TE KOOP

RUIME WONING OP GROTE KAVEL

BAARHORSTERDIJK 8 TE BATHMEN

- Landelijk wonen in het groen, met alle voorzieningen binnen handbereik
- Grote vrijstaande woning van ca. 759 m³ en 179 m² woonoppervlakte
- 4 slaapkamers en grote werkkamer op de eerste verdieping
- Een diepe tuin met veel privacy op een perceel van 1.278 m²
- Op korte afstand van de dorpen Bathmen, Holten en de stad Deventer
- Woning heeft energielabel A

VRAAGPRIJS € 799.000,00 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

Zoekt u een ruime, duurzame woning met een diepe tuin en veel privacy?
Deze vrijstaande woning ligt in het prachtige coulisselandschap van Loo-Bathmen, op slechts 3,4 km van Bathmen, 6 km van Holten en 11 km van Deventer. Naar Bathmen in 11 minuten op de fiets over het fietspad langs de Schipbeek. Binnen 2 minuten zit u op de A1, ideaal voor woon-werkverkeer. Hier combineert u rust en ruimte met uitstekende bereikbaarheid.

WOONHUIS

De woning is in 1979 gebouwd en in 2007 volledig verbouwd en gemoderniseerd. De woning is opgetrokken uit spouwmetselwerk met glaswolisolatie, voorzien van een geïsoleerd zadeldak, gedekt met dakpannen en voorzien van dakkapellen (2007). In 2019 is het merendeel van de ramen en deuren vervangen voor kunststofkozijnen en draai-/kieppramen met triple glas en horren. De kozijnen van de dakkapellen en slaapkamerraam boven de garage is van hardhout en isolerende beglazing. Het dakraam op de eerste verdieping is van kunststof met isolerende beglazing.
Op het dak van de woning liggen 29 zonnepanelen, waarvan 19 panelen in 2010 en 10 panelen in 2023 zijn geïnstalleerd met een capaciteit van ca. 7.100 Watt (7,1 kWp) per jaar.
De woning wordt verwarmd door middel van een aardgas gestookte centrale verwarming (HR Combiketel, INTERGAS, 2026) met vloerverwarming in de woonkamer, hal en keuken en radiatoren in de overige ruimtes op de begane grond en eerste verdieping. Daarnaast is in de woonkamer een fraaie houtkachel als bijverwarming aanwezig. De warmwatervoorziening geschiedt eveneens via de HR Combiketel.

De inhoud van het woonhuis bedraagt circa 759 m³, met een woonoppervlakte van 179 m² en 42,8 m² overige inpandige ruimte (bron: meetrapport realax).

De woning is voorzien van de volgende vertrekken:

Begane grond: Ruime entree met toilet, meterkast en trapopgang en toegang tot woonkeuken en bijkeuken.
De woonkeuken van 5,2 m lang is voorzien van aanrecht met onderkasten en inbouwapparatuur. De woonkeuken staat via 'en suitedeuren' in verbinding met de royale lichte woonkamer van 36 m², voorzien van een houtkachel en plavuizen vloer. Tevens heeft de woonkeuken en grote provisiekast en twee openslaande terrasdeuren naar de tuin op het zuiden. Zowel de woonkamer als de woonkeuken staan via dubbele openslaande tuindeuren in verbinding met de tuin.
De bijkeuken is voorzien van een wastafel, wasmachine aansluiting en bergkasten. Via de bijkeuken komt men in de aangebouwde (auto)garage van ca. 28 m² welke thans ingedeeld met een werkbank, fietsenhok, berging en opstelling van het buffervat en installatie van de zoneboiler.

Eerste verdieping: Via de trap vanuit de entree komt men op de overloop, met toegang tot 4 slaapkamers, een badkamer, separaat toilet en een diepe vaste kast. Via de overloop is boven de garage een ruime werkkamer van ca. 12,6 m² te bereiken en 1 slaapkamer van ca. 20,4 m².
De badkamer – aangelegd in 2007 - is voorzien van een ruim ligbad, 2 persoons inloopdouche, design radiator, dubbele wastafel met wastafelmeubel en kast.

De keuken is in 2007 aangelegd/gemoderniseerd en voorzien van een aanrecht met onderkasten en inbouwapparatuur met onder meer een 100 cm brede BORETTI 4-pits gasfornuis met grillplaat in het midden (ook rooster voor ovale pan aanwezig) met 2 ovens (1x elektrisch, 1x gas), afzuigkap, een koelkast (SIEMENS) en vaatwasser (SIEMENS, 2018).
Aan nutsvoorzieningen zijn aardgas, elektra en water (VITENS) en glasvezel aanwezig. De meterkast is in 2021 vernieuwd. De woning is aangesloten op de riolering.
Het woonhuis verkeert in een goede staat van onderhoud, o.a. door de vele kunststofraam en deurkozijnen.

Rondom het woonhuis is een weelderige tuin aanwezig met beuken- en meidoornheggen, enkele fruitbomen en vijverpartij achter in de tuin. Met name de diepe tuin van 42 m achter de woning op het zuidoosten, zal u veel privacy, woon en tuinplezier geven. De schutting aan de westzijde is in 2022 geheel vernieuwd.

Het vele groen en de verschillende zitmogelijkheden geven u mogelijkheden om te genieten van het buitenleven. Indien gewenst kan de houten speelconstructie in de tuin achterblijven waaronder een vlonder waarop het heerlijk vertoeven is. De aanwezigheid van een ruime overkapping met zicht op de tuin biedt mogelijkheden voor een heerlijk loungeplek.

Voor het woonhuis is het energielabel A afgegeven, geldig tot 27 december 2030. Dit label is mede op dit niveau door de aanwezigheid van triple beglazing en 29 zonnepalen op het dak van het woonhuis met een capaciteit van ca. 7.100 Watt (7,1 kWp) per jaar.

BIJGEBOUWEN

Schuur/berging

In verlengde van van de garage is een vrijstaande schuur/berging aanwezig, met de afmetingen van ca. 4 m x 7 m (ca. 28 m²) welke aan één zijde is uitgebouwd met een overkapping van ca. 3,5 x 6,5 m en andere zijde op het zuiden een veranda van ca. 2,8 x 7 m.
De schuur/berging is opgetrokken uit halfsteensmuren met aan de voorzijde een kunststof topgevel en aan de achterzijde een metalen gevelpanelen topgevel. De schuur is gedekt met metalen dakplaten (dakpanprofiel, 2019). De schuur is ingericht voor de opslag van openhaard hout, het plaatsen van tuinmachines, tuingereedschap en andere spullen.
Het plafond van de verdiepingsvloer in deze schuur is van geïsoleerde sandwichplaat.
De overkapping tussen de inpandige garage en de schuur is uit hout opgetrokken, deels open en gedekt met een bitumen platdak, welke vervangen is in 2020. Deze ruimte is ingericht als berging voor haardhout, fietsen en tuinspullen.
De veranda van bijna 20 m² is heerlijk op het zuiden gericht en geeft een mooi uitzicht op de diepe tuin en de landerijen erachter. De onderhoudstoestand van de schuur is goed.

Tuinhuis

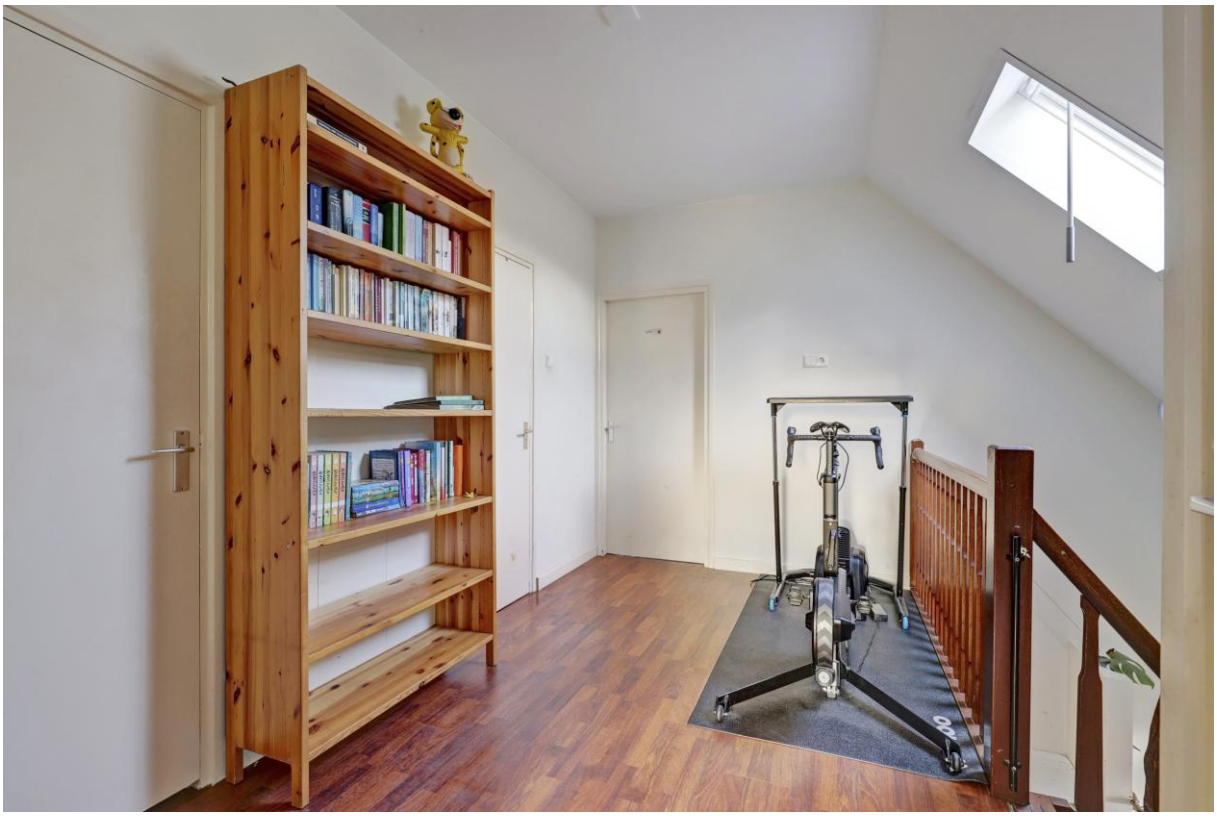
Achter in de tuin is een tuinhuis van ca. 4 x 5 m, inclusief veranda aanwezig. Het is een hout opgetrokken schuur, gedekt met bitumen (in 2022 vervangen). De binnenruimte is thans in gebruik als fitnessruimte. Voor het tuinhuis kan men tot laat in de middag genieten van de zon. De onderhoudstoestand is redelijk.

Kippenhok

Midden aan de rand van de tuin is een fraai hoog kippenhok van ca. 1,4 x 4,5 m aanwezig. Een hok uit hout opgetrokken, gedekt met metalen platen (dakpanprofiel), voorzien van legnesten en een ruime buitenren.
De onderhoudstoestand van het kippenhok is redelijk.

FOTO'S WOONHUIS:

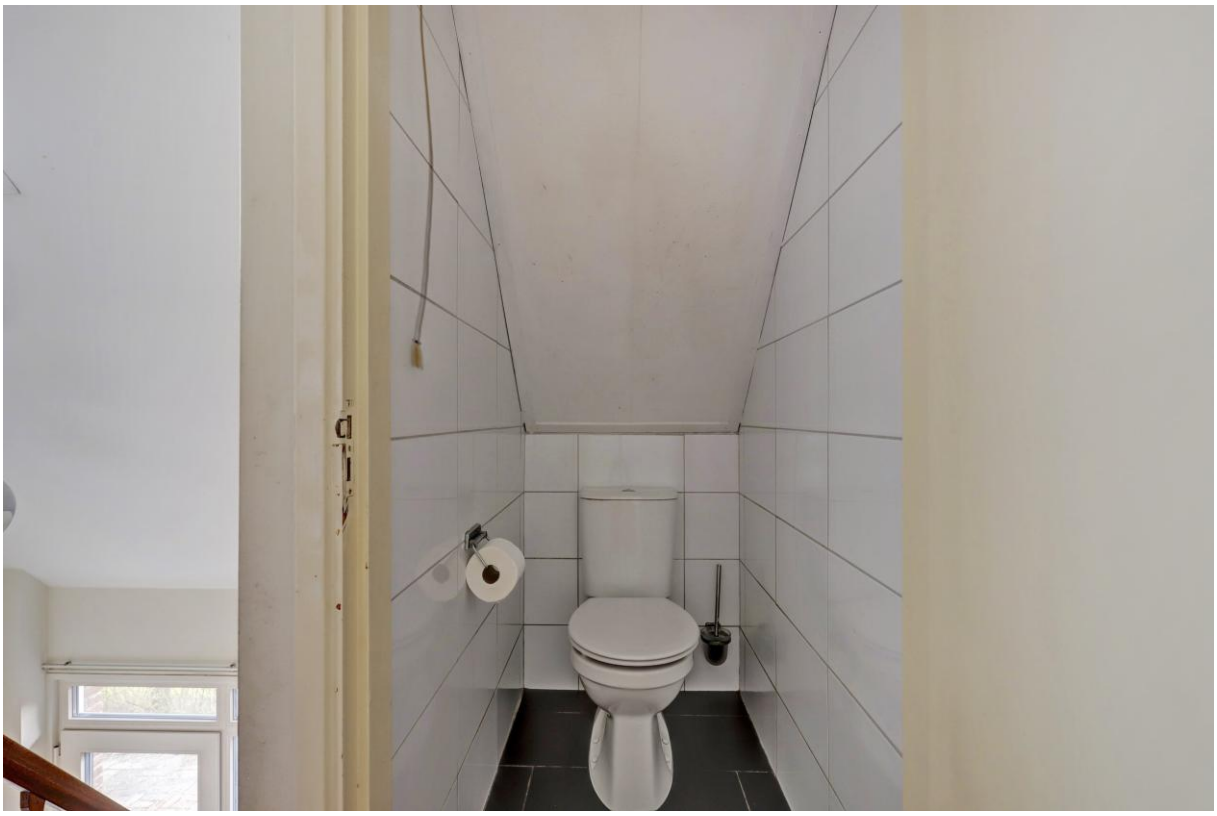
ATLAS VAN NEDERLAND



wahoo

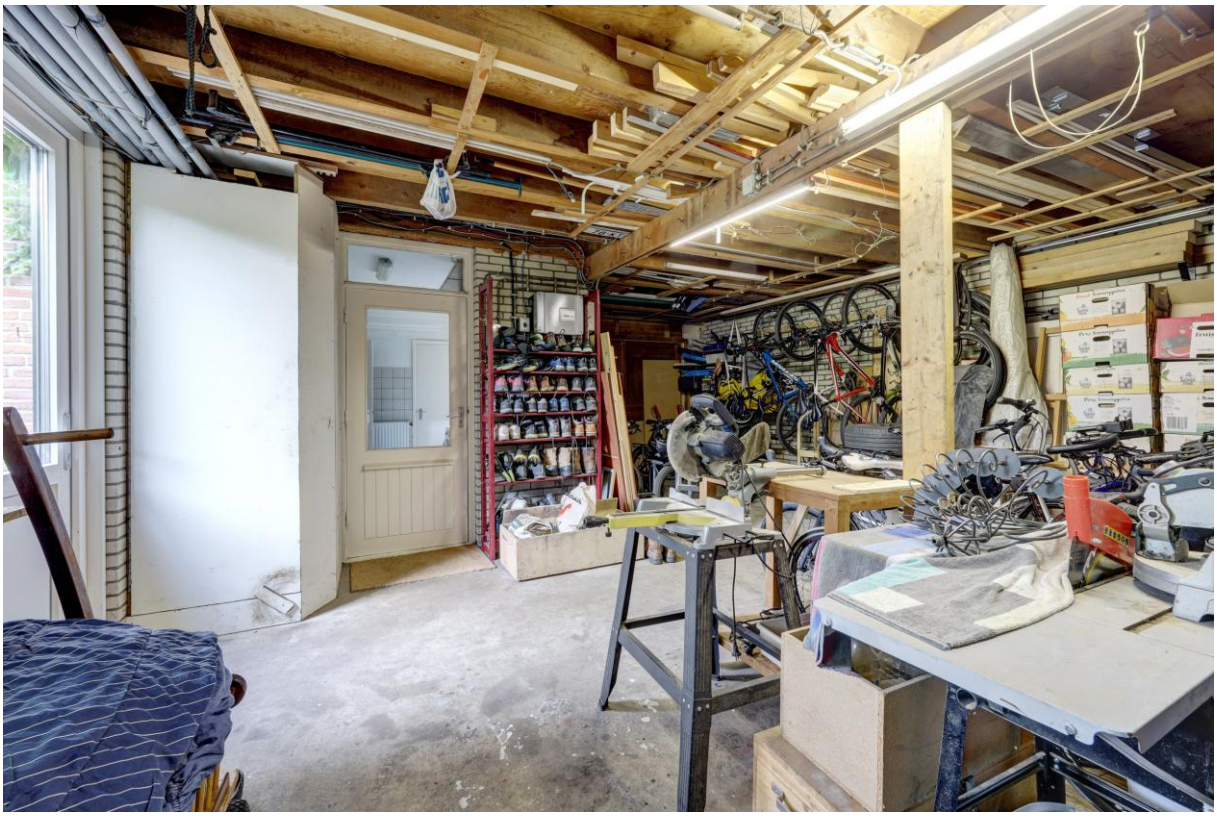
MEI 2026

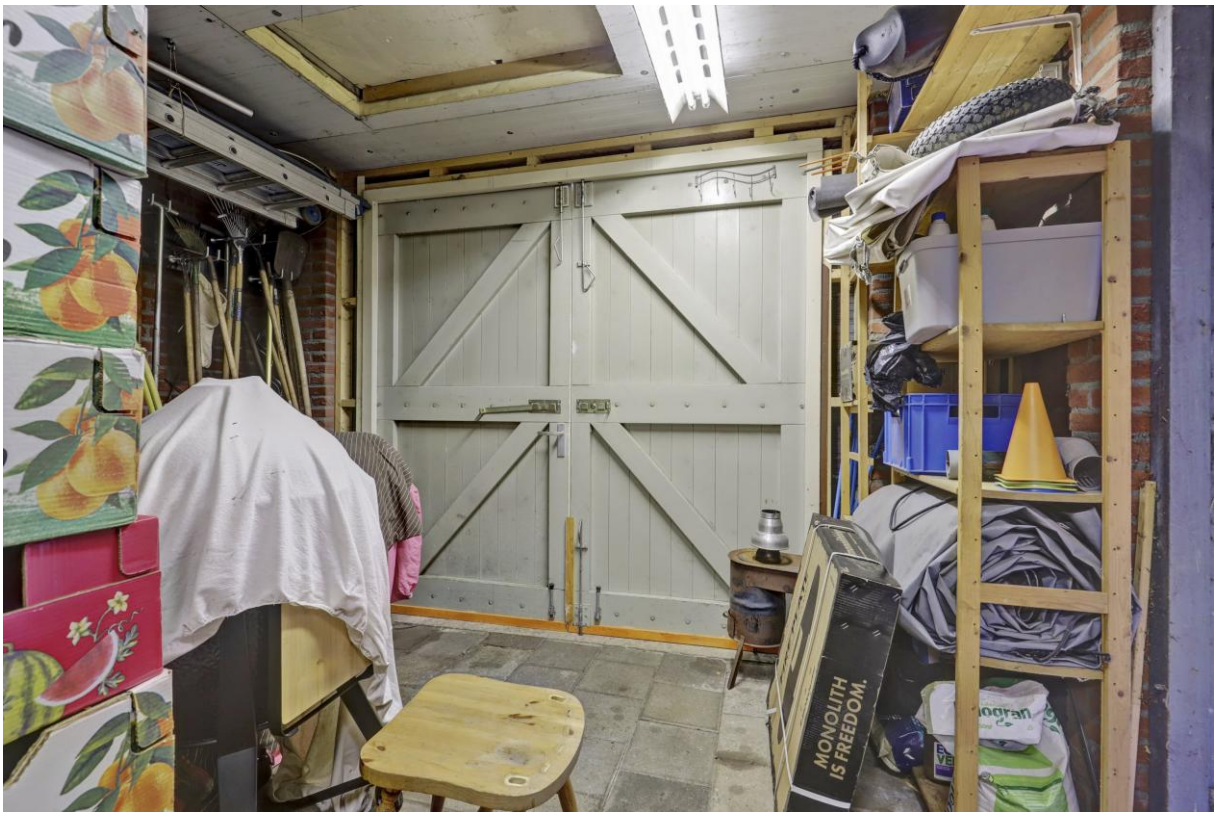
Kleur in de klas



30

TREK




MONOLITH
IS FREEDOM.

OVERIGE ZAKEN:

Erfperceel

De woning wordt te koop aangeboden met 1.278 m² grond, kadastraal bekend gemeente Bathmen, sectie G de nummers 193 en 375.

Bestemming en vergunningen

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D" van de gemeente Deventer (vastgesteld gemeenteraad op 01 juli 2020 is de locatie bestemd als "Wonen" met dubbelbestemmingen "bouwregel-16" en "Archeologie-3". Kaartmateriaal en voorschriften van het bestemmingsplan zijn in de bijlagen opgenomen.

VERDERE GEGEVENS:

Het woonhuis is gelegen in het fraaie coulissen landschap in het buitengebied van Bathmen in de kleine kern Loo-Bathmen. In deze levendige kern met een basisschool en een Noaberlookaal (ontmoetingscentrum) is noaberschap en omzien naar elkaar een groot goed. Met daarnaast het openluchtzwembad De Looërmark op fietsafstand is het goed vertoeven.

Deze prachtige locatie ligt op enkele fiets- en autominuten afstand van het dorp Bathmen (gemeente Deventer), welke naast 3 basisscholen, 1 kerk, normaal winkelbestand over een ruim verenigingsaanbod op gebied van sport en cultuur beschikt. Een tennis- en sporthal met voetbal-, hockey en beachvolleybal velden zijn op 3,5 km gelegen (Bathmen) en het zwembad 'De Looërmark' (Loo-Bathmen) op loopafstand.

De locatie ligt op 2 autominuten afstand van de inrit Bathmen van de snelweg A1 (Hengelo-Amsterdam). Voor woon-werk verkeer dus ideaal om lekker buitenaf te wonen, in het dorp je dagelijkse boodschappen bij de slager, bakker en de supermarkt te doen en voor je werk de snelweg A1 te nemen.

Een ruimer assortiment winkels en verenigingen vindt men in Holten (6 km) en Deventer (11 km). In Holten en Deventer bevinden zich ook het voortgezet en hoger onderwijs. Deventer is bekend om haar grote winkelaanbod, oude stadskern, diverse restaurants en cafés, kunstijsbaan en overdekt zwembad "De Scheg" en de vele evenementen zoals de Boekenmarkt, Deventer op Stelten en het Dickens Festijn met kerst.

Kortom, een plek met voldoende privacy, terwijl stedelijke voorzieningen in de 'stedendriehoek' Apeldoorn-Deventer-Zutphen binnen handbereik zijn.

BELASTINGEN EN KOSTEN

De zakelijke lasten bedragen:

OZB	€	843,77	per jaar eigenaren (WOZ waarde 1-1-2025 : € 824.000)
Rioolrecht:	€	207,00	per jaar (tarief 2026)
Afvalstoffenheffing:	€	244,44	per jaar (tarief 2026) en 18,74 voor 2 aanbiedingen in 2025
Voorschotbedrag gas/elektra:	€	18,00	per maand
Voorschotbedrag water	€	28,00	per maand

ROERENDE ZAKEN

Overname roerende zaken in overleg. Een lijst van zaken is bijgevoegd.

AANVAARDING

Aanvaarding van woonhuis in nader overleg.

BIJZONDERHEDEN

Voor deze woning is een energielabel A aanwezig, geldig tot 27 december 2030

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 45 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe objecten;
- **Asbestclausule,** Gelet op de bouwtijd van het woonhuis kan het zijn dat er asbesthoudende materialen in het woonhuis zijn toegepast (brandwerende wanden, dakbeschot). Dit is niet uit te sluiten;
- **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;

BIJLAGEN

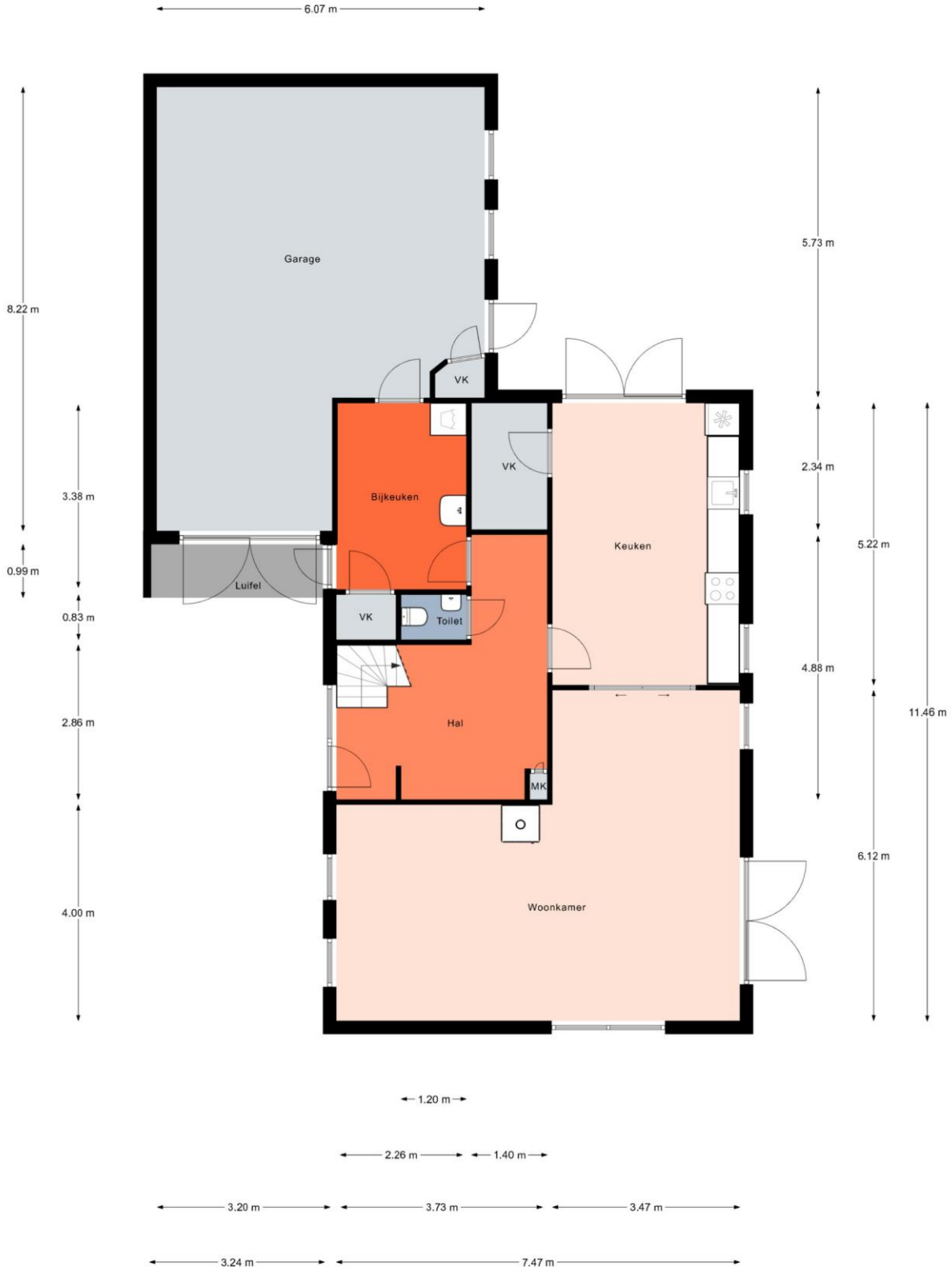
- Plattegrond woning
- Roerende zaken lijst
- Kadastrale kaart
- Topografische kaart
- Google kaart
- bestemmingsplan

ALGEMEEN

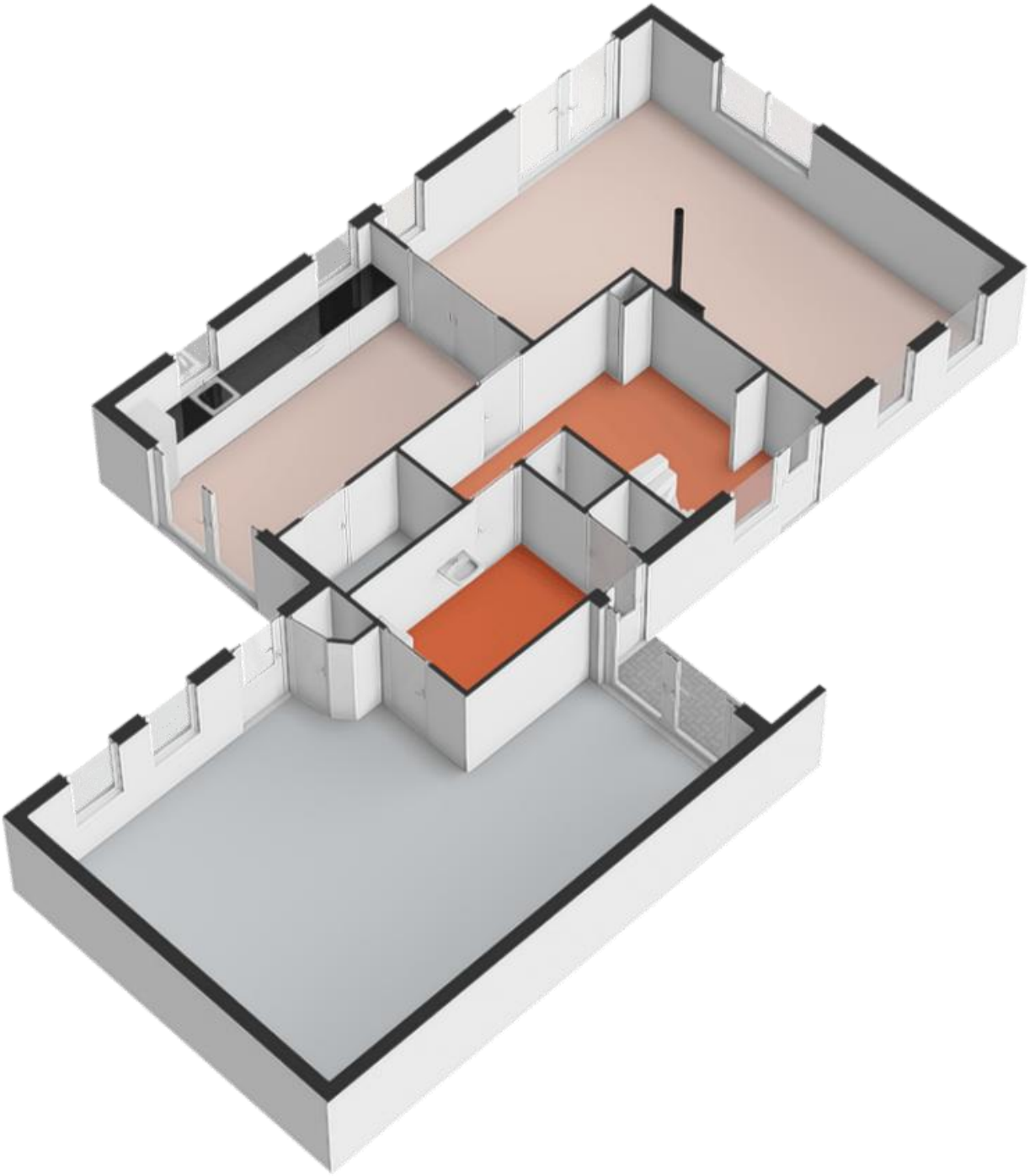
Foto's brochure/internet	Een deel van de foto's van het woonhuis zijn gemaakt met een camera met een groothoeklens, om een goed beeld van de kamer en de ruimte te krijgen. Dat kan een vertekend/te groot beeld van de werkelijke afmetingen/inhoud/ oppervlakte geven. Bij een bezichtiging kunt u echt waarnemen hoe groot de verschillende kamers en ruimtes zijn, naast de afmetingen zoals deze zijn vermeld op de plattegronden in de bijlagen.
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 komt.
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.

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.

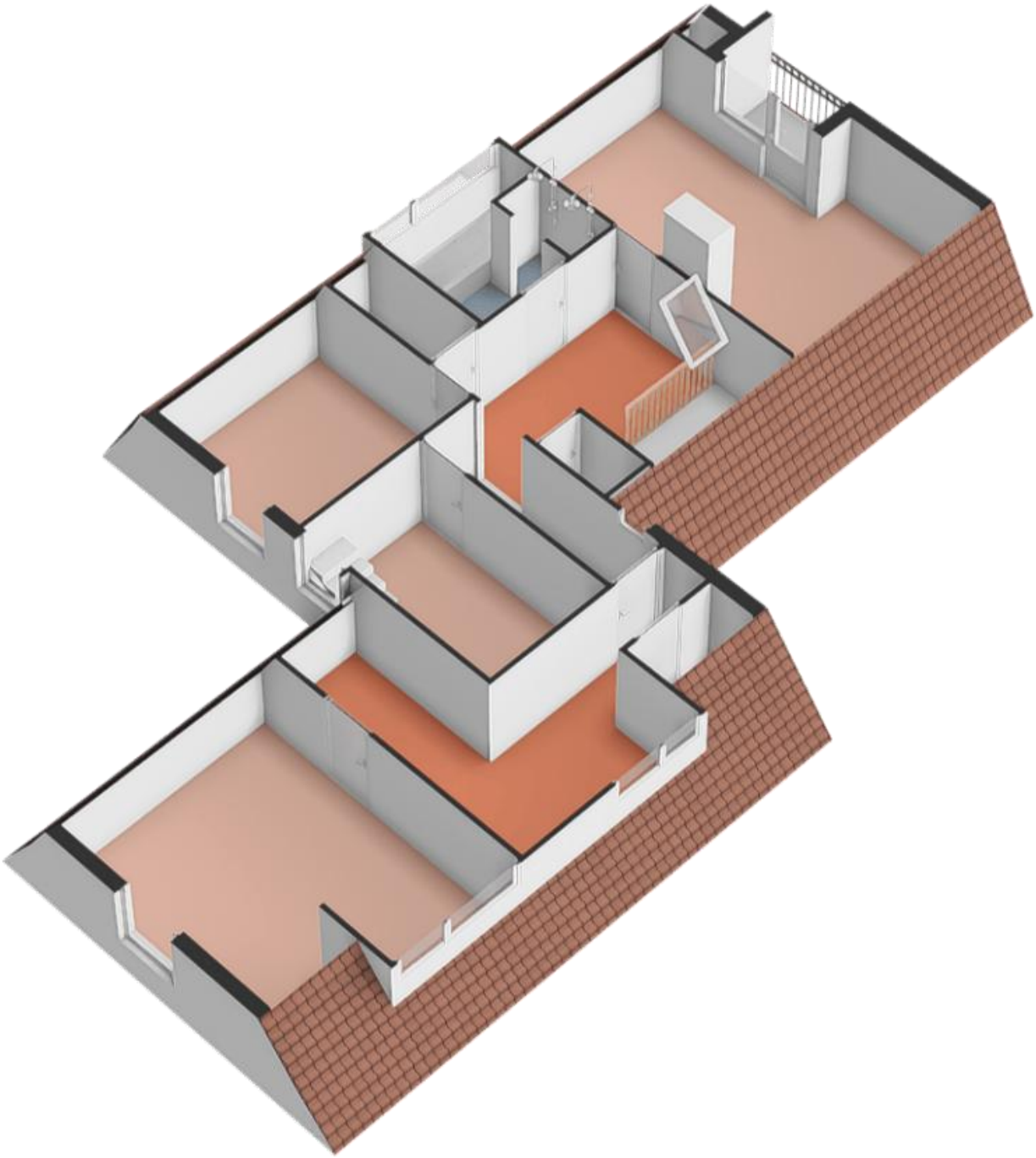
PLATTEGROND WONING



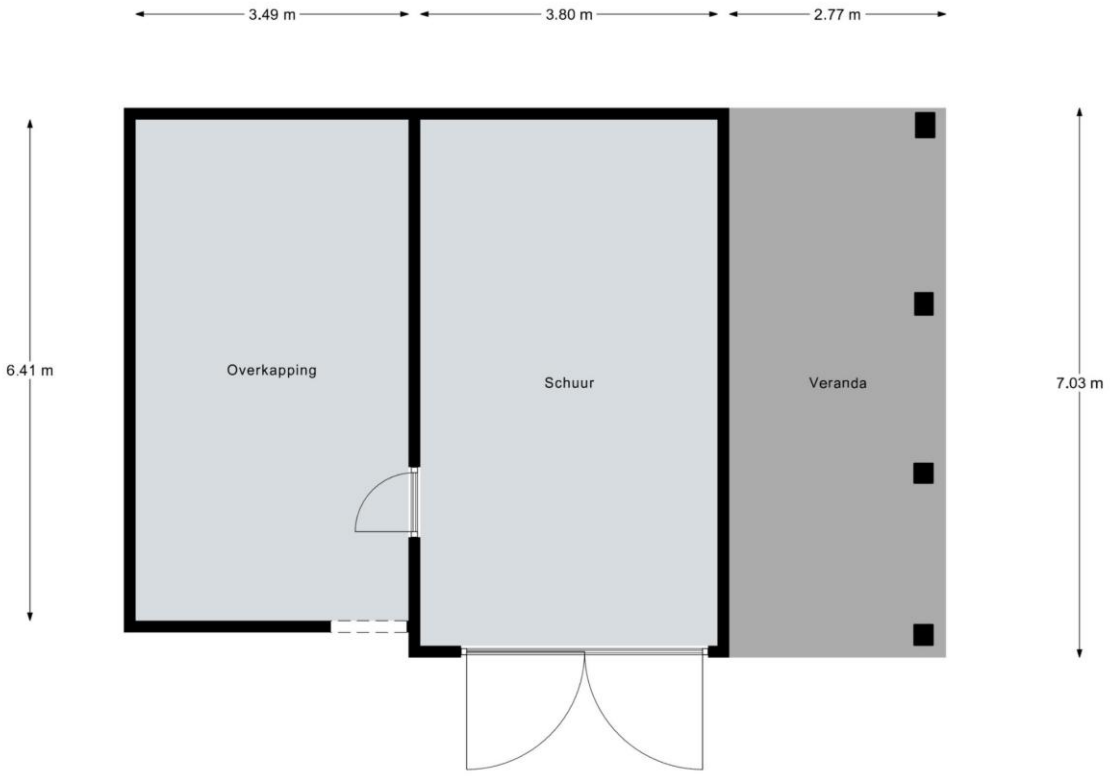
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

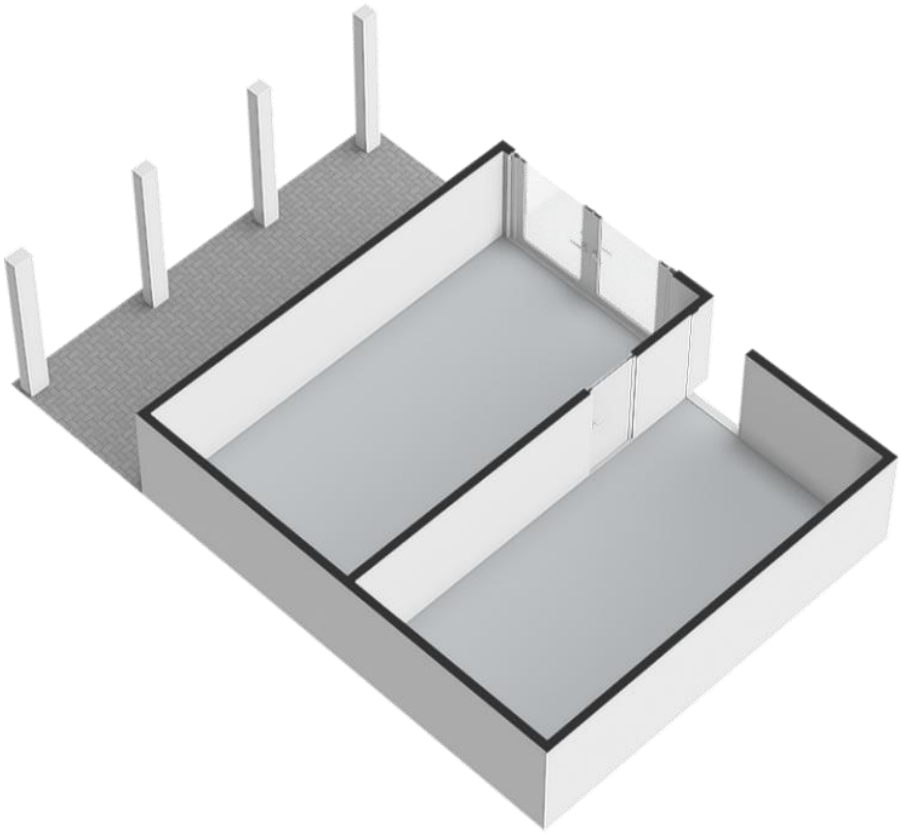


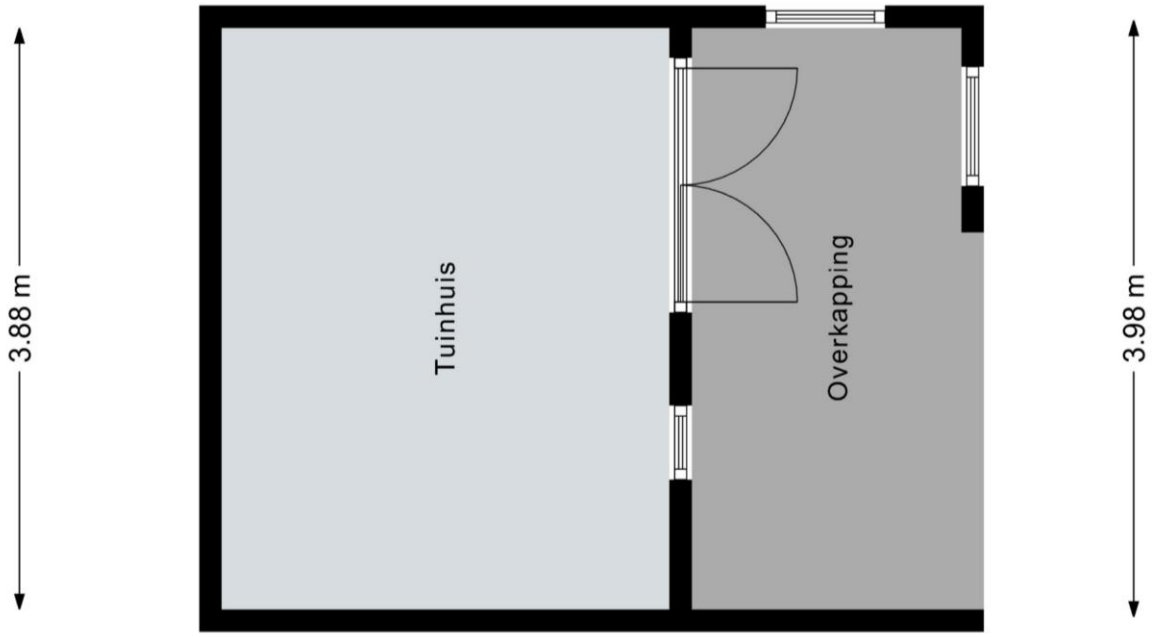
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

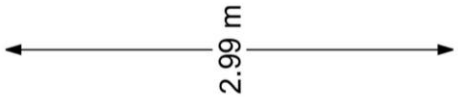


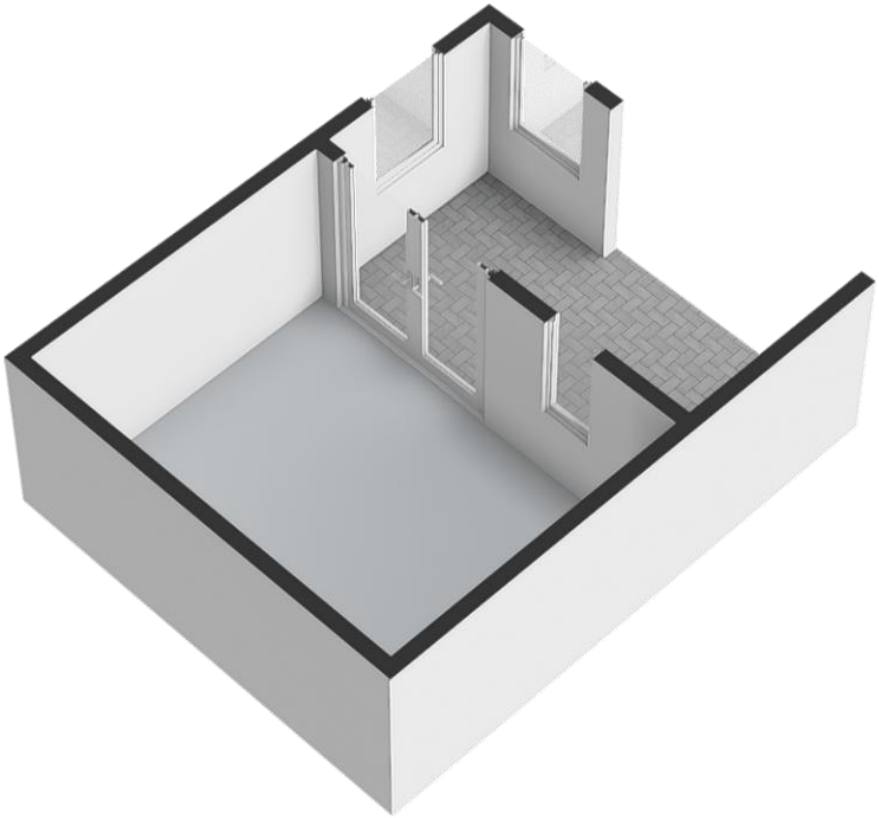
BIJGEBOUWEN



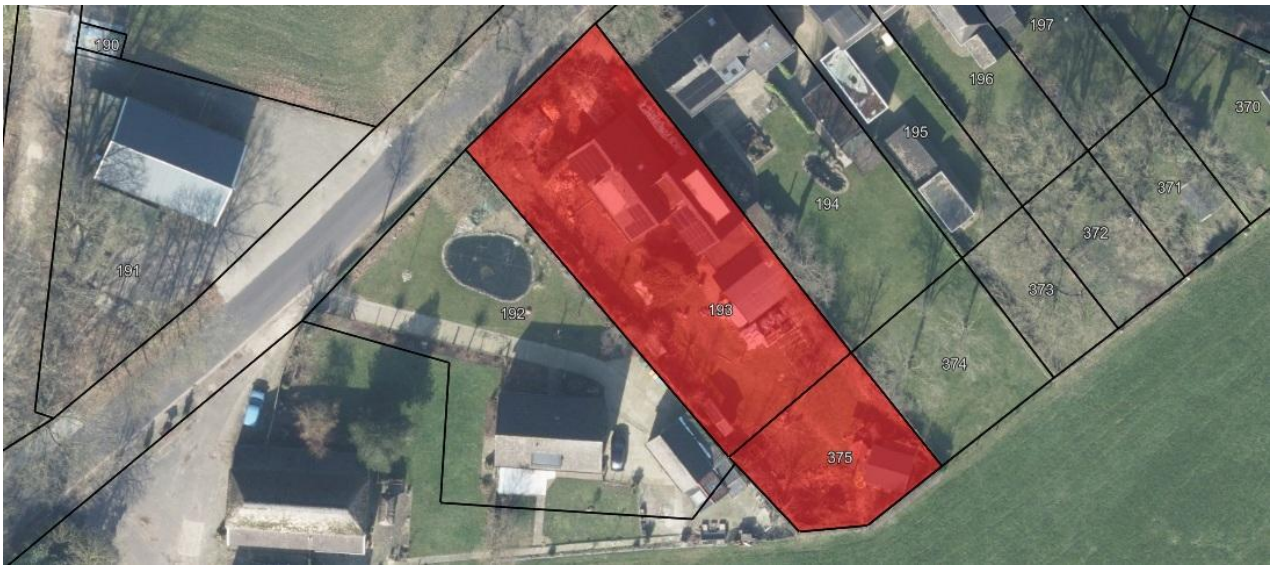


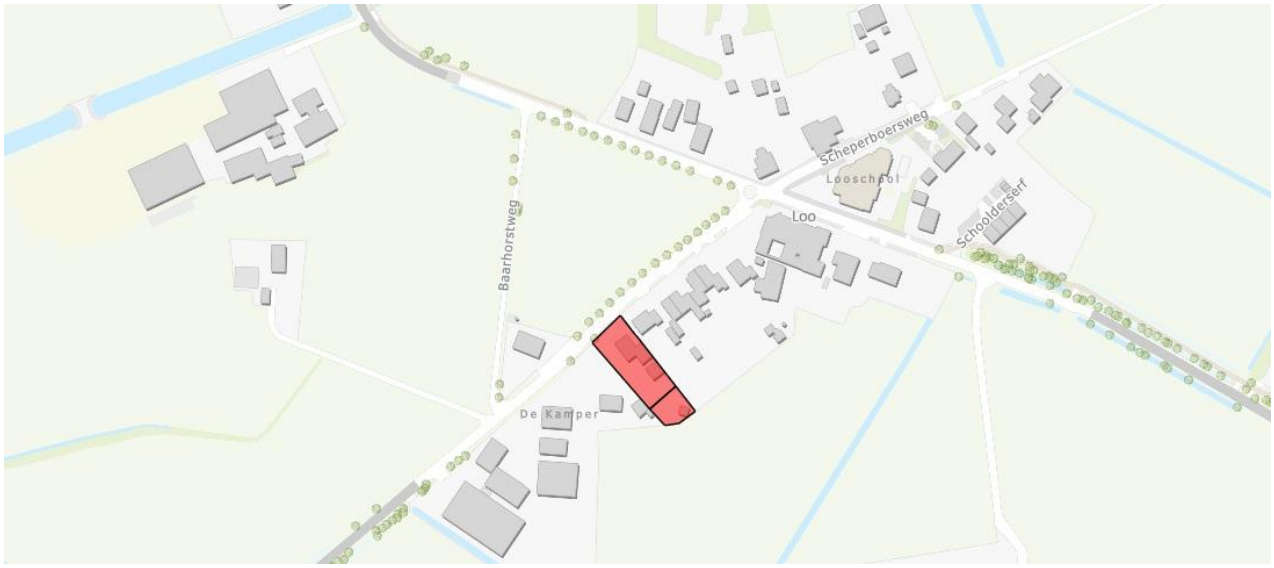

3.88 m
Tuinhuis
Overkapping
3.98 m


2.99 m

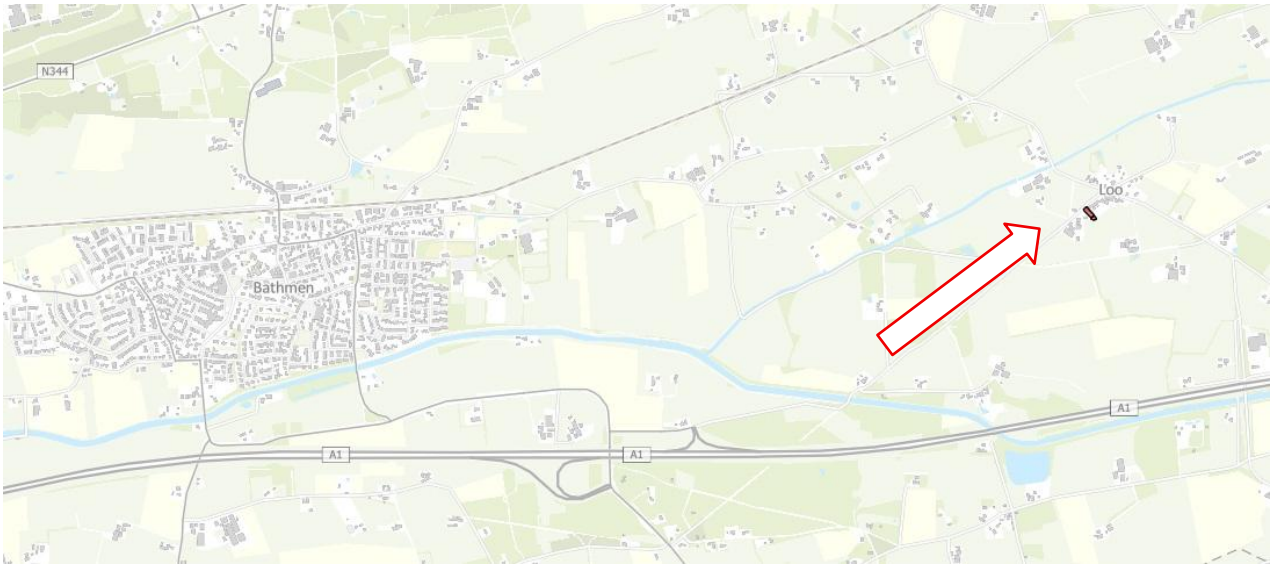


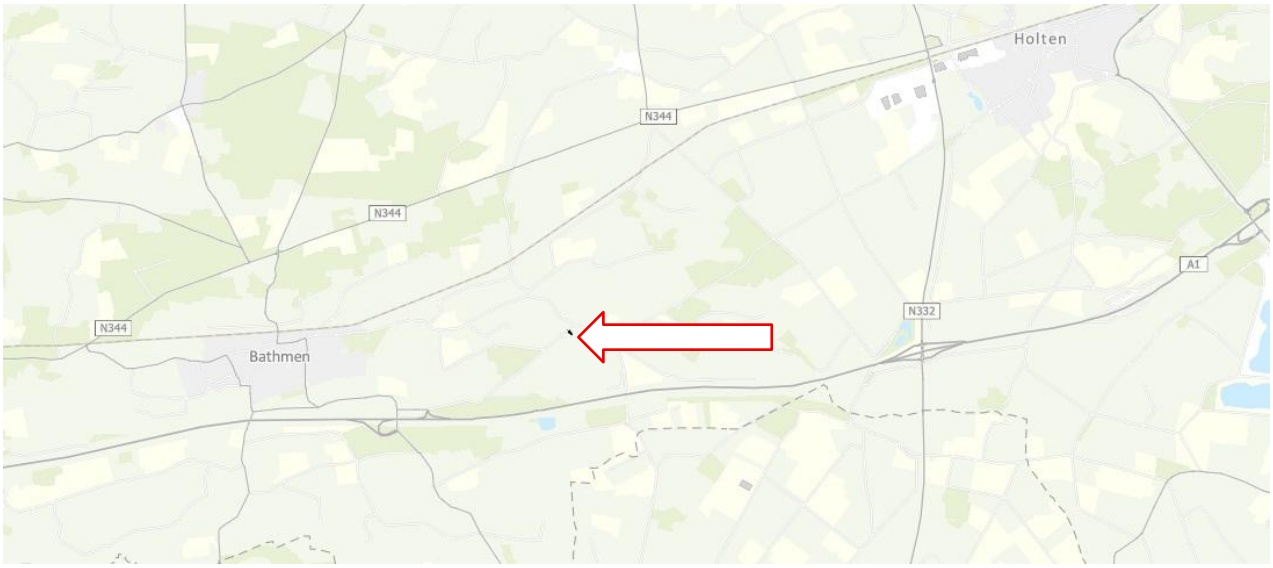
TOPOGRAFISCHE EN GOOGLE KAART

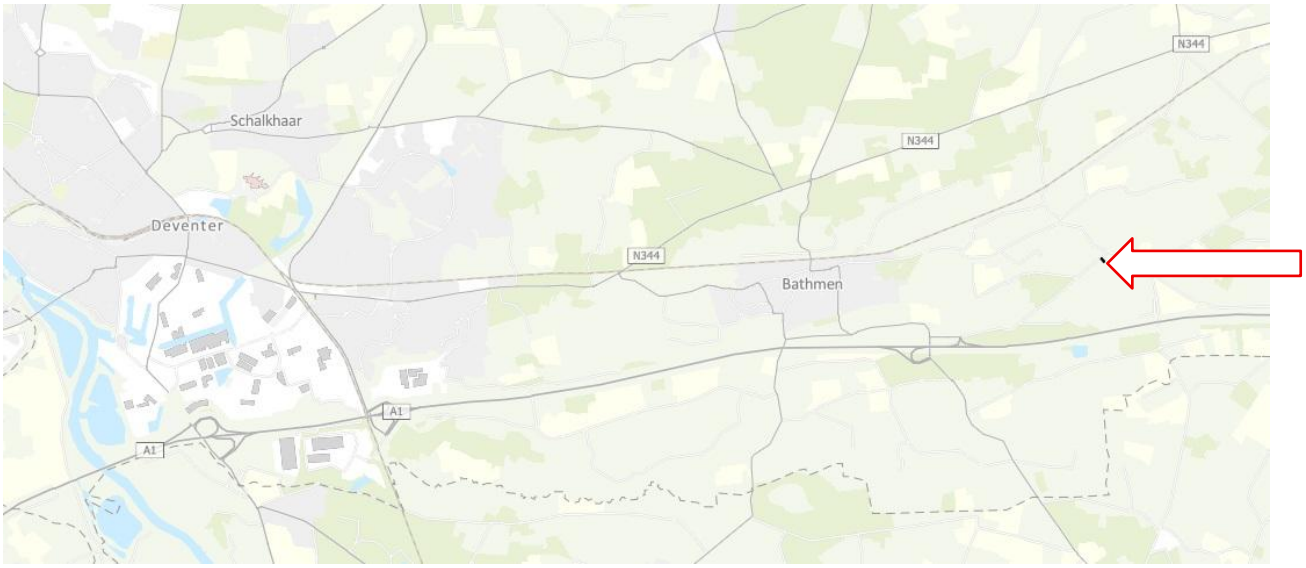



Scheperboersweg
Loo
Schooldersweg
Baarhorstweg
De Kamper

Loo


N344
Bathmen
Loo
A1
A1
A1


Holten
N344
N344
N344
Bathmen
N332
A1


Schalkhaar
Deventer
N344
N344
N344
Bathmen
A1
A1

KADASTRALE KAART

Let op: gescande kaart is niet op schaal

Kadastrale kaart

Auteur: Olden Makelaars
Datum: 3-12-2025

Schaal: 1: 500

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.

ROERENDE ZAKEN LIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Woning ***Interieur***				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	X	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	X	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kledingkast slaapkamer boven garage	☐	☐	X	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	X	☐	☐
– Gordijnen	☐	X	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	X
– Vitrages	☐	☐	☐	X
– Rolgordijnen – Keuken en slaapkamer boven	X	☐	☐	☐
– Lamellen badkamer (zijn op maat gemaakt)	X	☐	☐	☐
– Jaloezieën slaapkamer en werkkamer boven garage	X	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren (bijna alle kunststoframen hebben horren)	X	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	X
– Parketvloer	☐	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	X	☐	☐	☐
– Laminaat	X	☐	☐	☐
– Plavuizen	X	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	X
Houtvergasser toebehoren	X	☐	☐	☐
Houtkachel woonkamer	☐	X	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	X
(Design)radiator(en)	X	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden badkamer	X	☐	☐	☐
– Schilderij ophangsysteem	☐	X	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis Boretti met dubbele oven	X	☐	☐	☐
– Afzuigkap	X	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	X
– Oven	X	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	X
– Koelkast	X	☐	☐	☐
– Vriezer (de losse vrieskisten)	☐	X	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	X
– Vaatwasser	X	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	X
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	X
–	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Planken in kast keuken	X	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	X	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	X	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	X	☐	☐	☐
– Fontein	X	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	X	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	X
– Douche (cabine/scherm)	X	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	X
– Wastafel	X	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	X	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	X
– Toiletkast	☐	☐	☐	X
– Toilet (zowel beneden als boven)	X	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	X	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	X	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	X
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	X
Brievenbus	X	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	X
(Voordeur)bel	X	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	X
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	X
Airconditioning	☐	☐	☐	X
Warmwatervoorziening, te weten:				
– Houtvergasser	X	☐	☐	☐
– Zonneboiler	X	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	X
Rolluiken	☐	☐	☐	X
Zonwering buiten	☐	☐	☐	X
–	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Hetgeen aanwezig is:	X	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting (glasvezel)				
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	X
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	X
Zonnepanelen	X	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	X
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X	☐	☐	☐
Beplanting	X	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Vaste buitenverlichting	X	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	X
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	X
(Broei)kas	☐	☐	☐	X
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden over genomen	N.v.t.
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– Speelstelling tuin	X	☐	☐	☐
– Groene hek voorzijde	X	☐	☐	☐
– Hottub	☐	X	☐	☐
– Kippenhok	X	☐	☐	☐

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	☐	X	☐	☐
Boiler	☐	X	☐	☐
Zonnepanelen	☐	X	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

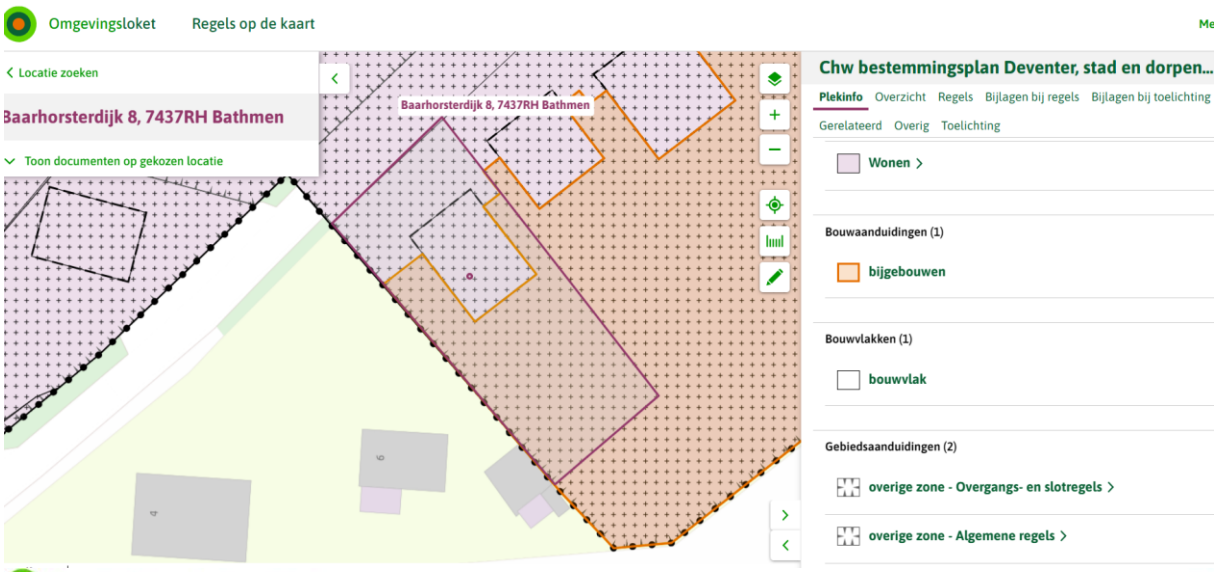
-

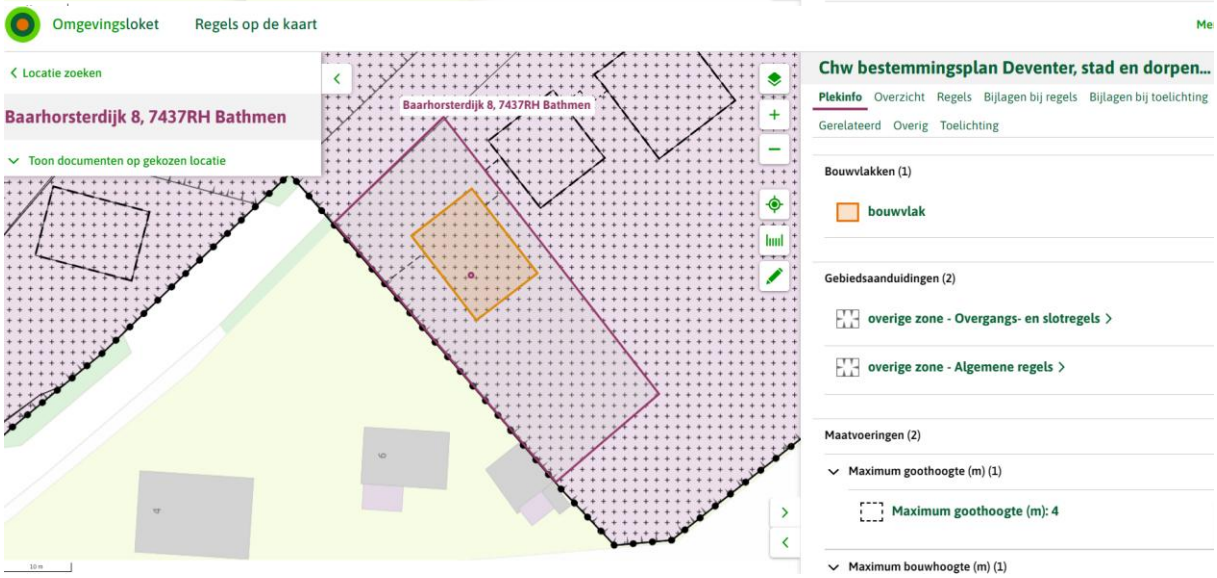
BESTEMMINGSPLAN INFORMATIE

Bron: NVM GIS informatie systeem met o.a. kadaster, ruimtelijke plannen, BAG

Bestemmingsplan Gemeente Deventer “Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D”
Status: vastgesteld en geheel in werking per 1 juli 2020
IMRO-idn: NL.IMRO.0150.Chw001D-VG01

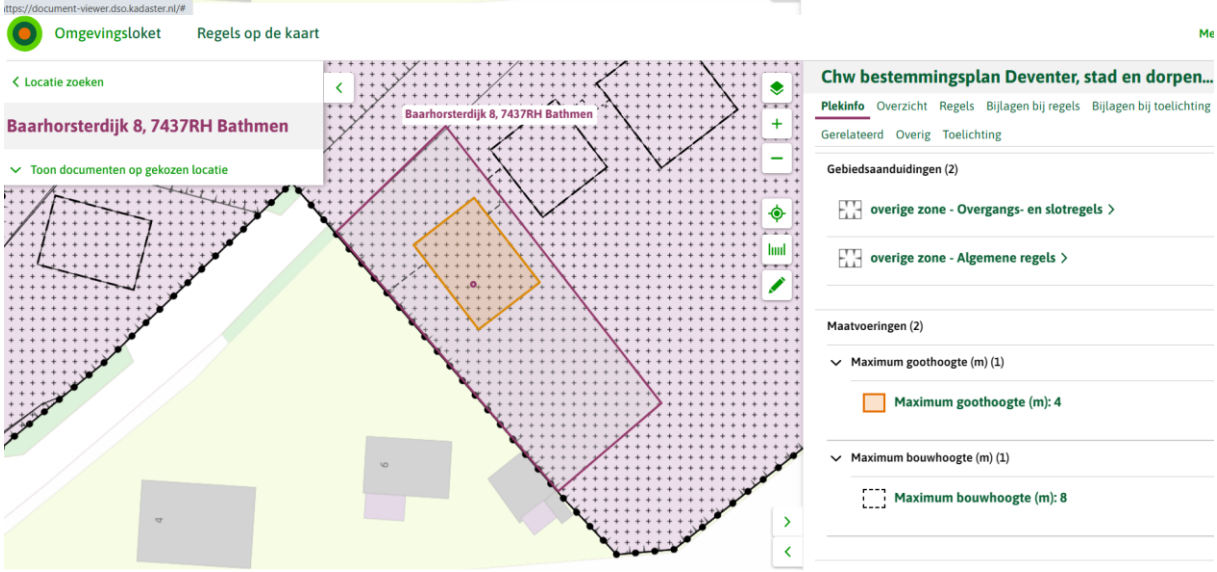
Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Toon documenten op gekozen locatie
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
bestemmingsplan - Gemeente Deventer
meer documentkenmerken
vastgesteld 01-07-2020 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting
Bestemmingsvlakken (3)
Waarde - Archeologie - 3
Bouwregel-16
Wonen
Bouwaanduidingen (1)
bijgebouwen

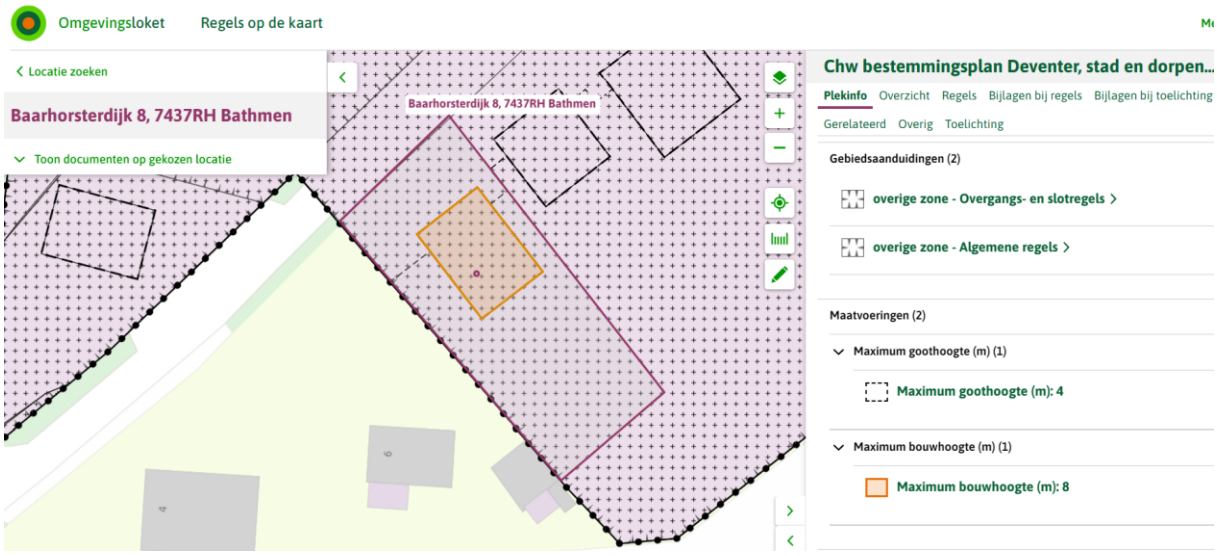

Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Toon documenten op gekozen locatie
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen...
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting
Wonen
Bouwaanduidingen (1)
bijgebouwen
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (2)
overige zone - Overgangs- en slotregels
overige zone - Algemene regels


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Toon documenten op gekozen locatie
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen...
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (2)
overige zone - Overgangs- en slotregels
overige zone - Algemene regels
Maatvoeringen (2)
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 4
Maximum bouwhoogte (m) (1)

Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Toon documenten op gekozen locatie
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen...
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting
Gebiedsaanduidingen (2)
overige zone - Overgangs- en slotregels
overige zone - Algemene regels
Maatvoeringen (2)
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 4
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 8

Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Toon documenten op gekozen locatie
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen...
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting
Gebiedsaanduidingen (2)
overige zone - Overgangs- en slotregels
overige zone - Algemene regels
Maatvoeringen (2)
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 4
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 8


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Locatie zoeken
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Toon documenten op gekozen locatie
Baarhorsterdijk 8, 7437RH Bathmen
Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen...
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting
Gebiedsaanduidingen (2)
overige zone - Overgangs- en slotregels
overige zone - Algemene regels
Maatvoeringen (2)
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 4
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 8



Artikel 172 Wonen

172.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Wonen is toegelaten:

a. het wonen, in niet gestapelde vorm;
   1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel 284.3 en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel 284.4;

b. zorgwoningen, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 172.2.1 onder b.;

met dien verstande dat:

c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan is aangeduid;

d. in afwijking van het bepaalde in 172 onder c. mag, uitsluitend indien omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in artikel 172.2.1 onder b., het maximum aantal wooneenheden ter plaatse van Bouwregel-40 worden verhoogd;

met de daarbij behorende voorzieningen.

172.2 Afwijken van de toegelaten functies

172.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in

a. artikel 172.1 en worden toegestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van zorgwoningen.

b. artikel 172.1 en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en Bouwregel-40 het aantal wooneenheden wordt verhoogd tot een maximum van 50% van het aangeduide 'maximum aantal wooneenheden';

172.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. de parkeersituatie;
g. de sociale veiligheid.

Artikel 248 Waarde - Archeologie - 3

248.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

248.2 Bouwregels

248.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

a. met een oppervlakte groter dan 200 m^2;
b. waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld, en
c. die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 248.1 ,

verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

a. het bouwen uitsluitend betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of

b. de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

248.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 248.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

248.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

248.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

a. op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 248.1, en
b. over een oppervlakte groter dan 200 m^2,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
d. het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,50 m.;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

248.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 248.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

248.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 248.3.1 is verplicht een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

248.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 248.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

248.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 3' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Artikel 199 Bouwregel-16

199.1 Bouwregels

Ter plaatse van de 'Bouwregel-16' gelden de volgende regels:

199.1.1 Algemeen

a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan 60% bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' anders is aangeduid;
b. De gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, bij een hoofdgebouw mag:
    1. Op bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m^2, niet meer dan 75 m^2 bedragen;
    2. Op bouwpercelen met een oppervlakte van 500 m^2 tot 1000 m^2, niet meer dan 100 m^2 bedragen;
    3. Op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 1000 m^2, niet meer dan 150 m^2 bedragen.
c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mag tot de bestaande doorgangshoogte niet worden gebouwd, met dien verstande dat een draagconstructie ten behoeve van het hoofdgebouw wel is toegestaan;
d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan' zijn uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan.

e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone stal' mag bebouwing uitsluitend worden opgericht met een maximale oppervlakte van 160 m^2, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

199.1.2 Aanvullende bouwregels hoofdgebouwen

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in de voorgevel-bouwgrens te worden gebouwd;
c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen en de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 10 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' anders is aangeduid;
d. het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder dan 20° en niet meer dan 60° mag bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' anders is aangeduid;
e. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw plat worden afgedekt indien ter plaatse van de aanduiding maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de aangeduide goothoogte gelijk is aan de aangeduide bouwhoogte.
f. in afwijking van het gestelde in lid d mag het hoofdgebouw worden afgedekt met een afwijkende dakvorm, mits deze dakvorm gelijk is aan de ter plaatse bestaande dakvorm.
g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)' mag de inhoud van hoofgebouwen, inclusief aan-, uit- en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaand' mogen de goothoogte, de bouwhoogte en de dakhelling niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande maten;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goot- en bouwhoogte' mogen de goot- en de bouwhoogte over 70% van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 m;
j. gevels in het bouwvlak ter plaatse van Landsherenlaan 173 tot en met 185 die zijn gericht naar de aanduiding 'gevellijn', mogen, boven de tweede bouwlaag, uitsluitend als dove gevels worden gebouwd.

199.1.3 Aanvullende bouwregels aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

a. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
c. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geluidsgevoelige functie' mogen geen aan-, uit- of bijgebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van geluidgevoelige functies;
d. de goothoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m, of 0,50 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, bedragen;
e. de bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
g. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer dan 5 m bedragen;
h. de afstand van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de onbebouwde zijdelingse bouwperceelgrens mag:
    1. op bouwpercelen met een oppervlakte tot 300 m^2, 0 m bedragen;
    2. op bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 300 m^2 niet minder dan 1 m bedragen

199.1.4 Aanvullende bouwregels bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend worden gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer mag dan 2 m bedragen.
d. In afwijking van het bepaalde in artikel 199.1.4 onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' overkappingen, pergola's of daarmee vergelijkbare constructies worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 m;
e. In afwijking van het bepaalde in de leden a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidscherm toegestaan met een bouwhoogte die niet minder mag bedragen dan 2,80 m.

199.2 Afwijken van de bouwregels

199.2.1 Bevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in:

a. artikel 199.1.3 onder a en toestaan dat een erker of ander ondergeschikt bouwdeel zoals entreepartij of balkon buiten het bouwvlak en/of de aanduiding 'bijgebouwen' mag worden gebouwd, mits:
    1. de diepte niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    2. de goothoogte niet meer dan 3,5 m of 0,5 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning, bedraagt;
    3. de oppervlakte niet meer dan 6 m2 bedraagt;
    4. de breedte niet meer dan 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
    5. de afstand tot de openbare ruimte niet minder dan 2,5 m bedraagt.
b. artikel 199.1.4 onder a en toestaan dat een overkapping en/of carport mag worden gebouwd op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 15 m^2 bedraagt;
c. artikel 199.1.3 onder h en toestaan dat de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens mag worden verkleind tot 0 m;
d. artikel 199.1.2 onder c en toestaan dat de goothoogte aan de achterzijde van het hoofdgebouw mag worden verhoogd met ten hoogste 2 m ten behoeve van de realisering van een dakopbouw en/of dakkapel;
e. artikel 199.1.2 onder d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt afgedekt met een andere dakvorm.
f. artikel 199.1.2. onder b en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw achter de voorgevelbouwgrens wordt gebouwd.

g. artikel 199.1.2 onder c en toestaan dat binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 2' de bouwhoogte van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot maximaal 7,5 m met dien verstande dat:
    1. dat geldt voor ten hoogste 50% van het bebouwd oppervlak;
    2. de verhoogde bouwhoogte wordt gerealiseerd op ten minste 2 meter achter de naar de weg gekeerd gevel.
h. artikel 199.1.3 onder a en toestaan dat binnen de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - ontheffingsgebied 1' een vrijstaand bijgebouw wordt gerealiseerd met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte niet meer dan 2,25 m bedraagt;
    2. de oppervlakte niet meer dan 5 m^2 bedraagt;
    3. het bijgebouw uitsluitend binnen 4,5 m van de naar westzijde gelegen begrenzing van de gronden mag worden gebouwd.

199.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de woonsituatie;
c. de verkeersveiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
f. de parkeersituatie;
g. de sociale veiligheid;
h. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Artikel 287 Overgangsrecht

287.1 Overgangsrecht bouwwerken

287.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

287.1.2 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 287.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 287.1.1 met maximaal 10%.

287.1.3 Uitzondering

Artikel 287.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

287.2 Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik

287.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

287.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 287.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

287.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 287.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

287.2.4 Uitzondering

Artikel 287.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 288 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D'