



DEI
BOTER
LINIE

Eigentijds
wonen met karakter

36 woningen in Roden



Stoere woningen

in een groen en typisch Drents landschap

“Gezond leven,
noaberschap en
ongedwongen
ontmoeten”



De historie komt tot leven
in de moderne architectuur

Waar nu de nieuwe wijk De Boterlinie tot stand komt, passeerden vroeger de “melkrijders”. De Coöperatieve Stoomzuivelfabriek Roden maakte toentertijd roomboter van de melk die door hen werd aangeleverd. De architectuur van de 36 koopwoningen die in het nieuwe plan gerealiseerd worden, is dan ook geïnspireerd op de boterfabrieken van weleer. In stevige linies staan de woonblokken in het groene landschap. Vandaar dat de naam De Boterlinie ook prominent prijkt op de kopgevel van het zuidelijke blok stadsvilla's.

Een leefbuurt met toekomst

De Boterlinie is een groene leefwijk van energiezuinige woningen die omringd wordt door een typisch Drents landschap. Een gezonde wijk met veel ruimte voor flora en fauna. Er is een centrale plek waar je je burens kunt ontmoeten en waar je geniet van alles om je heen. Het woningaanbod bestaat uit geschakelde stadsvilla's, verandawoningen, levensloopbestendige woningen en terraswoningen, genoeg keuze dus. In deze brochure lees je meer over het gehele plan en kun je alle details over de woningen uitgebreid bekijken.

Inhoud

- 6 De locatie
- 8 Projectarchitect aan het woord
- 10 Architect aan het woord
- 12 Het plan
- 14 Stadsvilla's
- 30 Levensloopbestendige woningen
- 34 Terraswoningen
- 40 Verandawoningen
- 46 Keuken en sanitair

Groen genieten in Roden



Ruim winkelaanbod

De Boterlinie ligt op een paar minuten fietsen van het centrum van Roden. In het winkelhart vind je een ruim aanbod aan modezaken, delicatesseszaken zoals de Zuivelhoeve, warme bakker Van Esch, 't Vishuys, Cruwijn en nog veel meer. Ook zijn hier een Albert Heijn, een Lidl en een Jumbo voor al je dagelijkse boodschappen.

Hapje & drankje

Een borrel met vrienden in de kroeg. Uitgebreid dineren in het hotel of lunchen in het eetcafé. Een ijsje halen in de zomer of jezelf trakteren op een warme chocomel in de winter. Roden barst van de gezelligheid. Elk jaar in september wordt de feestweek gehouden met de welbekende Rodermarkt.



De Boterlinie ligt in de plaats Roden, een Drents esdorp dat omringd wordt door een prachtige groene omgeving. Je woont hier centraal in de driehoek Groningen, Drachten, Assen, met alle voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen en een middelbare school op loop- of fietsafstand. Ook een kinderboerderij, een manege en sportclubs vind je in de buurt. Daarvoor hoef je het dorp dus niet uit!



Uitstekende bereikbaarheid

Heb je zin om uitgebreid te shoppen, cultuur te snuiven of een avond op stap te gaan? Je woont hier dicht bij de grote steden. Vanuit huis rijd je in minder dan 10 minuten de A7 op en in 15 minuten de A28. Wil je op de e-bike of speed pedelec die 15 kilometer naar Groningen afleggen? Op de Doorfietsroute heb je op bijna iedere kruising voorrang.



Natuurlijke ontmoetingen
Het Drents landschap nodigt uit tot wandelen, ontmoeten en genieten

Snel in de stad
Groningen, Assen en Drachten zijn goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer

Centrum dichtbij
De winkels en horeca van Roden zijn op wandel- en fietsafstand

Voorzieningen dichtbij
Scholen, sportclubs, horeca, gezondheidscentra – Roden heeft 't allemaal



Geïnspireerd op het Drentse landschap



QUIRYN KAASSCHIETER

Projectarchitect en stedenbouwkundig ontwerper LAOS

“Leefwijk De Boterlinie is geïnspireerd op de archetypen van het Drentse landschap – Groene hoogte, beekdal en esdorp.”

Vanaf de Kanaalstraat wordt het landschap aan twee zijden ontsloten. Nog belangrijker dan de wegverbinding, zijn de informele routes in de buurt en tussen de buurt en de omgeving. Centraal in de wijk markeert een grote eik de ontmoetingsplek. In het landschap zorgen we voor interessante gradiënten die aantrekkelijk zijn voor planten en dieren. Wat klimaatadaptatie betreft, toont het Drentse landschap zich al eeuwenlang veerkrachtig. Door te spelen met hoog en laag, nat en droog ontstaan aantrekkelijke microbiotopen en tegelijkertijd waterbuffering bij hevige regenval.



Stevig en statig front

PIETER BAS ZWAGA
Architect-partner VdpArchitecten

“De Boterlinie is een plan dat teruggrijpt op het verleden en voortborduurde op de historische ontwikkeling van het gebied. Deze leefwijk heeft een stevig en statig industrieel front aan de Kanaalstraat en het dorpse, ontspannen ‘brink’wonen daarachter.”

Voor de invulling aan de Kanaalstraat zochten we een dorpse woning-typologie die aansluit bij de plek en de gewenste grote schaal. Deze hebben we gevonden in de dorpsfabrieken van begin 20e eeuw. Net zoals vroeger gebeurde bij de bouw en uitbreiding van zulke fabrieken, spelen we met maat en schaal. 5 woningtypen komen in verschillende varianten terug in deze unieke buurt. Kenmerkend is de kubistische opzet van in elkaar grijpende bouwdelen, verspringende gevelvlakken, de ritmische herhaling van de schoorstenen, erkers en terrassen, pergola's en lage tuinmuren, de overheersende horizontaliteit in de vorm van betonnen lateien, dorpels, afdekplaten en luifels en het toepassen van accentstenen.



3 LAAGSE STADSVILLA

11 stadsvilla's

- Wonen aan de Kanaalstraat
- 3 woonlagen
- Gebruiksoppervlakte circa 149 m²
- Aantal slaapkamers: 3 tot 5
- Mogelijkheid om de woning naar wens aan te passen



4 LAAGSE STADSVILLA

7 stadsvilla's

- Wonen aan de Kanaalstraat
- Uitzicht over de tuin en omgeving vanuit de woonkamer
- 4 woonlagen
- Gebruiksoppervlakte circa 181 m²
- Aantal slaapkamers: 3 tot 5
- Mogelijkheid om de woning naar wens aan te passen



TERRASWONING

9 luxe levensloopgeschikte terraswoningen

- Een riant terras aan het park; volop genieten van het groen zonder het onderhoud van een tuin
- 2 woonlagen
- 4 woningen worden uitgevoerd als twee-onder-één-kapwoning
- Gebruiksoppervlakte circa 121 - 134 m²
- 9 meter breed
- Slaap- en badkamer en was- en droogvoorziening op de begane grond
- Mogelijkheid om de woning naar wens aan te passen



LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING

4 Levensloopgeschikte woningen

- Genieten in je eigen tuin, die je naar jouw wens inricht
- Anderhalve woonlaag
- Gebruiksoppervlakte circa 107 m²
- 6,6 meter breed
- Slaap- en badkamer en was- en droogvoorziening op de begane grond
- Mogelijkheid om de woning naar wens aan te passen



VERANDAWONING

5 verandawoningen

- Schitterend uitzicht op het park vanuit de eetkamer
- Een ruime tuin aan het binnengebied
- 3 woonlagen
- Gebruiksoppervlakte circa 138 m²
- Aantal slaapkamers: 4
- Mogelijkheid om de woning naar wens aan te passen

Waar wil jij wonen?

De Boterlinie ligt in een typisch Drents landschap met grote bomen, bloemen, natuurlijke kruiden en een beekdal. Vanaf de Kanaalstraat kijk je uit op de hof achter de stadsvilla's en een deel van de woningen is voorzien van veranda's. Wandelpaden rijgen de verschillende groene zones, ontmoetings- en speelplekken in het plan aan elkaar en er is een centrale plek waar bewoners kunnen samenkomen en activiteiten kunnen organiseren.



Buurt met toekomst

Het motto voor deze nieuwe buurt is radicaal groen. Natuur en water krijgen alle ruimte. Er komen vogelnest- en vleermuizenkasten in de gevels, pergola's met klimplanten en zo min mogelijk verharding. Ook voor de woningen is groen een leidraad. Ze zijn gasloos en energiezuinig dankzij zonnepanelen. Hier woon je dus heel milieubewust!

“Natuur en water krijgen alle ruimte”

Parkeren

Parkeren gebeurt centraal en uit het zicht. Bij elke woning hoort één groene parkeerplaats die vlak bij huis ligt. Deze is halfverhard zodat het regenwater goed wegloopt. De meeste stadsvilla's hebben grenzend aan hun parkeerplaats onder de pergola, ruimte voor een tweede parkeerplaats.



Legenda

- 3 LAAGSE STADSVILLA
- 4 LAAGSE STADSVILLA
- LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONING
- VERANDAWONING
- LEVENSLLOOPGESCHIKTE TERRASWONING

3 laagse stadsvilla's

STOER EN VOL KARAKTER

De stoere stadsvilla's aan de Kanaalstraat hebben een karakteristieke architectuur met een moderne uitstraling. Van deze woningen zijn er in totaal 11 die drie praktisch ingedeelde woonlagen tellen. Voor iedereen is er wel een eigen slaapkamer en voldoende plek om alle spullen op te bergen. Dankzij het platte dak voelen de woningen ook op de bovenste verdieping lekker ruimtelijk aan en heb je hier twee volwaardige kamers om naar wens te gebruiken. Zonnepanelen op het dak wekken duurzame energie op.



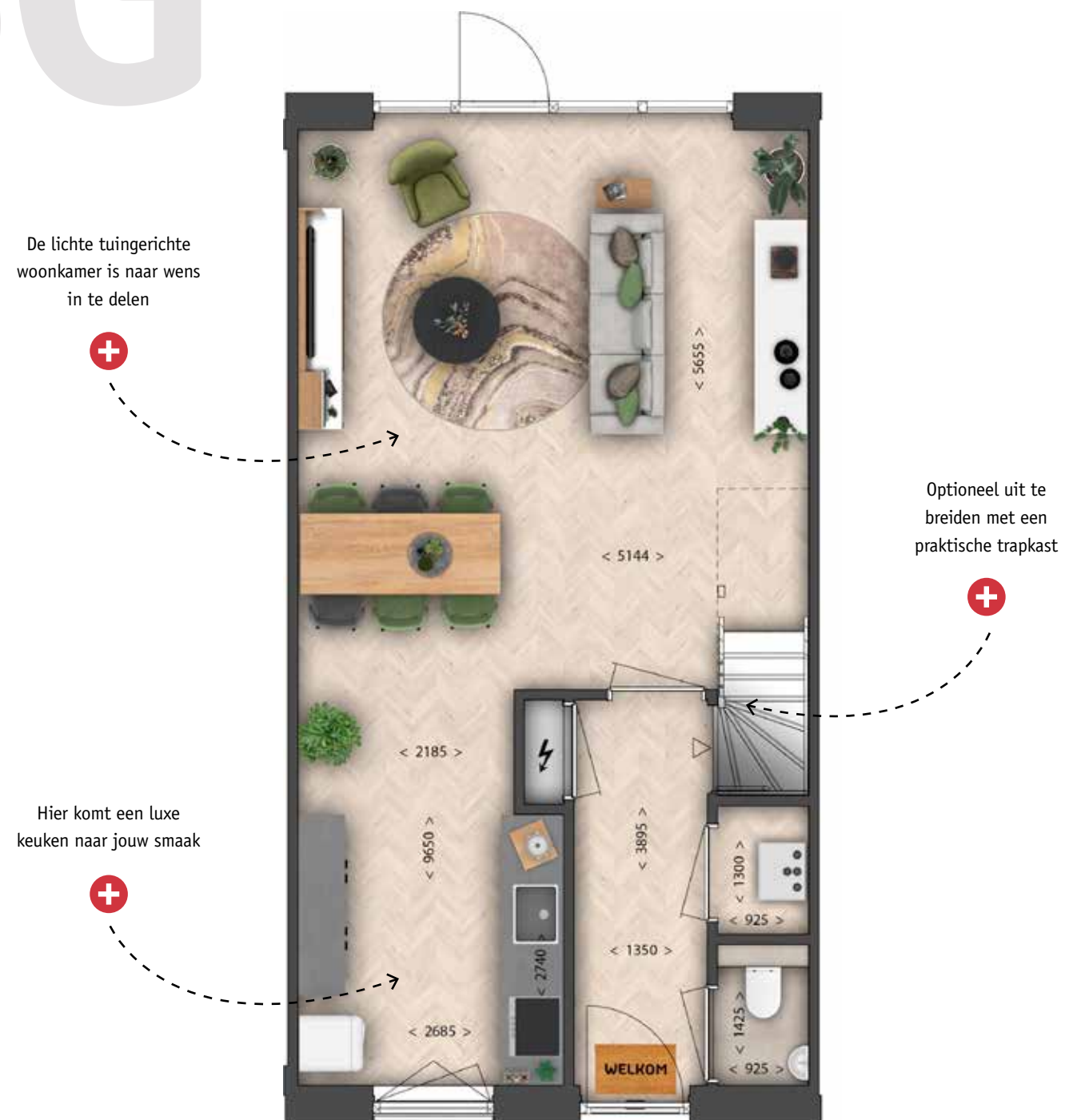
3 laagse stadsvilla

Getekend: bouwnummers 10, 11, 12, 13, 17, 27, 32, 33, 34, 35 en 36



BG

+1



3 laagse stadsvilla

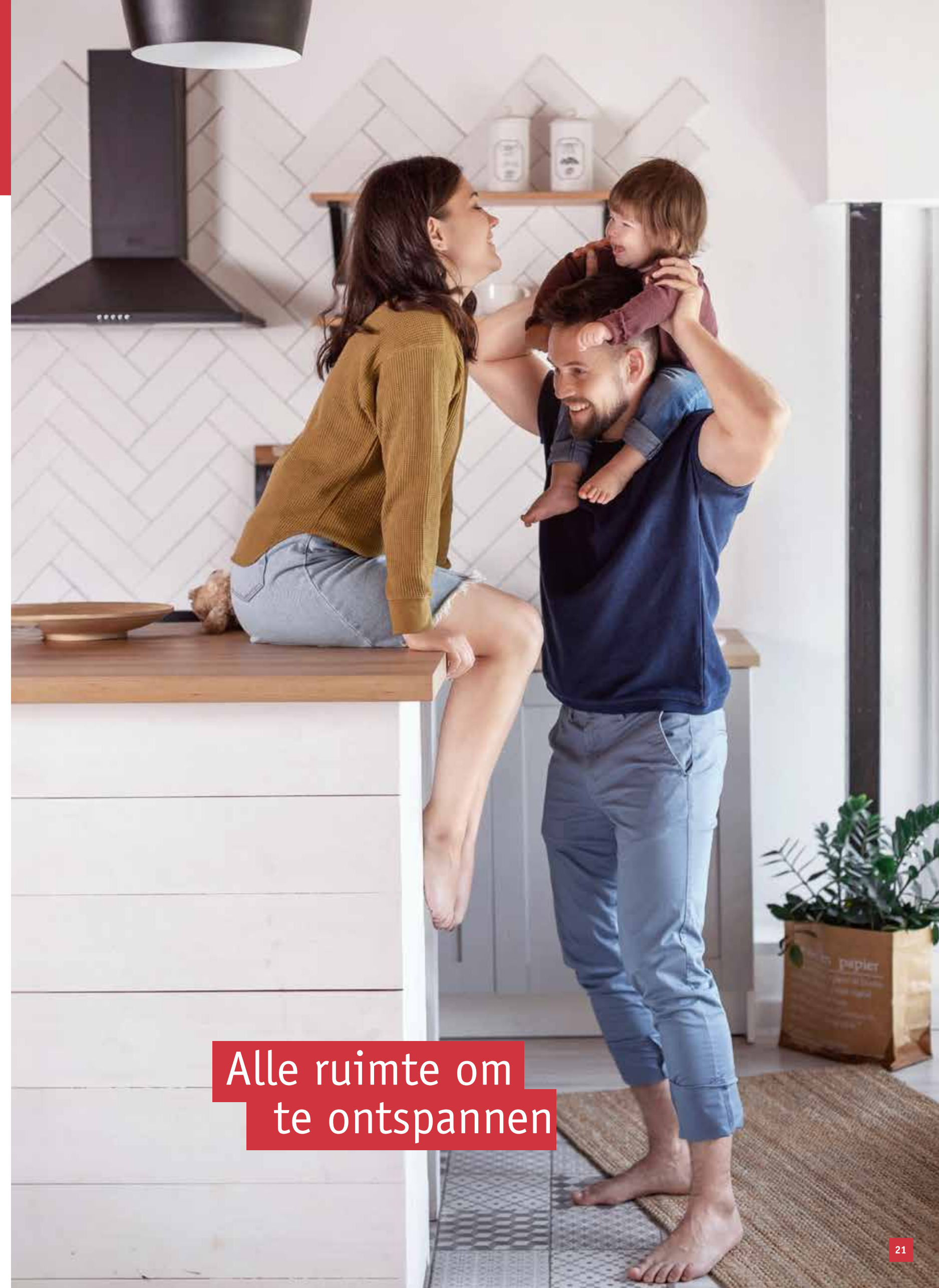
+2



Twee extra slaapkamers die ook als werk-, logeer- of speelkamer te gebruiken zijn



Praktische ruimte voor de wasmachine/-droger en voor het opbergen van al je spullen



Alle ruimte om te ontspannen

4 laagse stadsvilla's

RUIM EN MODERN WONEN

Zeven van de markante stadsvilla's aan de Kanaalstraat bestaan uit maar liefst vier woonlagen! Dit woningtype is ongekend ruim en verrassend origineel ingedeeld. De begane grond is in de basis ingericht met een tuingerichte woonkeuken. Eventueel kan je de leefkeuken vergroten door de werkkamer bij de keuken te betrekken. De riante living vind je op de eerste verdieping en verder beschik je over een heel aantal slaapkamers. Kortom, een ideale villa voor bijvoorbeeld grote (samengestelde) gezinnen. Dankzij het platte dak ervaar je ook op de bovenste verdieping dat heerlijk ruimtelijke woongevoel.

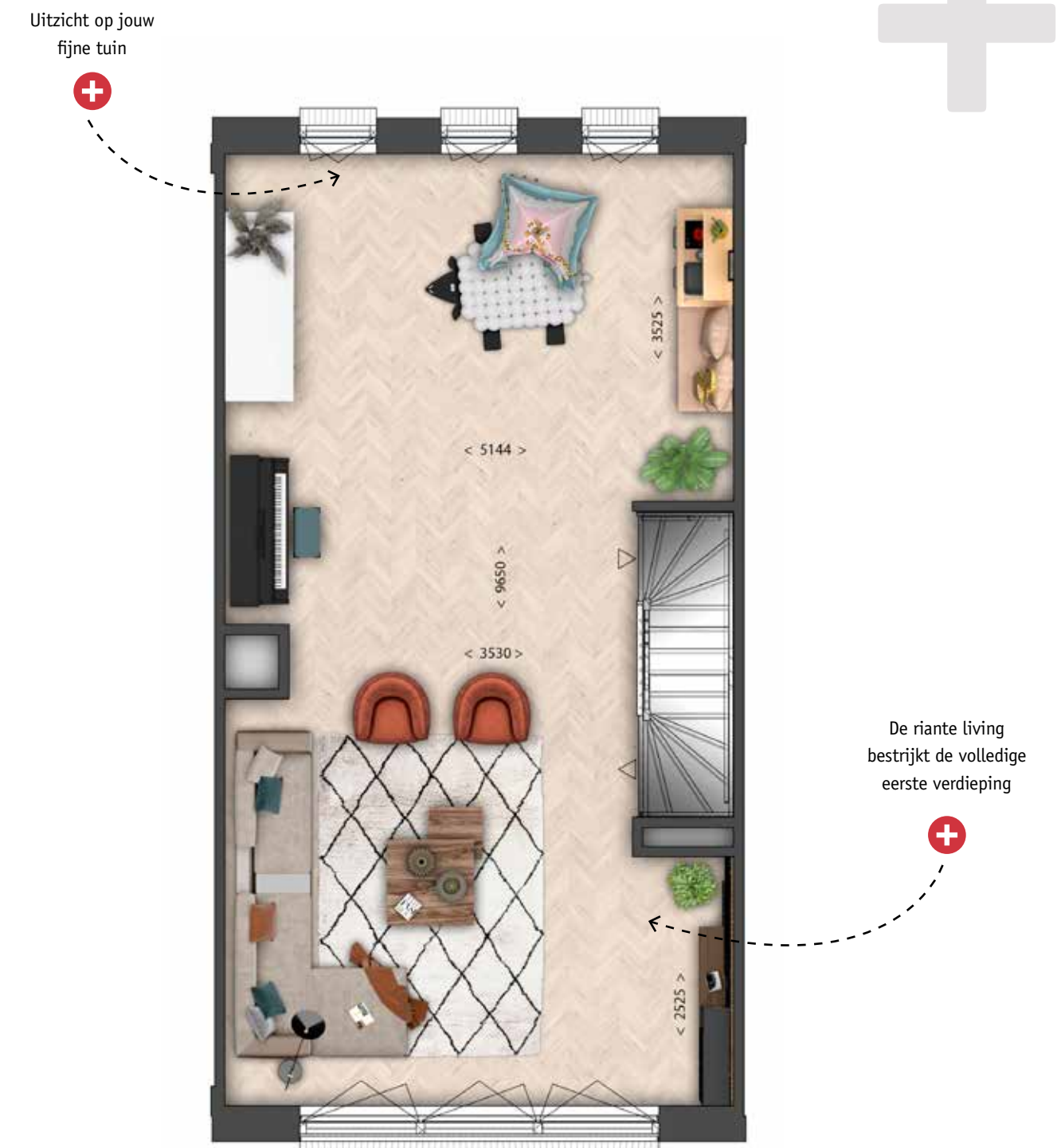
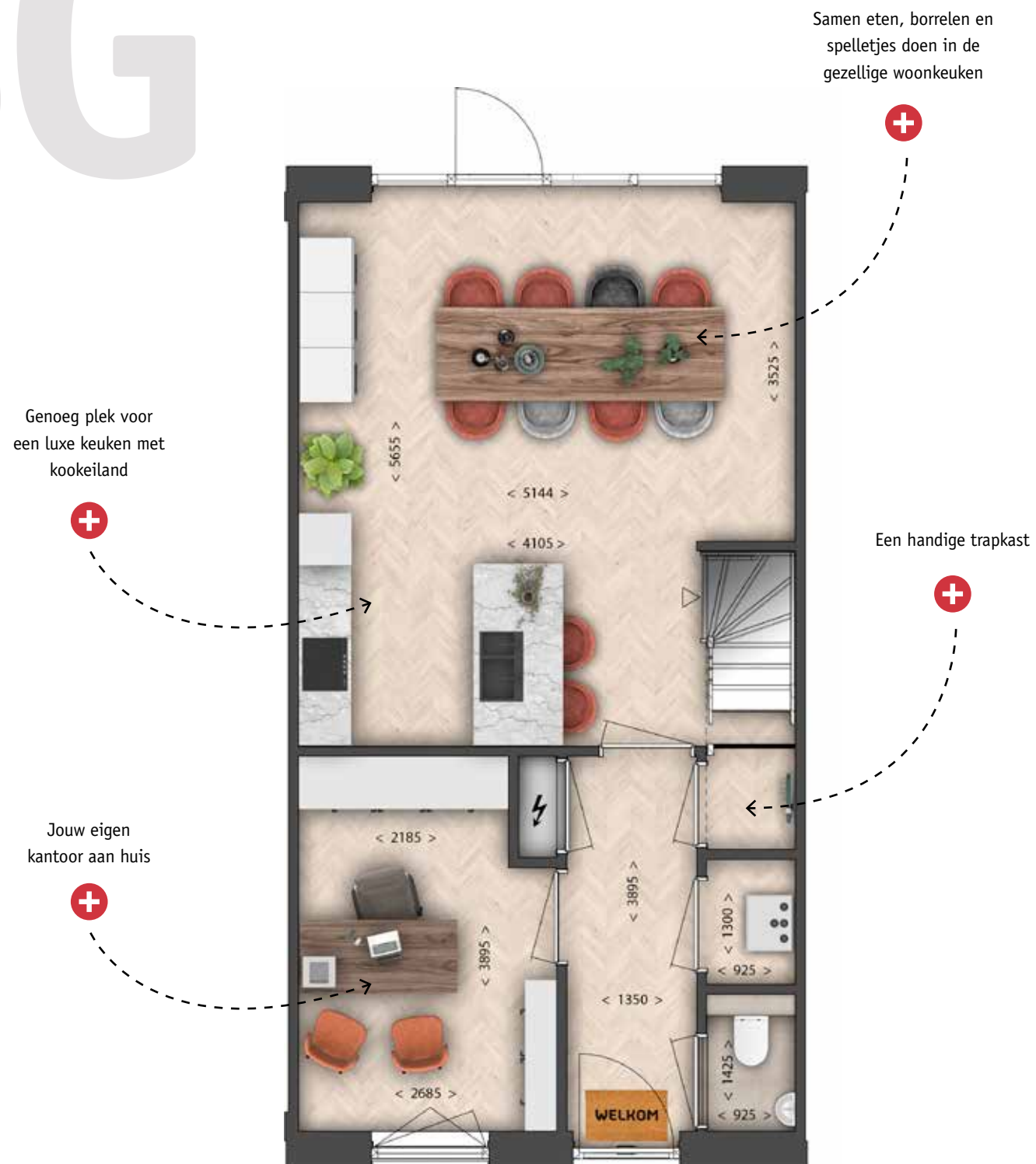
4 laagse stadsvilla



Getekend: bouwnummers 14, 15, 16, 28, 29, 30 en 31

BG

+1



4 laagse stadsvilla

Getekend: bouwnummers 14, 15, 16, 28, 29, 30 en 31



+2

+3

Royale master bedroom met veel kastruimte



Praktische ruimte voor de wasmachine en de -droger



Komt hier jouw eigen werkkamer?



Naar wens in te delen met een slaap-, logeer- en/of badkamer.



Deze verdieping is naar wens in te delen met een slaap-, logeer- en/of badkamer





Levensloopbestendige woningen

INDUSTRIËLE UITSTRALING

Dit stoere woningtype heeft een super stijlvolle uitstraling, met levendige details in de gevel en hoge industriële ramen. Je woont aan de kanaalstraat of direct aan het prachtige Drentse landschap. Doordat jouw woning levensloopbestendig is ingedeeld, kun je hier nog heel lang blijven genieten.

Een andere plus is dat de eerste verdieping maar liefst de helft van de woonoppervlakte van de begane grond bestrijkt. Je hebt dus lekker veel leefruimte tot je beschikking en zelfs een eigen tuin!



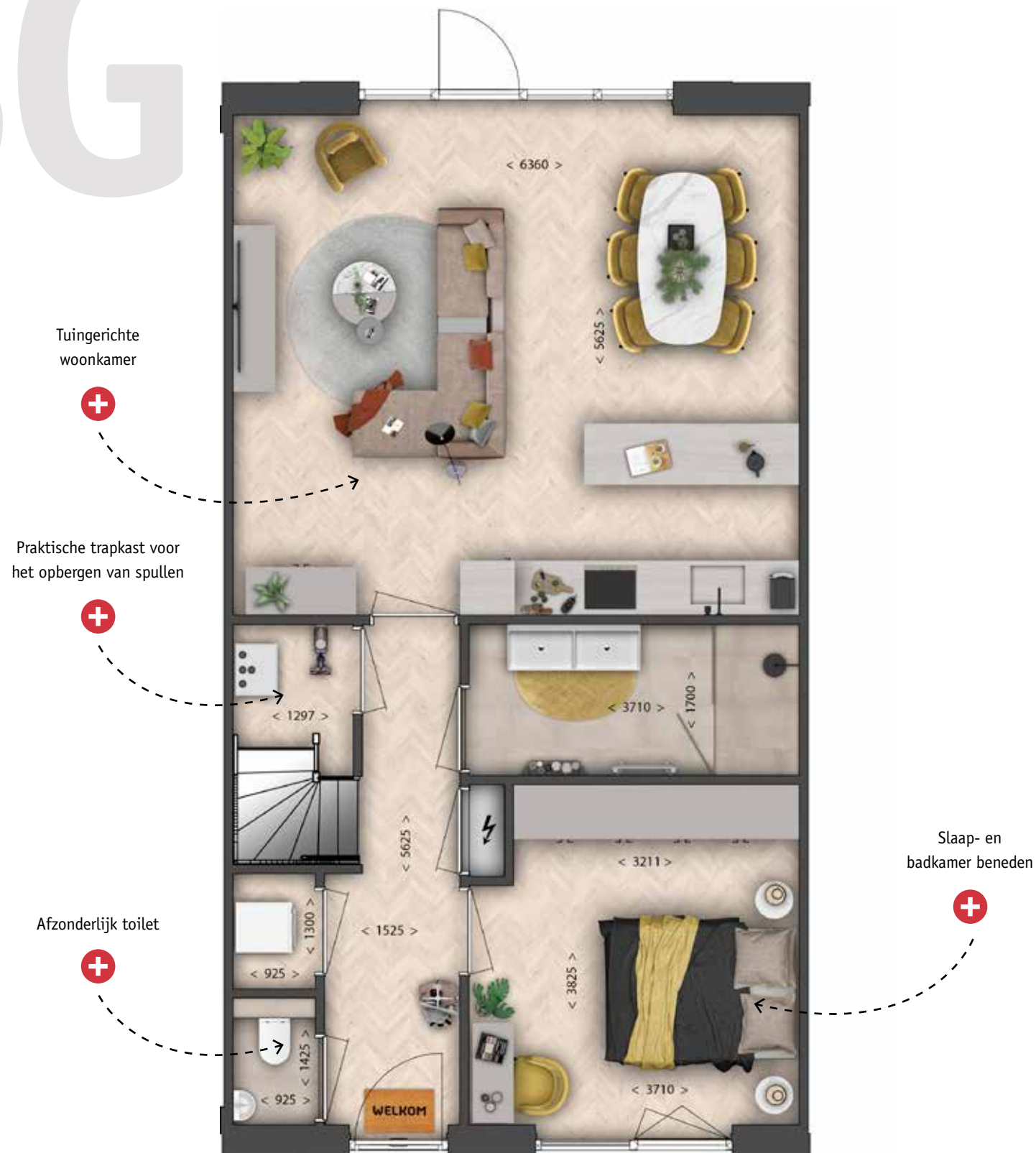
Levensloopbestendig



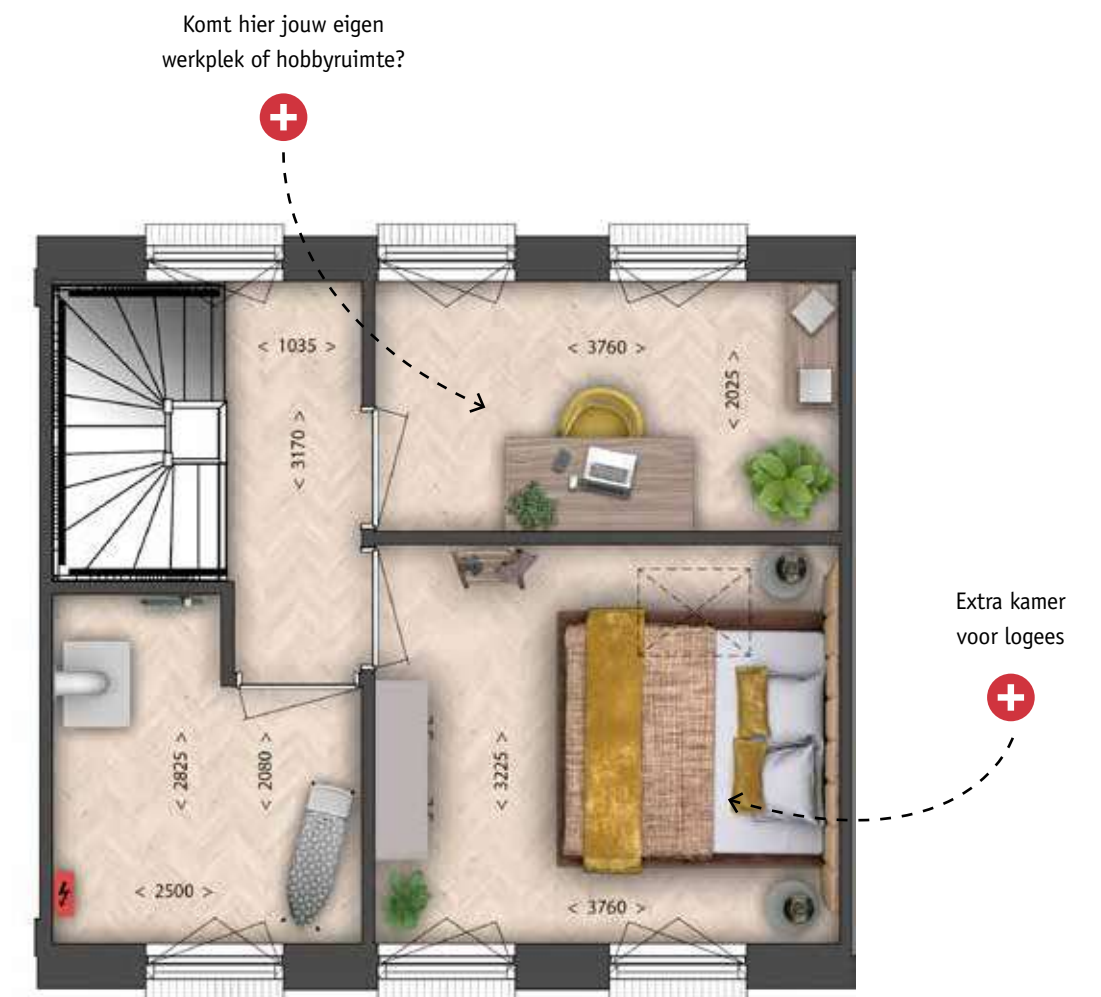
Getekend: bouwnummers 8, 9, 18 en 19

BG

+1



“Je slaap- en badkamer beneden plus extra kamers op de eerste verdieping.”



Terraswoningen

VERRASSEND SPEELS EN RUIM



Ben jij op zoek naar een woning met een originele en ruime indeling? Dan zijn deze terraswoningen een echte vondst. Beide types zijn op de eerste verdieping net wat anders door de positionering van deze woonlaag. Het maakt de woonbeleving uniek. Zo bevinden de extra slaapkamers en de badkamer zich bij type A boven de keuken en de techniekruimte en bij type B boven de woon- en slaapkamer. Daarbij grenst je woning hier aan het prachtige Drentse landschap, wat een geweldig gevoel van vrijheid geeft.

Terraswoningen



Getekend: bouwnummer Bnr: 1, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25 en 26

Getekend: eerste verdieping bouwnummers 23 en 25

BC

+1



Twee ruime slaapkamers met veel kastruimte



Terraswoningen

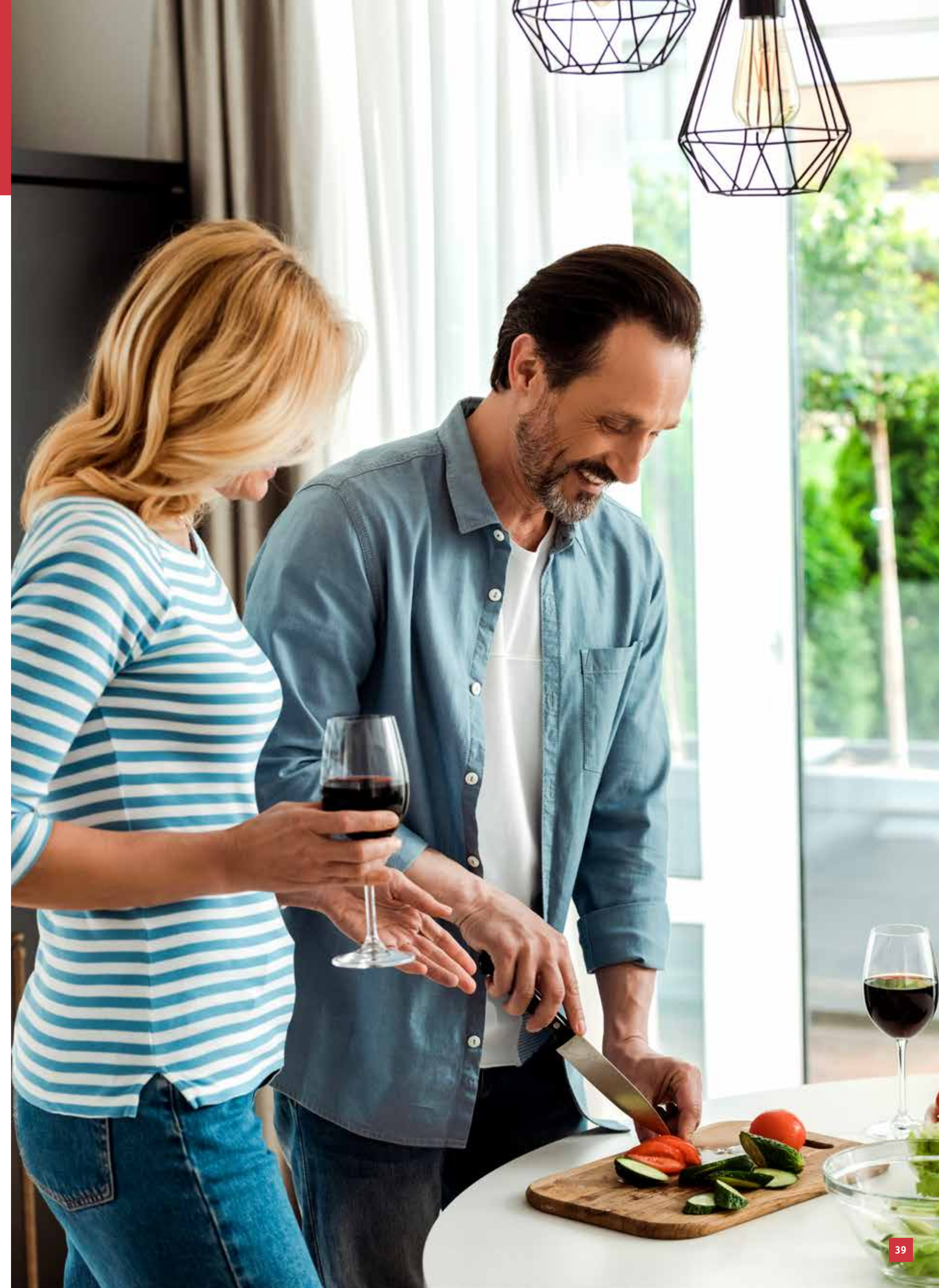
Getekend: eerste verdieping bouwnummers 1, 2, 20, 21, 22, 24 en 25

+1

Twee extra kamers
om naar wens te
gebruiken



Techniekrimte voor
al je duurzame
installaties



A photograph of a modern, two-story brick building with a large glass veranda. The building is surrounded by lush greenery, including trees and bushes. The sky is blue with some clouds. The overall scene is bright and sunny.

Verandawoningen

HEERLIJK GROEN GENIETEN

De robuuste verandawoningen zijn gericht op het groene landschap. Hier ervaar je de luxe van drie woonlagen die elk even hoog zijn dankzij het platte dak. Voor gezinnen zijn dit ideale woningen met een zee aan ruimte en indelingsmogelijkheden. Vanuit de keuken stap je via je eigen veranda zo in het groene binnengebied, waar je lekker kunt wandelen en de kinderen vrijuit laat spelen. Aan de andere kant van de woning heb je een fijne eigen tuin met alle privacy die je verlangt.

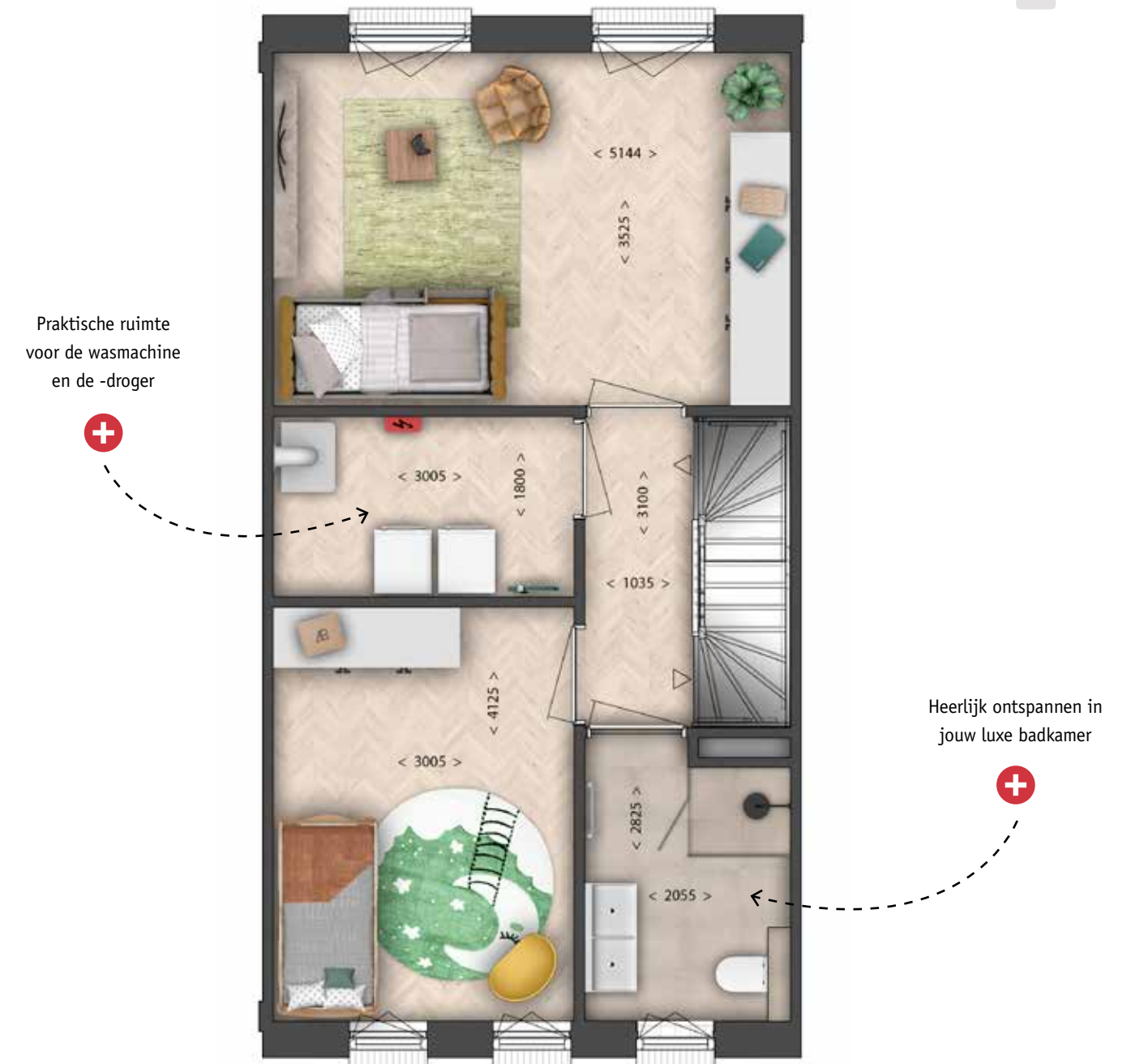
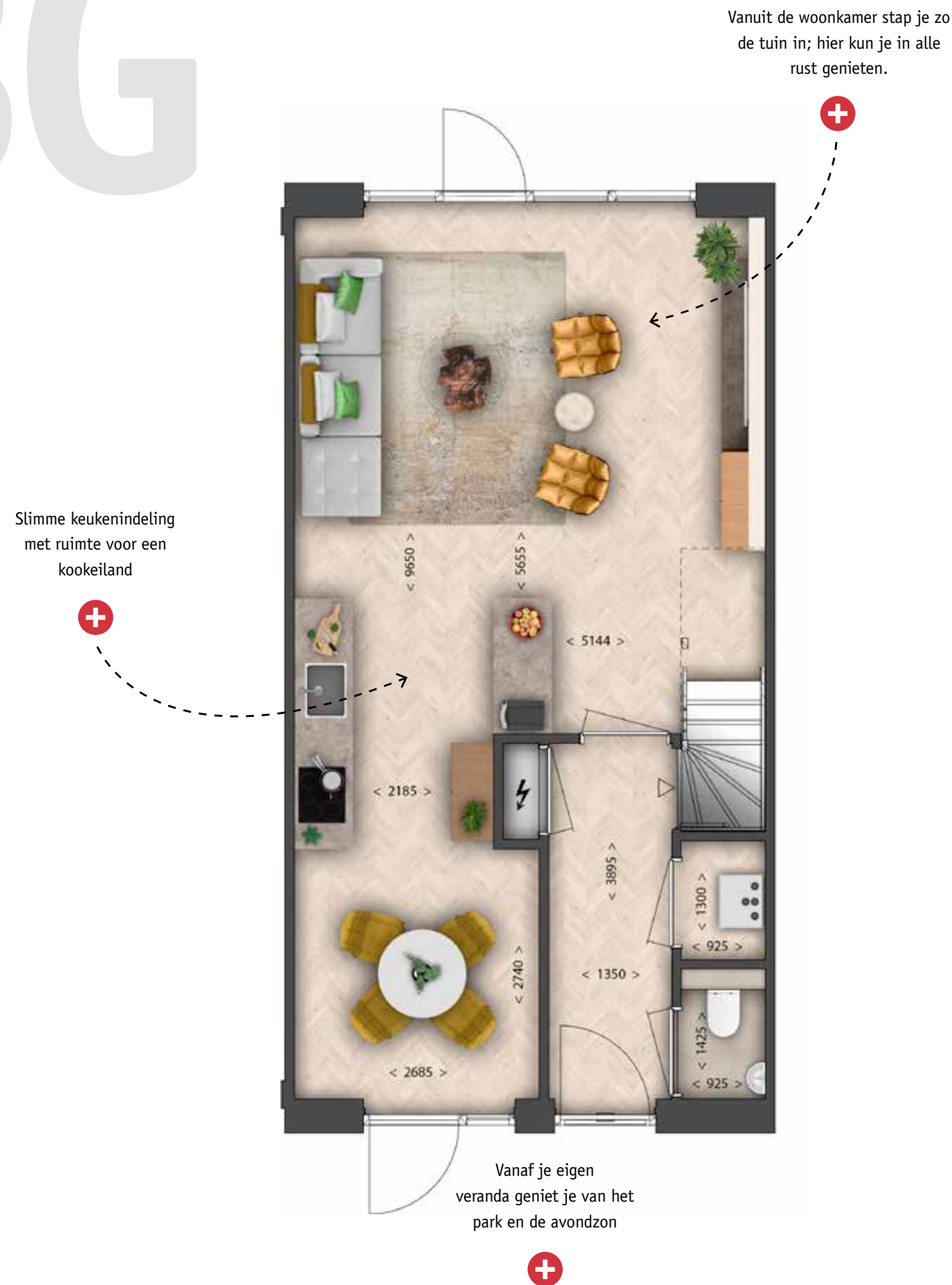
Verandawoningen

Getekend: bouwnummers 3, 4, 5, 6 en 7



BG

+1



Verandawoningen

Getekend: bouwnummer 3, 4, 5, 6 en 7

+2

“Dankzij het platte dak voelt ook de tweede verdieping lekker ruim aan.”

Wordt dit de kinderkamer of jouw eigen werkkamer?

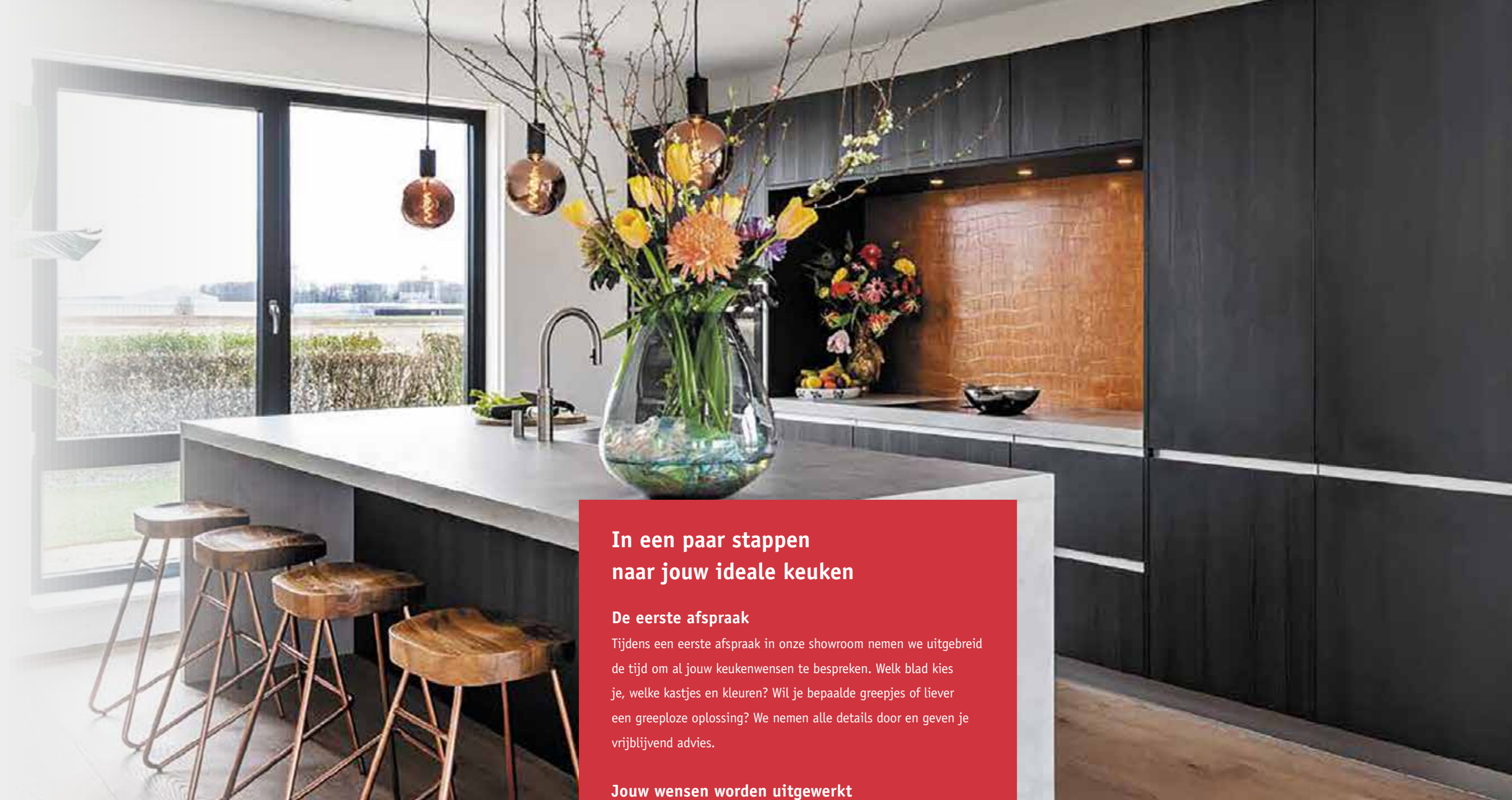


Nog twee fijne kamers om naar wens te gebruiken



KEUKEN

Het beste adres voor een keuken op maat



De keuken is dé smaakmaker van je woning en juist daarom wil je niet over één nacht ijs gaan. Het is het hart van je huis; de plek waar je samen eet, gezellig nazit en heel wat uurtjes doorbrengt met elkaar. En natuurlijk wil je ook graag dat je keuken straks snel na de oplevering van je nieuwe woning geïnstalleerd wordt, zodat je er direct over kunt beschikken.

Gelukkig weten wij bij Nijhuis precies waar je moet zijn voor het beste advies en de snelste service. Wij hebben namelijk uitstekend contact met Oudman Keukens in Assen, waar wij ook in andere projecten prettig mee hebben samengewerkt. Zij hebben de juiste maten al en regelen direct na de sleuteloverdracht dat alles perfect voor elkaar komt. Als je hier je keuken uitzoekt, heb je nergens omkijken naar!



In een paar stappen naar jouw ideale keuken

De eerste afspraak

Tijdens een eerste afspraak in onze showroom nemen we uitgebreid de tijd om al jouw keukensen te bespreken. Welk blad kies je, welke kastjes en kleuren? Wil je bepaalde greepjes of liever een greeploze oplossing? We nemen alle details door en geven je vrijblijvend advies.

Jouw wensen worden uitgewerkt

Met jouw wensen gaan we vervolgens aan de slag. Aan de hand van de maten, waar wij voor De Boterlinie al over beschikken, maken we de indeling. We geven je een idee van de mogelijkheden en samen komen we tot een eerste ontwerp van jouw ideale keuken.

Uitgebreid finetunen

Vervolgens maken we een nieuwe afspraak met je. Jouw wensen zijn uitgetekend in een 3D ontwerp, alle details met betrekking tot de installatie zijn gecheckt en de offerte is klaar. Je krijg nu de kans om het ontwerp bij te stellen tot het helemaal is zoals jij het voor je ziet. Ook voor dat finetunen nemen we alle tijd.

Jouw Oudman keuken is een feit!

Zo gauw je de sleutel hebt, komen onze deskundige monteurs dezelfde week al jouw nieuwe keuken installeren, wanneer het jou uitkomt. In overleg is eerder overigens ook mogelijk, mocht je echt niet willen wachten. Onze monteurs zorgen ervoor dat alles klopt, zodat jij je direct helemaal thuis voelt in jouw nieuwe keuken!

Waar vind je ons?

Voor inspiratie ben je van harte welkom in onze showroom. We zijn goed bereikbaar, direct aan de A28, tegenover de politietoren, en er is voldoende parkeergelegenheid. Wil je een uitgebreid adviesgesprek? Dan maken wij graag een afspraak met je zodat wij voldoende tijd voor je kunnen inplannen.



Oudman Keukens
Balkengracht 12, Assen
T 0592 - 314 888
E info@oudmankeukens.nl



DE
BOTER
LINIE

www.deboterlinie.nl

Ontwikkeling en realisatie:



Nijhuis Noord
Klompmakerstraat 7
9400 AG Assen
www.nijhuis.nl

Verkoop en informatie:



Thuis Nieuwbouwmakelaars
Peizerweg 74
9727 AK Groningen
050 - 210 4242
www.uw-thuis.nl

De geïllustreerde afbeeldingen in deze brochure zijn slechts bedoeld om een beeld te geven van de werkelijkheid. Voor de exacte afmetingen en indelingen verwijzen we u naar de technische tekeningen. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.