



De Verbinding, Roden Stedenbouwkundig plan

25-03-2026

LAOS

Inhoud

Inleiding

1. Opgave en PvE
2. Concept
3. Stedenbouwkundig plan



Locatie plangebied in Roden

Opgave

Structuur

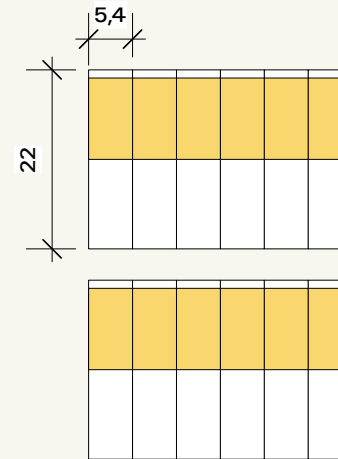
- Stedenbouw gaat voor welstand
- Streven naar woningbouw in een groene setting
- Aansluiting tussen De Verbinding en de Boterlinie, verbindingen van groenstructuren Boterlinie doortrekken
- Geen ontsluiting (auto) aan de Bloemstraat en Zulthereschweg

Woningen

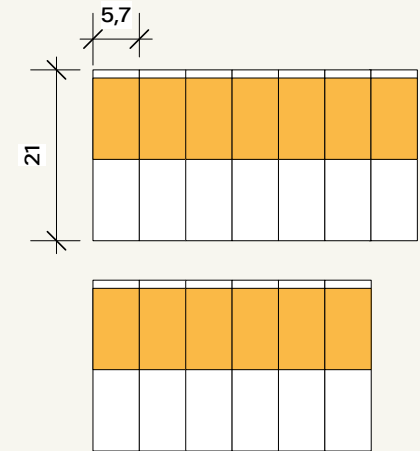
- Appartementen (sociaal), levensloopbestendig wonen en eengezinswoningen (betaalbaar en modaal)
- De doelstelling vanuit de gemeente is ca. 60 woningen bij een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen.

Parkeernormen

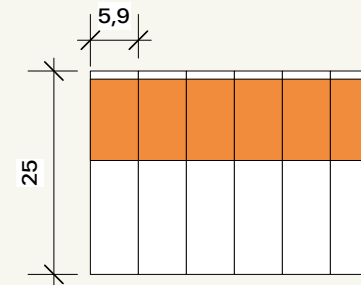
- Tussen/hoek: 1,65 pp per woning
- 2-1-kap: 1,85 pp per woning
- Appartement 75-100 m2 bvo: 0,85 pp per woning
- Appartement < 75 m2 bvo: 0,75 pp per woning



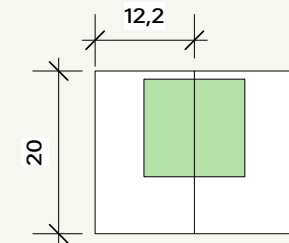
Lage goot: 12x



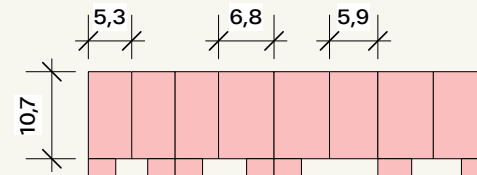
Hoge goot: 13x



2 laags kap: 6x



Levensloopbestendig: 8x



Appartementen: 22x

*maten zijn indicatief

61 totaal

Programma van Eisen

Stedenbouw

Aansluiting op de dorpse schaal en de omgeving (o.a. Boterlinie), met woningen gericht op centraal groen. Parkeren uit het zicht aan de randen, geen achterkanten naar openbaar gebied en duidelijke scheiding tussen privé en openbaar.

Groen

Groene leefomgeving met inheemse, klimaatbestendige beplanting. Variatie in soorten en seizoenbeleving ter bevordering van biodiversiteit.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Beperk verharding, vang regenwater op en voorkom hittestress.

Verkeer

Heldere maatvoering (wegen 5,5 m, fietspaden 3 m, voetpaden 2 m) en zo min mogelijk doodlopende straten.

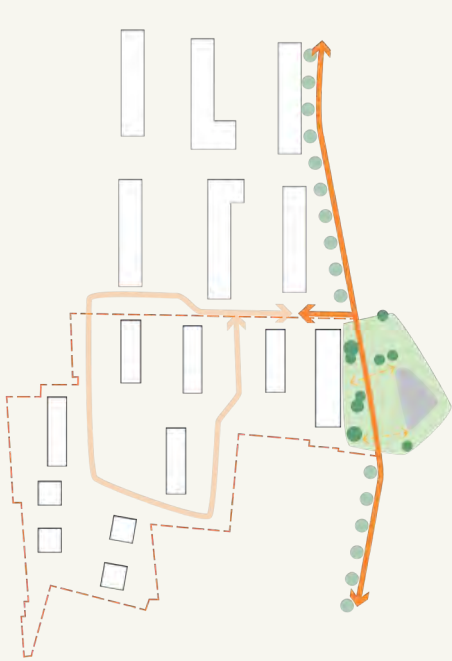
Water/riool/infra

Regenwater bovengronds verwerken (wadi's), geen bomen op kabelstroken, leidingen niet onder rijbanen en waterdoorlatende verharding bij parkeren.

Afvalvoorzieningen

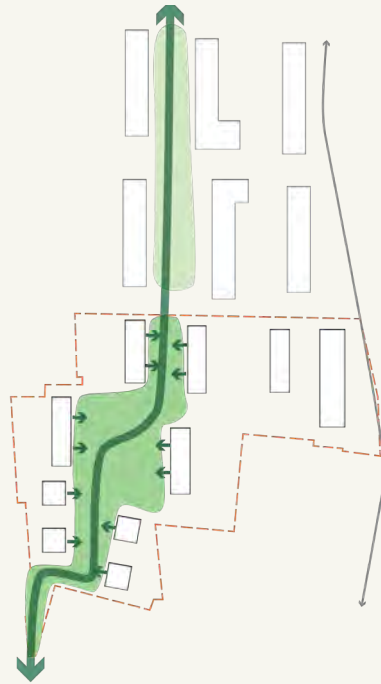
Containers op loopafstand; ondergrondse voorzieningen netjes ingepast in de openbare ruimte.

Concept



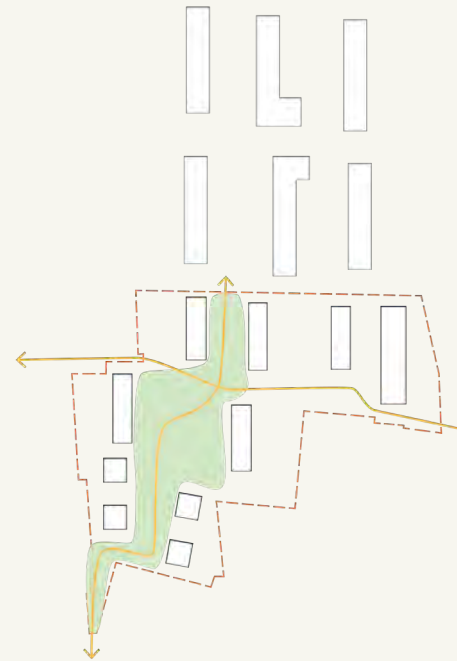
Verbinding met de Vrijtijdsboulevard

Stedenbouw en openbare ruimte sluiten aan bij de herontwikkeling van de Vrijtijdsboulevard. De auto betreedt en verlaat het gebied in het noord-oosten van het plangebied, via de toekomstige Melkrijder.



Verbinding met de Boterlinie

De kenmerkende centrale groenruimte van de Boterlinie zet zich door in de openbare ruimte van de Verbinding waardoor een prettig woonmilieu aan het groen ontstaat.



Fiets- en voetverbinding

Goede noord-zuid en oost-west verbindingen voor voetgangers en fietsers.



Parkeren aan de randen

Parkeren gebeurt zo veel mogelijk aan de randen van het plangebied en uit het zicht, of op eigen terrein. De centrale groenruimte blijft op deze manier vrij van geparkeerde auto's.

Definitief ontwerp

Legenda

ALGEMEEN

--- Projectgrens

Appartementen

Levensloop bestendig - Vrij

Lage Goot - Fijn

Hoge goot - Fijn

2 Laags kap - Vrij/Wij

Kavels

Transformator

Speelplaats

VERHARDINGEN

Rijbaan

Grasbetontegels - Open

Grasbetontegels - Minder open

Voetpad / Fietspad

Verharding aansluitend bij Vrijtijdsboulevard

Trottoir

GROEN

Boom

Centrale boom

Haag

Grasmengsel

Grondwal

Wadi

Lage heestervakken

Hoge heestervakken

Woningtypen

Er ontstaat een mix van betaalbare rijwoningen, appartementen en enkele vrijstaande levensloopbestendige woningen.

-  1 laags met kap - Fijn Wonen
-  2 laags met kap - Fijn Wonen
-  2 laags met kap - Vrij/Wij
-  Appartementen
-  Levensloopbestendig
-  Voorzijde

LAOS



Roden De Verbinding

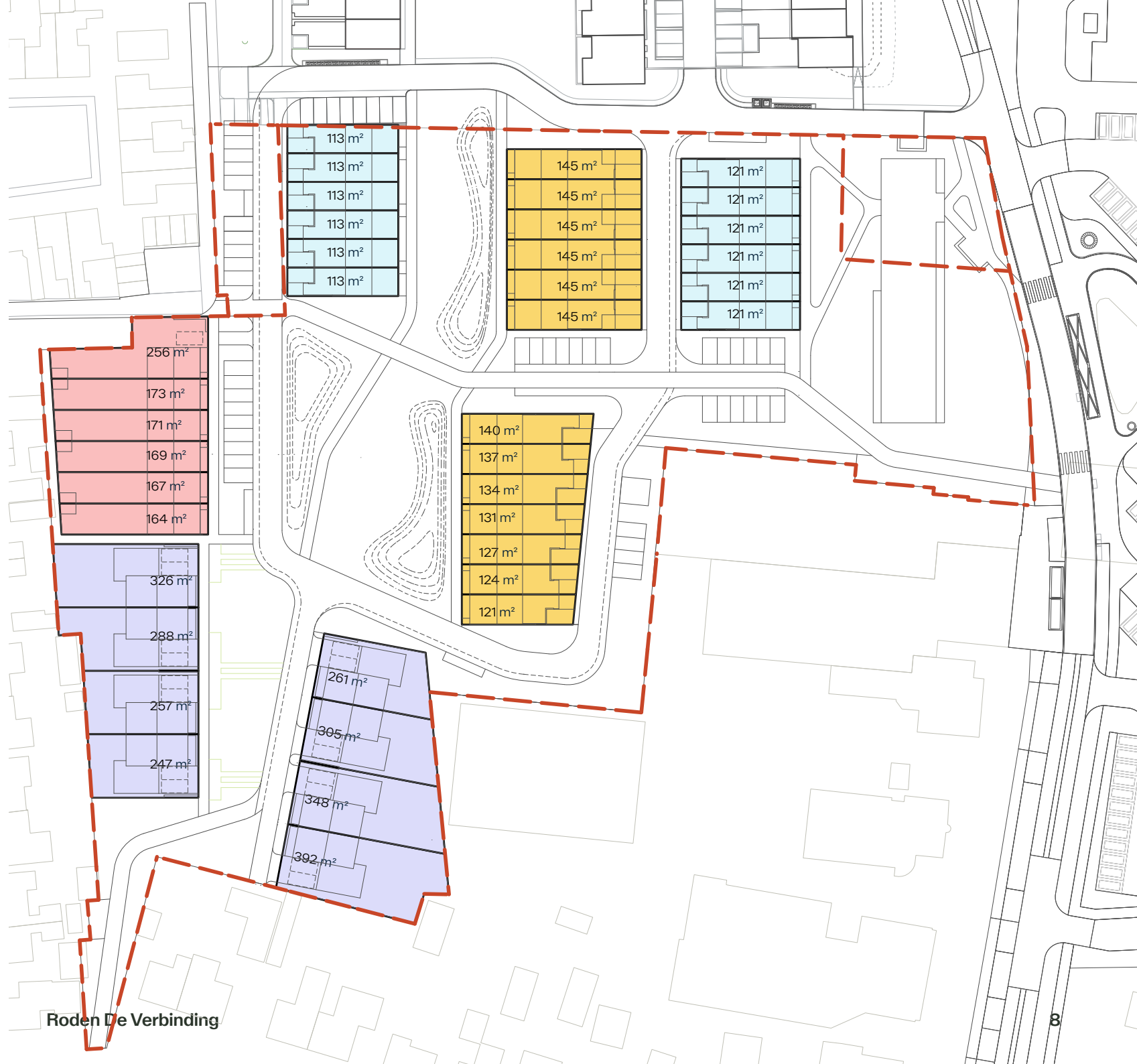


Oppervlaktestaat

Weergave van de oppervlakte van de kavels.

-  1 laags met kap - Fijn Wonen
-  2 laags met kap - Fijn Wonen
-  2 laags met kap - Vrij/Wij
-  Levensloopbestendig

LAOS



Roden De Verbinding

Erfafscheiding

Er ontstaat een gevarieerd beeld van groene hagen, groene schuttingen en gemetselde erfafscheidingen, die zorgen voor privacy, duidelijk erfgrenzen en een natuurlijke uitstraling.

-  Hedera hekwerk: 1,8 m
-  Gemetselde plint met groen: 0,6m
-  Schutting: 1,8m
-  Lage haag: 0,5-1,0m
-  Delftse stoep



Erfafscheidingen



Hedera hekwerk



Gemetselde plint met groen



Schutting



Lage haag



Delftse stoep

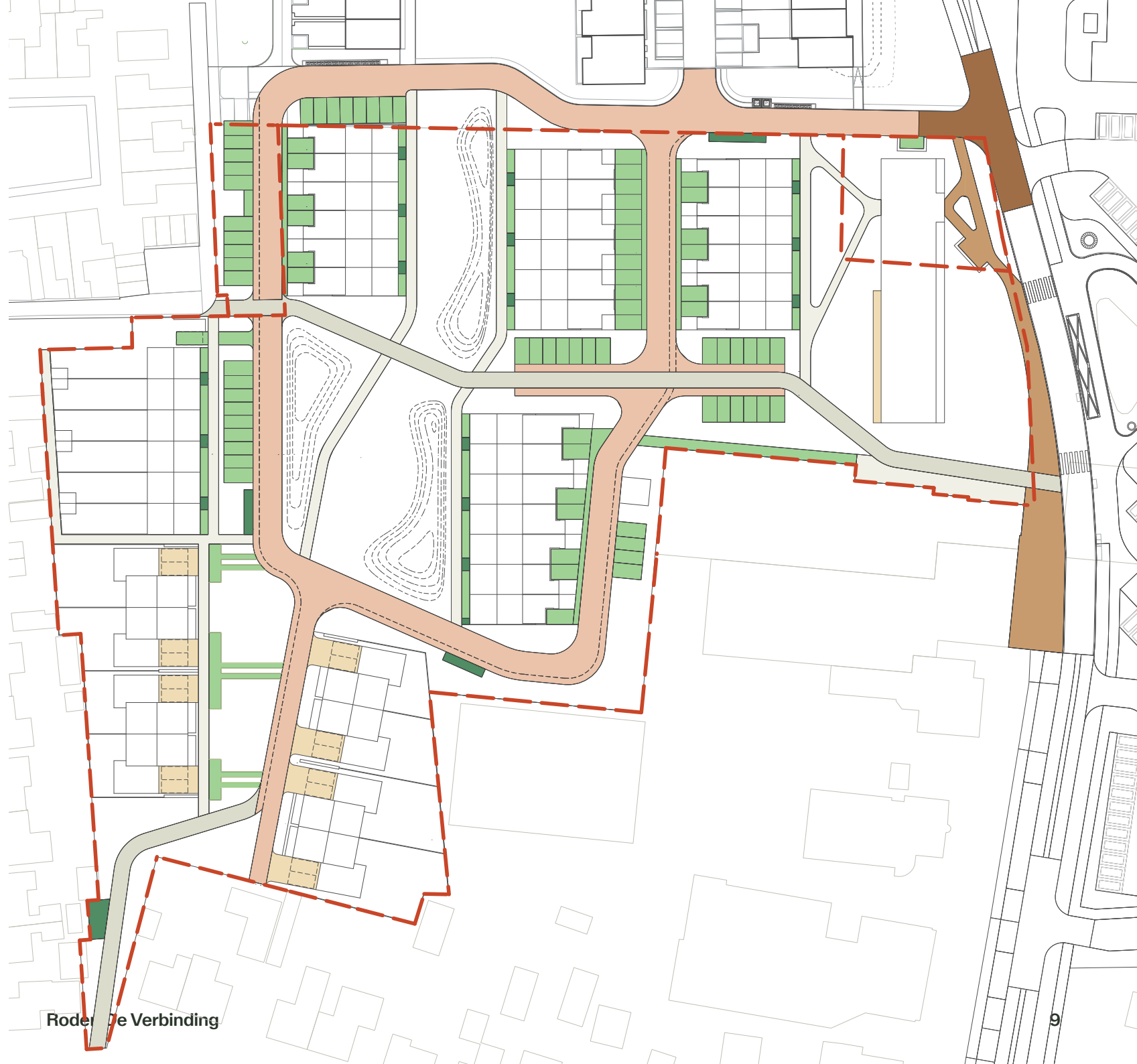


Verhardingen

De verhardingen sluiten op hoofdlijnen aan bij de verhardingen van de Boterlinie en de herinrichting van de Vrijtijdsboulevard. Hierbij is gekozen voor gebakken materialen en veel waterdoorlatende verharding.

-  Straatbaksteen
-  Klinkers
-  Beton
-  Grasbetontegel - open
-  Grasbetontegel - minder open
-  30x30 tegel
-  Opritverharding

LAOS



Groen



Bomen

Mix van bomen van verschillende
grootte afgestemd op de context



Hoge heestervakken

Aan de randen heesters laten
uitgroeien tot 3 meter



Lage heestervakken

Vakbeplanting rondom
parkeerplekken



Lage hagen

Lage hagen als erfafscheiding voor
levensloopbestendige woningen



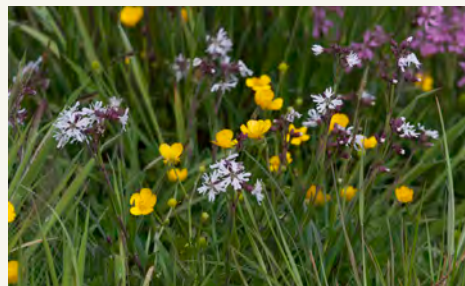
Bloemenweidemengsel

M5 nectar onder het maimes



Bloemenweidemengsel

G2 bloemrijk grasland



Bloemenweidemengsel

W2 wadi



Grastegelmengsel

M6 bloeiende voegen



