TE KOOP

BOUWKAVEL VOOR NIEUW TE BOUWEN VOORHUIS
BLOEMENKAMPSWEG 5 TE LETTELE



- Totale kaveloppervlakte: circa 3.133 m², met circa 1.200 m² mandelig perceel (gezamenlijk erf en ontsluiting naar openbare weg Harmelinksdijk)
- Nieuw te bouwen voorhuis van ca. 750 m³
- Huidige woning is ca. 570 m³ groot
- Gelegen in het erfontwikkelingsplan 'Bloemenkampsweg 5' op korte afstand van de dorpen Lettele, Okkenbroek, Bathmen en de stad Deventer
- **Vraagprijs € 430.000,00 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, www.drone-makelaars.nl en www.funda.nl

OMSCHRIJVING

Altijd al in een groot voorhuis willen wonen en zelf (laten) bouwen dat hiermee voldoet aan de huidige eisen van bouwkwaliteit, duurzaamheid en energiebesparing?
Dan is deze bouwkavel van maar liefst 3.133 m² met de nieuwbouw van het oude voorhuis op een locatie in het buitengebied van Salland, 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 nieuw te bouwen voorhuis en nieuw te bouwen bijgebouw/garage heeft het adres Bloemenkampsweg 5 is ca. 3.133 m² groot. Het casco en de uitvoering van het de buitenzijde van het voorhuis is in het bestemmingsplan vastgelegd waarbij men inpandig een eigen ontwerp en indeling kan realiseren in het pand van ca. 750 m³. Met daarnaast een zelf te realiseren bijgebouw van 100 m² (geschakeld met het bijgebouw van 100 m², behorende bij het achterhuis Bloemenkampsweg 7). 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 m², met ontsluiting naar de openbare weg Harmelinksdijk.

Tot enige jaren geleden was dit een melkveebedrijf 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 kelder zijn inmiddels verwijderd. In het kader van Rood voor Rood regeling (Kansen uit buiten) van de gemeente Deventer zijn 1.406 m² landschap ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. In het karakterisieke achterhuis en jongveestal kan in elk een woning gerealiseerd worden waardoor deze panden bewaard blijven. Tevens zal de bestaande (bedrijfs)woning woren gesloopt en kan hiervoor een nieuw karakteristiek ogend voorhuis van ca. 750 m³ 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 enkgrond. 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 voel je je niet alleen en is er sociale ‘controle’ en Sallandse noaberschap zodat je met een fijn gevoel op vakantie kunt gaan.

VOORHUIS

Het bestaande woonhuis is nog aanwezig en is sinds 1955 tegen het achterhuis aangebouwd. De woning wordt nog bewoond door de huidige eigenaar die de schuurwoning aan de Bloemenkampsweg 11 op het woonerf aan het bouwen is. De bestaande woning met ca. 570 m³ inhoud dient in het kader van erfontwikkelingsplan gesloopt te worden, waarvoor de koper tegen het bestaande achterhuis aan de noordzijde een voorhuis van ca. 750 m³ kan bouwen. De woning dient door koper gesloopt te worden en is beschikbaar nadat de huidige eigenaar is verhuisd naar haar nieuwe schuurwoning, waarbij de oplevering medio april 2026 wordt verwacht.
Het bestaande woonhuis heeft buitenwerks de afmetingen van ca. 8,05 x 11,88 m (bron: milieutekening 2016) alzo een bruto oppervlakte van ca 95,6 m². En volgens het meetrapport, opgemaakt door Zibber in 2025, is dit een woonoppervlakte van 199,8 m² inclusief een deel in het achterhuis (kamer, gang/kamer, berging, toilet).
De inhoud van het woonhuis is ca. 570 m³ groot. Het woonhuis – gebouwd in 1955 en laatstelijk verbouwd in 1996 – is opgetrokken uit spouwmetselwerk, voorzien van een zadeldak, met riet.
De indeling van de bestaande woning is als volgt:

Begane grond: hal met trapopgang, toilet, gang, eetkamer, woonkamer van ca. 29,3 m², kantoor, bijkeuken en – met in het achterhuis – een kamer, gang, kamer/kantoor, berging en toilet.
1e verdieping: overloop, 4 slaapkamers, badkamer (met ligbad, douche, enkele wastafel), separaat toilet en kasten.

Voor de huidige woning is energielabel D van toepassing, welke geldig is tot 18 juni 2035.

Om een indruk te krijgen hoe men het voorhuis zou kunnen indelen en bouwen, is een plattegrondstekening met daarnaast enkele artist impressions van het pand en de verschillende ruimtes gemaakt. Het voorhuis met een inhoud van ca. 750 m³ heeft alsdan een berekende woonoppervlakte van maar liefst 225 m² verdeeld over de begane grond ad ca. 140 m² en 1e verdieping ad ca. 85 m².
De indeling van dit ontwerp van het voorhuis is als volgt:

Begane grond: ruime hal/entree met trapopgang, grote woonkamer met woonkeuken (totaal ca. 73 m²) met tuindeuren naar terras aan de westzijde, bijkeuken met achterom, en via de hal/entree toegang naar toilet, badkamer en twee (slaap)kamers
1e verdieping: overloop met hobbyruimte/hal, 3 slaapkamers en centraal een badkamer.

De indeling en de bouw van het voorhuis mag en dient u als koper zelf te regelen ten aanzien van de vergunningen, ontwerp, aannemer etc. U koopt de kavel met 3.133 m² en het bestaande woonhuis welke koper nog een periode kan bewonen in afwachting van de vergunningverlening van het nieuw te bouwen voorhuis. Echter een deel van de nutsvoorzieningen (gas/water) met de nutsmeters komen binnen in het achterhuis, dat separaat als woonobject wordt verkocht. En de elekra voor het achterhuis met de nutsmeters komen binnen in het voorhuis nr 5. Er dient alsdan afstemming plaats te vinden tussen de nieuwe eigenaren van het nieuw te bouwen voorhuis (nr. 5) en de tot woning te verbouwen achterhuis (nr 7) in verband met de start (sloop)werkzaamheden, verhuizing van aansluting (zie ook: ‘wat krijgt u geleverd’ op pagina 4).

Het beeldskwaliteitsplan schrijft voor dat het voorhuis met zadeldak, schoorsteen en gedekt met riet dient te worden uitgevoerd. Het voormalige karakteristieke voorhuis dient zoveel mogelijk in ere hersteld te worden.
Ten aanzien van de detaillering dienen luiken geplaatst te worden en roeden in de ramen. De materiaalkeuze en kleurgebruik van de gevels is voor het metselwerk rood/rood-bruin, het dak gedekt met riet en de kozijnen uitgevoerd in hout in gebroken wit en de luiken met gedekte donkere kleurstelling (antraciet). Het nieuwe voorhuis wordt een eigentijdse verlating van het origineel, met behoud van de karakteristieke waarden.

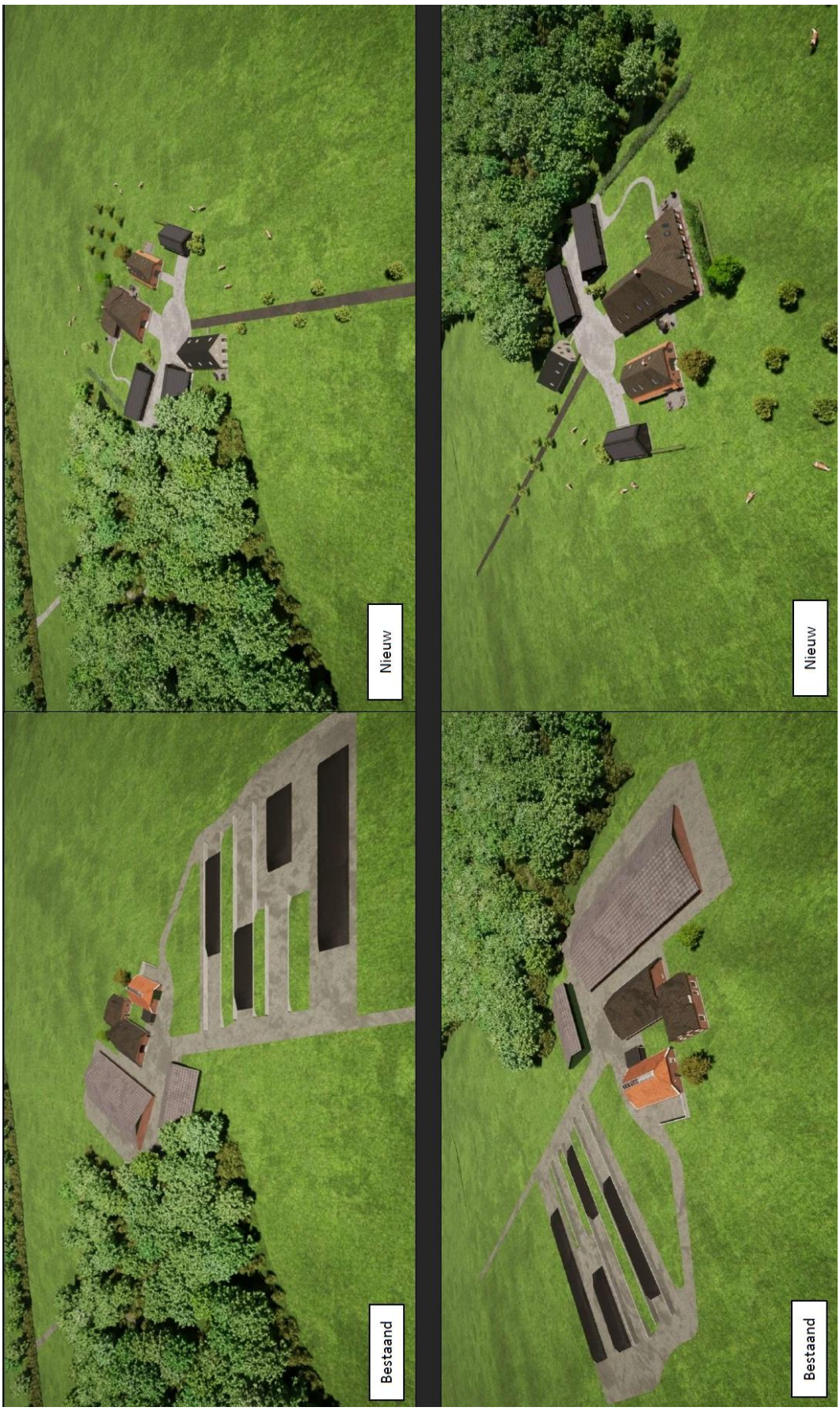
Naast het nieuw te bouwen voorhuis dient u een bijgebouw van 100 m² te realiseren op uw erf van 3.133 m², welke als geschakeld gebouw met het bijgebouw van eveneens 100 m² - behorende bij de kavel van het tot woning te verbouen achterhuis Bloemenkampsweg 7 – een uitstraling heeft als één schuur. De artist impressions geven een indruk van dit bijgebouw met plaats voor uw auto, werkplaats, tuingereedschap en fietsen.

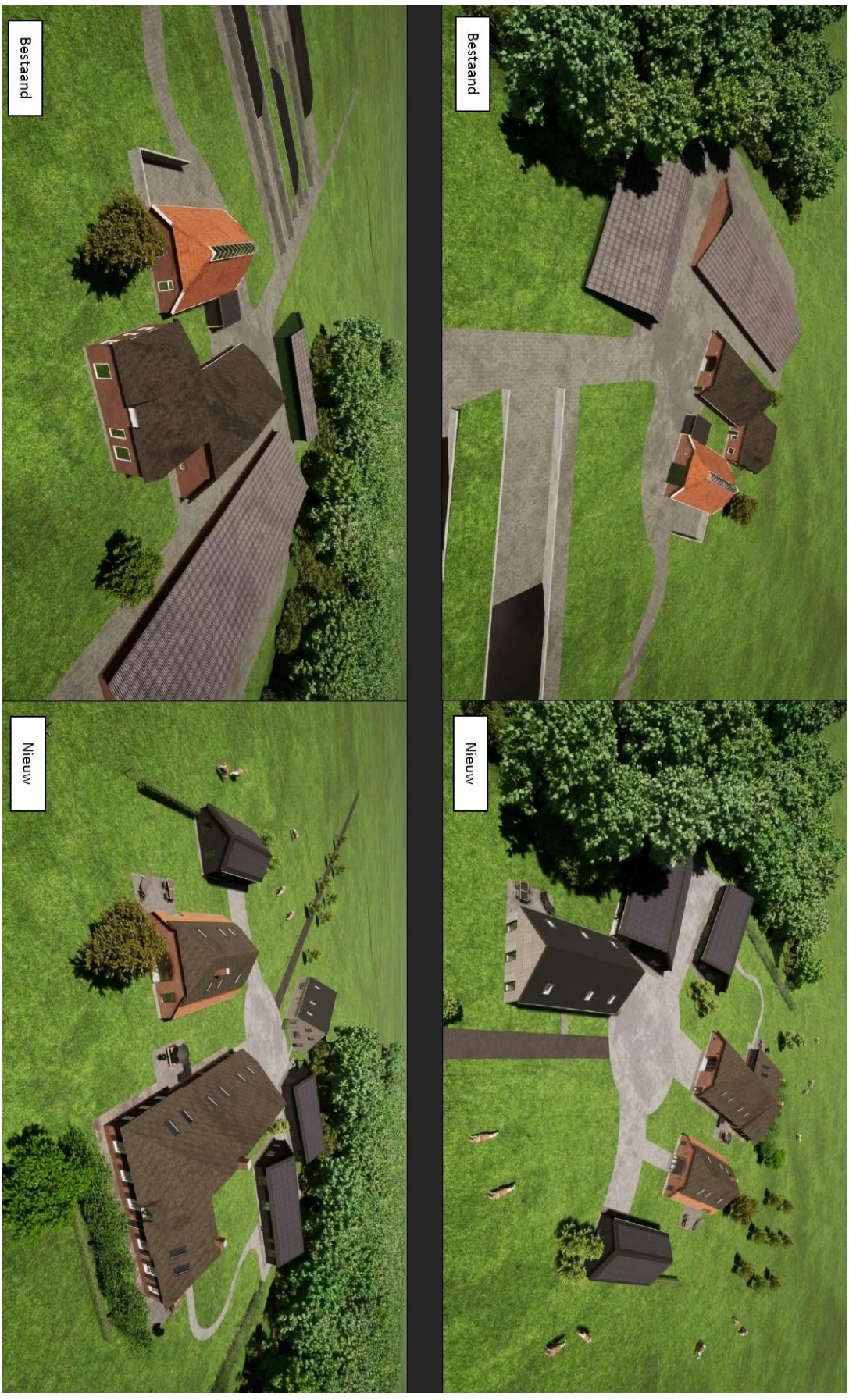
Aan de westzijde en noordzijde is een grote tuin met enkele bomen aanwezig met aan de westzijde tegen het bos een riante poel met bospassage welke het hemelwater van de woningen 5, 7 en 9 opvangt.
Het is aan u als koper om uw eigen ideeën met een architect samen te brengen tot uw unieke woning type voorhuis op een royale kavel van ca. 3.133 m² op een fraai woonerf.

WAT KRIJGT U GELEVERD?

- Kavel grond van ca. 3.133 m² met de bestaande woning nr 5, waarbij de kavel door het Kadaster wordt ingemeten (kosten inmeten voor verkoper);
- Kavel mandelig perceel grond van ca. 1.200 m² 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 de bestaande woning gesloopt dient te worden en als voorhuis dient te worden opgetrokken en een bijgebouw van 100 m²;
- Koper dient zelf de omgevingsvergunning Bouw voor realisatie van het woonhuis en bijgebouw aan te vragen en de bouw uit te (laten) voeren. Verkoper verkoopt en draagt over de kavel met het bestaande woonhuis waarbij koper de bettaande woning dient te slopen;
- Het bouwrijp maken van de bouwput voor de bouw van het woonhuis en bijgebouw dient koper zelf te verzorgen inclusief de benodigde vergunningen, de eventuele benodigde sonderingsonderzoeken en bodemverbeteringen;
- De aanleg van eventuele hagen, heggen, (fruit)bomen, bospassages, poel en ontsluitingsweg op het verkochte en elders op het woonerf, 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 in het achterhuis (nr 7) aanwezig maar zal verlegd moeten worden in verband met de nieuwe locatie van de meterkast in het pand (bijkeuken, westgevel);
- De kosten en het regelen van glasvezel voor het woonhuis komen voor rekening van koper;
- Aanleggen/verleggen van hoofdleidingen nutsvoorzieningen is reeds door de aannemer uitgevoerd in de zomer van 2026);
- Levering van de kavel met het woonhuis is op korte termijn mogelijk, najaar 2026;
- Project notaris is Tap & van Hoff notarissen te Lochem (dit i.v.m. opmaak akte mandelig perceel).

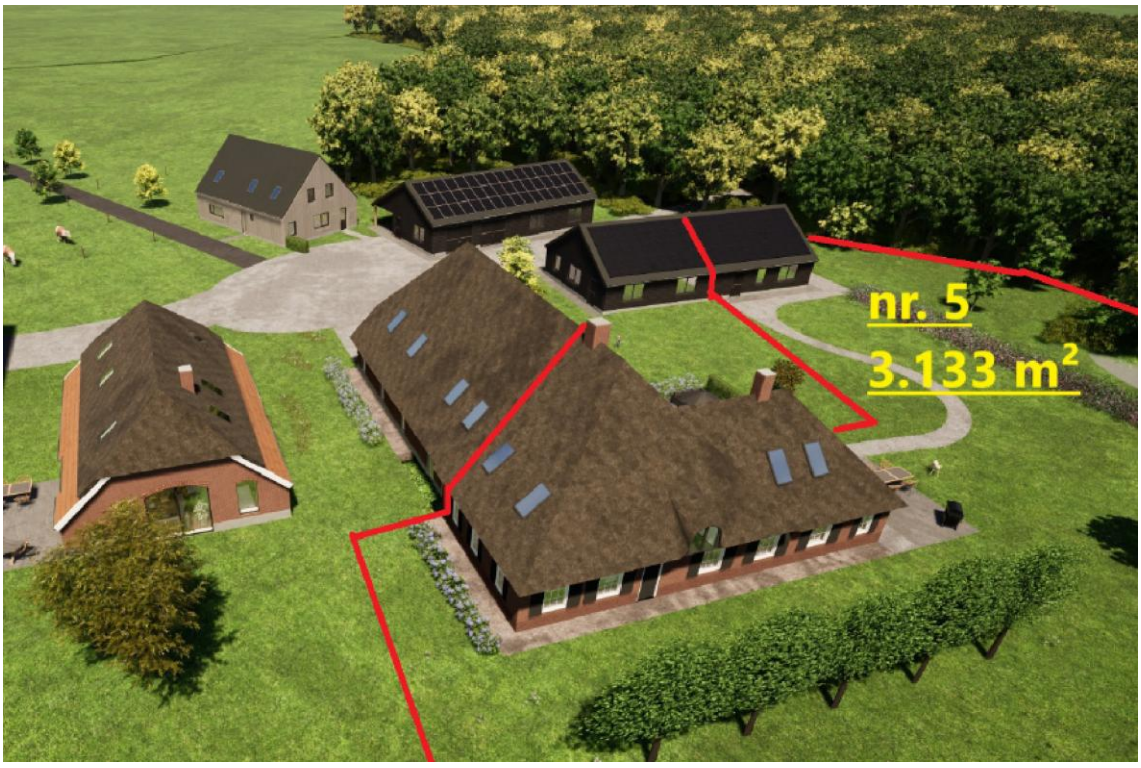
SCHETSEN VAN HET PLAN



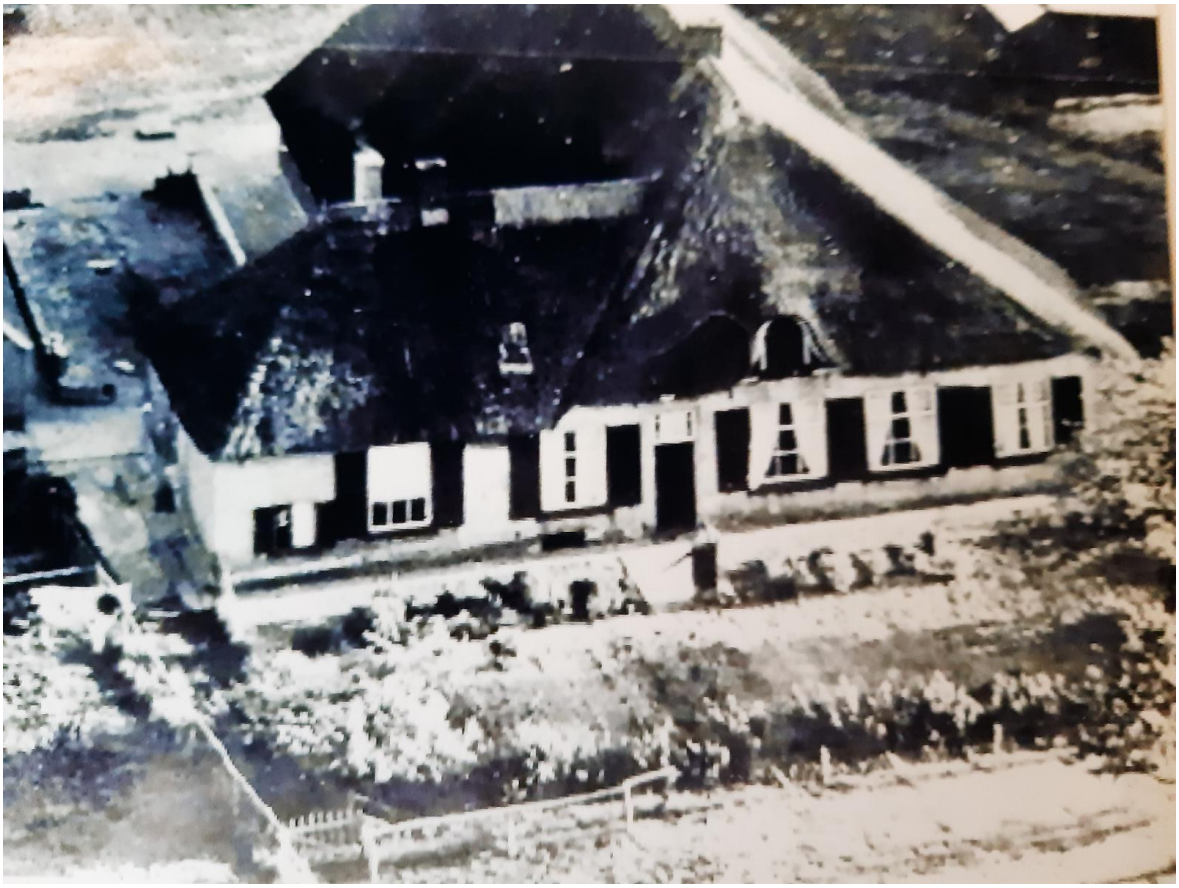

Bestaand
Bestaand
Nieuw
Nieuw

Kavel Bloemenkampsweg 5





FOTO'S VOORHUIS, VROEGER





ARTIST IMPRESSIONS VOORHUIS



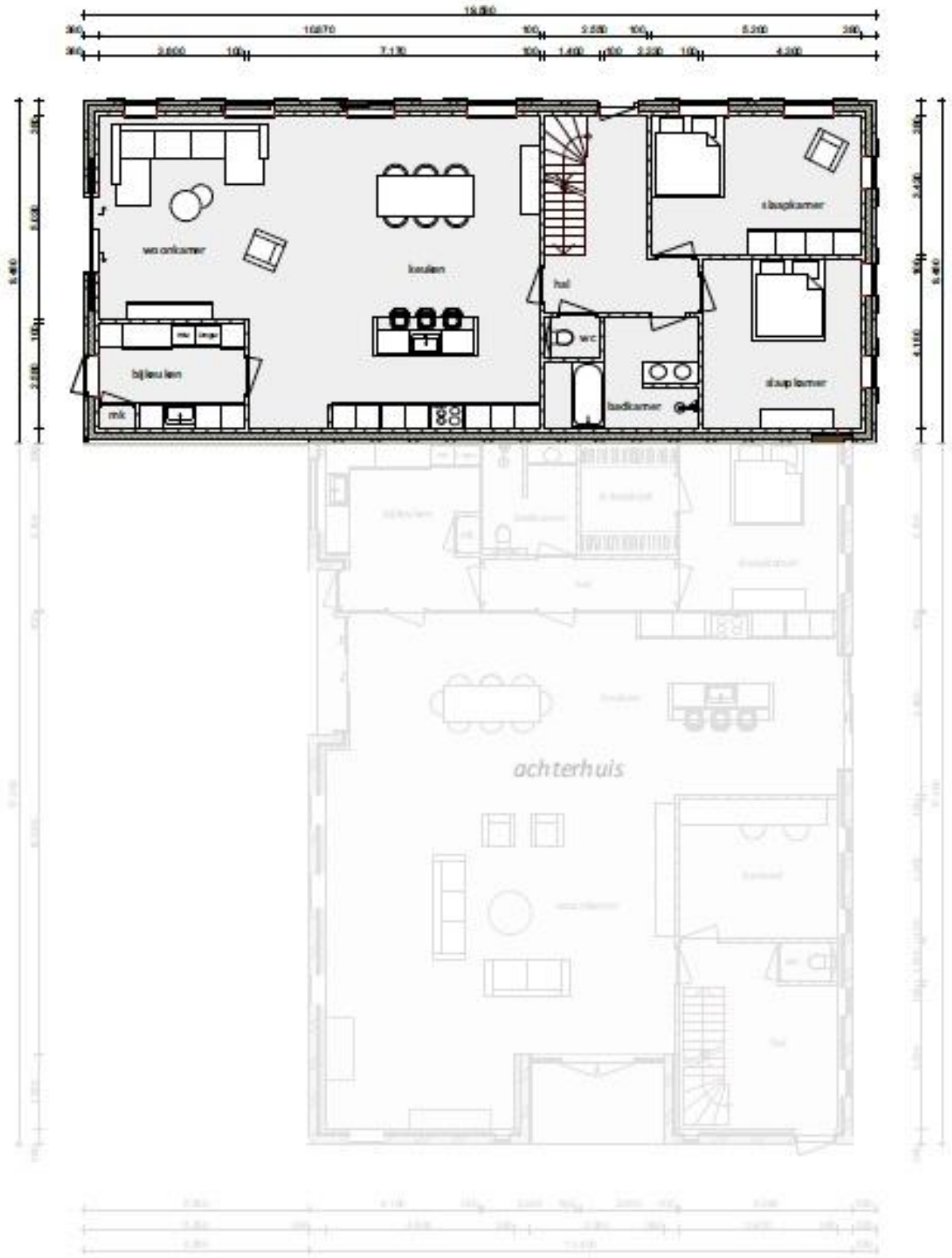




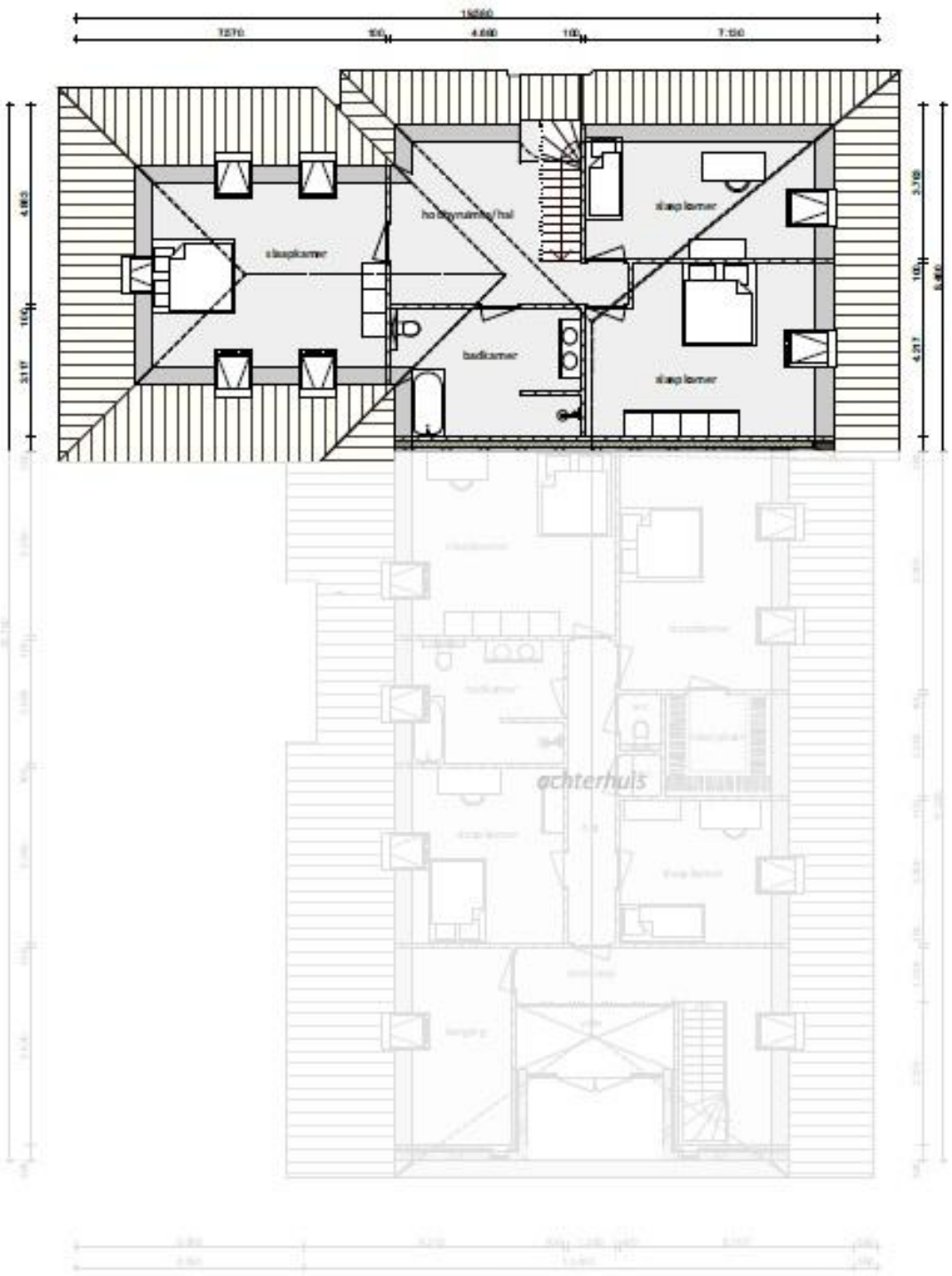








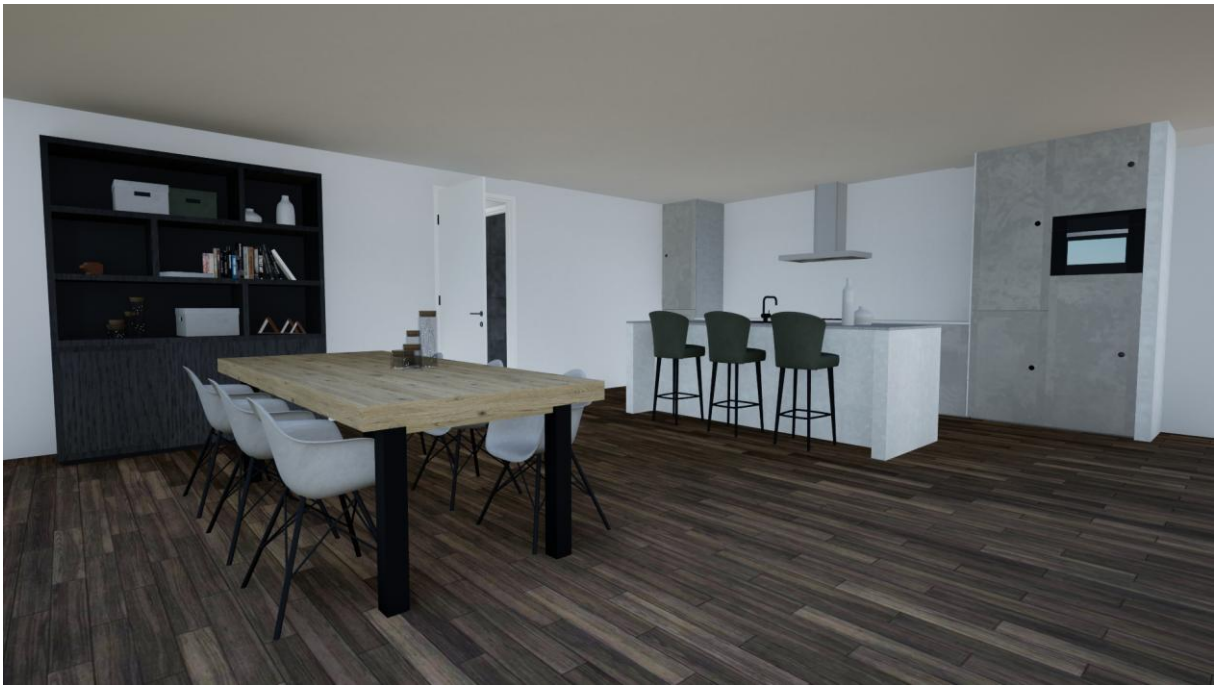
Begane grond voorhuis



Verdieping voorhuis



















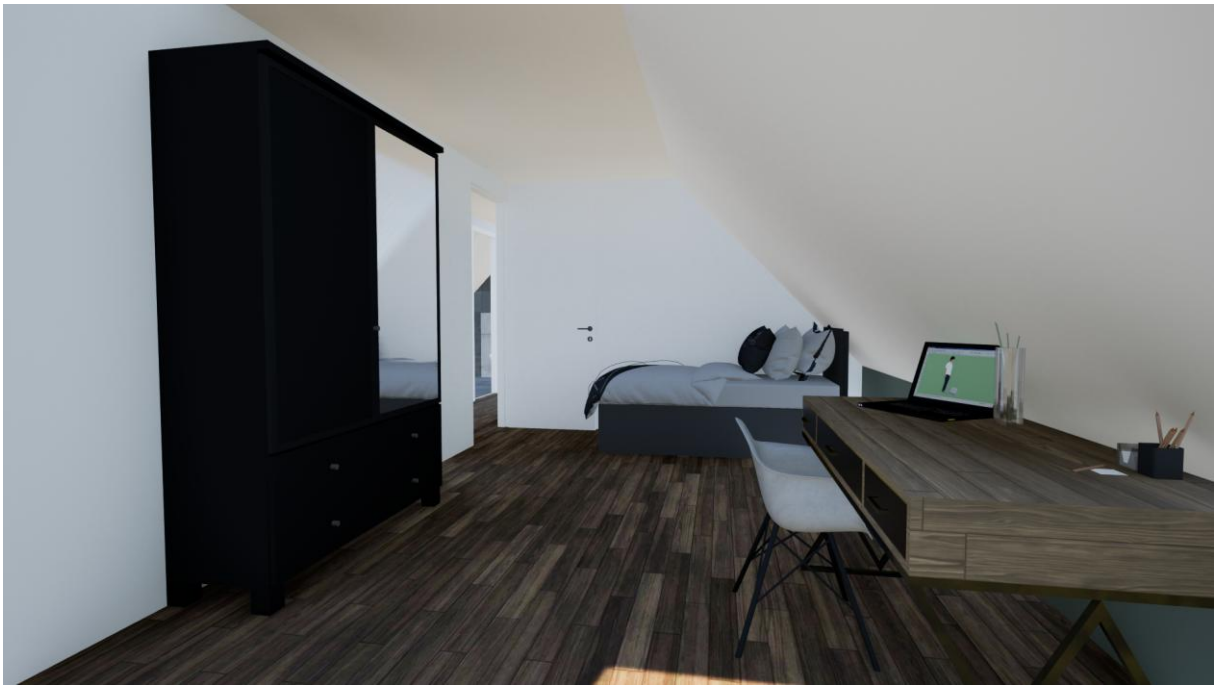


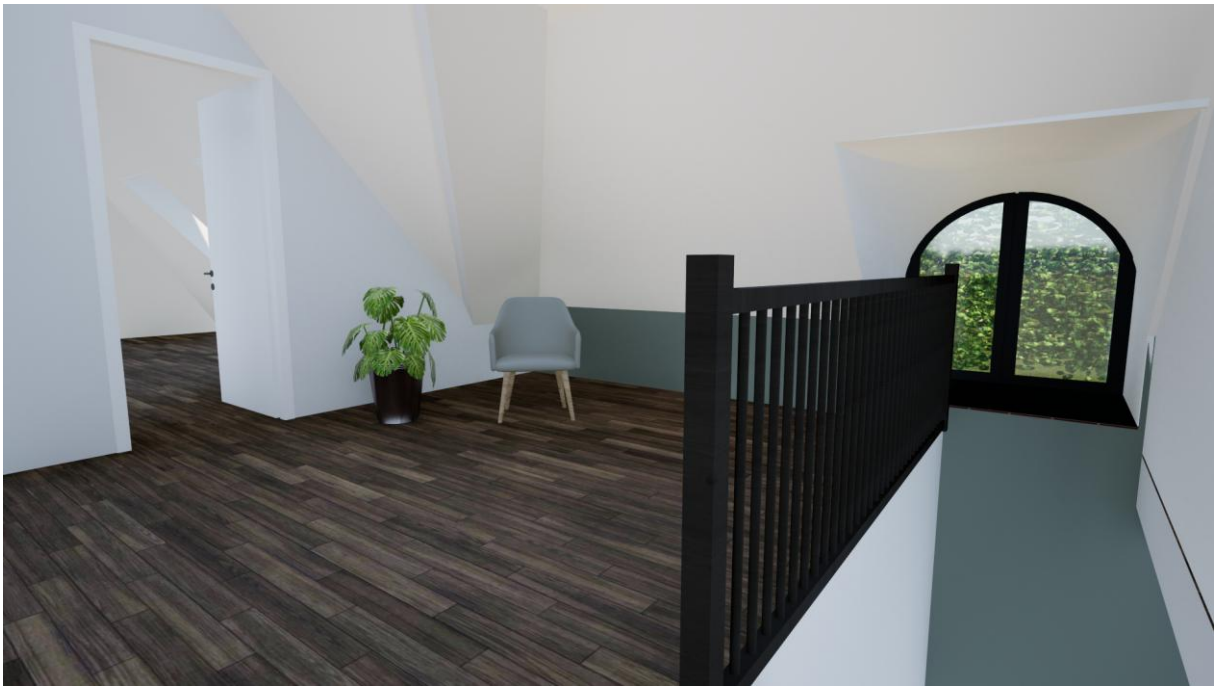














FOTO'S VOORHUIS, HUIDIG






























4.00 m
m
2.43 m
3.88 m
Bijkeuken
Kast
Kast
Kamer
Entree
Woonkamer
Keuken
Eetkamer
3.06 m
4.56 m
1.50 m
11.25 m
8.06 m
1.91 m
3.43 m
4.00 m
3.64 m
4.00 m
1.20 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

OMGEVING

De kavel van het bestaande woonhuis en toekomstige voorhuis 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 zowel in Bathmen als in Lettele 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 – verwevingsgebied’ 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 m² (ieders 100 m²) 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 5 - groot 3.133 m² - 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 m² 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 5 heeft een berekende oppervlakte van 3.133,84 m². De werkelijke oppervlakte kan afwijken van de in deze aanbieding vermelde grootte.

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 70 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten;
- **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 Harmselinksdijk 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

Zie roerende zaken lijst in de bijlagen

BIJZONDERHEDEN

Voor de huidige woning is energielabel D van toepassing, welke geldig is tot 18 juni 2035.
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 dat separaat verkocht wordt. 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 de bestaande woning 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 2% overdrachtsbelasting van toepassing als de woning voor "niet tijdelijke bewoning" wordt gekocht en gebruikt door de koper. Deze bewoning dient minimaal 6 maanden na juridische levering te duren anders kan de fiscus van mening zijn dat het tarief van 10,4% overdrachtsbelasting van toepassing is. Deze informatie is van belang daar de keuze van het moment van slopen, met daarbij de kosten en de risico's hiervan, voor de koper zijn.

PROCES OPLEVERING EN SLOOP
Verkoper levert de kavel met de bestaande woning nr. 5 waarbij koper de woning vanaf medio april 2026 kan bewonen zodra verkoper is verhuisd naar de schuurwoning Bloemenkampsweg 11. Koper kan alsdan de woning bewonen totdat de vergunning voor de bouw van het voorhuis van ca. 750 m³ en het bijgebouw van 100 m² is vergund. Deze aanvraag van de bouwvergunning dient koper zelf te (laten) verzorgen en dat geldt ook de bouw van het voorhuis en bijgebouw. En de afstemming met toekomstige eigenaar van het achterhuis welke tot woonhuis wordt verbouwd.

VERKOOP PROCES
De locatie wordt met een vraagprijs van € 430.000 kosten koper met 3.133 m² erf en 1.200 m² 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 bezichtiging is zeker de moeite waard vanwege de ligging in het buitengebied, op korte afstand van dorpen en steden in het mooie Salland.

AANVAARDING
Aanvaarding op korte termijn mogelijk, najaar 2026.

BIJLAGEN
- Lijst van zaken
- 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.

LIJST VAN ZAKEN
Bestaande woonhuis Bloemenkampsweg 5, Lettele

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– rolluiken	☒	☐	☐	☐
– zonneschermen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☒	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☒	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Trampoline	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☒	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**	**Moet worden overgenomen**
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				

TOPOGRAFISCHE EN GOOGLE KAARTEN/OVERZICHTEN





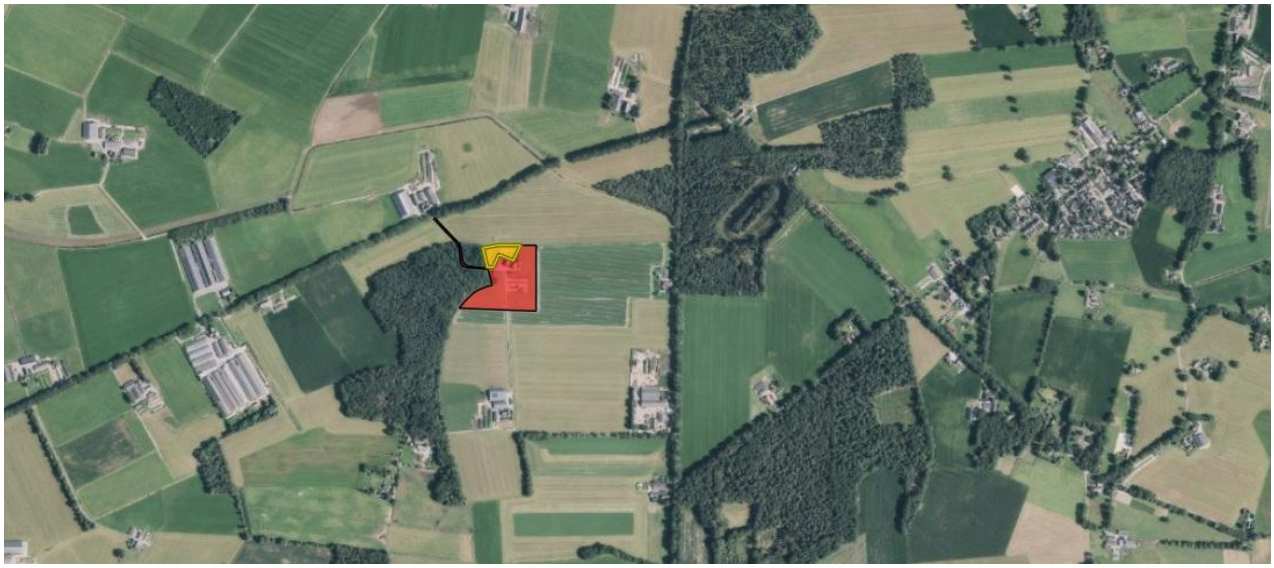
Bestaande woonhuis nr 5.



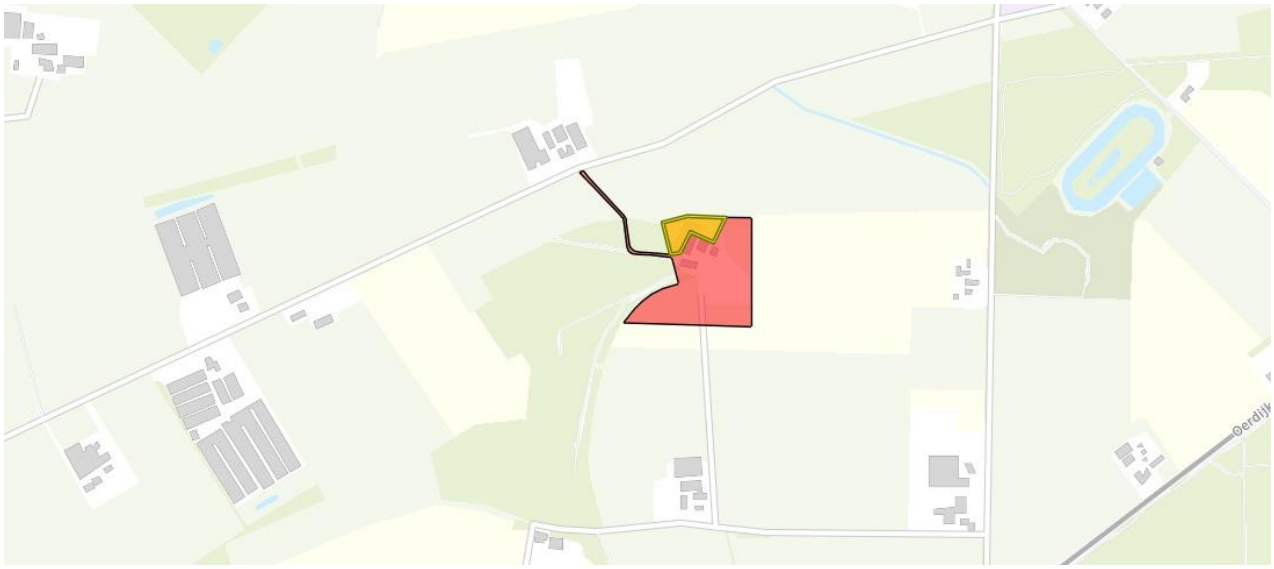
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

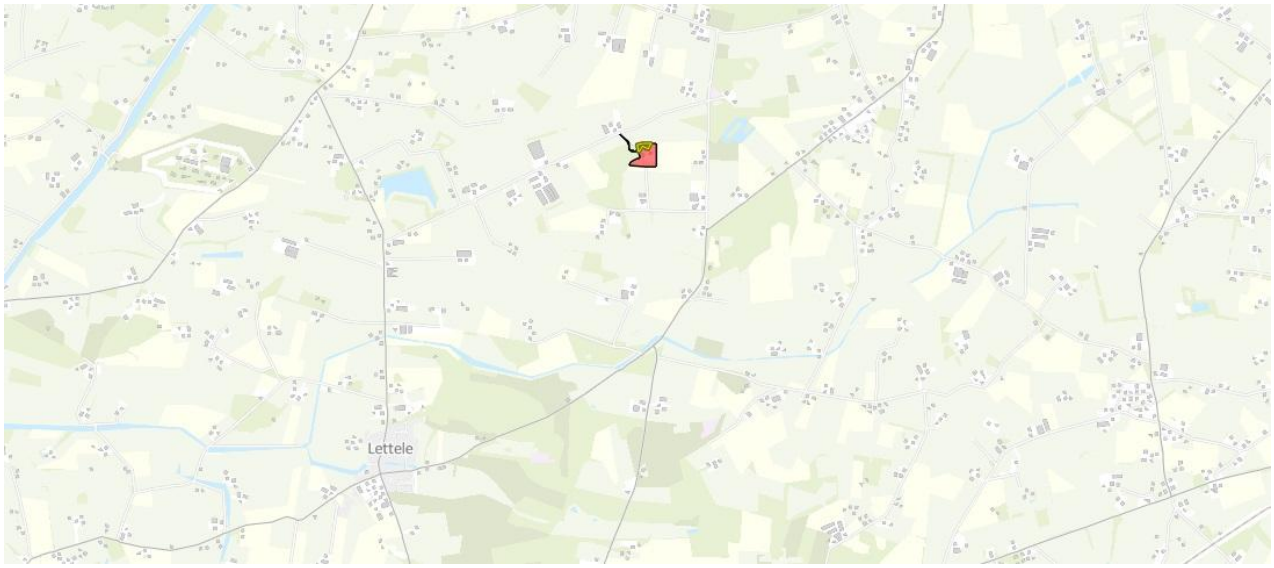

1087
1085
142
1144
1143
141
1086
1145

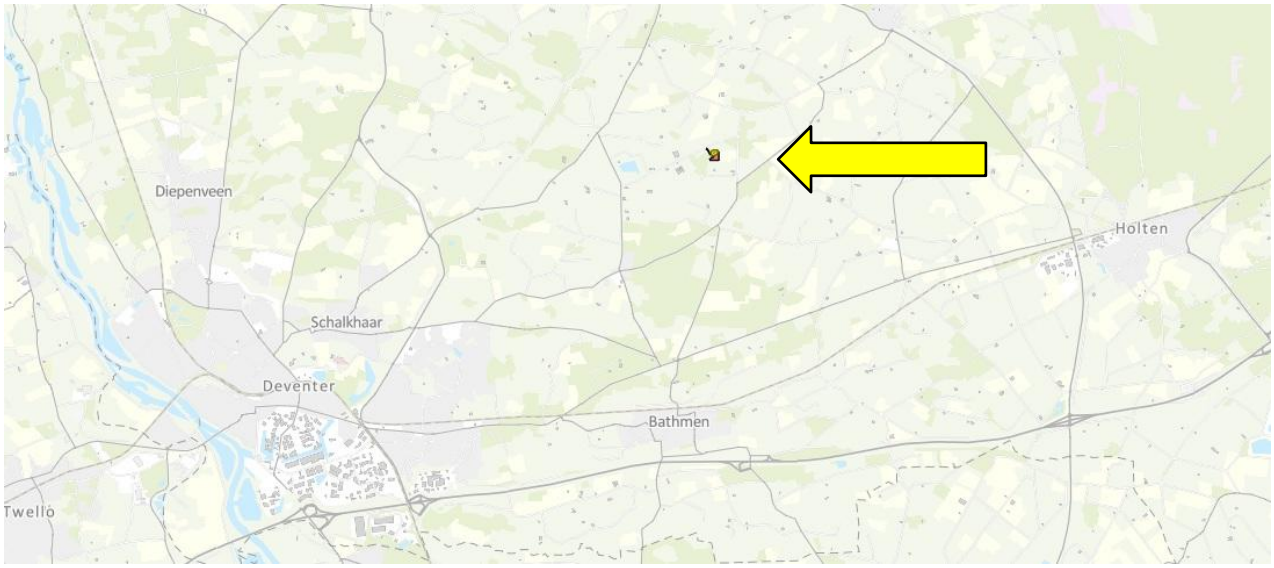







Oerdijk


Lettele


Diepenveen
Schalkhaar
Deventer
Bathmen
Holten
Twello



KAVELPLAN

Let op: gescande kaart is niet op schaal



Kavel 1:	Bloemenkamspweg 5, Lettele	een nieuw te bouwen voorhuis op een kavel ca. 3.133 m²
Kavel 2:	Bloemenkamspweg 7, Lettele	een tot woning te verbouwen achterhuis op een kavel ca. 1.088 m²
Kavel 3:	Bloemenkamspweg 9, Lettele	een tot woning te verbouwen voormalige jongveestal op kavel ca. 2.094 m²
Kavel 4:	Bloemenkamspweg 11, Lettele	nieuwbouw van een schuurwoning op een kavel van ca. 1.787 m²

Met daarnaast een mandelig erf van ca. 1.200 m² 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 (100m²) met zonnepanelen op dak
B	Woning in karakteristiek gebouw
B1	Nieuw bijgebouw bij woning B (100m²) met zonnepanelen op dak
C	Nieuw te bouwen karakteristieke woning
C1	Nieuw bijgebouw bij woning C (100m²) met zonnepanelen op dak
D	Nieuw te bouwen schuurwoning (inhoud 750m³ + 24m² overdekt 'terras')
D1	Nieuw bijgebouw bij woning D (230m²) met zonnepanelen op dak
	Zonnepanelen op bijgebouwen gelegd
I	Bestaande notenboom
II	Bestaande boom
III	Aan te planten knip- en scheerheg (beukenhaag) met leibomen
IV	Aan te planten hoogstamfruitgaard (8 stuks)
V	Aan te planten bosplantsoen / geriefhout bosje (oppervlakte 700m²)
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 streekeigen soorten bomen, struiken en vaste planten (2 bomen, 5 struiken en 25 vaste planten)
XV	Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100 m²

Natuur Inclusief Bouwen (NIB) Maatregelen:

	Aantal punten:
Nestkast plaatsen voor Steenuil aan de notenboom (nr. I). Plaatsen op een dikke boomtak minimaal twee meter hoog en met vrije aanvliegroute.	2
Drie nestkommen voor Huiszwaluw realiseren aan achtergevel woning A. Direct onder dakgoot of dakoversteek vlak bij elkaar op 4 a 5 m. hoogte.	2
6 st. voorzieningen voor Egels zoals takkenhopen en rommelhoekjes (nr. XIII). Bijvoorbeeld takken, snoeiafval en blad. (hoop van ca. 1m² 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 m2 (nr. V)	21
Aanplant vlinder- en bijenstrook, minimaal 100 m² (nr. XV)	3
Totaal:	45 punten

Watercompensatie

Woning D:	145m2
Bijgebouw D1:	230m2
Totaal:	375m2 x 55mm = 20,6m3 waterberging middels **100 infiltratiekratten IT-plus-Variobox**

Woning A & C voorzien van rieten kap → infiltratie in grindbak rondom de woningen

Woning B:	160m2
Bijgebouw B1:	100m2
Bijgebouw A1:	100m2
Bijgebouw C1:	100m2
Erfverharding:	880m2
Totaal:	1.340m3 x 55mm = 73,7m3 waterberging via infiltratievijver (oppervlakte **infiltratievijver: 95m2**)

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.
Onderhoudssnoei: 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 onderhouden, vitale hoogstamfruitboom zullen elk jaar nieuwe scheuten ontstaan. Een deel kan worden gehandhaafd en gebruikt als nieuwe vruchttakken. Een ander deel dient te worden verwijderd.

KNIP- EN SCHEERHEG: (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, veldesdoorn, 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:

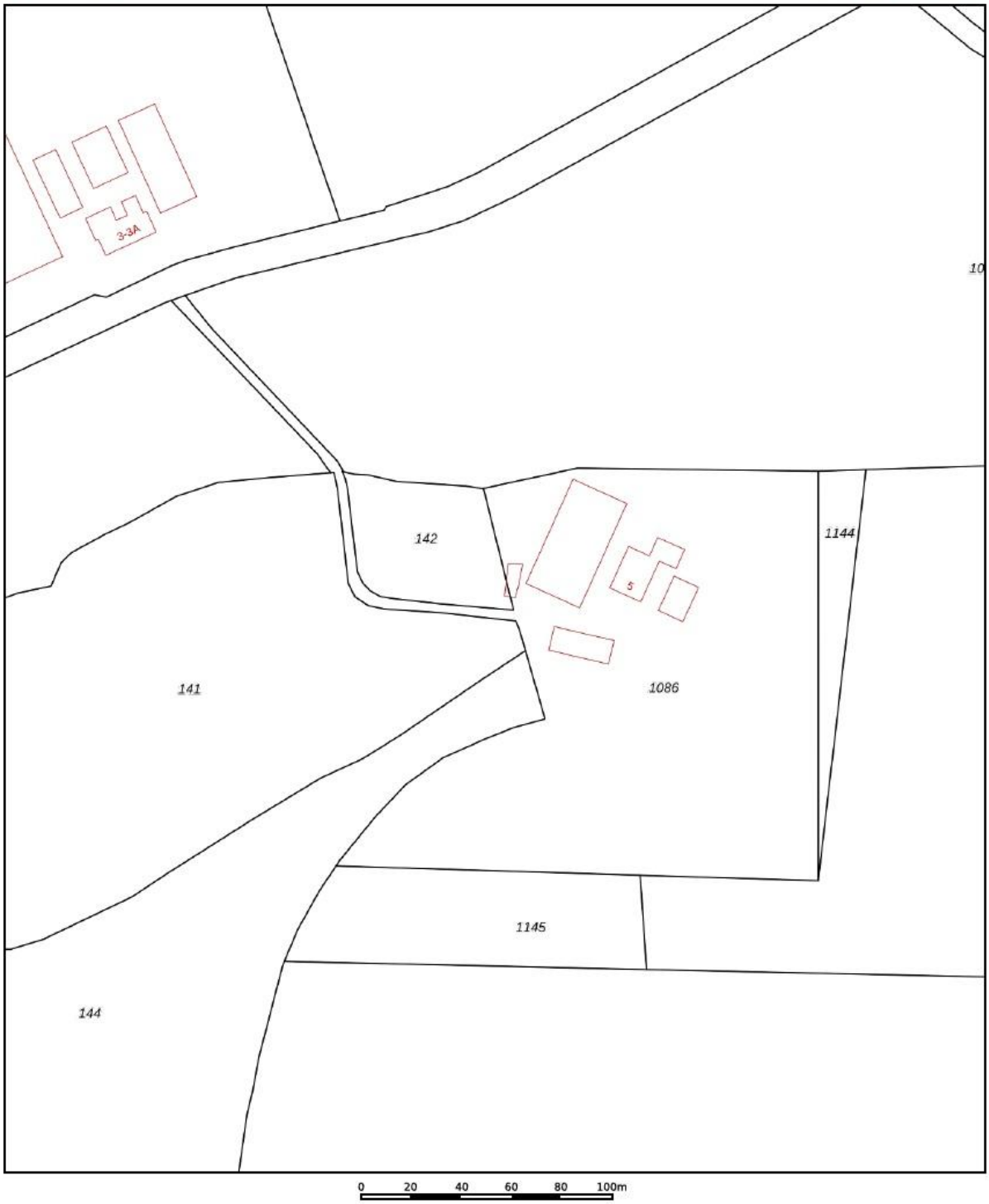
Een goed onderhouden bosplantsoen bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar. Zullen de takken in de houtsingel elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund te worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Het bosplantsoen wordt beheerd als hakhout en wordt tussen de 10-12 jaar afgezet. Dit betekend dat de bomen en struiken tot 10 á 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



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Diepenveen
Sectie	K
Perceel	1086

kadaster

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)

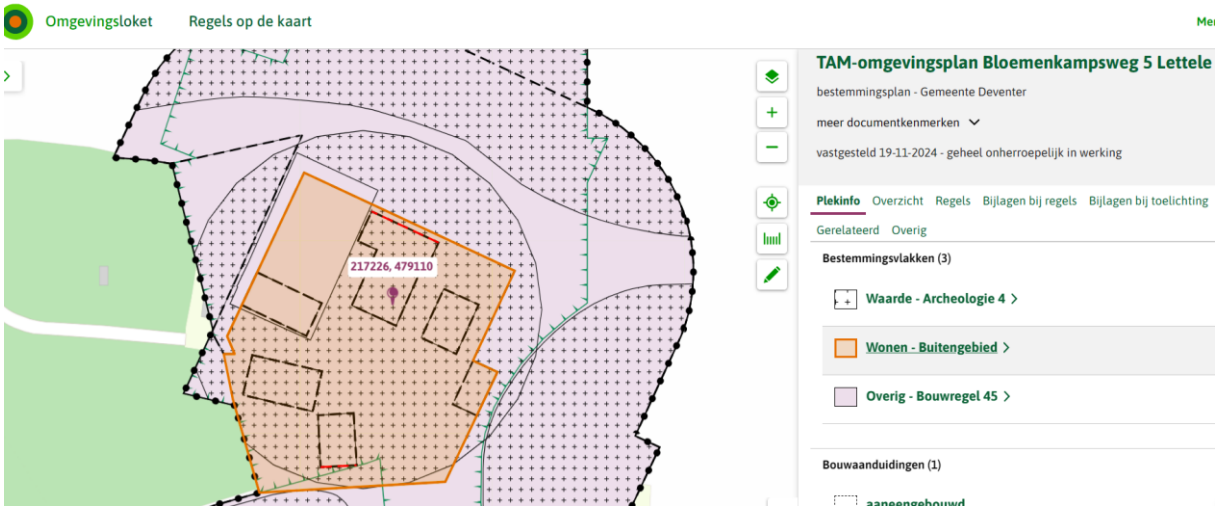
Bestemmingsplan	:	TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg
Planstatus	:	Geheel onherroepelijk in werking
Datum	:	19-11-2024
IMRO	:	NL.IMRO.0150.TAM005-VG01
Van toepassing op	:	kadastraal perceel Diepenveen sectie K nummer 1086

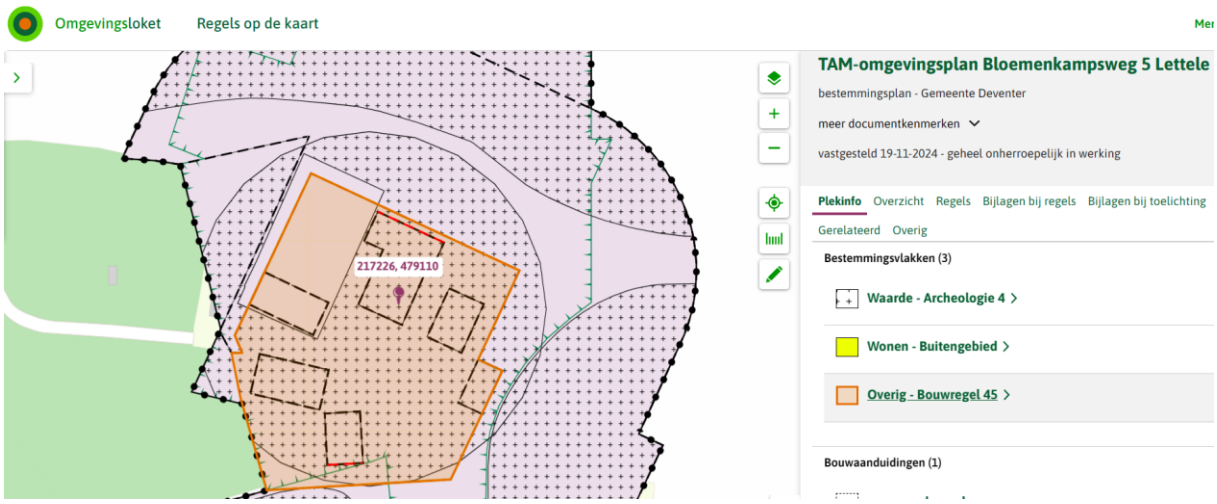
Bestemmingsplan	:	Buitengebied Deventer, 1e herziening
Planstatus	:	Geheel onherroepelijk in werking
Datum	:	01-03-2017
IMRO	:	NL.IMRO.0150.D125a-VG02
Van toepassing op	:	kadastraal perceel Diepenveen sectie K nummer 1086

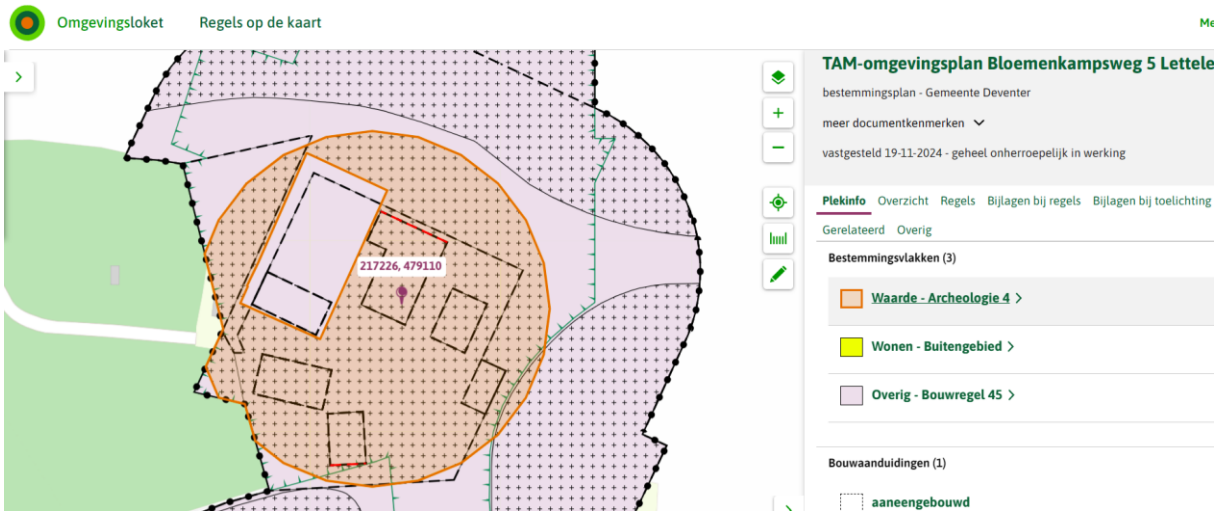
Kaartmateriaal van de locatie is hieronder weergegeven. De bestemmingsplan regels zijn in een separate brochure verkrijgbaar.

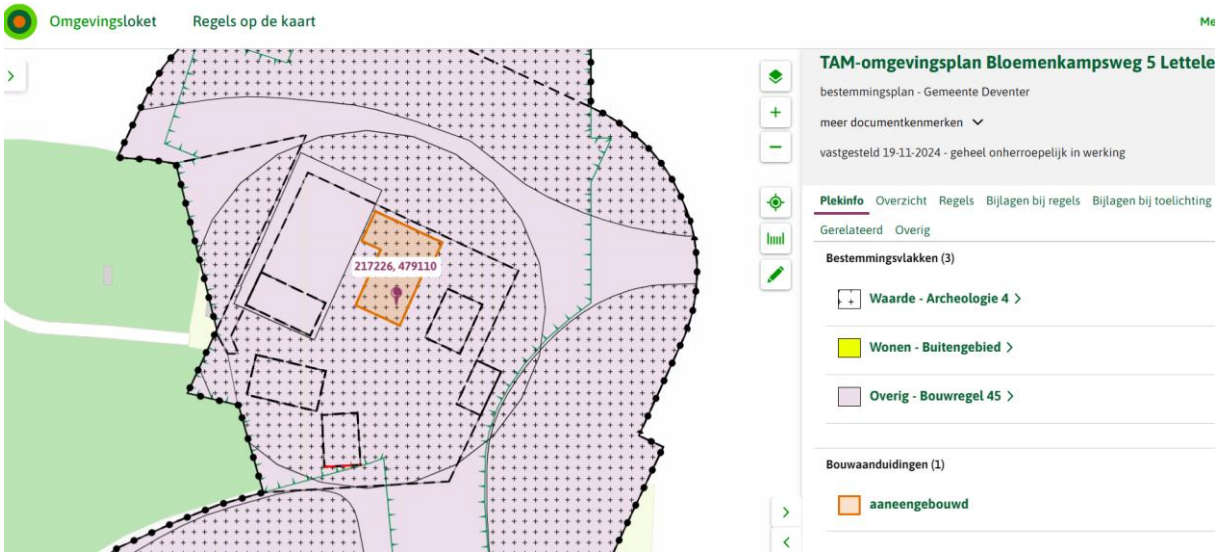
Bestemming m.b.t. woonerf

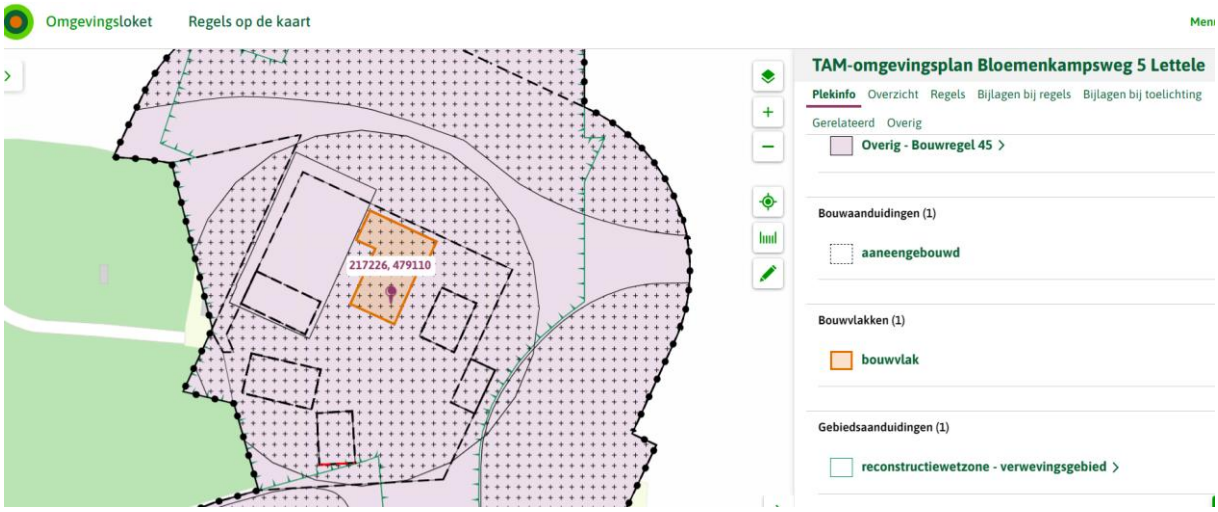
Bestemmingsplan	:	TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg

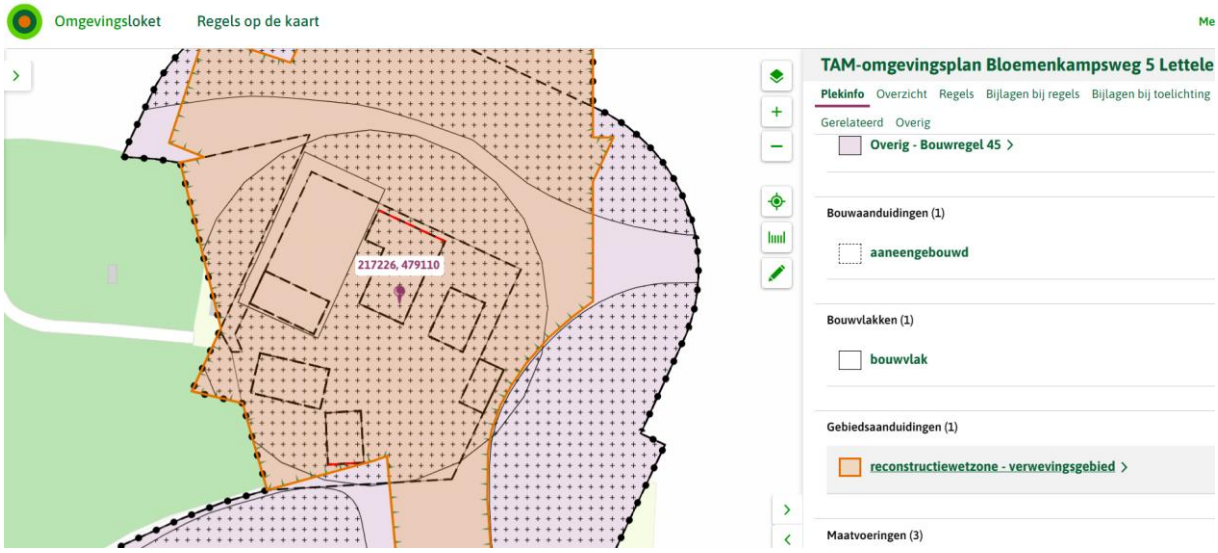


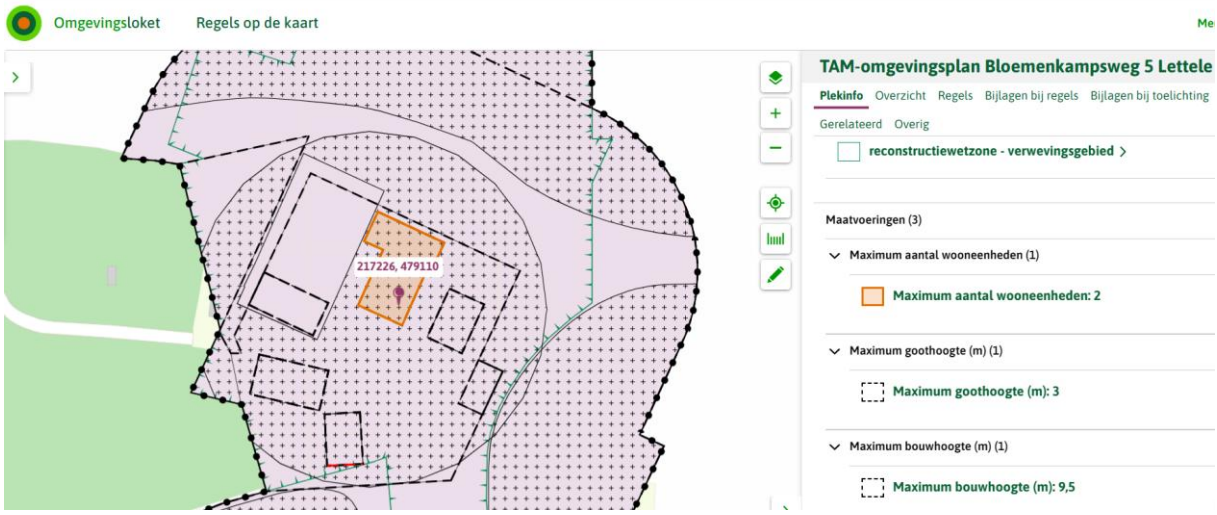


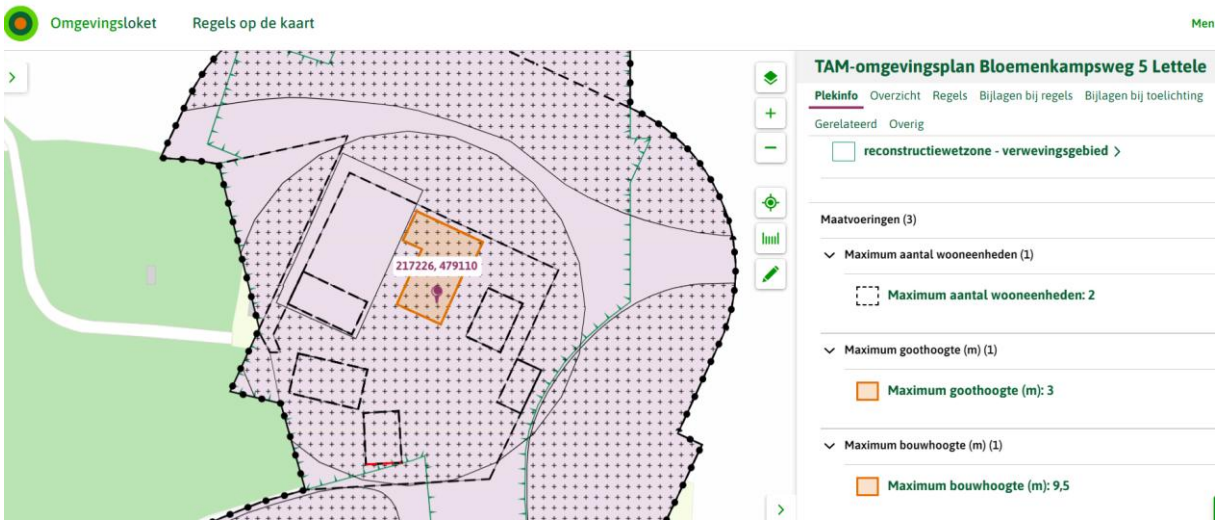

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
bestemmingsplan - Gemeente Deventer
meer documentkenmerken
vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Bestemmingsvlakken (3)
Waarde - Archeologie 4
Wonen - Buitengebied
Overig - Bouwregel 45
Bouwaanduidingen (1)
aaneengebouwd
217226, 479110

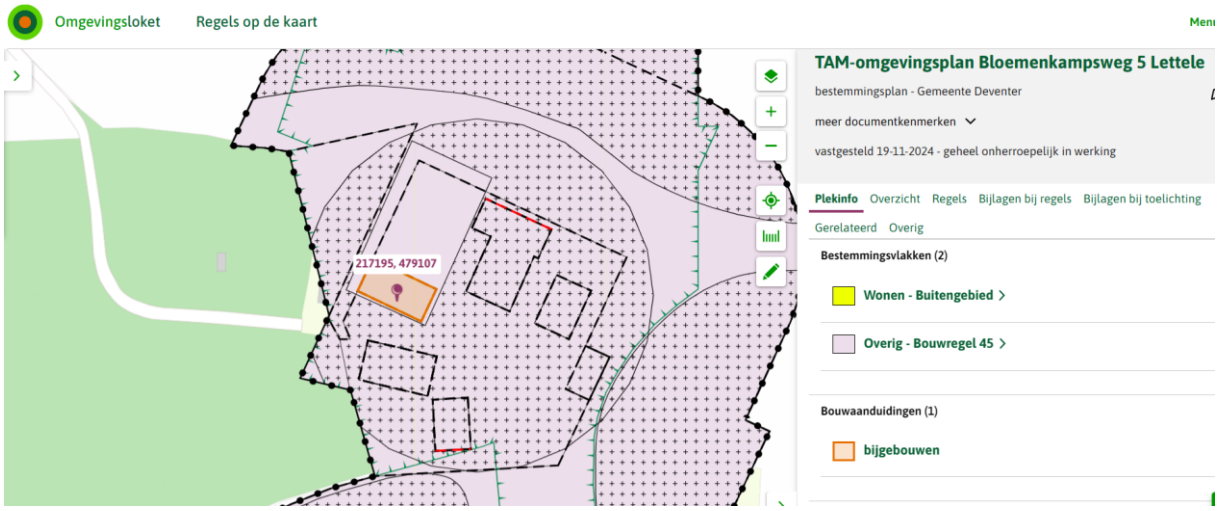

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
bestemmingsplan - Gemeente Deventer
meer documentkenmerken
vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Bestemmingsvlakken (3)
Waarde - Archeologie 4
Wonen - Buitengebied
Overig - Bouwregel 45
Bouwaanduidingen (1)
aaneengebouwd
217226, 479110

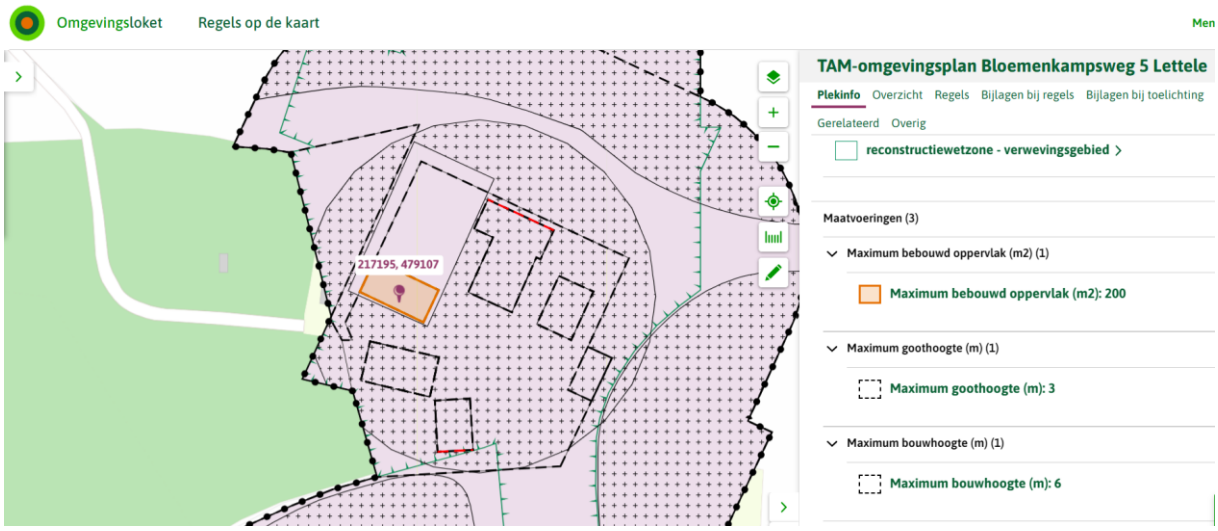

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Overig - Bouwregel 45
Bouwaanduidingen (1)
aaneengebouwd
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (1)
reconstructiewetzone - verwevingsgebied
217226, 479110

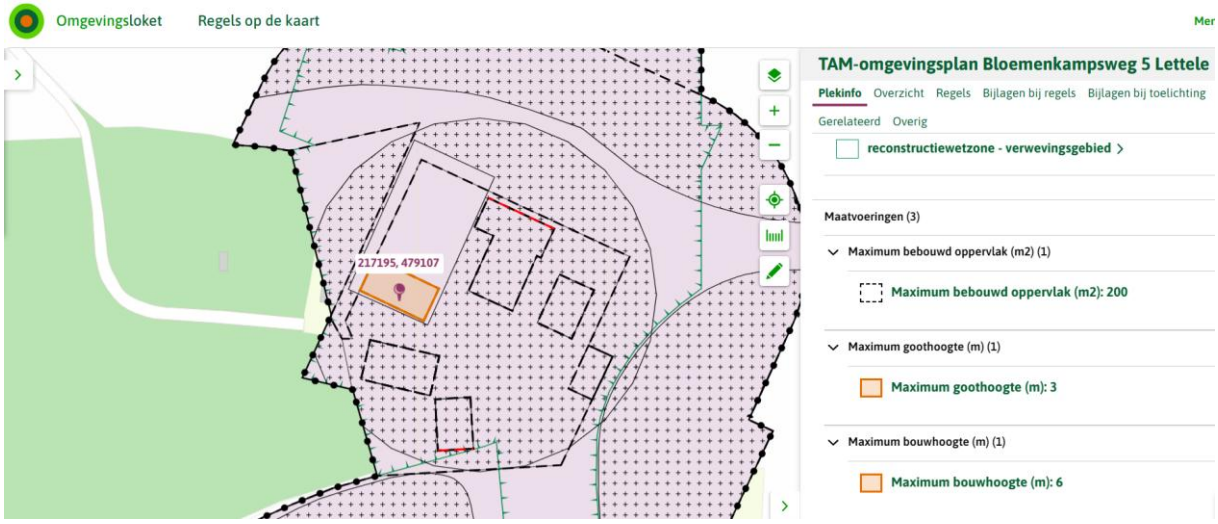

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Overig - Bouwregel 45
Bouwaanduidingen (1)
aaneengebouwd
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (1)
reconstructiewetzone - verwevingsgebied
Maatvoeringen (3)
217226, 479110


Omgevingsloket
Regels op de kaart
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
217226, 479110


Omgevingsloket
Regels op de kaart
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
217226, 479110


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu
217195, 479107
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
Menu
217195, 479107
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
reconstructiewetzone - verwevingsgebied
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
Menu
217195, 479107
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
reconstructiewetzone - verwevingsgebied
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

