

# 16 kavels *in* Emmen



**De Berkenhof**  
wonen in het groen







## Wonen in het groen

**'s Ochtends vroeg de dag beginnen met een fanatiek rondje joggen door het bos. Of liever rustig wakker worden tijdens een wandeling met de hond over de bospaden. In De Berkenhof begint iedere dag zoals jij dat wilt. Op deze unieke plek midden in de natuur realiseert Roelofs & Haase Projectontwikkeling B.V. riante bouwkvavels voor 16 vrijstaande luxe villa's.**

Je woont aan de rand van natuurgebied 't Zand, voorheen 'De Schanswal'. 't Zand is een voormalige ontzanding aan de noordoostzijde van Emmen. In natuurgebied 't Zand zijn twee locaties voor nieuwe woningen aangewezen. De eerste en reeds gerealiseerde locatie bevindt zich in de zuidwesthoek en ligt tegen de Laan van het Kwekebos aan. De tweede locatie betreft De Berkenhof en ligt in de zuidoosthoek van het natuurgebied, haaks op de Schansstraat.

De Berkenhof wordt aan drie zijden omringd door schitterende bossen. Je woont er tussen de natuurgebieden Emmerschans en Emmerdennen-Valtherbos, precies op de grens van stedelijk en agrarisch gebied. Laat je betoveren door De Berkenhof.





## Ontsnap aan de drukte

Je werk vraagt veel van je. Dan is het fijn om in je vrije tijd even te ontsnappen aan de drukte van alledag. De Berkenhof is dan de perfecte plek om thuis te komen. Rust, ruimte maar ook volop mogelijkheden voor actie. Mountainbiken met het hele gezin door de bossen, op ontdekkingsstocht in de omgeving of met z'n allen een dagje shoppen in de stad. Hier hoef je je geen moment te vervelen.







## De ideale speelplek

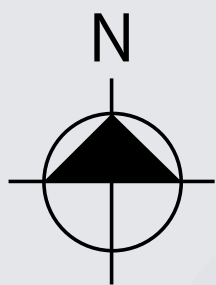
Huttenbouwen, boomklimmen of verstoppertje spelen; het bos is de ideale speelplek. Ontsnap aan de drukte van de stad en laat je kinderen opgroeien aan de rand van een prachtig natuurgebied. Gooi de vishengel uit met mooi weer, houd een verkoelende zomerse picknick in het bos of ga in het najaar op zoek naar de mooiste bladeren voor een herfsttafel in huis. De natuur is je beste buur.



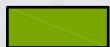
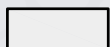
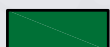
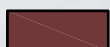
## Samen genieten

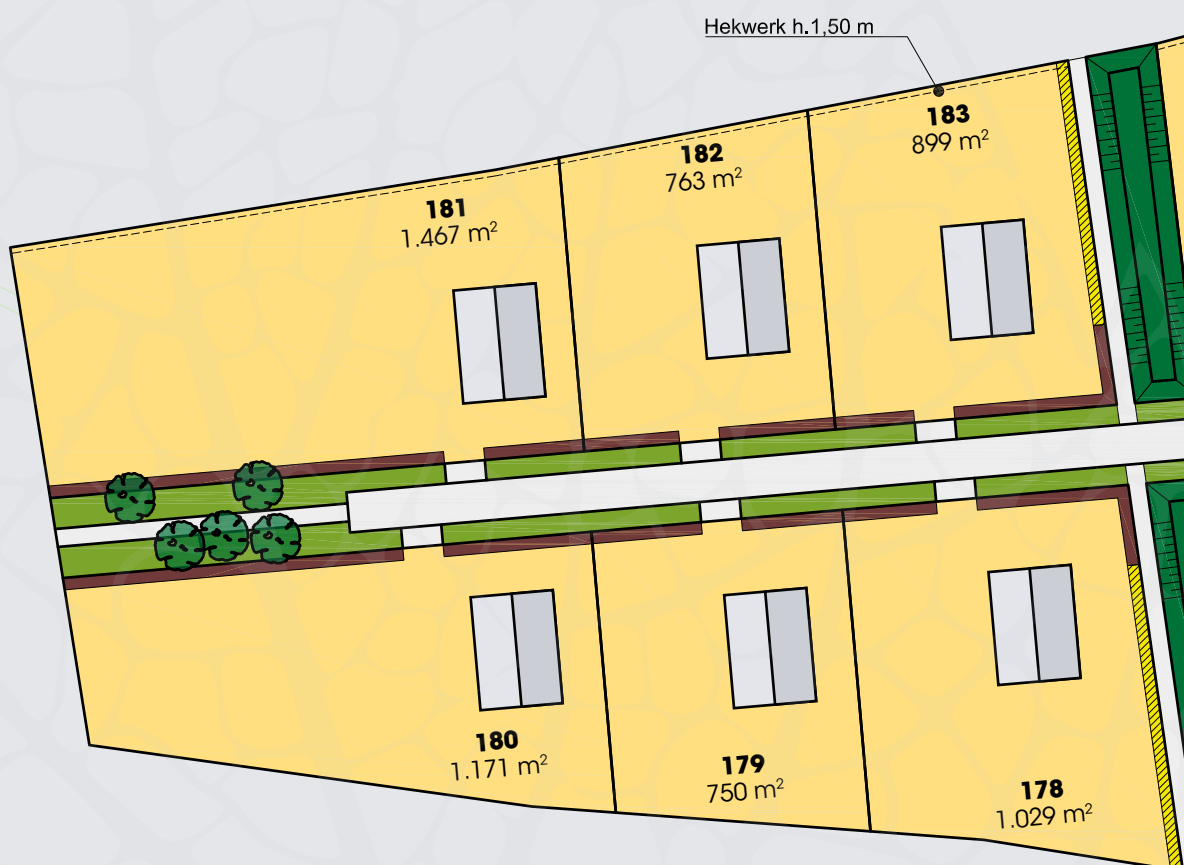
Ga samen aan de slag in de tuin, trek er gezellig op uit of geniet van een goed glas wijn op het terras. De Berkenhof is een heerlijke thuishaven en tegelijkertijd een mooi vertrekpunt voor een dagje uit. De natuur begint al in je achtertuin en biedt je iedere dag een fantastisch uitzicht en een oase van rust. Ook de stad is dichtbij, dus je geniet van het beste van twee werelden.





## Renvooi

-  Kavels
-  Openbaar groen
-  Verharding / Halfverharding
-  Bramenwal / Geluidswal
-  Haag Botelroos h: 0,6 tot 0,8 m
-  Haag Beuk h: 0,7 tot 1,0 m
-  Haag Beuk h: 1,8 m



# De kavels van De Berkenhof

Of het nu gaat om dat prachtige uitzicht, een rustige buurt voor de kinderen of dat stukje rust in je haastige leven: De Berkenhof heeft ruimte genoeg voor al jouw woonwensen. De 16 riante bouw kavels variëren in oppervlakte van ca 750 m² tot maar liefst 1.467 m². Kortom, een unieke kans om jullie droomwoning te realiseren op deze unieke locatie.





# *Zo mooi kan Emmen zijn*

**Emmen telt bijna 57.000 inwoners. Tel daar de inwoners van de dertien omliggende dorpen bij op en je komt uit op zo'n 108.000 inwoners in de gemeente. Het historische stadscentrum, met haar ouderwetse brink met hoge oude bomen, biedt je een groot aanbod aan winkels. Direct buiten de stad beginnen de weilanden met vaak nog monumentale Saksische boerderijen en eeuwenoude bossen. Wildlands is de grootste toeristische trekpleister, op de voet gevolgd door de acht hunebedden die in de omgeving van de stad te vinden zijn.**

## **Cultuurstad**

Emmen is dé cultuurstad van de provincie Drenthe en biedt je de rust en kleurenpracht van de natuur én alle voorzieningen en evenementen die je in een moderne stad mag verwachten. Kortom, Emmen is een verrassende mix van stedelijke dynamiek en landelijke rust en ruimte.

## **Gezelligheid staat voorop**

Wonen, winkelen, werken of studeren; Emmen is van alle markten thuis. Een theater, een bioscoop en de vele restaurants en cafés staan garant voor een gezellig dagje uit. 's Zomers besteedt de gemeente veel aandacht aan het organiseren van diverse culturele evenementen voor jong en oud. Gezelligheid staat voorop in Emmen.













# Bestemmingsplan 't Zand

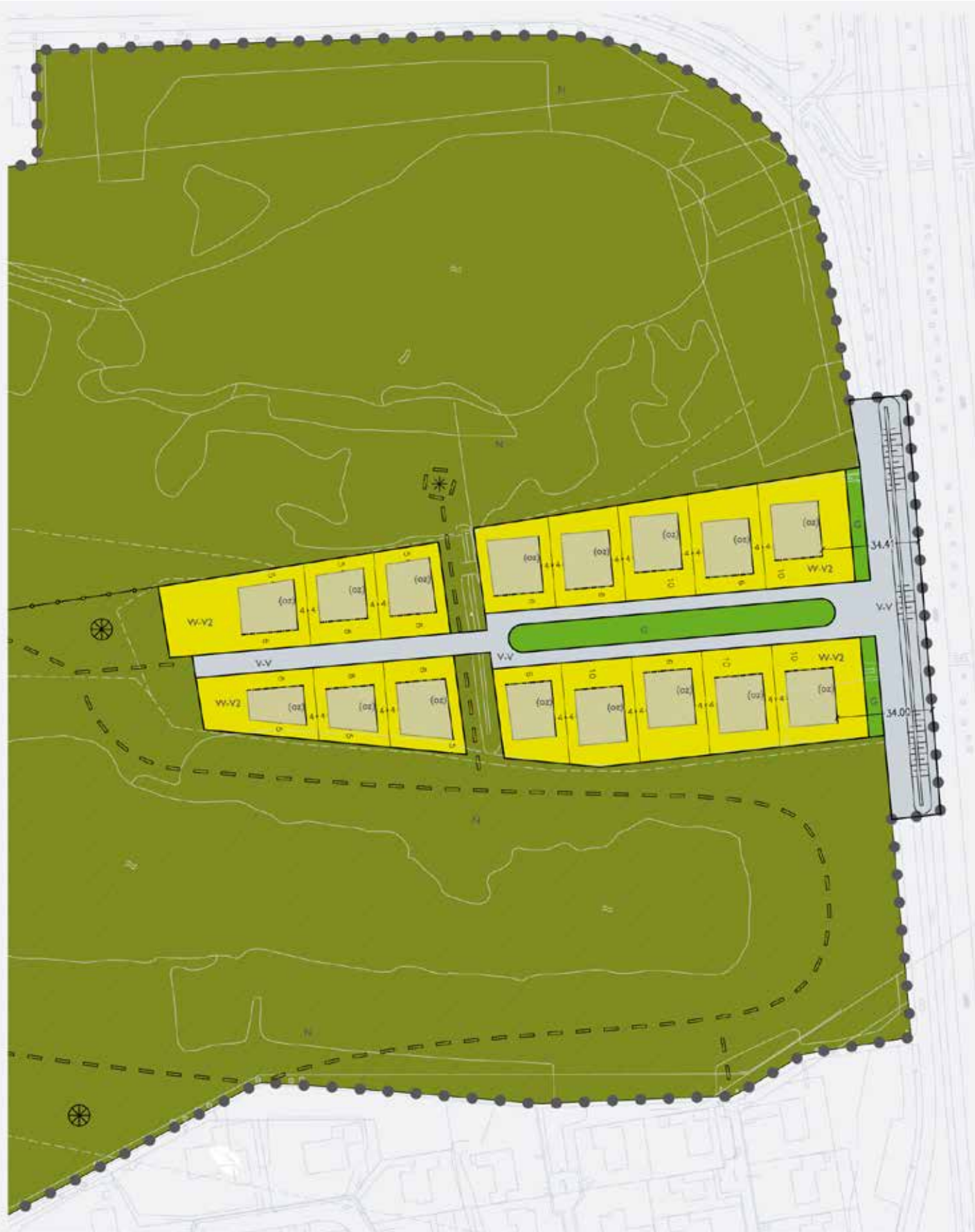
**Respect voor de natuur is de sleutel tot succes in De Berkenhof. Om de meest waardevolle natuurwaarden in het gebied duurzaam veilig te stellen, heeft projectontwikkelaar Roelofs & Haase samen met de gemeente Emmen het bestemmingsplan 't Zand opgesteld. In dit bestemmingsplan is natuurgebied 't Zand een ecologisch knooppunt tussen de natuurgebieden Emmerschans en Emmerdennen-Valtherbos.**

Ook maakt 't Zand deel uit van een reeks bos- en natuurgebieden langs de rand van het Drents plateau. Door de ligging aan de rand van de stad vormt 't Zand een buffer tussen stedelijk en agrarisch gebied. Het natuurgebied heeft een uitloofunctie voor de wijken Emmerschans en Emmerhout.

Het volledige bestemmingsplan met bijbehorende plankaart is in te zien bij de gemeente Emmen of op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).







### LEGENDA

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Ondergrond                          |
|  | Hoofdvoetpadenstramien (indicatief) |
|  | Plaats voetbrug (indicatief)        |
|  | Hondenuitlaatplaats (indicatief)    |
|  | Geluidswal                          |
|  | Kijkhut/Kijkschutting (indicatief)  |
|  | Maatvoering in meters               |

### Aanduidingen:

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | Plangrens (tevens bestemmingsgrens) |
|  | Bestemmingsgrens                    |
|  | Voorgevelrooilijn                   |
|  | Oostelijke zijgevelrooilijn         |
|  | Planzone recreatief medegebruik     |
|  | Bouwwlak                            |
|  | Parkeren op eigen erf               |

### Bestemmingen:

|  |       |                     |
|--|-------|---------------------|
|  | W.V.1 | Wonen vrijstaand    |
|  | W.V.2 | Wonen vrijstaand    |
|  | V.V.  | Verkeer en verblijf |
|  | G.    | Groen               |
|  | N.    | Natuur              |



# Bestemmingsbepalingen

## Artikel 4. Wonen vrijstaand (W-V2)

### Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Wonen vrijstaand (W-V2) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen met bijgebouwen; met bijbehorende;
- b. tuin en erven, waarbij geen toegangen onder maaiveld c.q. beneden de hoogte van de openbare weg mogen worden aangelegd;
- c. voorzieningen ten behoeve van zorgvuldig waterbeheer;
- d. voorzieningen ten behoeve van parkeren op eigen erf, voor W-V1 gelokaliseerd met de aanduiding (p);
- e. groen en groenvoorzieningen
- f. nutsvoorzieningen

### Lid 3. Bouwvoorschriften W-V2

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. 25% van het bouwperceel mag worden bebouwd met een minimum van 100 m<sup>2</sup> en een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- c. bijgebouwen dienen onder één kap met het hoofdgebouw te worden opgericht;
- d. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan

### Voor het hoofdgebouw geldt:

- e. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- f. gebouwd moet worden in de voorgevel rooilijn en tevens in de oostelijke zijgevelrooilijn;
- g. voor minimaal 75% van de totale gootlengte dient de goothoogte tussen de 2 en 3 meter te liggen en voor het overige mag de goothoogte maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen;
- i. de dakhelling van alle te onderscheiden onderdelen van gebouwen met uitzondering van dakkapellen en erkers, dienen tussen de 45 en 55% te liggen;
- j. er dient in 1 tot 2 bouwlagen met kap te worden gebouwd;

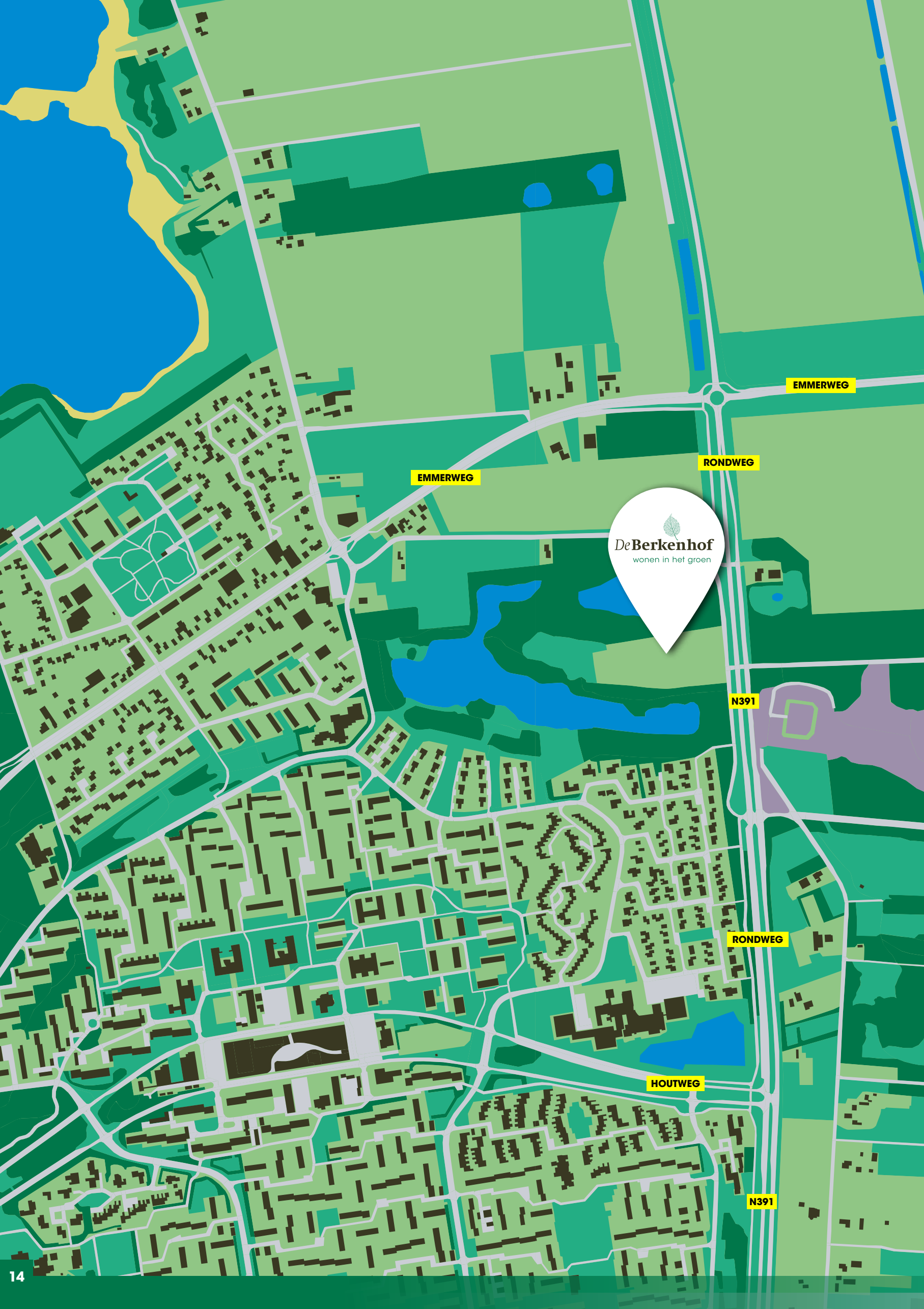
### Lid 4. gebruiksvoorschriften (vrijstelling)

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straten bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a. het gebruik van een deel van de woning ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende bepalingen gelden:
  1. de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden mogen niet onevenredig worden aangetast;
  2. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  3. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  4. maximaal 40% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een maximum van 20 m<sup>2</sup>
  5. detailhandel mag niet plaatsvinden behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/bedrijf;
  6. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;
  7. prostitutie en/of escortbedrijf niet zijn toegestaan;

Indien de waarden en/of belangen, als genoemd in de aanhef van dit lid, onevenredig worden geschaad en/of de uitvoerbaarheid van de genoemde voorwaarden niet is aangetoond, wordt geen vrijstelling verleend.





  
**De Berkenhof**  
wonen in het groen

EMMERWEG

EMMERWEG

RONDWEG

N391

RONDWEG

HOUTWEG

N391

# Openbare ruimte

**Vanaf de Schansstraat rijdt je De Berkenhof binnen. Deze weg heeft een centrale lus in het oostelijke deel van het plan en een insteekweg in het westelijk plandeel. Daar verandert de weg in een wandelpad door het natuurgebied naar de wijk Emmerschans. In De Berkenhof geldt overal een maximum snelheid van 30 km.**

De bestaande bramenwal tussen het oostelijk en westelijk deel van De Berkenhof vormt de rode draad door de nieuwe wijk. Direct naast de bramenwal komt een wandelpad, dat we aansluiten op de reeds aanwezige wandelpaden in het gebied. In het midden van de wijk maken we een wadi. Dit is een plek die tijdens regenachtige perioden gevuld is met hemelwater. Daarmee voorkomen we op een natuurlijke manier wateroverlast in de wijk. Langs de wadi komen twee losse rijen berken te staan als markante centrale ruimte in De Berkenhof.

Voor de groene aankleding van de wijk kiezen we bewust voor planten en struiken die hun oorsprong in dit gebied hebben. Denk aan krentenstruiken, berken, eiken en lage botanische rozen. Daarmee gaat De Berkenhof ongemerkt op in haar natuurlijke omgeving.

De Schans



# Beeldkwaliteitsplan

**Landelijk, Scandinavisch of modern; zo veel mensen, zo veel wensen. Dat geldt zeker voor het bouwen van je droomwoning. Het fijne van De Berkenhof is dat er geen bouwtekeningen klaarliggen van een architect. Met andere woorden: als koper krijg je de vrije hand in het verwezenlijken van jouw woonwensen.**

Voor De Berkenhof is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft een korte beschrijving van de locatie en het stedenbouwkundig plan en gaat verder in op:

- massa en vorm van de bebouwing
- plaatsing van de bebouwing op het perceel
- detaillering, kleur en materiaalgebruik
- perceel c.q. eigen terrein
- overgang privé-openbaar
- openbare ruimte

Het beeldkwaliteitsplan is in te zien bij de gemeente Emmen en de verkopend makelaar.









# *Kwalitatieve* **verplichtingen**

In overleg met de gemeente Emmen is er een inrichtingsplan voor De Berkenhof tot stand gekomen. Daarin zijn de volgende kwalitatieve verplichtingen van toepassing.



### **1. Duurzame afrastering**

Koper is verplicht de door verkoper aan te leggen duurzame afrastering zich bevindende op de percelen 181 t/m 188 ter plaatse van de grens met het noordelijke natuurgebied te dulden en te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.

### **2. Overige terreinafscheidingen**

De overige terreinafscheidingen dienen uit levend materiaal te bestaan. Het is koper niet toegestaan terreinafscheidingen te maken van dood materiaal zoals bijvoorbeeld planken, vlechtwerk, beton, metaal, kunststof en dergelijke.

### **3. Parkeerplaatsen**

Koper is verplicht twee parkeerplaatsen op eigen perceel aan te leggen, te onderhouden en in stand te houden.

### **4. Voortuin**

Voor wat betreft de voortuin dient een groen karakter te worden te gerealiseerd. Maximaal 30% van de voortuin mag worden verhard, vergrind of vergruisd.

### **5. Infiltratie hemelwater**

Het hemelwater wat valt op het dak van de woning en de verhardingen op het perceel dient door en voor rekening van de koper op eigen perceel te worden geïnfiltreerd.

### **Perceel**

Per perceel is maximaal 1 gecombineerde in- en uitrit toegestaan ter breedte van maximaal 400 cm exclusief de opsluitbanden.

- De materialisering van de in-/uitrit is als volgt:
- Opsluitbanden 10x20 cm
- Grijs betonstraatstenen keiformaat
- Aangebracht in elleboogverband

Het leveren en aanbrengen van deze inritconstructie op gemeentelijk eigendom (vanaf asfalt tot aan perceelsgrens) is voor rekening van de koper van het perceel.

### **Bodem**

De voormalige opstallen op De Berkenhof zijn geamoveerd. Het oostelijke plandeel is tevens gesaneerd. Wij kunnen echter niet uitsluiten dat funderingsrestanten, puin of andere restanten van bouwkundige aard niet meer in het perceel voorkomen. De percelen zijn qua grond/bodem geschikt voor het beoogde gebruik te weten wonen met tuin. Bodemonderzoeksrapport en saneringsevaluatie zijn in te zien bij de makelaar.

### **Peil**

Het peil van uw toekomstige villa waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grond vloer ten opzicht van NAP. De juiste hoogte wordt bepaald door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Emmen.

### **Grondwerk**

U koopt een bouwrijp perceel. De grond die vrijkomt bij het ontgraven van de bouwput kunt u inzetten om het perceel op hoogte af te werken. Kosten voor het aanvoeren van te kort komende grond en zand c.q. het afvoeren van overtollige grond en zand als gevolg van graafwerkzaamheden op uw perceel zijn voor rekening van de koper.

### **Riolering**

In de openbare ruimte wordt een enkelvoudig rioleringsstelsel aangebracht voor het afvoeren van het DWA (Droog Weer Afvoer = huishoudelijk afvalwater) water. Het DWA rioleringsstelsel van uw perceel wordt door de gemeente Emmen of derden aangesloten op het DWA systeem in de openbare ruimte. De gemeente Emmen brengt hiervoor aansluitkosten in rekening die door de koper van het perceel moeten worden betaald.

### **Geluidsbelasting**

De maximale geluidsbelasting van de villa's op de percelen 173, 174, 187 en 188 bedraagt 52 dB. Deze waarde ligt boven de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen hebben voor deze 4 villa's een hogere grenswaarde vastgesteld. Voor de villa's op deze percelen zal gelijktijdig met het indienen van de bouwaanvraag door de eigenaar van de woning een akoestische berekening moeten worden overlegd waarin wordt omschreven en berekend welke eventueel noodzakelijke voorzieningen worden getroffen om te voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit.

### **Nuts- en telecommunicatievoorzieningen**

De aansluit- en aanlegkosten ten behoeve van nutsvoorzieningen vanaf de perceelsgrens tot in de meterruimte komen voor rekening van de koper. Er wordt op de locatie geen kabelnetwerk voor CAI aangebracht. Voor het ontvangen van dit signaal dient de koper zelf zorg te dragen..



# *Voor het* **bijzondere bouwen**

**Voor het bouwen van jullie droomwoning én een geheel ontzorgd bouwtraject ben je bij Bouwbedrijf Karsten aan het juiste adres.**

Bouwbedrijf Karsten denkt graag met je mee en komt voor elke opgave met een creatieve oplossing. Dat maakt hun bouwen zo bijzonder.

**KARSTEN**

**Karsten Daarlerveen B.V.**  
**De Sluis 19**  
**7681 KA Vroomshoop**  
**[www.karstenbouwbedrijf.nl](http://www.karstenbouwbedrijf.nl)**





Bovenstaande foto's zijn reeds gerealiseerde projecten van Bouwbedrijf Karsten. Deze afbeeldingen wijken mogelijk af van de bouwvoorschriften van De Berkenhof.





  
**De Berkenhof**  
wonen in het groen





“Een unieke buitenkans  
om je droomwoning in  
het groen te realiseren”



**ROELOFS & HAASE** 

**Roelofs & Haase Projectontwikkeling**

Nijverdalseweg 149  
Postbus 216, 7460 AE Rijssen  
T 0548 - 53 73 73  
[info@roelofs-en-haase.nl](mailto:info@roelofs-en-haase.nl)  
[www.roelofs-en-haase.nl](http://www.roelofs-en-haase.nl)



**Ten Wolde Makelaars**

Houtsnip 22  
7827 KG Emmen  
T 0591-63 20 07  
[info@ten-wolde.nl](mailto:info@ten-wolde.nl)  
[www.ten-wolde.nl](http://www.ten-wolde.nl)

**KARSTEN**

**Karsten Daarlerveen B.V.**

De Sluis 19  
7681 KA Vroomshoop  
0546 645 000  
[info@karstenbouwbedrijf.nl](mailto:info@karstenbouwbedrijf.nl)  
[www.karstenbouwbedrijf.nl](http://www.karstenbouwbedrijf.nl)



[www.deberkenhof.nu](http://www.deberkenhof.nu)