

DE
BOTER
LINIE

Stoer wonen met volop leefruimte

Meerlaagse gezinswoningen
aan de Kanaalstraat in Roden





Robuuste gezinswoningen

In een groene én toekomstgerichte leefomgeving



“Gezond leven,
noaberschap én
een veilige plek
om te spelen”

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 ruime gezinswoningen, verandawoningen, levensloopbestendige woningen met tuin en levensloopbestendige woningen met terras, genoeg keuze dus. In deze brochure lees je meer over het plan, de omgeving en ontdek je de details van de ruime 3- en 4-laags gezinswoningen.

Een klein stukje historie

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 35 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 gezinswoningen.

*De historie
komt tot leven
in de moderne
architectuur*



Inhoud

- 6 De locatie
- 8 Projectarchitect aan het woord
- 10 Architect aan het woord
- 12 Het plan
- 14 Gezinswoningen XL 3-laags
- 22 Gezinswoningen XXL 4-laags
- 30 Keuken en sanitair

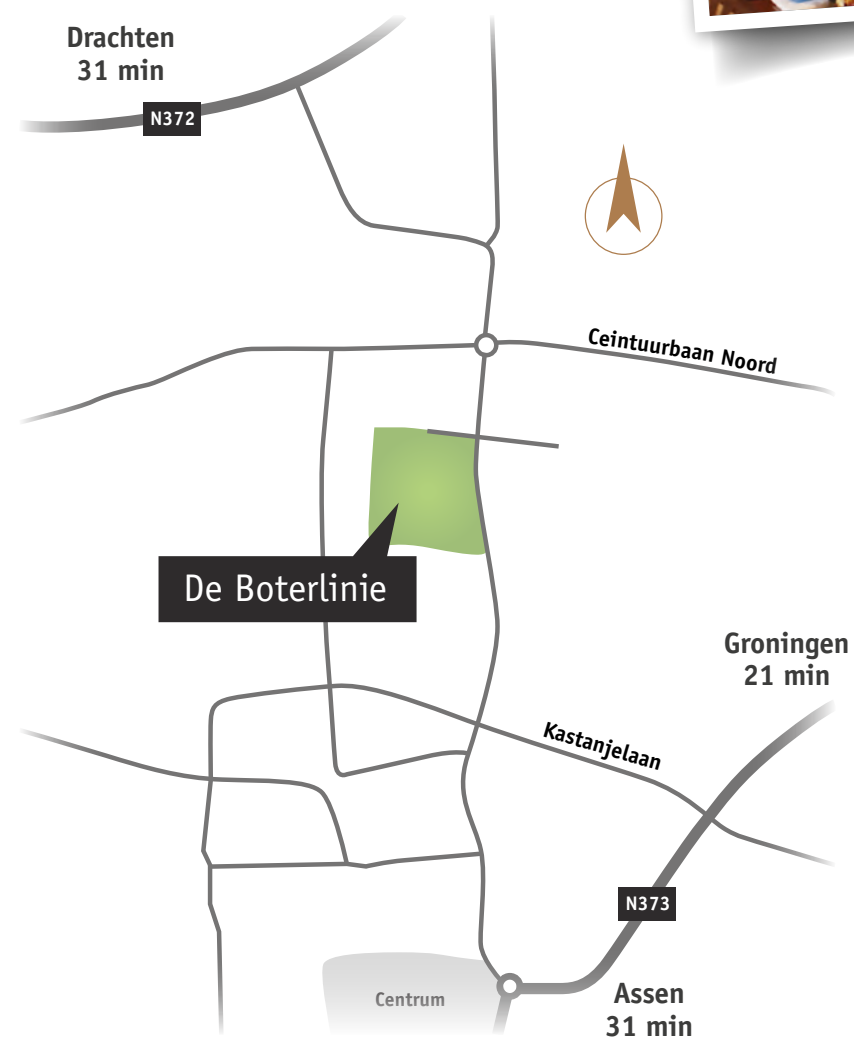
Groen genieten in Roden



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 hoeft 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.



Ruim winkelaanbod

De Boterlinie ligt op wandel- en fietsafstand 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.



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

Waar wil jij wonen?

De Boterlinie ligt in een typisch Drents landschap. Vanaf de Kanaalstraat kijk je uit op het hofje achter de ruime gezinswoningen. Daarachter ligt een 30 meter breed heidelandschap met grote bomen, bloemrijke gewassen en natuurlijke kruiden. Door de afwisseling van hoge en lage en droge en natte gebieden kent het nieuwe woonlandschap een rijke biodiversiteit. 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!

“Kinderen spelen veilig in De Boterlinie – een leefbuurt waar alleen bestemmingsverkeer is toegestaan.”

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 ruime gezinswoningen hebben grenzend aan hun parkeerplaats onder de pergola, ruimte voor een tweede parkeerplaats.

Legenda

Gezinswoning XL 3-laags



Gezinswoning XXL 4-laags





PIETER BAS ZWAGA
Architect-partner VdpArchitecten

“De Boterlinie is een plan dat teruggrijpt op het verleden en voortborduurt 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.”

Stevig en statig front

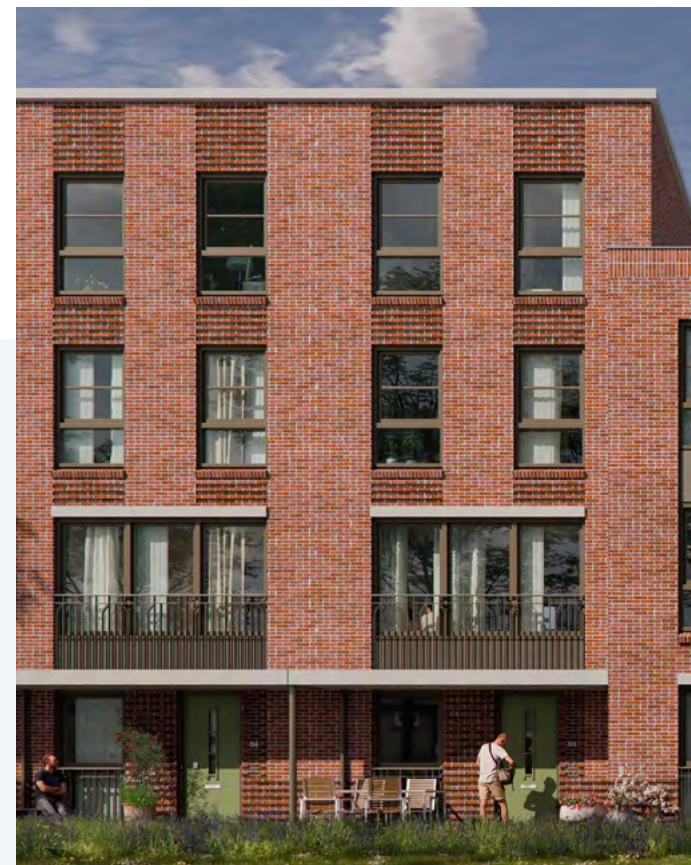
Voor de invulling aan de Kanaalstraat zochten we een dorpse woning-typologie die aansluit bij de plek en de gewenste grote schaal. Deze hebben we gevonden in de dorpsfabrieken van begin 20e eeuw. Net zoals vroeger gebeurde bij de bouw en uitbreiding van zulke fabrieken, spelen we met maat en schaal. 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.



Gezinswoningen XL 3-laags

Specificaties gezinswoning XL

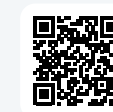
- 3 woonlagen
- Gebruiksoppervlakte circa 149 m²
- Aantal slaapkamers: 5.
- Mogelijkheid tot 2^e badkamer
- Heerlijke tuin
- Prijs vanaf € 525.000,- v.o.n.



Gezinswoningen XXL 4-laags

Specificaties gezinswoning XXL

- 4 woonlagen
- Gebruiksoppervlakte circa 181 m²
- Aantal slaapkamers: 3 tot 4 (op begane grond mogelijk)
- Mogelijkheid tot 2^e badkamer
- Heerlijke tuin
- Prijs € 565.000,- v.o.n.



Bekijk het actuele aanbod online.
Scan de QR-code voor meer informatie



Gezinswoningen XL 3-laags

Deze grote gezinswoning met drie volledige woonlagen biedt genoeg ruimte voor het hele gezin. Inclusief lichte tuingerichte woonkamer.

Dankzij het platte dak voelt de woning ook op de bovenste verdieping lekker ruimtelijk aan. Hier vind je een vierde en vijfde slaapkamer die ook in te richten zijn als werkplek of speelkamer of zelfs een extra badkamer. Zonnepanelen op het dak wekken duurzame energie op.



“Geef jouw eigen stijl de ruimte in je royale, lichte en tuingerichte woonkamer”

Gezinswoning XL 3-laags

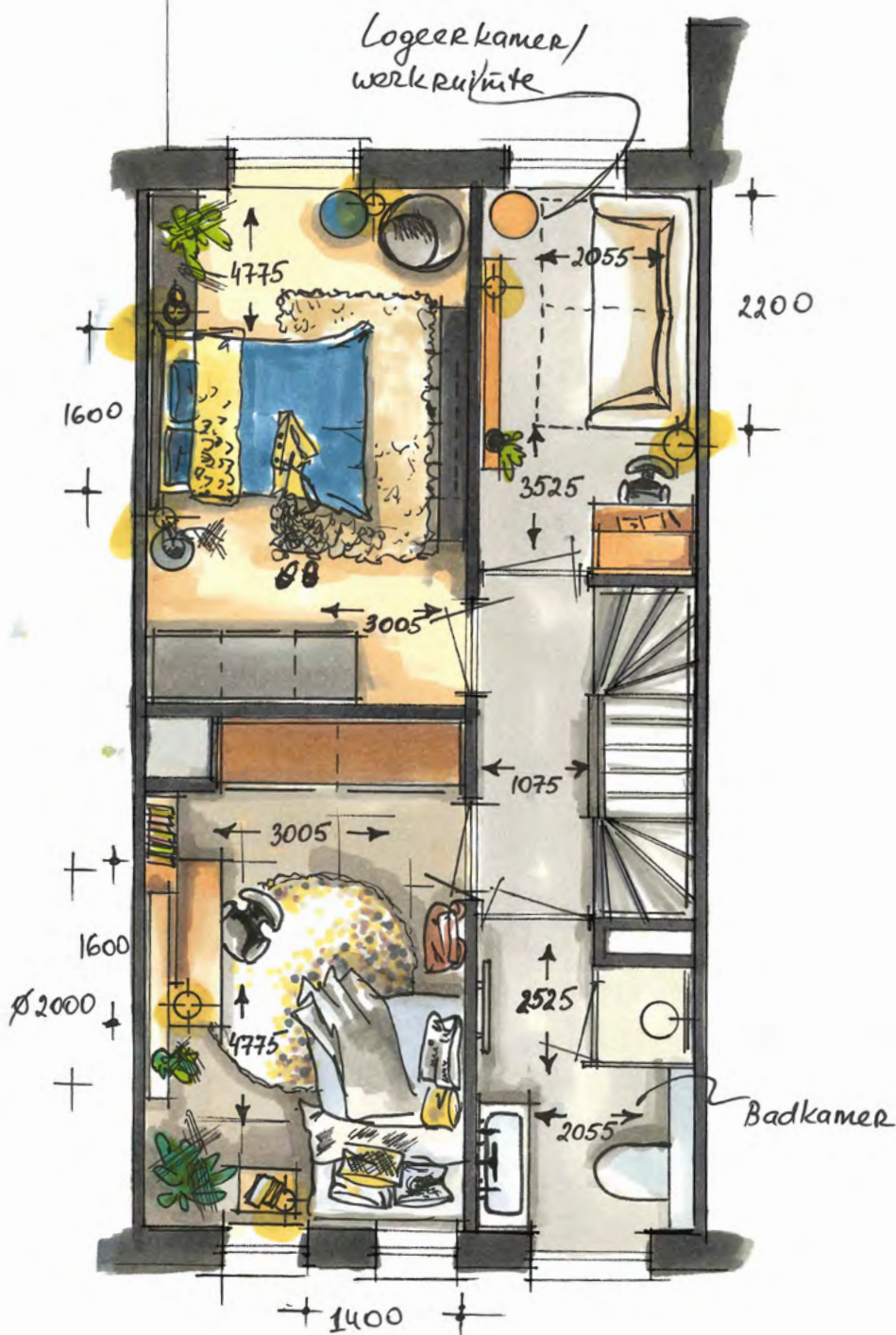
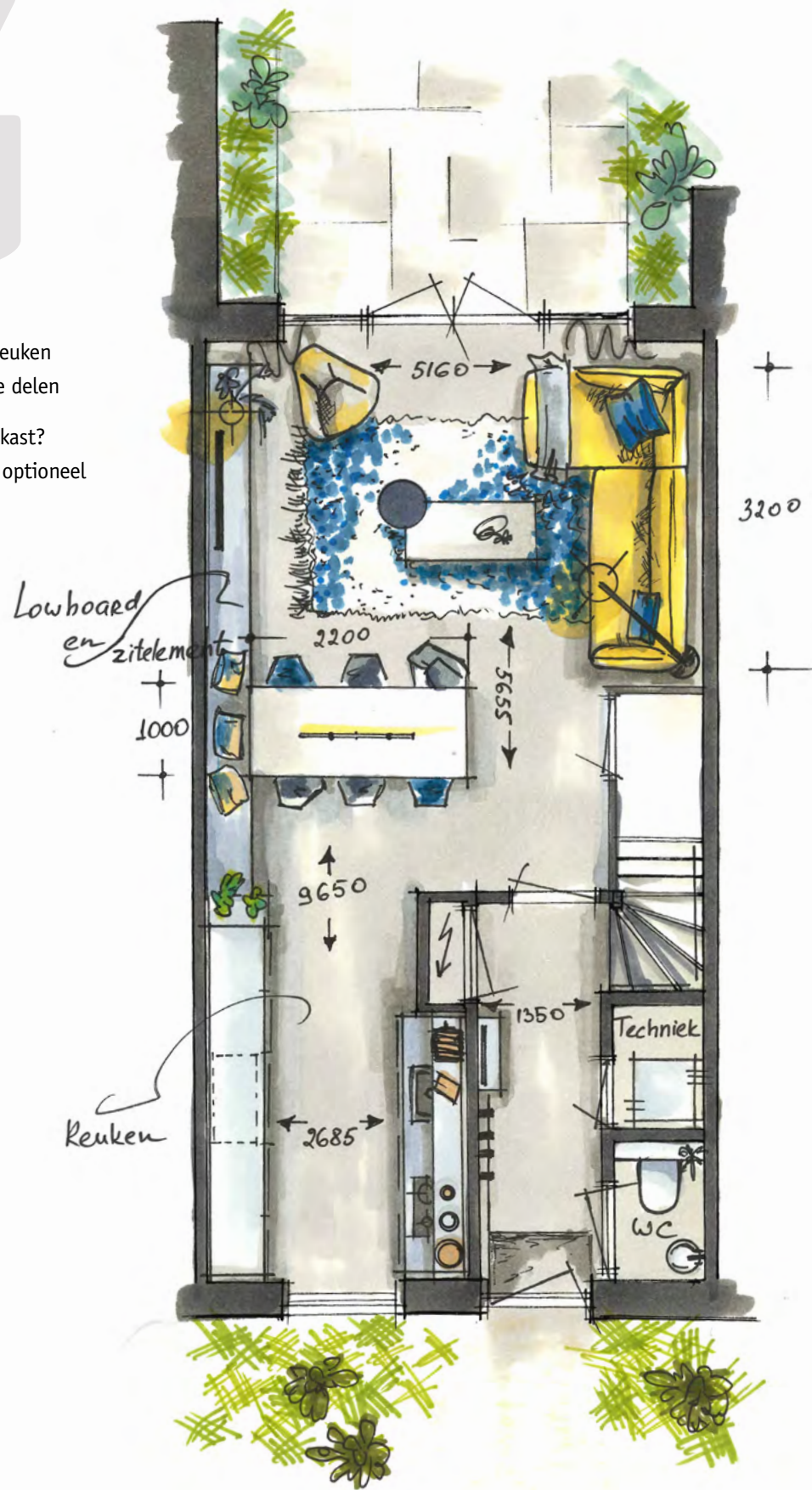


Getekend: bouwnummers 6, 10, 11, 12, 13, 17, 27, 28, 31, 32 en 33

BG

+1

- Je woonkamer én keuken zijn naar wens in te delen
- Een praktische trapkast? Deze uitbreiding is optioneel



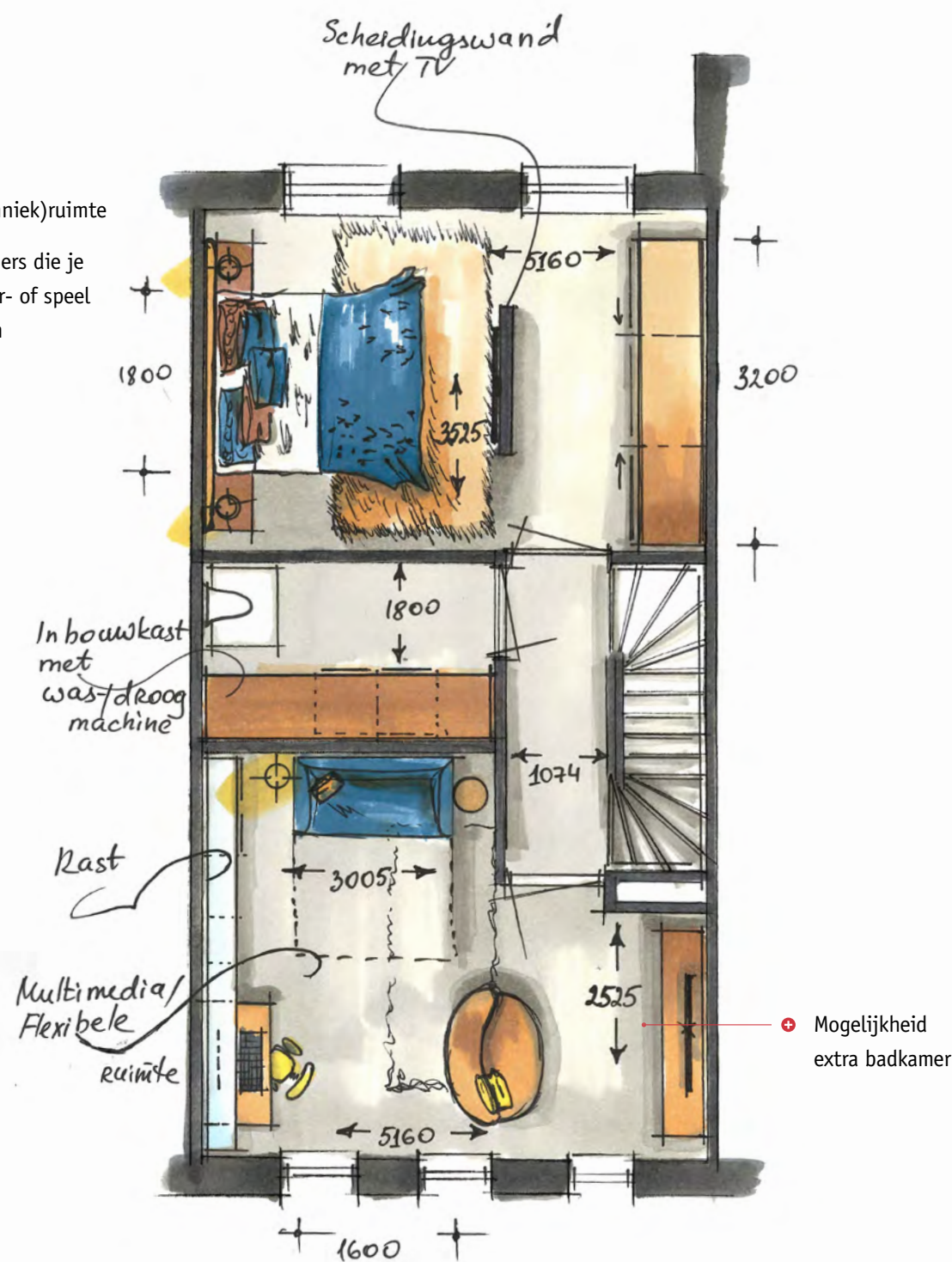
- In de royale slaapwoonkamers is volop kastruimte aanwezig
- Heerlijk ontspannen in jouw fijne badkamer

Gezinswoning XL 3-laags

Getekend: bouwnummers 6, 10, 11, 12, 13, 17, 27, 28, 31, 32 en 33

+2

- Een praktische (techniek)ruimte
- Twee extra slaapkamers die je ook als werk-, logeer- of speelkamer kan gebruiken



Alle ruimte om te ontspannen





Gezinswoningen XXL 4-laags

De vijf gezinswoningen XXL aan de Kanaalstraat bestaan uit maar liefst vier woonlagen! Dit woningtype is ongekend ruim en verrassend origineel ingedeeld.

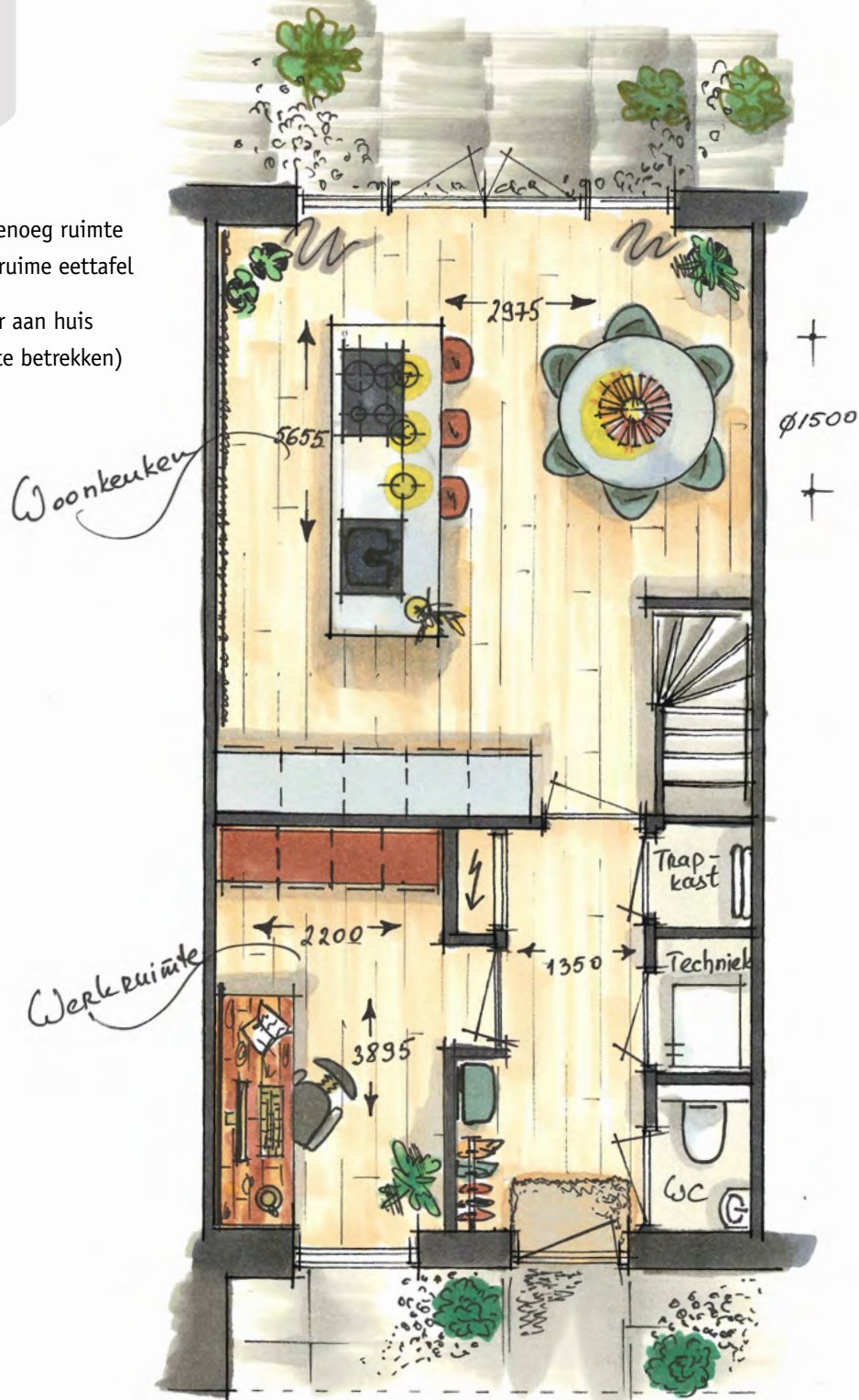
De begane grond is in de basis ingericht met een tuingerichte woonkeuken. Eventueel kan je de leefkeuken vergroten door de werkkamer bij de keuken te betrekken. De riante living vind je op de eerste verdieping en verder beschik je over een heel aantal slaapkamers. Kortom, een kans voor bijvoorbeeld grote (samengestelde) gezinnen. Dankzij het platte dak ervaar je ook op de bovenste verdieping dat heerlijk ruimtelijke woongevoel.

Gezinswoning XXL 4-laags

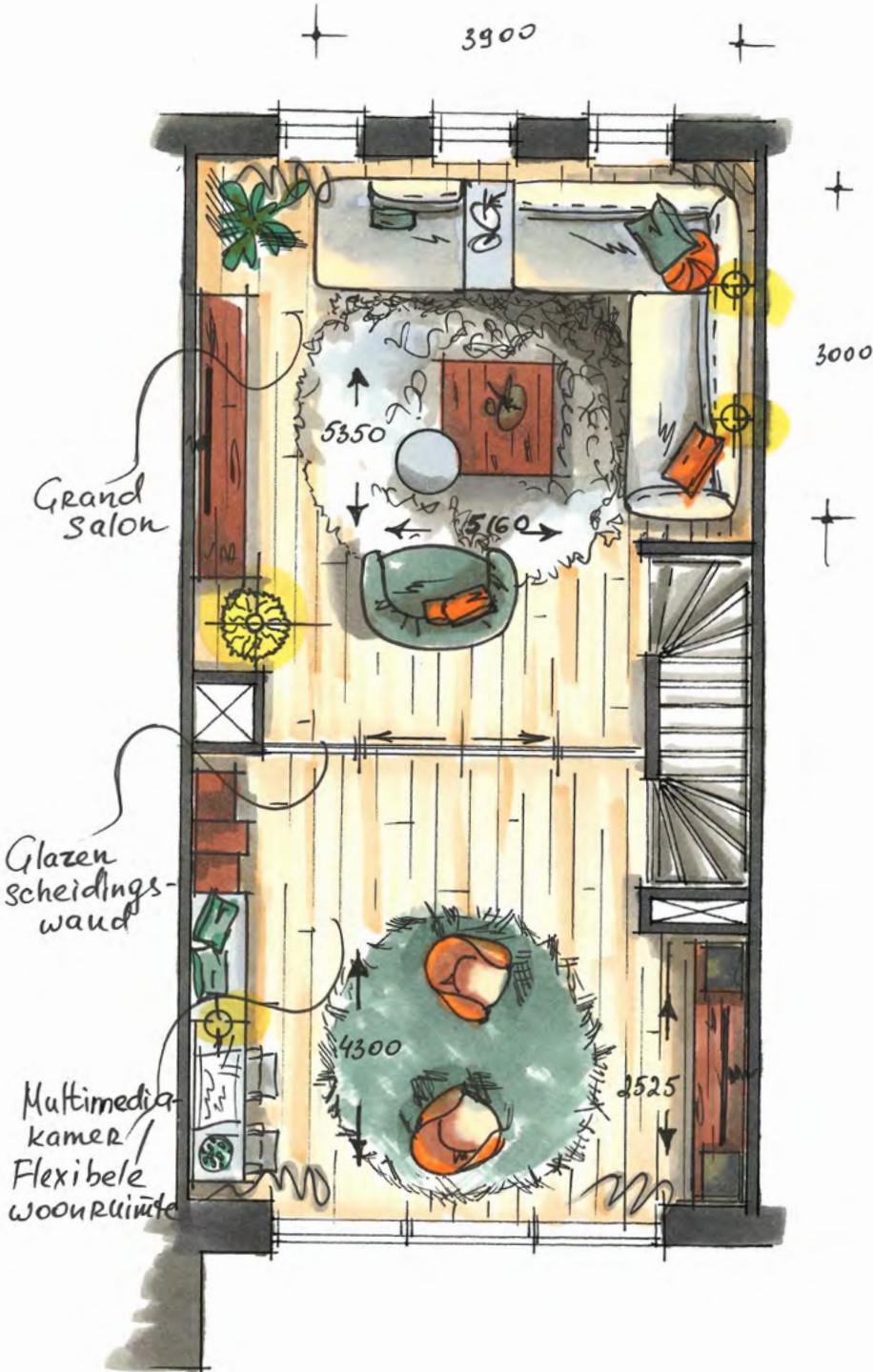
Getekend: bouwnummers 14, 15, 16, 29 en 30



- Grote keuken met genoeg ruimte voor kookeiland én ruime eettafel
- Ruimte voor kantoor aan huis (ook bij de keuken te betrekken)



“Volop de ruimte voor een groot gezin.”



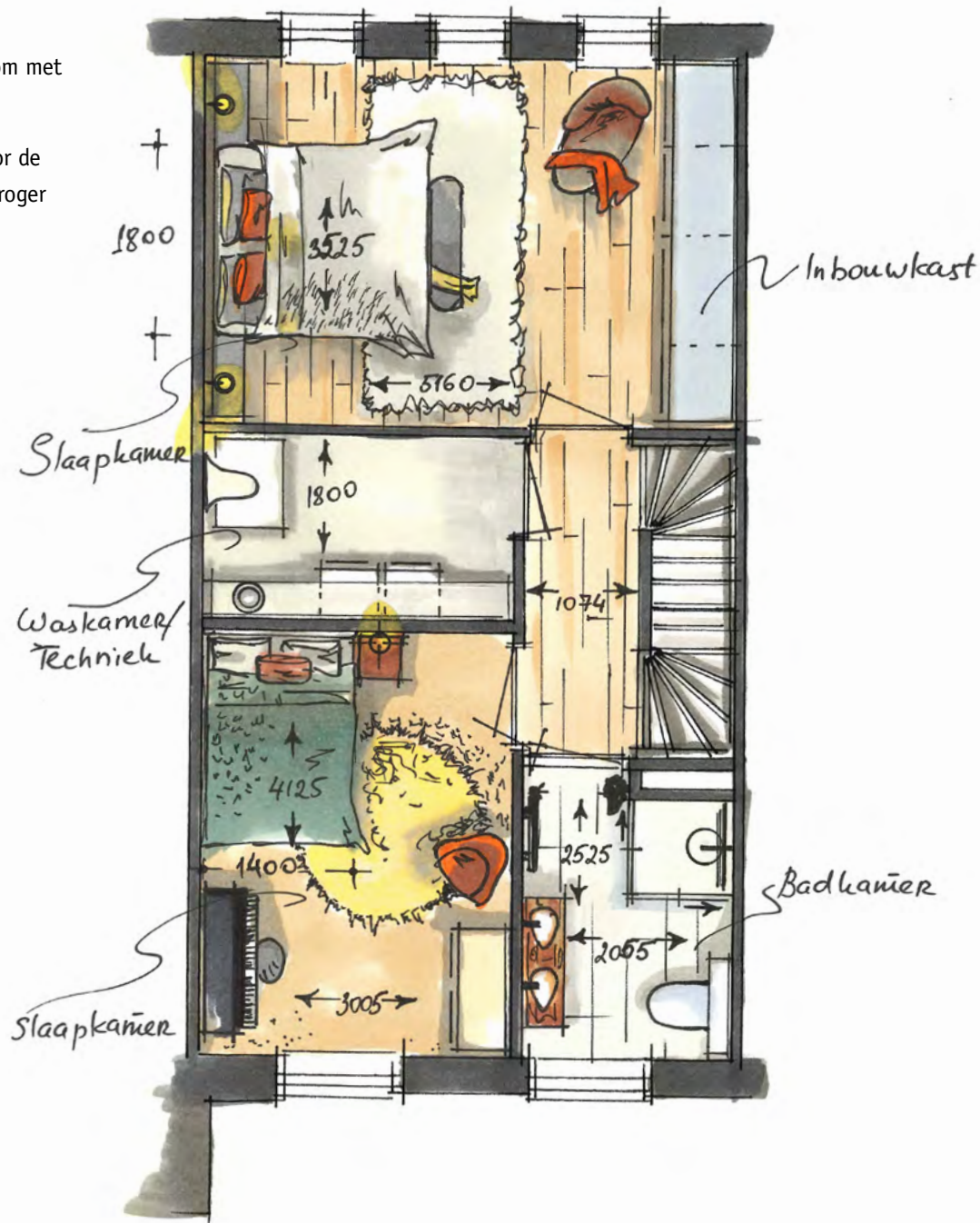
- Riante living over de hele eerste verdieping
- Veel daglicht door grote ramen met aan de achterzijde uitzicht op jouw fijne tuin

Gezinswoning XXL 4-laags

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

+2

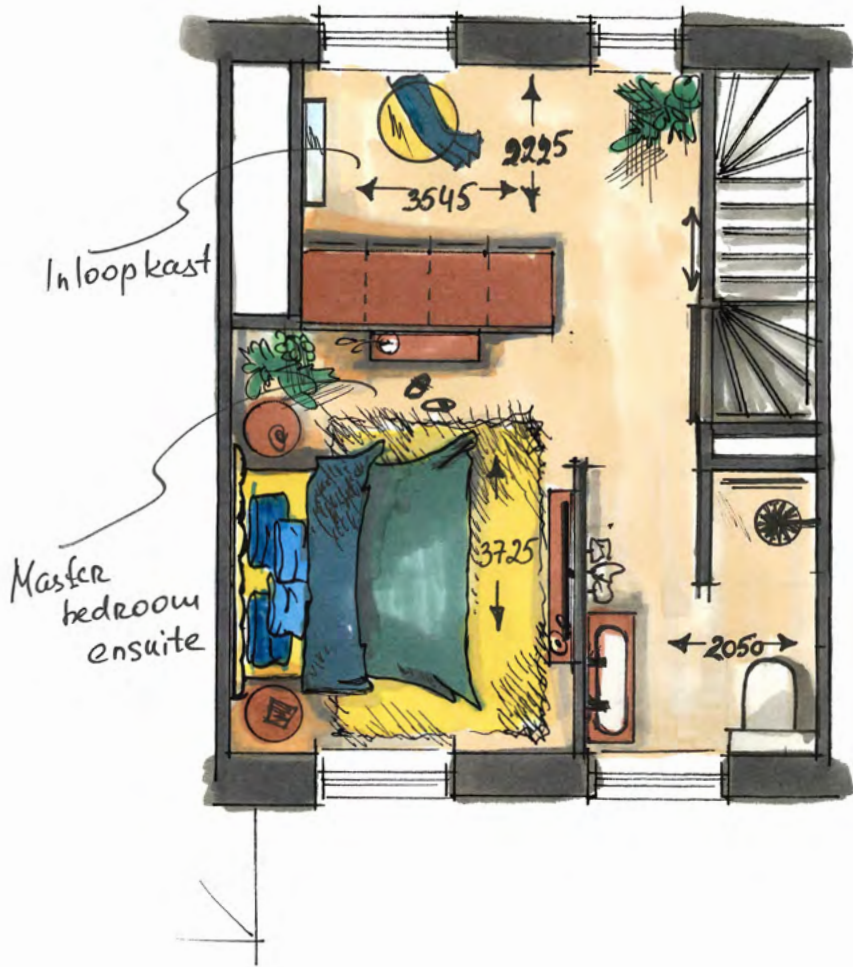
- Royale master bedroom met veel kastruimte
- Praktische ruimte voor de wasmachine en de -droger



+3

“Maar liefst vier woonlagen en alle slaapkamers die je nodig hebt.”

- Ruimte voor heerlijke ouderslaapkamer met aangrenzende bad- en kleedkamer
- Liever een logeerkamer en extra badkamer? Jij bepaalt hoe je deze verdieping indeelt



“Geniet van je royale living op de volledige eerste verdieping!”





Ontmoeten en ontspannen in fraaie natuurlijke zones



QUIRYN KAASSCHIETER

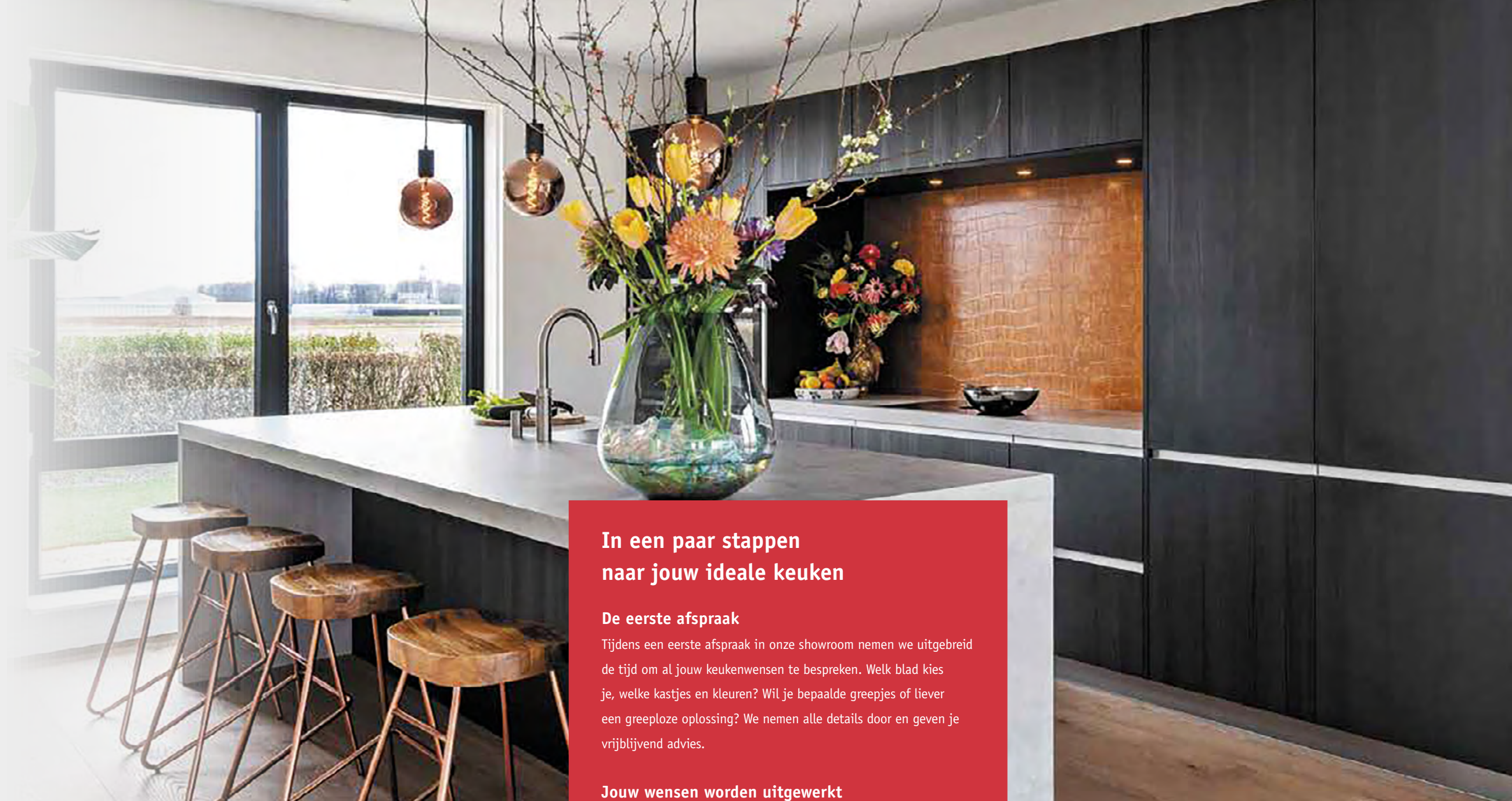
Projectarchitect en stedenbouwkundig ontwerper LAOS

“Leefwijk De Boterlinie is geïnspireerd op de archetypen van het Drentse landschap – Groene hoogte 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.

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 keukenwensen 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



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.