TE KOOP

TOT WONING TE VERBOUWEN ACHTERHUIS
BLOEMENKAMPSWEG 7 TE LETTELE



- Totale kaveloppervlakte: circa 1.088 m², met circa 1.200 m² mandelig perceel (gezamenlijk erf en ontsluiting naar openbare weg Harmelinksdijk)
- Onverbouwd achterhuis van ca. 1.200 m³
- 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, www.drone-makelaars.nl en 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 m² groot en biedt de mogelijkheid om inpandig een eigen ontwerp van uw woning met een inhoud van maar liefst ca. 1.200 m³ te bouwen/verbouwen. Met daarnaast een zelf te realiseren bijgebouw van 100 m² (geschakeld met het bijgebouw van 100 m², 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 m², 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 m² 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 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 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 m². En volgens het meetrapport, opgemaakt door Zibber in 2025, is dit een netto oppervlakte van 224 m² zijnde deels woonoppervlakte en deels overig inpandige ruimte. De inhoud is ca. 1.200 m³ 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 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 m³ heeft alsdan een berekende woonoppervlakte van maar liefst 335 m² (!), verdeeld over de begane grond ad ca. 205 m² en 1e verdieping ad ca. 130 m².
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 m²) met tuindeuren naar terras aan oostzijde, kantoor, hal naar slaapkamer met inloopkast, separate badkamer en bijkeuken.

1e 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 m² te realiseren op uw erf van ca. 1.088 m², welke als geschakeld gebouw met het bijgebouw van eveneens 100 m² - 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.

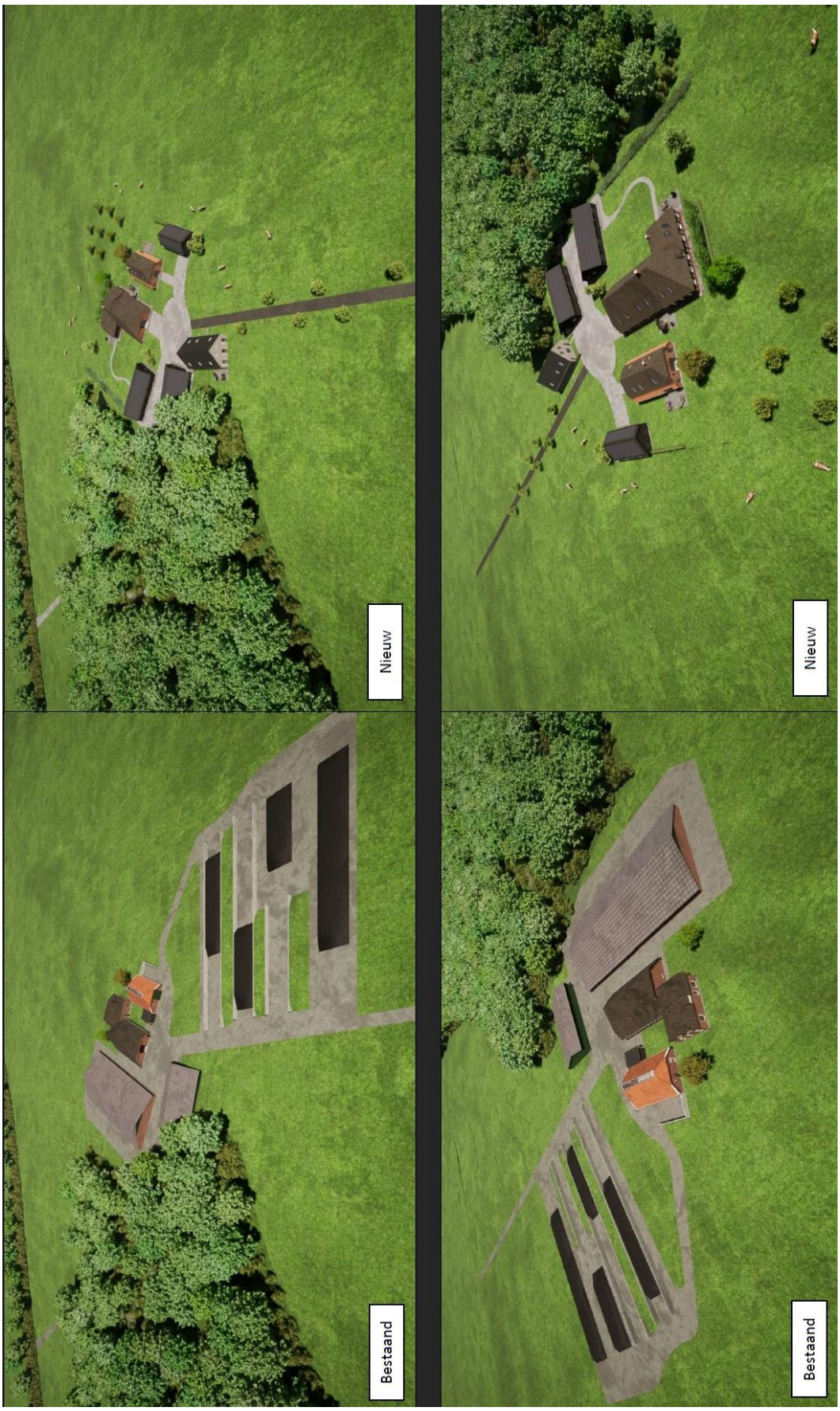
Het is aan u als koper om uw eigen ideeën met een architect samen te brengen tot uw unieke woning in een groot achterhuis op een royale kavel op een fraai woonerf.

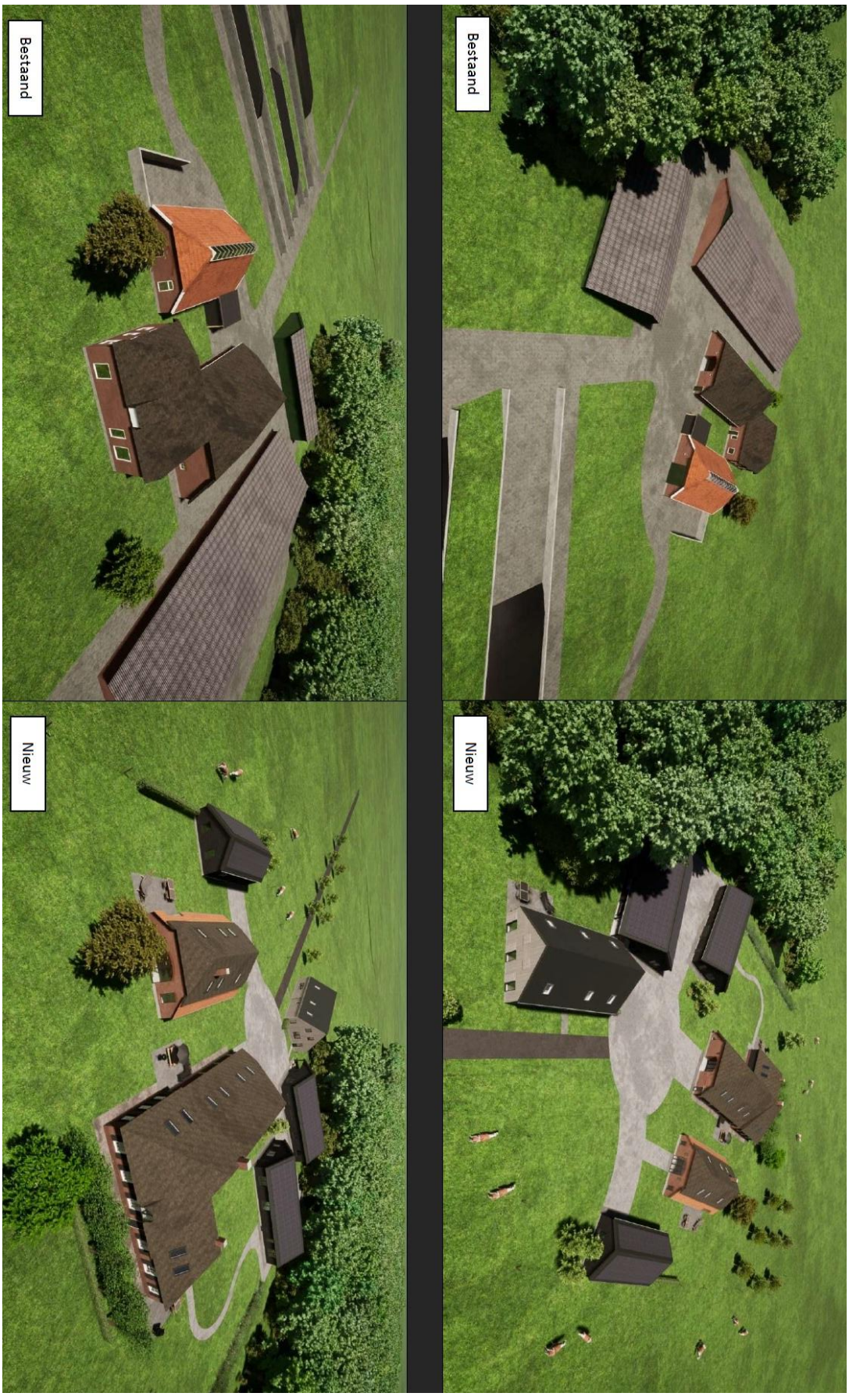
WAT KRIJGT U GELEVERD?

- Kavel grond van ca. 1.088 m² met het bestaande achterhuis, 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 het achterhuis tot woonhuis mag worden verbouwd en een bijgebouw van 100 m² 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 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 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 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);
- Aanleggen/verleggen van hoofdleidingen nutsvoorzieningen en riolering is reeds door de aannemer uitgevoerd in de zomer van 2026;
- Levering van het achterhuis is op korte termijn mogelijk, najaar 2026;
- Project notaris is Tap & van Hoff notarissen te Lochem (dit i.v.m. opmaak akte mandelig perceel).

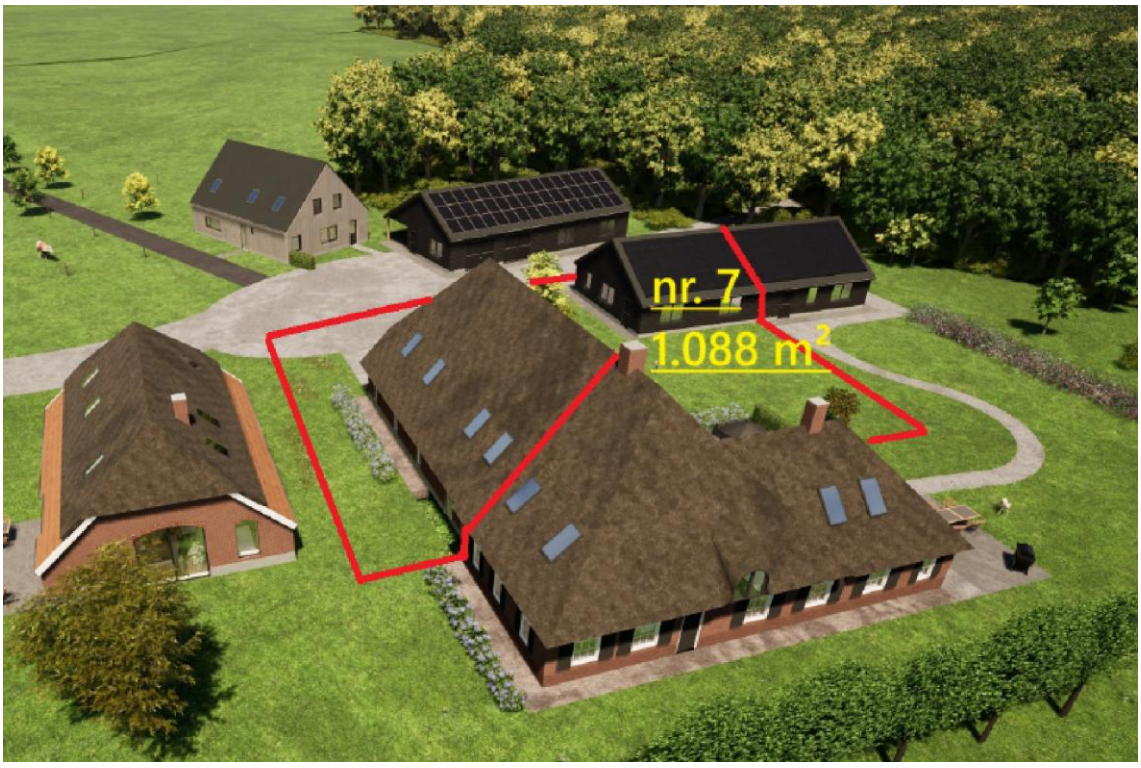


SCHETSEN VAN HET PLAN




Bestaand
Bestaand
Nieuw
Nieuw


Kavel Bloemenkampsweg 7
kavel 1
3.133,84 m²
C
A
kavel 2
1.088,47 m²
A1
C1
kavel 3
2.094,13 m²
B
B1
gezamenlijk
erf
D1
kavel 4
1.255,01 m²
D
466,47 m²


nr. 7
1.088 m²

FOTO'S ACHTERHUIS, BESTAAND






1810



































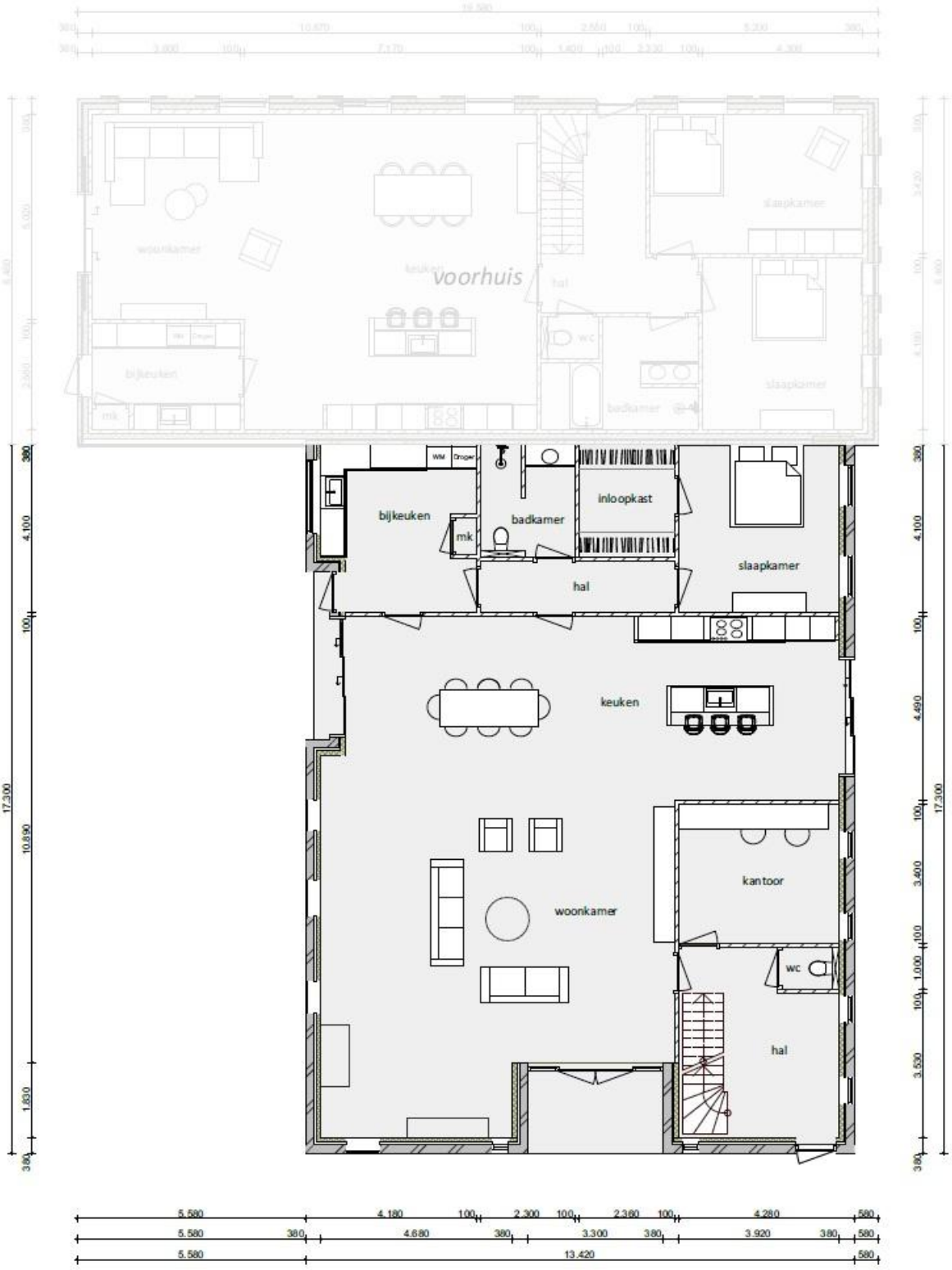
ARTIST IMPRESSIONS ACHTERHUIS



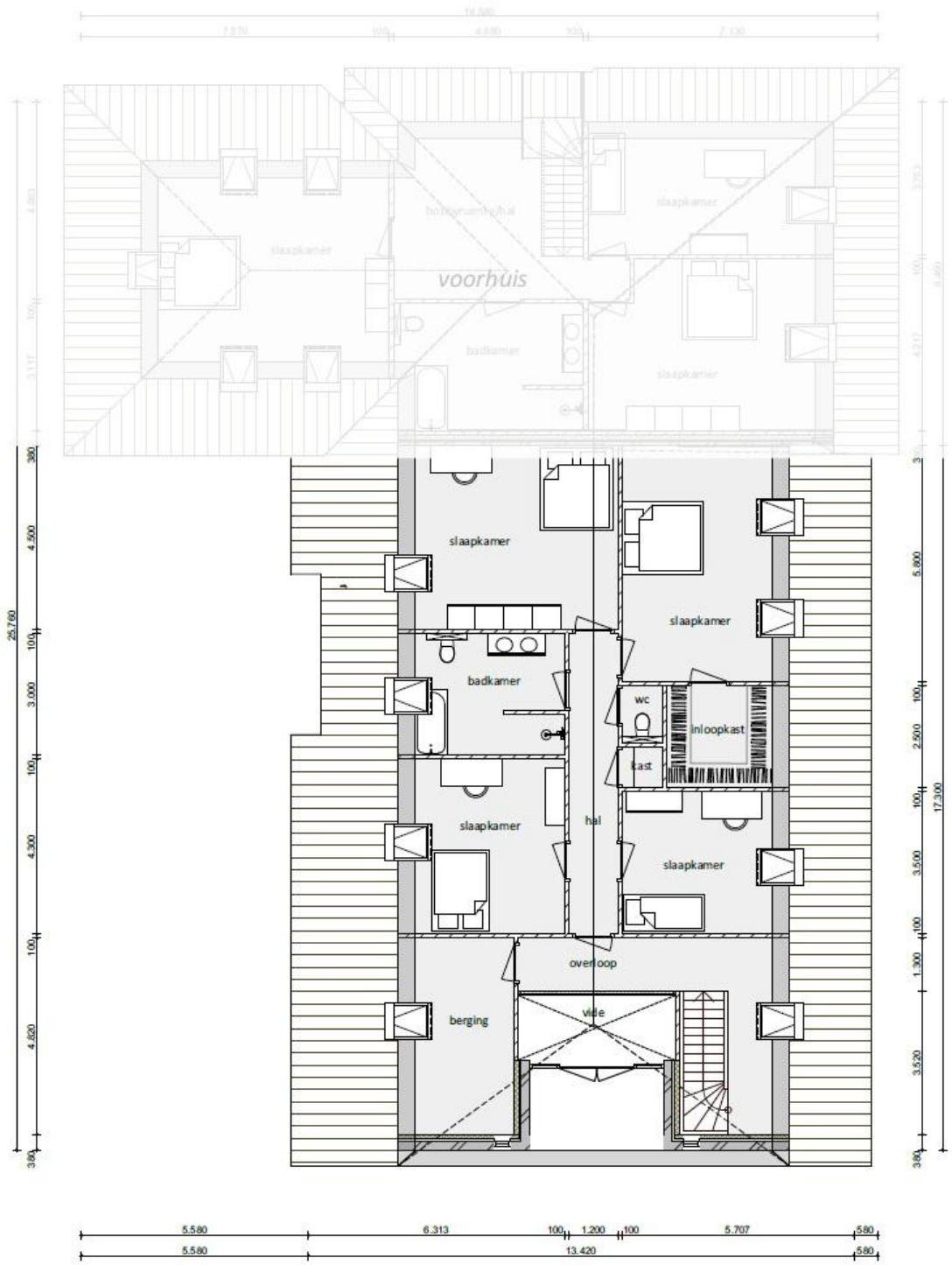








Begane grond - achterhuis



Verdieping - achterhuis

























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 – 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 apart document in het MOVE dossier geplaatst.

Bij kavel Bloemenkampsweg 7 - groot ca. 1.088 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 inmiddels bewoont en hun zoon de woning in de voormalige jongveestal aan de Bloemenkampsweg 9 gaat bewonen.

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 m². 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 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

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 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 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.

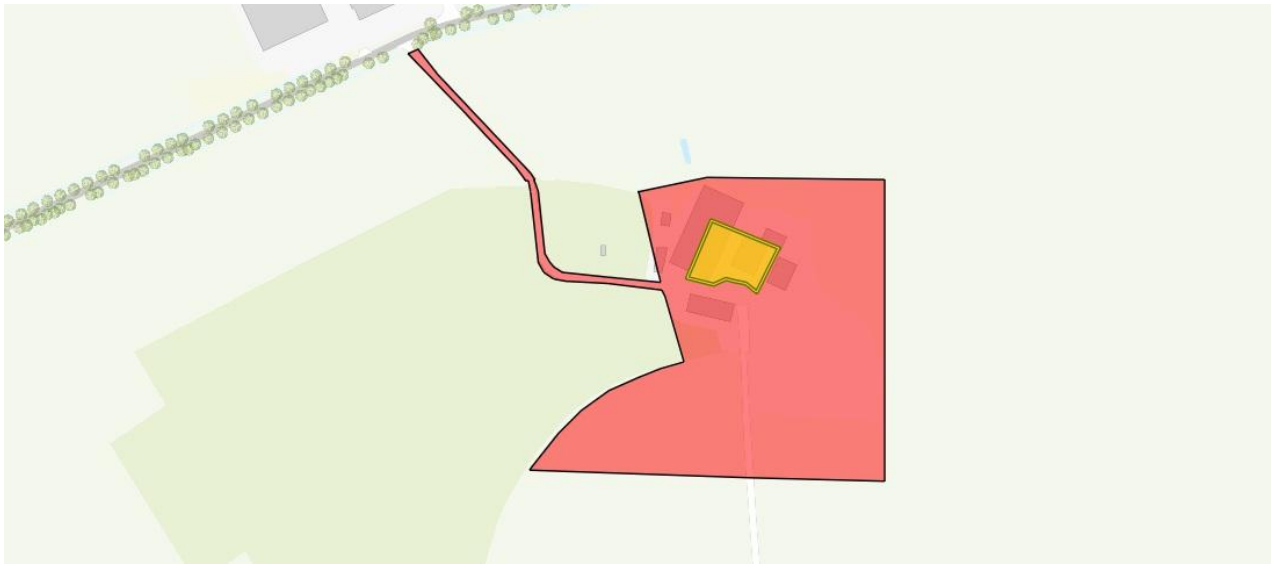
TOPOGRAFISCHE EN GOOGLE KAARTEN/OVERZICHTEN



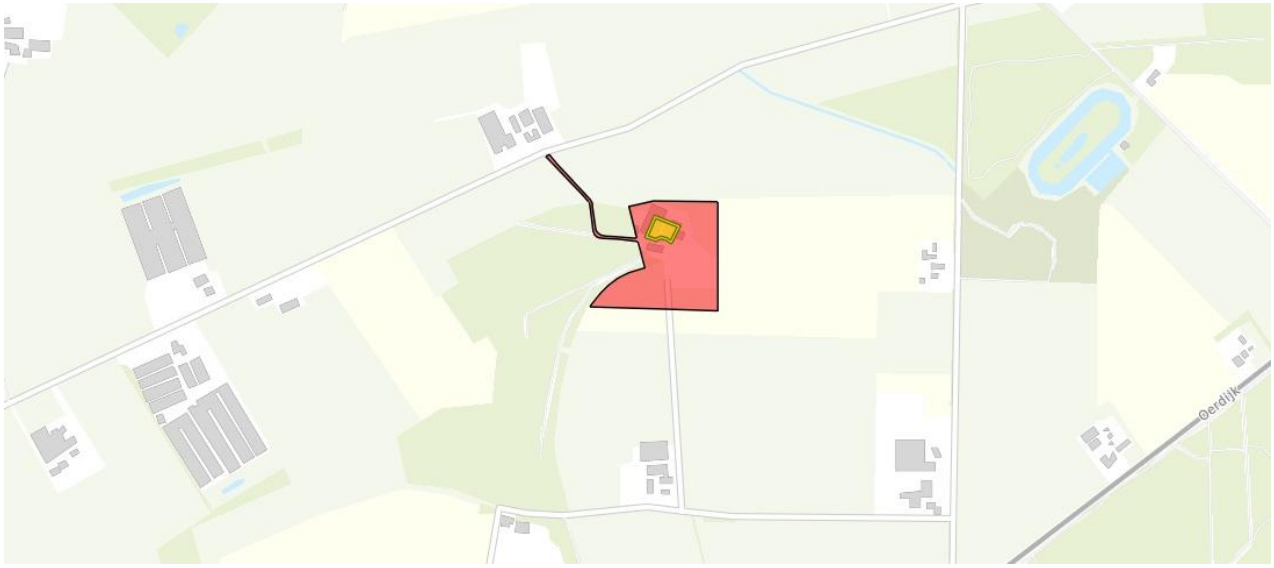


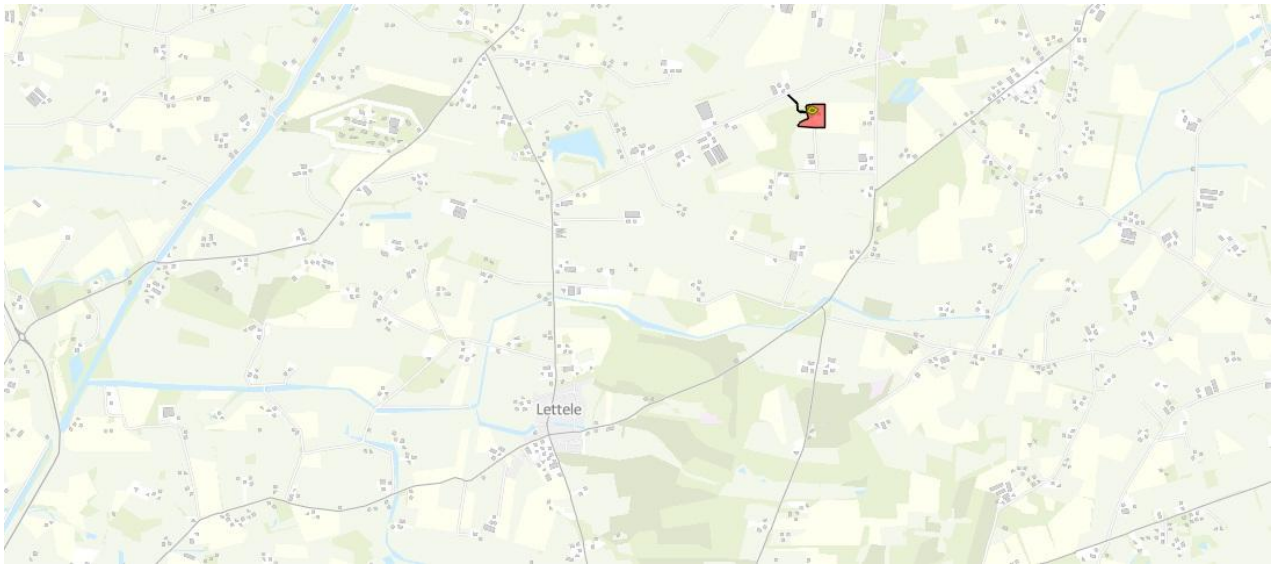

1087
1085
142
1144
1143
141
1086
1145

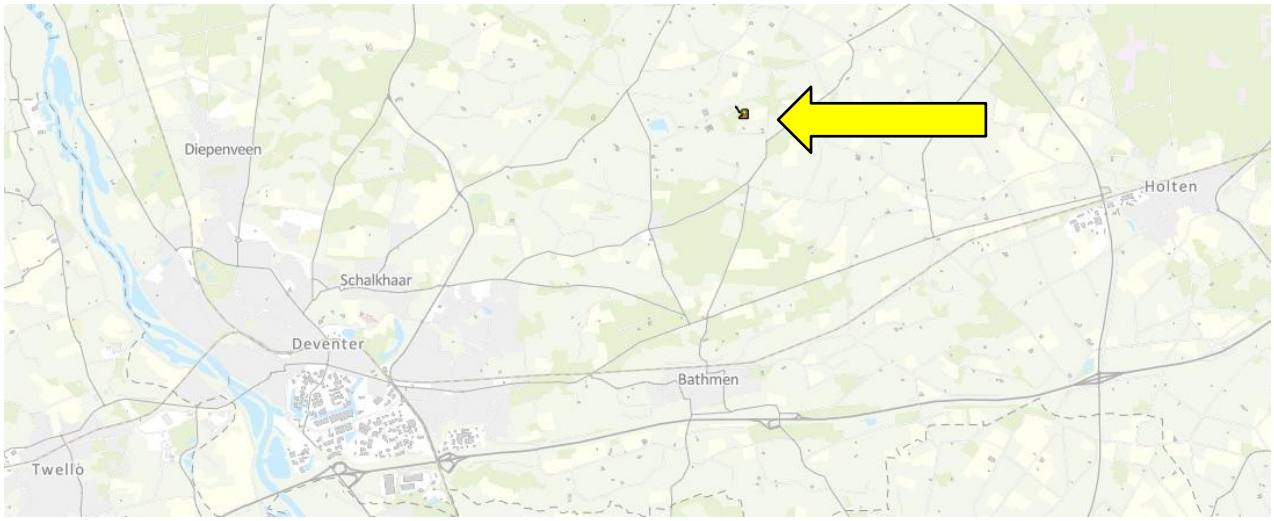







Oerdijk


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:

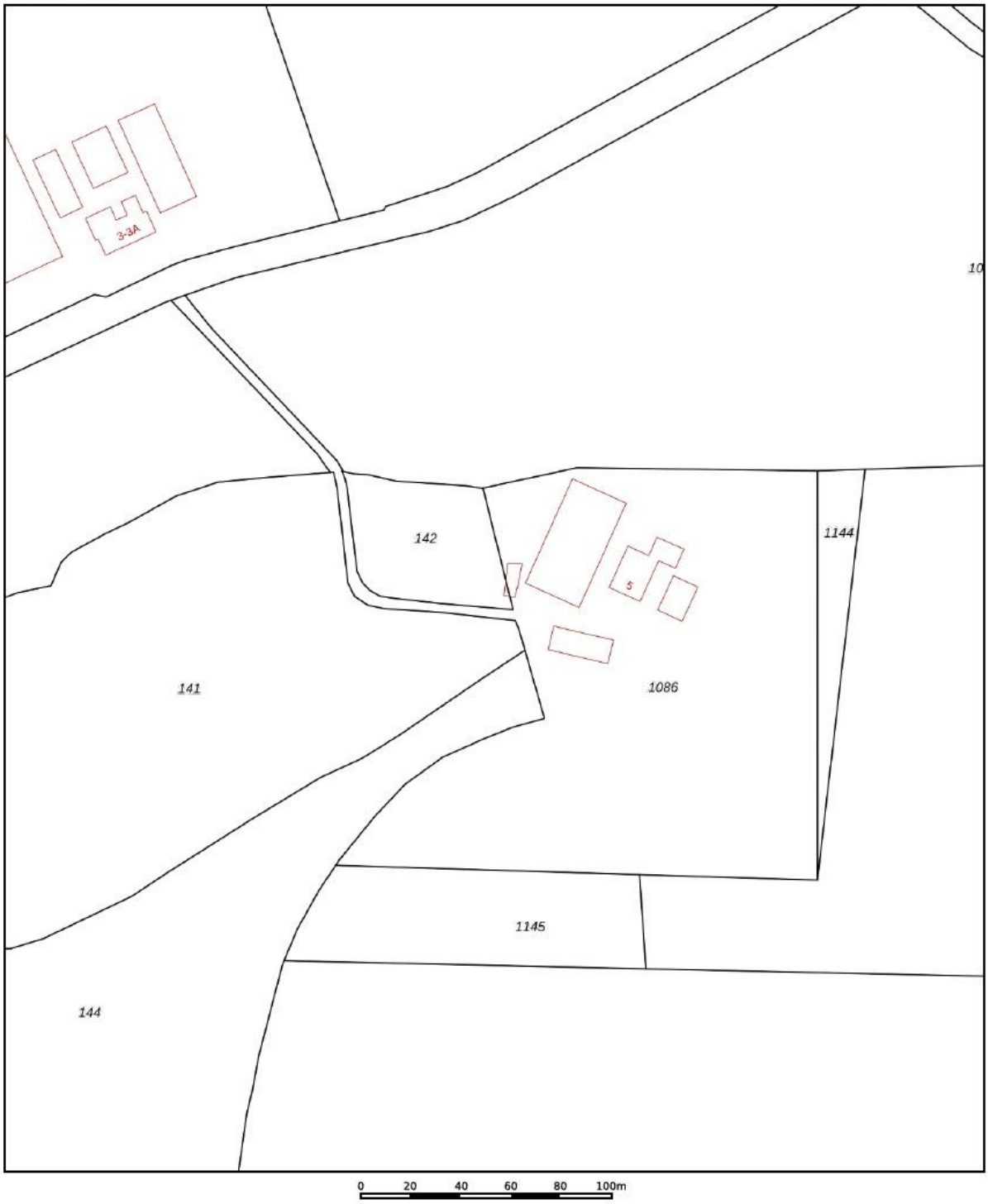
Een goed onderhouden bosplantsoen bestaat uit een boom-, kruid- en struiklaag. Na ongeveer 5-6 jaar. Zullen de takken in de houtsingel elkaar gaan raken en dient er waar nodig gesnoeid en gedund te worden. Na 10 jaar is de eerste keer onderhoud noodzakelijk. Het bosplantsoen wordt beheerd als hakhout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

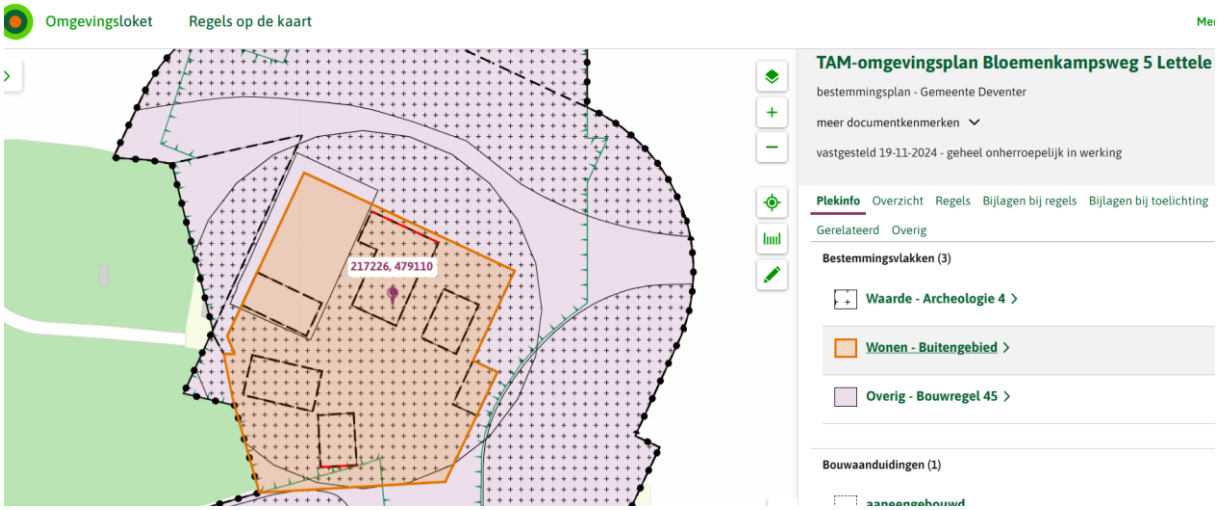
Bestemmingsplan	:	TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg
Planstatus	:	Geheel onherroepelijk in werking
Datum	:	19-11-2024
IMRO	:	NL.IMRO.0150.TAM005-VG01
Van toepassing op	:	kadastraal perceel Diepenveen sectie K nummer 1086

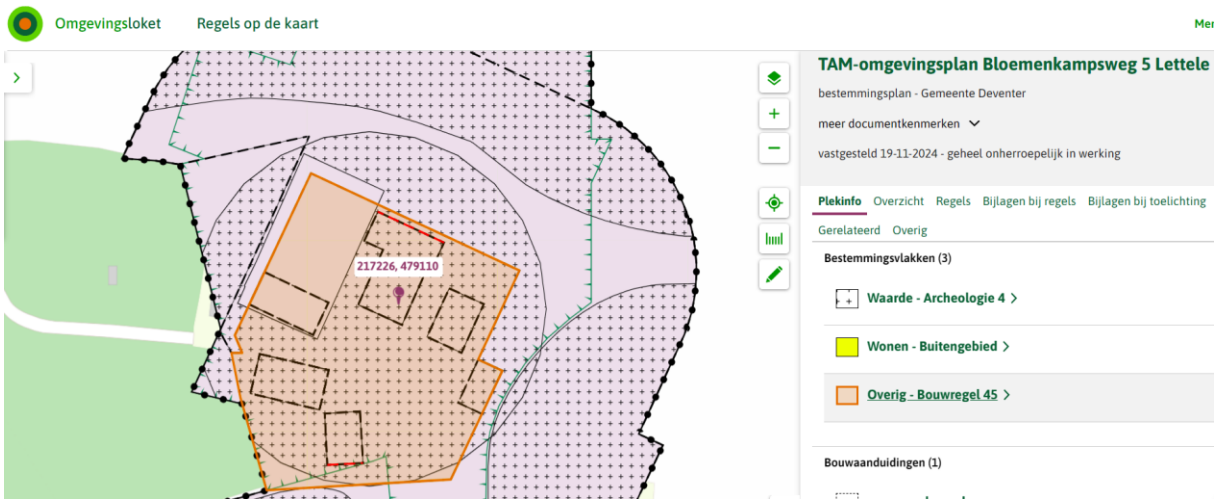
Bestemmingsplan	:	Buitengebied Deventer, 1e herziening
Planstatus	:	Geheel onherroepelijk in werking
Datum	:	01-03-2017
IMRO	:	NL.IMRO.0150.D125a-VG02
Van toepassing op	:	kadastraal perceel Diepenveen sectie K nummer 1086

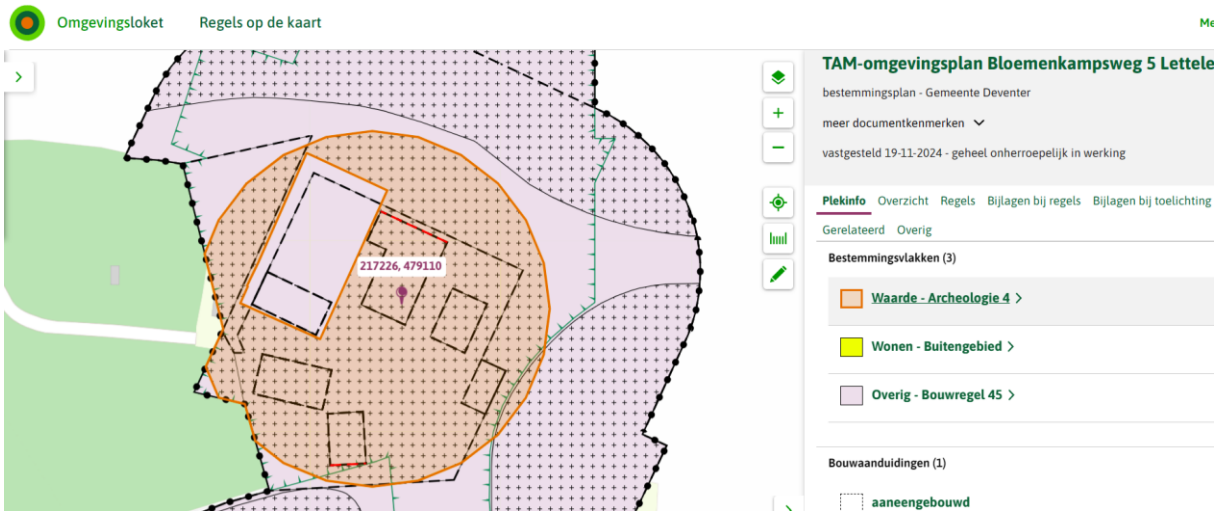
Kaartmateriaal van de locatie is hieronder weergegeven. De bestemmingsplan regels zijn in een separate brochure verkrijgbaar.

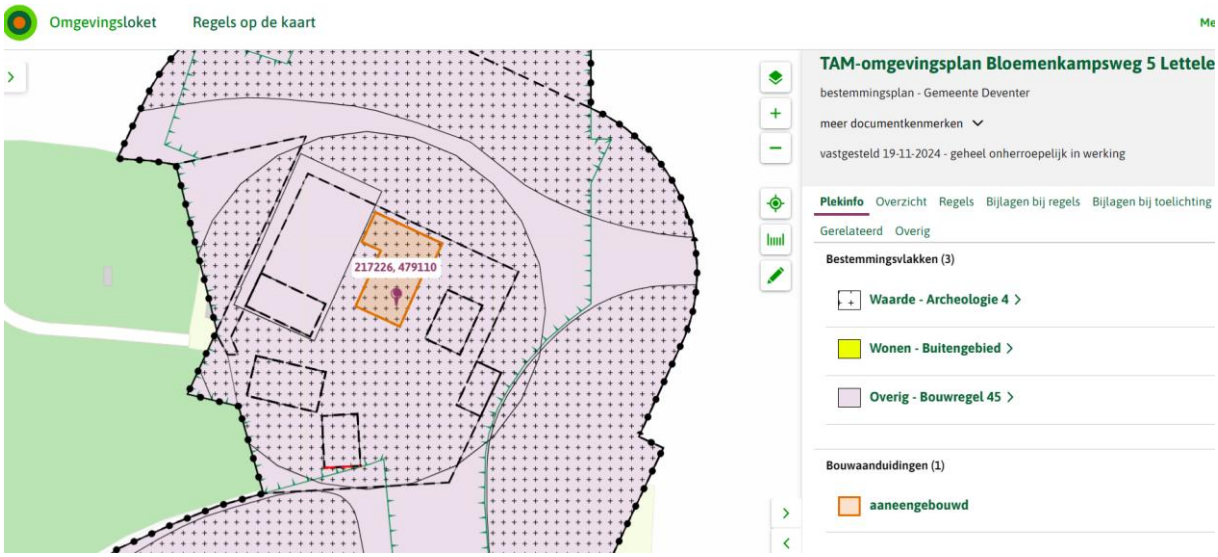
Bestemming m.b.t. woonerf

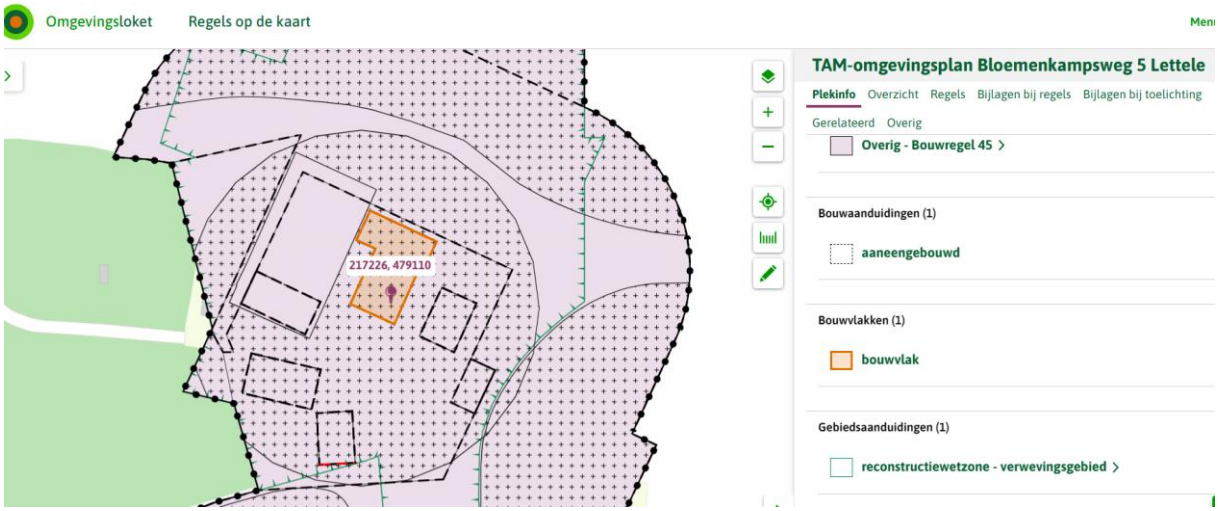
Bestemmingsplan	:	TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg

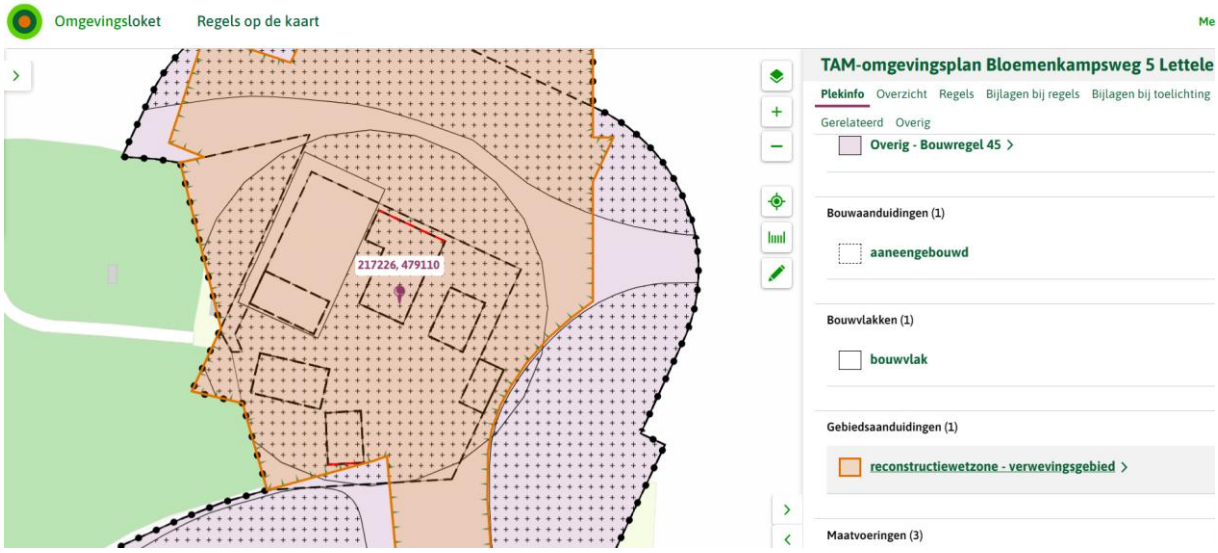


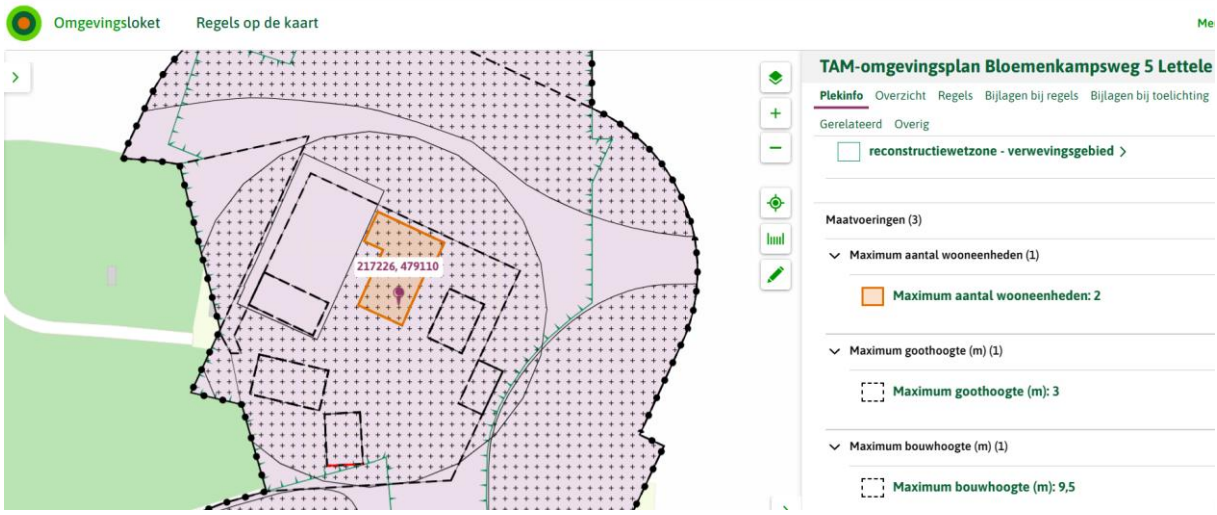


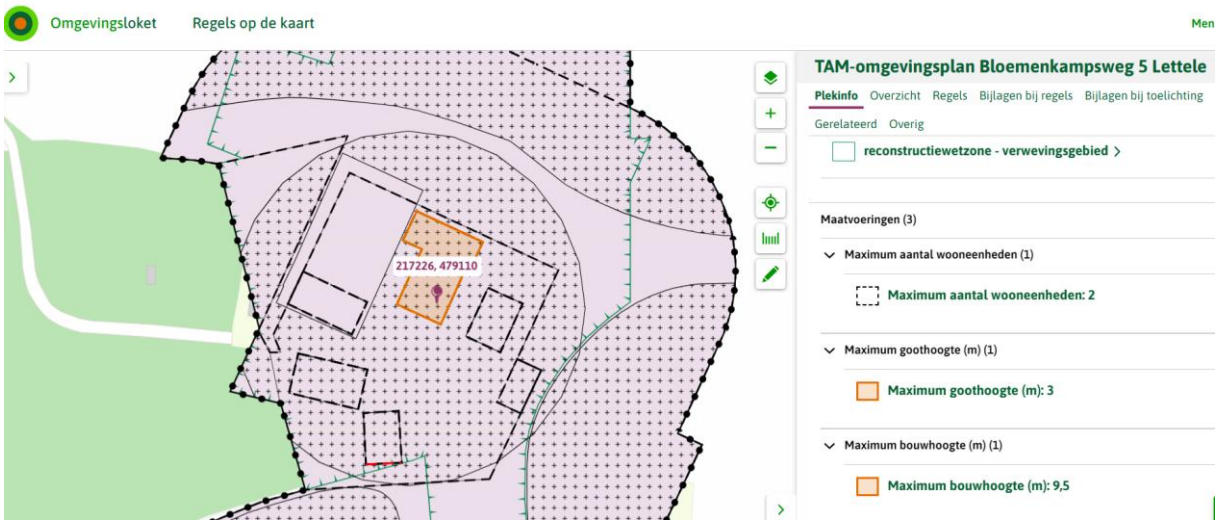

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
bestemmingsplan - Gemeente Deventer
meer documentkenmerken
vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Bestemmingsvlakken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

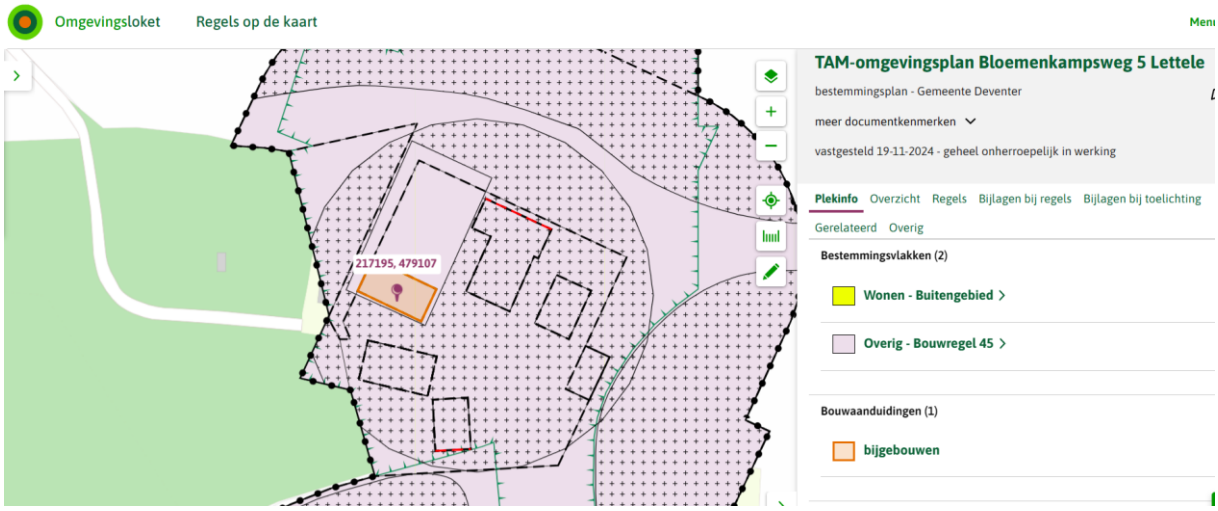

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
bestemmingsplan - Gemeente Deventer
meer documentkenmerken
vastgesteld 19-11-2024 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Bestemmingsvlakken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

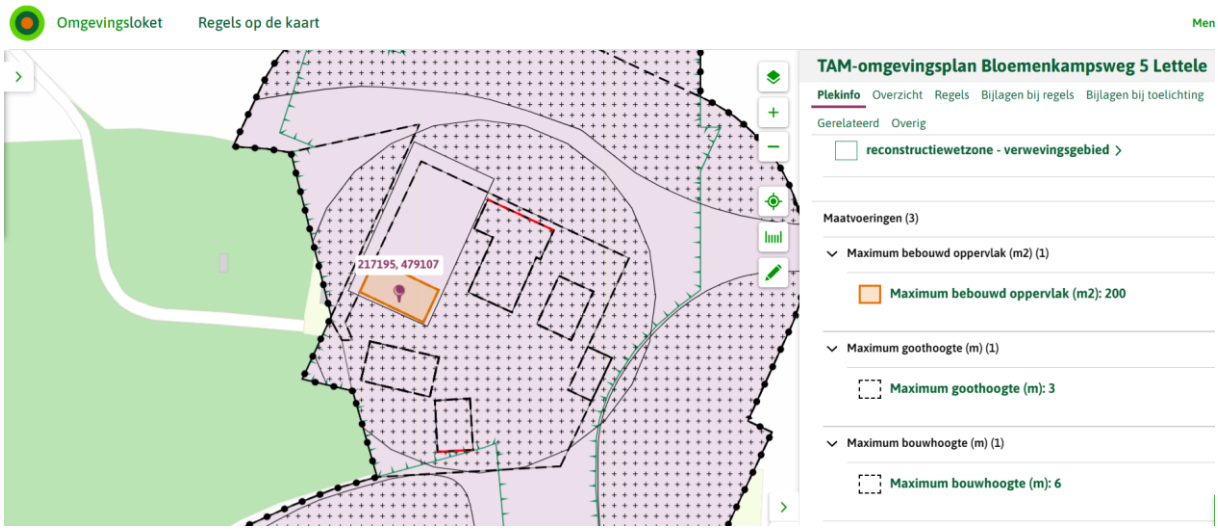

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Overig - Bouwregel 45
Bouwaanduidingen (1)
aaneengebouwd
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (1)
reconstructiewetzone - verwevingsgebied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

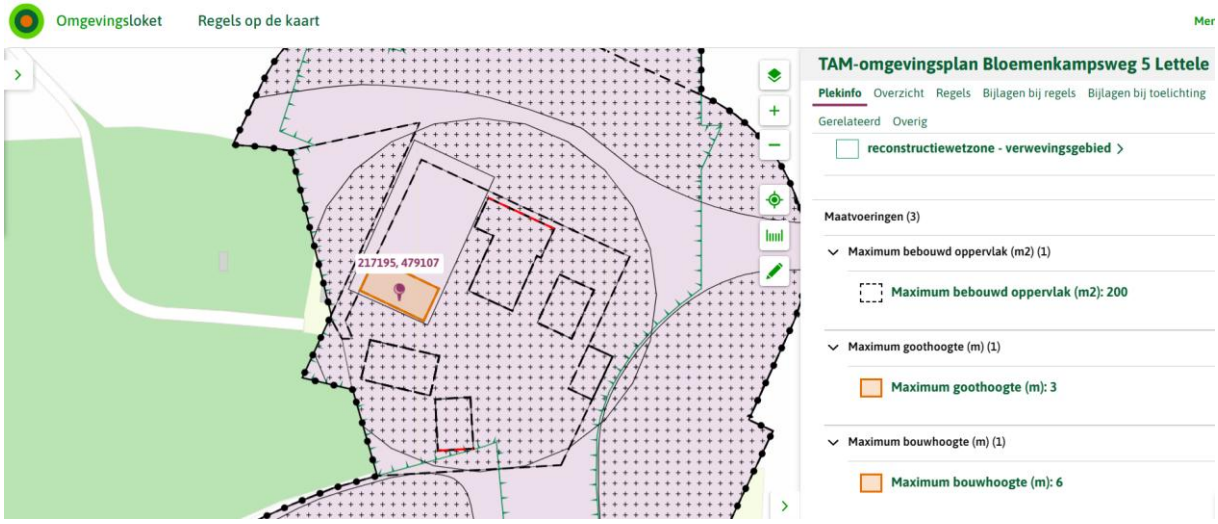

Omgevingsloket
Regels op de kaart
TAM-omgevingsplan Bloemenkampsweg 5 Lettele
Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig
Overig - Bouwregel 45
Bouwaanduidingen (1)
aaneengebouwd
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Gebiedsaanduidingen (1)
reconstructiewetzone - verwevingsgebied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

