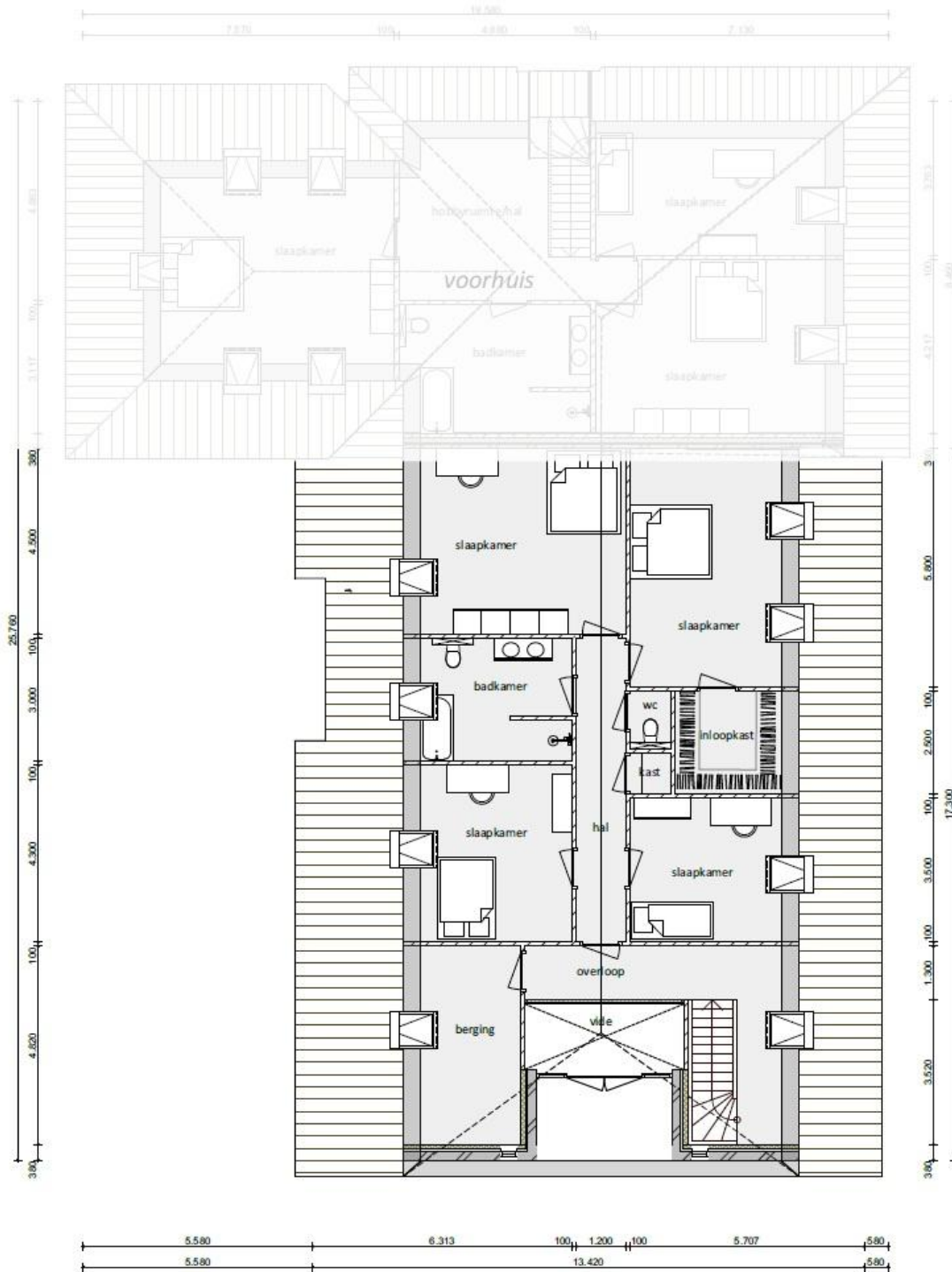
ARTIST IMPRESSIONS ACHTERHUIS







*Begane grond - achterhuis*



Verdieping - achterhuis



**VanWestreenen**  
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING













## OMGEVING

Het achterhuis als toekomstige woonboerderij is gunstig gelegen nabij de dorpen Lettele en Bathmen, beide met diverse voorzieningen die het dagelijks leven comfortabel maken. In Lettele vindt u onder andere een basisschool, een dorpswinkel, enkele gezellige eetgelegenheden en sportvoorzieningen zoals voetbalvelden, sporthal en een zwembad. Bathmen biedt een breder scala aan voorzieningen. In het dorp bevindt zich een divers aanbod aan winkels, waaronder een supermarkt, een bakkerij, slagerij en diverse speciaalzaken die voorzien in de dagelijkse behoeften. Voor de sportliefhebbers zijn er diverse faciliteiten zoals een modern sportcomplex met sporthal en voetbalvelden, overdekte hal met padelbanen, een tennisvereniging en een zwembad zowel in Bathmen als in Lettele. Ook op het gebied van onderwijs en gezondheidszorg is Bathmen goed uitgerust. Het dorp heeft een 3 basisscholen en er is medisch centrum met meerdere huisartsenpraktijken en een apotheek. Daarnaast is er een rijk verenigingsleven met talloze clubs en activiteiten voor jong en oud.

De boerderij ligt op enkele kilometers van de N344 (Holten-Deventer), wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. Bovendien bevindt de historische stad Deventer zich op korte afstand, waar u kunt genieten van een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, culturele activiteiten, scholen (Voortgezet en HBO) en andere stedelijke voorzieningen. De ligging combineert het landelijke leven met het gemak van nabijgelegen dorpen en de stad.

**Huidige situatie erf Agrarisch**



**Nieuw woonerf**



## OVERIGE INFORMATIE

De bestemming is gewijzigd van Agrarisch naar Wonen-Buitengebied, met dubbel bestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Overige – Bouwregel 45'. Met de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en bouwaanduiding 'aaneengebouwd'. Daarnaast is er opgenomen dat er maximaal 2 wooneenheden in het aaneengebouwde voor- en achterhuis nr 5 en nr 7 gerealiseerd mogen worden. Met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 9,5 m. De goot en nokhoogte van het gezamenlijke bijgebouw van 200 m<sup>2</sup> (ieders 100 m<sup>2</sup>) zijn respectievelijk maximaal 3 en 6 m. Het plan "TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele" is op 19 november 2024 onherroepelijk vergund. De bestemmingsplankaarten zijn in de bijlagen van deze verkoopbrochure opgenomen. De bestemmingplanregels zijn in een aparte bijlage brochure opgenomen.

Bij kavel Bloemenkampsweg 7 - groot ca. 1.088 m<sup>2</sup> - behoort tevens een 1/4 aandeel in een mandelig erf met toegangsweg vanaf de Harmelinksdijk, verhardingen inclusief de verhardingen op het middenterrein ten zuiden van het achterhuis. Dit mandelig perceel is totaal groot ca. 1.200 m<sup>2</sup> en gezamenlijk eigendom van 4 aanliggende percelen welke ook gezamenlijk het onderhoud hebben. De aanleg zal in 2026-2027 door verkoper geschieden - een en ander in afstemming met toekomstige eigenaren - waarbij verkoper de schuurwoning aan de Bloemenkampsweg 11 gaat realiseren/bewonen en hun zoon de woning in de voormalige jongveestal aan de Bloemenkampsweg 9.

De kavels moeten nog ingemeten worden door het kadaster. De kadastrale maten zijn voorlopige oppervlaktes met voorlopige grenzen. De kavels zijn al in het veld uitgezet. Kavel Bloemenkampsweg 7 heeft een berekende oppervlakte van 1.088,47 m<sup>2</sup>. De werkelijke oppervlakte kan afwijken van de in deze aanbieding vermelde grootte. Hierover vindt geen boven of ondermaat verrekening plaats.

In de koopakte zullen een aantal artikelen en clausules worden opgenomen om een en ander te duiden, de rechten en plichten van zaken goed vast te leggen voor partijen. Dit betreft o.a de volgende clausules en zakelijk rechten:

- **Ouderdomsclausule**, waarbij koper bekend is dat de onroerende zaak meer dan 200 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten;
- **As is, where is clausule**, waarin de koper het onroerend goed koopt zoals het aantreft als achterhuis, dat niet in gebruik is geweest als woning. Verkoper wil geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare /verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. Met name omdat het type gebruik wijzigt van berging/ voormalige huisvesting van kalveren naar woonhuis;
- **Aanwezigheid van houtvernietigende organismen**, waarbij koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van houtvernietigende organismen zoals boktor en houtworm in het gebouwde, mede gelet op de ouderdom van de onroerende zaak;
- **Vestigen van een zakelijk recht ten behoeve van nutsbedrijven in verband met aanwezigheid van ondergrondse leidingen**. Dit geldt voor Vitens, Enexis, de gemeente Deventer (riolering) en wellicht ook de leverancier van glasvezel zodat zij enerzijds de leidingen kunnen aanleggen, verleggen, verwijderen en eventuele verzwaren maar ook om in de toekomst het onderhoud te kunnen plegen en erbij moeten kunnen. De leidingen liggen en komen vanaf het noorden voor merendeel aan de westkant van het voor- en achterhuis in de ondergrond van de toekomstige tuin. Boven de leidingen mogen geen bouwwerken aangelegd worden;
- **Vestigen van een erfdienstbaarheid van weg**, om te komen en te gaan van de kavel over het mandelig perceel (middenterrein en toegangsweg) naar de openbare weg (Harmelinksdijk). Tevens is er een recht van uitweg aanwezig danwel te vestigen voor de eigenaren van het bos (Diepenveen sectie K de nummers 141, 142 en 144) en de percelen landbouwgrond (Diepenveen sectie K de nummers 1985 en 1987) nabij de Harmelinksdijk om te komen te gaan van en naar de openbare weg (Harmelinksdijk) via een deel van het mandelige toegangsweg.
- **Vestiging van een erfdienstbaarheid van inbalking, aanwezigheid van leidingen**. Daar het nieuwe te bouwen voorhuis – en thans het bestaande woonhuis nr 5 – tegen het achterhuis wordt gebouwd waarin de rieten kap met dakconstructie in en op elkaar moeten aansluiten, dienen hier erfdienstbaarheden te worden gevestigd dat partijen dat over en weer dulden en toestaan. Ook voor eventuele leidingen in de ondergrond zoals voor hemelwaterafvoer.

## ROERENDE ZAKEN

Niet van toepassing.

## **BIJZONDERHEDEN**

Voor dit achterhuis is in de huidige staat geen energielabel nodig omdat het thans geen woonhuis is. Ten behoeve van het bestaande woonhuis nr 5 – thans bewoond door verkoper – is een gasaansluiting voor de CV ketel en het gasfornuis aanwezig. De gasmeter en aansluiting bevindt zich in het noordelijk deel van het achterhuis. Zolang verkoper nog woont in de bestaande woning, in afwachting van de oplevering van de nieuw te bouwen schuurwoning aan de Bloemenkampsweg 11 (medio april 2026), dient deze aansluiting gehandhaafd te blijven. Dat geldt tevens voor de wateraansluiting en meter die ook in het noordelijk deel van het achterhuis aanwezig zijn. De elektra voor het achterhuis is afkomstig van de meterkast in het woonhuis nr. 5. Partijen zullen te zijner tijd afstemming hebben over het de oplevering en mogelijke verwijdering/wijziging van de aansluitingen van gas, elektra en water.

Op het huidige nog niet gesplitste kadastrale perceel gemeente Diepenveen sectie K nummer 1086 is op een deel een Zakelijk recht gevestigd als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer BV te 's Hertogenbosch, En tevens is er een opstalrecht Nutsvoorzieningen gevestigd op een deel van het perceel ten behoeve van de gemeente Deventer ivm riolering en een pompput.

Tevens is in het kadaster zichtbaar dat een op een deel een Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht is gevestigd ten behoeve van GASUNIE TRANSPORT SERVICES BV te Groningen. Echter deze transportleidingen liggen op meer dan 130 m ten oosten van het achterhuis, in een naast gelegen perceel landbouwgrond. Helaas kan een doorhaling van dit zakelijk recht ten dienste van de te verkopen kavel niet 'eenvoudig' door het kadaster worden geregeld. En blijft dit helaas zichtbaar bij de kadastrale inzage.

Voor deze transactie is de heffing van 10,4% overdrachtsbelasting van toepassing. Het tarief van 2% is NIET van toepassing daar het onroerend goed geen woning is dat door een natuurlijk persoon wordt verkregen. Het achterhuis heeft niet de eigenschappen van een woning.

## **VERKOOP PROCES**

De locatie wordt met een vraagprijs van € 325.000,00 k.k. met 1.088 m<sup>2</sup> erf en 1.200 m<sup>2</sup> mandelig erf te koop aangeboden. Bezichtigingen zijn mogelijk en gaan alleen op afspraak met de makelaar om tevens uw vragen te kunnen beantwoorden.

En een bezichting is zeker de moeite waard vanwege de fraaie ligging in het buitengebied van Salland, op korte afstand van dorpen en steden.

## **AANVAARDING**

Aanvaarding in overleg.

## **BIJLAGEN**

- Topografische en google kaarten/overzichten
- Kavelplan
- Landschaps- en inrichtingsplan
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplan informatie

## ALGEMEEN

### Bezichtigingen

Uitsluitend via verkopend makelaar.

Wij stellen het zeer op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten wat u van het object vindt, en wellicht zijn er nog vragen cq. onduidelijkheden.

### Uitnodiging

Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel/bieding.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt.

Wij attenderen u erop dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

### Voorbehouden/ Onderzoeksplicht

Indien koper één of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt.

Koper heeft een eigen onderzoeksplicht terzake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook terzake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, e.d.

### **Raadpleeg uw eigen (NVM) makelaar!**

### Waarborgsom/bankgarantie

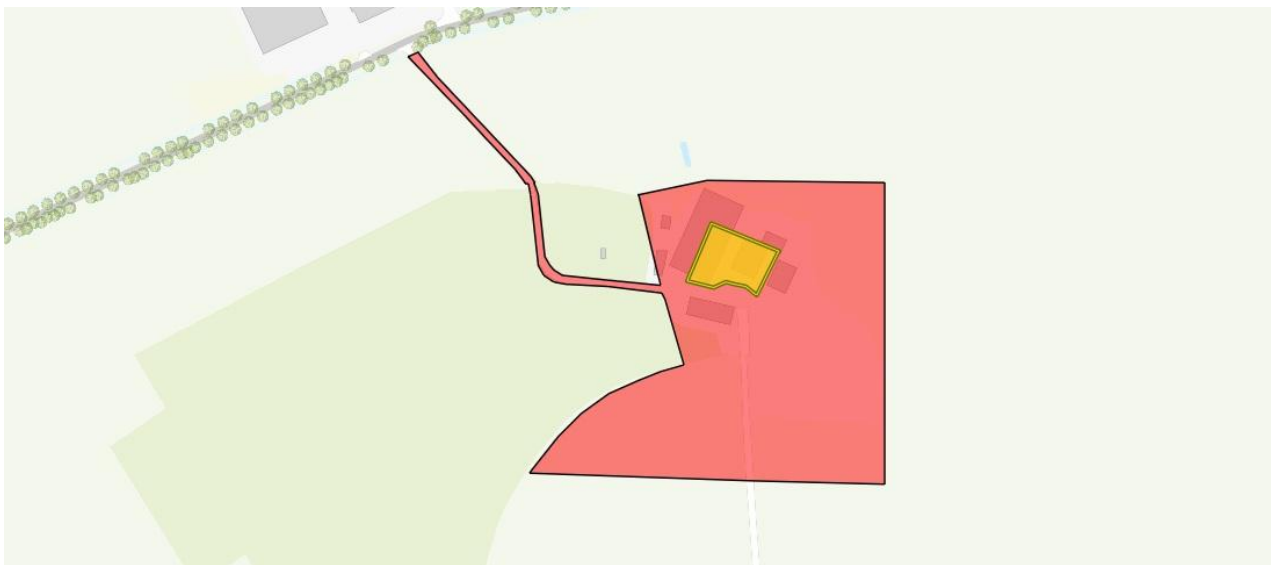
Indien een koopovereenkomst tot stand komt, zal als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom gesteld worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

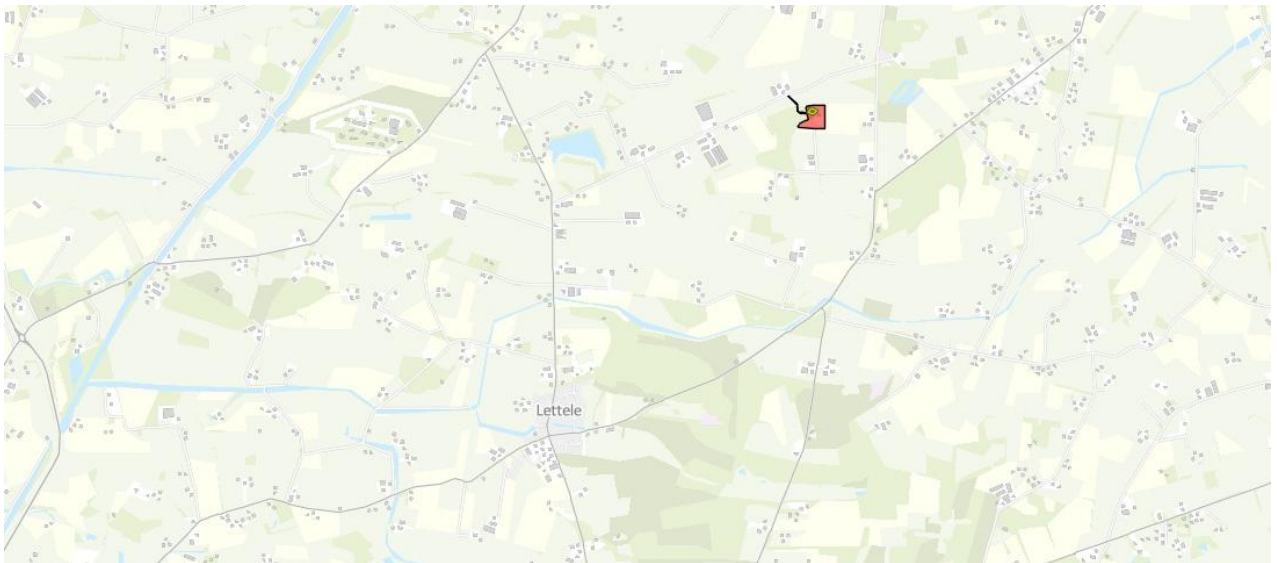
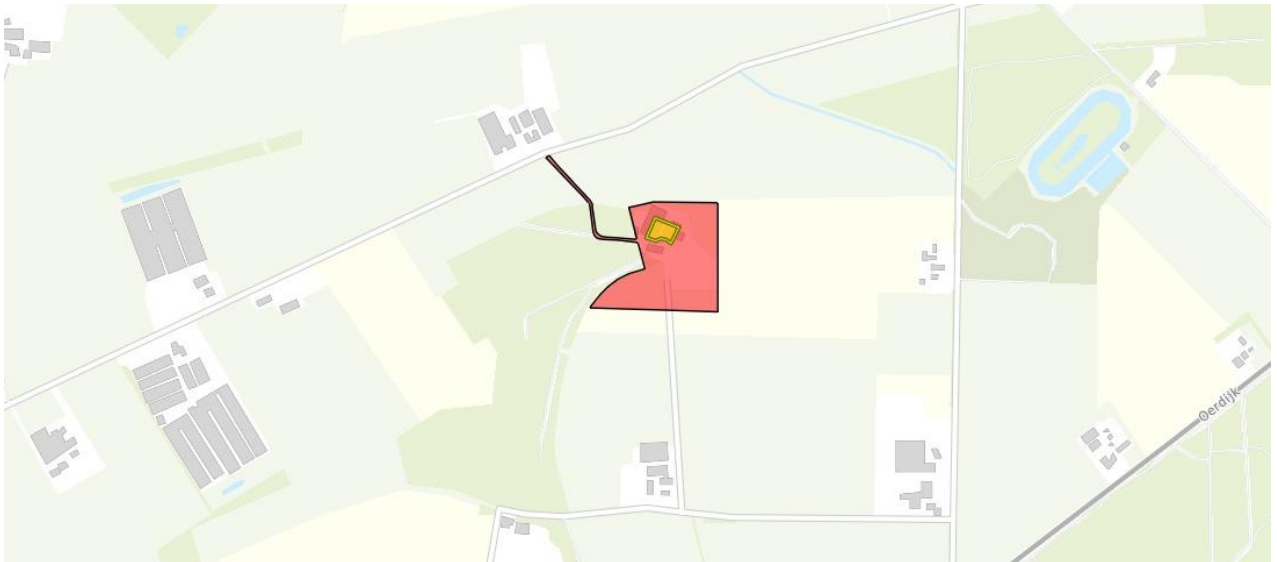
**Ten aanzien van de getoonde plattegrond tekeningen en artist impressions kunnen geen rechten ontleend worden. De koper/initiatiefnemer dient zelf de benodigde vergunningen aan te vragen en kunnen verkoper hiervoor niet aansprakelijk stellen.**

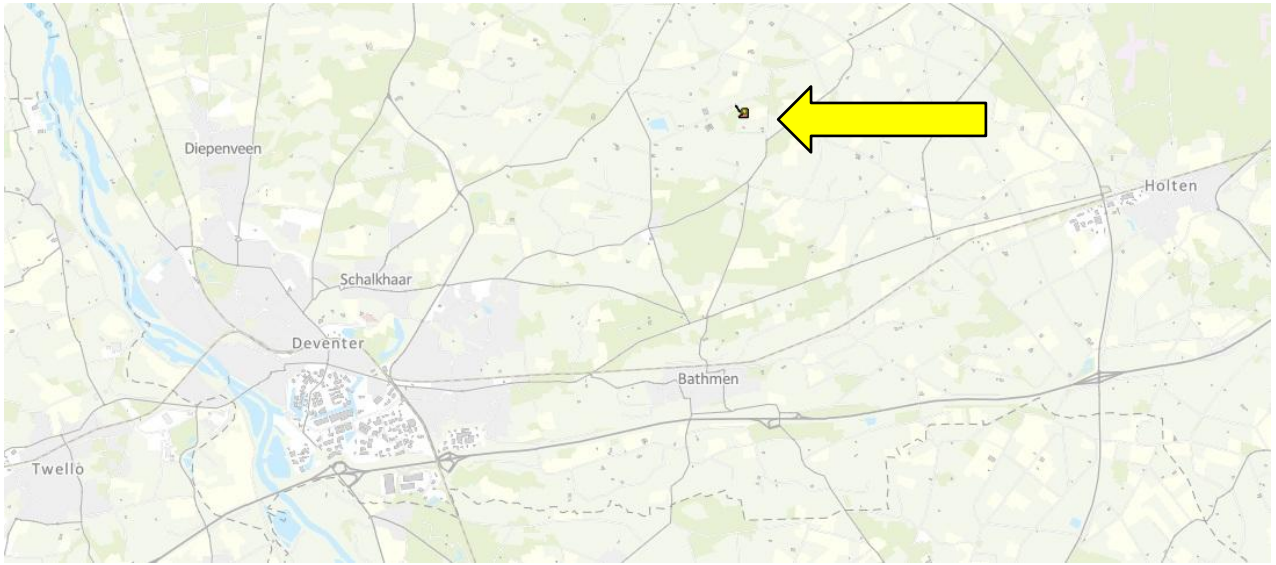
**De in deze brochure vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.**

TOPOGRAFISCHE EN GOOGLE KAARTEN/OVERZICHTEN









## KAVELPLAN

Let op: gescande kaart is niet op schaal



- |          |                            |  |
|----------|----------------------------|--|
| Kavel 1: | Bloemenkampweg 5, Lettele  | een nieuw te bouwen voorhuis op een kavel ca. 3.133 m <sup>2</sup>                   |
| Kavel 2: | Bloemenkampweg 7, Lettele  | een tot woning te verbouwen achterhuis op een kavel ca. 1.088 m <sup>2</sup>         |
| Kavel 3: | Bloemenkampweg 9, Lettele  | een tot woning te verbouwen voormalige jongveestal op kavel ca. 2.094 m <sup>2</sup> |
| Kavel 4: | Bloemenkampweg 11, Lettele | nieuwbouw van een schuurwoning op een kavel van ca. 1.787 m <sup>2</sup>             |

Met daarnaast een mandelig erf van ca. 1.200 m<sup>2</sup> bestaande uit het middenerf en toegangsweg naar de Harmelinksdijk voor de ontsluiting van alle 4 woonkavels.

## LANDSCHAPS- EN INRICHTINGSPLAN

Let op: gescande kaart is niet op schaal



### LEGENDA

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| A                                  | Woning in karakteristiek gebouw   |
| A1                                 | Nieuw bijgebouw bij woning A (100m <sup>2</sup> ) met zonnepanelen op dak   |
| B                                  | Woning in karakteristiek gebouw   |
| B1                                 | Nieuw bijgebouw bij woning B (100m <sup>2</sup> ) met zonnepanelen op dak   |
| C                                  | Nieuw te bouwen karakteristieke woning  |
| C1                                 | Nieuw bijgebouw bij woning C (100m <sup>2</sup> ) met zonnepanelen op dak   |
| D                                  | Nieuw te bouwen schuurwoning (inhoud 750m <sup>3</sup> + 24m <sup>2</sup> overdekt terras)                          |
| D1                                 | Nieuw bijgebouw bij woning D (230m <sup>2</sup> ) met zonnepanelen op dak   |
| Zonnepanelen op bijgebouwen gelegd |   |
| I                                  | Bestaande noterboom   |
| II                                 | Bestaande boom  |
| III                                | Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag) met leibomen   |
| IV                                 | Aan te planten hoogst amfruitgaard (8 stuks)  |
| V                                  | Aan te planten bosplantsoen / geriefhout basje (oppervlakte 700m <sup>2</sup> )                                     |
| VI                                 | Aan te leggen poel (infiltratie hemelwater voor woningen A, B en C en bijbehorende bijgebouwen)                     |
| VII                                | Aan te planten solitaire boom (Beuk / hoogte bij aanplant 2,5-3 meter / voorzien van boompaal)                      |
| VIII                               | Aan te planten bossage (Afmeting 7,5x7,5meter: kardinaalsmuts, gelderse roos, veldesdoorn, haagbeuk en lijsterbes.) |
| IX                                 | Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag)  |
| X                                  | Aan te planten laanbomen (8 beuken met / h.o.h. 17,5meter)  |
| XI                                 | Infiltratieboxen (afvoer hemelwater woning D en bijgebouw D1)   |
| XII                                | Insectenhotel   |
| XIII                               | 7 st. takkenhopen voor Egels  |
| XIV                                | Aan te planten en streekeigen soorten bomen, truien en vaste planten (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten)      |
| XV                                 | Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100m <sup>2</sup>  |





## Natuur Inclusief Bouwen (NIB) Maatregelen:

	Aantal punten:
Nestkast plaatsen voor Steenuil aan de notenboom (nr. I)	2
Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute.	
Drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren en aan achtergevel woning A. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 à 5 m. hoogte.	2
6 st. voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes (nr. XIII). Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (hoop van ca. 1m <sup>2</sup> per stuk)	6
2 sets streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten waarbij vlinders, wilde bijen en vogels gestimuleerd worden (noor- en bes dragende bomen/struiken). (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten per set)	4
Aanplant van een hoogstam fruit boomgaard (8 stuks / nr. IV)	3
Insectenhotel van minimaal 1x1 meter (nr. XII)	4
Aanplant van een geriefhout bosje met streekeigen soorten, minimaal 700 m <sup>2</sup> (nr. V)	21
Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100 m <sup>2</sup> (nr. XV)	3
<b>Totaal:</b>	<b>45 punten</b>

## Watercompensatie

Woning D:	145m <sup>2</sup>
Bijgebouw D1:	230m <sup>2</sup>
Totaal:	375m <sup>2</sup> x 55mm = 20,6m <sup>3</sup> waterberging middels 100 infiltratiekrachten IT-plus-Variobox
Woning A & C voorzien van rieten kap → infiltratie in grindbak rondom de woningen	
Woning B:	160m <sup>2</sup>
Bijgebouw B1:	100m <sup>2</sup>
Bijgebouw A1:	100m <sup>2</sup>
Bijgebouw C1:	100m <sup>2</sup>
Erfverharding:	880m <sup>2</sup>
Totaal:	1.340m <sup>3</sup> x 55mm = 73,7m <sup>3</sup> waterberging via infiltratievijver (oppervlakte infiltratievijver: 95m <sup>2</sup> )

## Erfverharding

-  split - gelegd in honingraat grindmatten
-  meter gebakken klinker tussen split en gebouwen
-  meter grind onder riet
-  toerit zuidzijde bestaande asfalt handhaven

## Aanplant en beheer

### HOOGSTAMBOOMGAARD: (IV)

#### Aanplant:

Hoogstambomen kunnen meer dan 10 meter hoog en breed worden. Het is daarom belangrijk bij aanplant de fruitbomen op ruime afstand van elkaar te planten.  
Plantafstanden: Appelbomen, 10 meter / Peren en kersen, 8 meter en pruimen, 6 meter  
Elke boom te voorzien van 2 boompalen.  
Maat aanplant: 8-10 (stam omtrek in centimeters)

#### Beheer:

Vormsnoei: De vormsnoei is vooral belangrijk bij jonge bomen.  
Elke soort heeft zijn eigen specifieke vorm. Bij de appel wordt over het algemeen een bolvorm aangehouden zonder harttak. Peren vormen van nature meer een kroon met een harttak. Deze kroon krijgt meer een piramidale vorm. Nadat de fruitboom is aangeplant is het belangrijk direct de eerste vormsnoei toe te passen.  
Onderhoudsnoei: Fruitbomen kunnen het beste jaarlijks gesnoeid worden. Het gaat daarbij om vervanging van minder vitaal afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten. In een regelmatig onderhoud, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchtbare. Een ander deel dient te worden verwijderd.

### KNIP- EN SCHERHEG: (III, IX)

#### Aanplant:

Plant 1 rij aan met 4 stuks per meter. De aanplant dient direct na het planten te worden terug gesnoeid tot op de helft of tweederde van de lengte. Dan krijg je eerder een brede en vertakte heg.

#### Beheer:

2x per jaar knippen / scheren op gewenste hoogte en breedte. De heg mag een breedte van 0,3 tot 0,5 meter hebben.

### BOSSAGE (VIII)

#### Aanplant:

Soorten: kardinaalsmuts, gelderse roos, veldsdoorn, haagbeuk en lijsterbes.  
2 jarig bosplantsoen met de maat 60-80cm hoogte, h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband.

#### Beheer:

De bossage mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid en afgezet. Dit gaat door middel van hakhoutbeheer.

### BOSPLANTSOEN: (V)

#### Aanplant:

Soorten: Gelderse roos, hazelaar, kardinaalsmuts en lijsterbes. Als boomvormers zwarte els en zachte berk. De verdeling van het plantgoed in een gelijke verhouding van circa 15%.  
3 jarig bosplantsoen met de maat 60-80cm hoogte, in rijen h.o.h. 1,5x1,5meter in driehoeksverband. Plant de soorten aan in groepen van minstens 5-7 stuks per soort. Dit voorkomt dat langzaam groeiende soorten worden overgroeid door snel groeiende soorten. Boomvormers worden in het midden van de singel aangeplant, struiken aan de randen.

#### Beheer:

Een goed onderhouden bosplantsoen bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar. Zullen de takken in de houtsingel elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund te worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Het bosplantsoen wordt beheerd als hakhout en wordt tussen de 10-12 jaar afgezet. Dit betekent dat de bomen en struiken tot 10 à 20cm boven de grond worden afgezet. Bij voorkeur dient er kleinschalig gewerkt te worden waarbij niet alle singels tegelijk een onderhoudsbeurt krijgen. De boomvormers waar mogelijk over te houden als boomvormers.

# KADASTRALE KAART

Let op: gescande kaart is niet op schaal

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bloemenkampsweg5



<p><b>12345</b> 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen Sectie K Perceel 1086</p>	
--	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

## BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE

(bron: omgevingsloket, DSO)

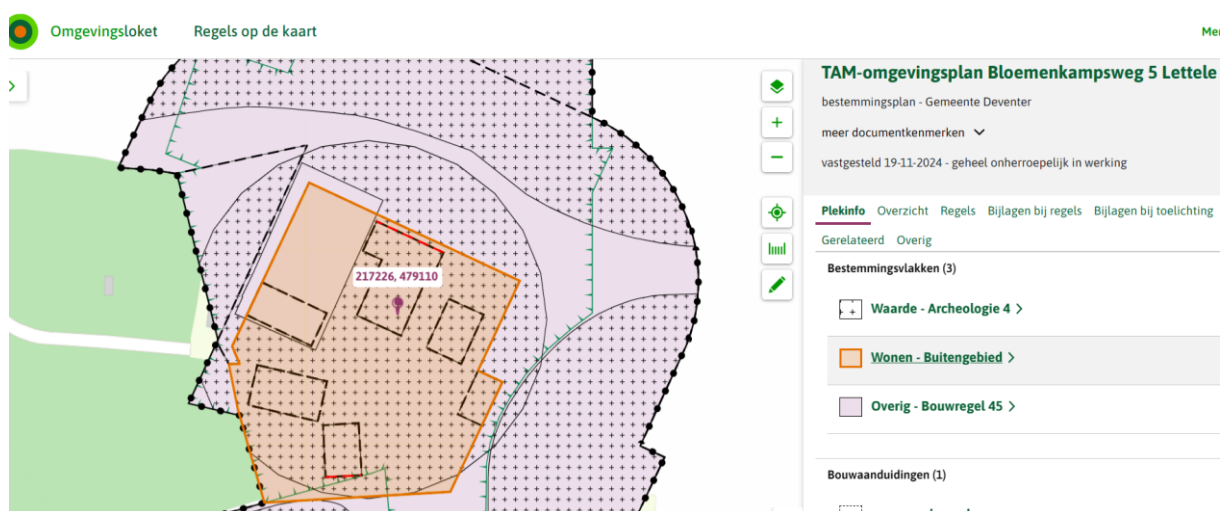
<b>Bestemmingsplan</b>	:	TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg
<b>Planstatus</b>	:	Geheel onherroepelijk in werking
<b>Datum</b>	:	19-11-2024
<b>IMRO</b>	:	NL.IMRO.0150.TAM005-VG01
<b>Van toepassing op</b>	:	kadastraal perceel Diepenveen sectie K nummer 1086

<b>Bestemmingsplan</b>	:	Buitengebied Deventer, 1e herziening
<b>Planstatus</b>	:	Geheel onherroepelijk in werking
<b>Datum</b>	:	01-03-2017
<b>IMRO</b>	:	NL.IMRO.0150.D125a-VG02
<b>Van toepassing op</b>	:	kadastraal perceel Diepenveen sectie K nummer 1086

Kaartmateriaal van de locatie is hieronder weergegeven. De bestemmingsplan regels zijn in een separate brochure verkrijgbaar.

### Bestemming m.b.t. woonerf

<b>Bestemmingsplan</b>	:	TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg
------------------------	---	-----------------------------------



Omgevingsloket Regels op de kaart Mei

**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**  
bestemmingsplan - Gemeente Deventer  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking

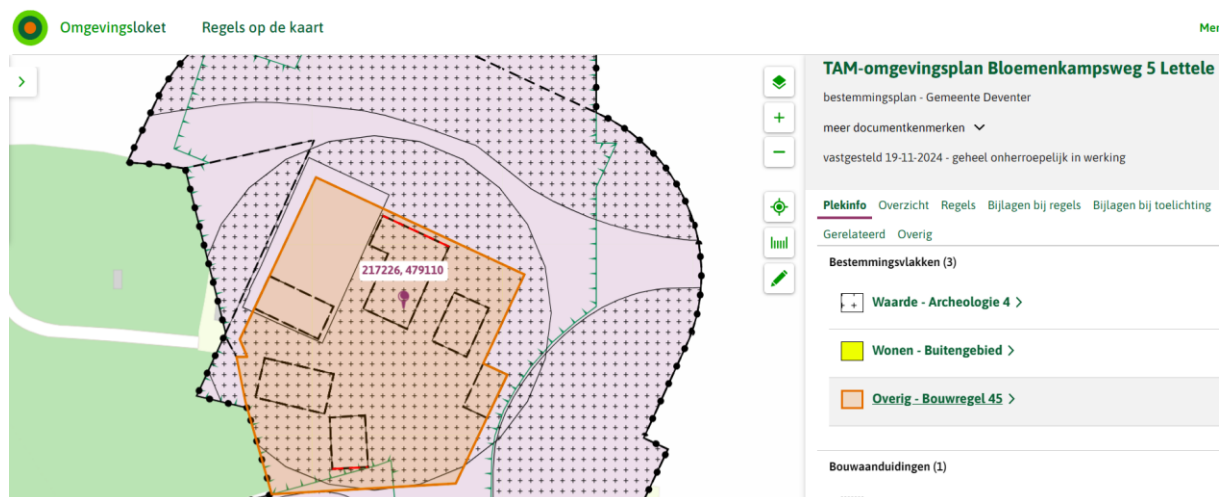
**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 4 >
- Wonen - Buitengebied >**
- Overig - Bouwregel 45 >

**Bouwaanduidingen (1)**

aannegehoofd



Omgevingsloket Regels op de kaart Mei

**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**  
bestemmingsplan - Gemeente Deventer  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig

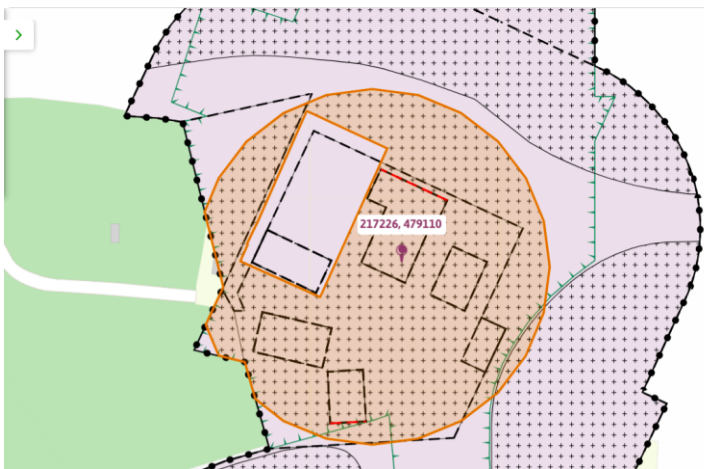
**Bestemmingsvlakken (3)**

- Waarde - Archeologie 4 >
- Wonen - Buitengebied >**
- Overig - Bouwregel 45 >

**Bouwaanduidingen (1)**

aannegehoofd

Omgevingsloket Regels op de kaart Me



**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**

bestemmingsplan - Gemeente Deventer

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking

---

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Gerelateerd [Overig](#)

---

Bestemmingsvlakken (3)


- [Waarde - Archeologie 4 >](#)
- [Wonen - Buitengebied >](#)
- [Overig - Bouwregel 45 >](#)

---

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

Omgevingsloket Regels op de kaart Me



**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**

bestemmingsplan - Gemeente Deventer

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking

---

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Gerelateerd [Overig](#)

---

Bestemmingsvlakken (3)

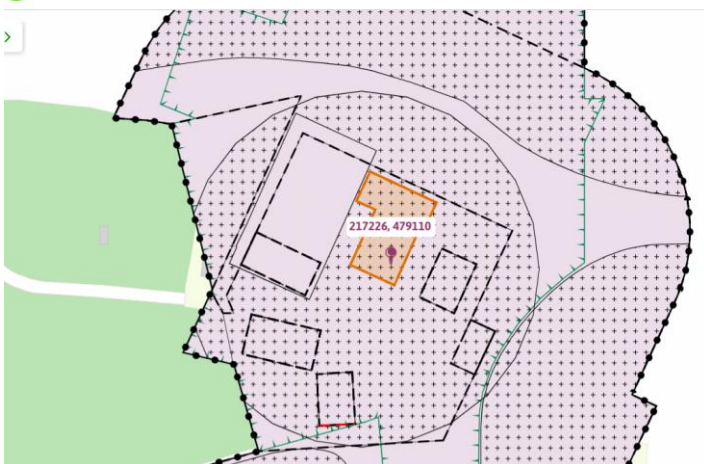
- [Waarde - Archeologie 4 >](#)
- [Wonen - Buitengebied >](#)
- [Overig - Bouwregel 45 >](#)

---

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

Omgevingsloket Regels op de kaart Men



**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**

**Plekinfo** [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen bij toelichting](#)

Gerelateerd [Overig](#)

- [Overig - Bouwregel 45 >](#)

---

Bouwaanduidingen (1)

- aaneengebouwd

---

Bouwvlakken (1)


- bouwvlak

---

Gebiedsaanduidingen (1)

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

Omgevingsloket Regels op de kaart Me



**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

- Overig - Bouwregel 45 >

---

**Bouwaanduidingen (1)**

- aaneengebouwd

---

**Bouwvlakken (1)**

- bouwvlak

---


**Gebiedsaanduidingen (1)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

---

**Maatvoeringen (3)**

Omgevingsloket Regels op de kaart Me



**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig


- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

---

**Maatvoeringen (3)**

- Maximum aantal wooneenheden (1)
  - Maximum aantal wooneenheden: 2
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 3
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 9,5

Omgevingsloket Regels op de kaart Men



**TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele**

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig


- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

---

**Maatvoeringen (3)**

- Maximum aantal wooneenheden (1)
  - Maximum aantal wooneenheden: 2
- Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 3
- Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 9,5

Omgevingsloket Regels op de kaart Men



### TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele

bestemmingsplan - Gemeente Deventer

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

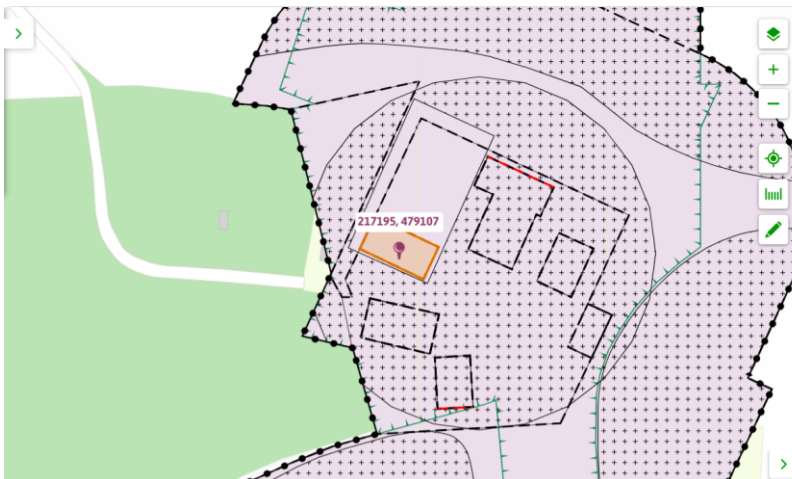
Bestemmingsvlakken (2)

- Wonen - Buitengebied >
- Overig - Bouwregel 45 >

Bouwaanduidingen (1)

- bijgebouwen

Omgevingsloket Regels op de kaart Men



### TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting


Gerelateerd Overig

- reconstructiewetzone - vervevingsgebied >

Maatvoeringen (3)

- ✓ Maximum bebouwd oppervlak (m2) (1)
  - Maximum bebouwd oppervlak (m2): 200
- ✓ Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 3
- ✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 6

Omgevingsloket Regels op de kaart Mer



### TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

- reconstructiewetzone - vervevingsgebied >

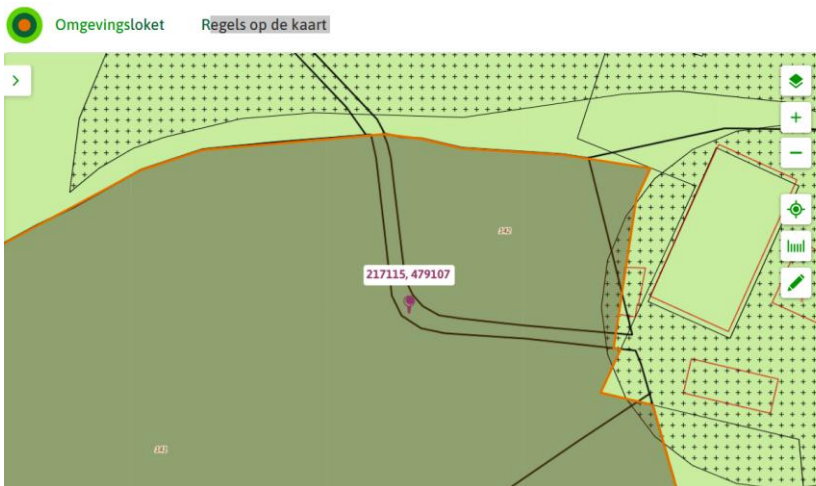
Maatvoeringen (3)

- ✓ Maximum bebouwd oppervlak (m2) (1)
  - Maximum bebouwd oppervlak (m2): 200
- ✓ Maximum goothoogte (m) (1)
  - Maximum goothoogte (m): 3
- ✓ Maximum bouwhoogte (m) (1)
  - Maximum bouwhoogte (m): 6

## Bestemming m.b.t. deel mandelig perceel

Bestemmingsplan : Buitengebied Deventer, 1e herziening

Omgevingsloket Regels op de kaart



**Buitengebied Deventer, 1e herziening**  
bestemmingsplan - Gemeente Deventer  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 01-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (1)**

- Natuur** >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

Omgevingsloket Regels op de kaart



**Buitengebied Deventer, 1e herziening**  
bestemmingsplan - Gemeente Deventer  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 01-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig Toelichting

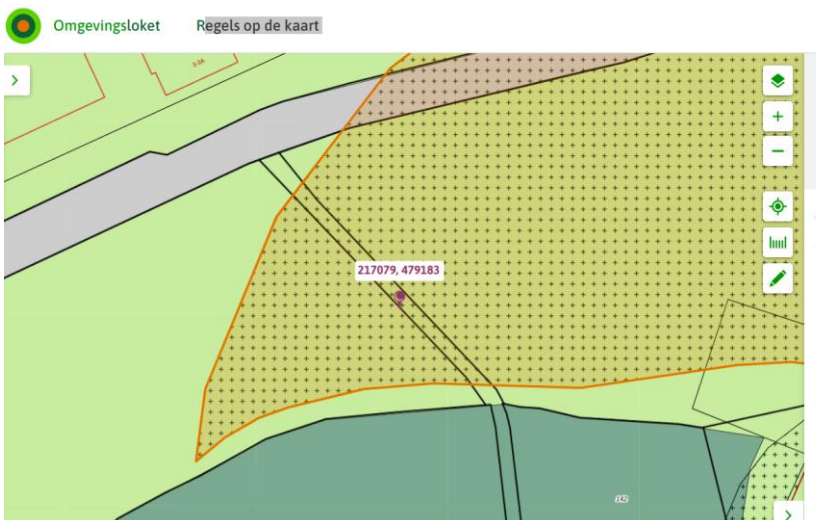
**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 2** >
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden** >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >

Omgevingsloket Regels op de kaart



**Buitengebied Deventer, 1e herziening**  
bestemmingsplan - Gemeente Deventer  
meer documentkenmerken  
vastgesteld 01-03-2017 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting  
Gerelateerd Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (2)**

- Waarde - Archeologie 2** >
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden** >

**Gebiedsaanduidingen (1)**

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied >