



(voormalig recreatieterrein Dorado)



RODEN

DORADO

MENSINGEBOS

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Zorgneutraal wonen in Roden	4
1.2	Concept	7
2.	Analyse	8
2.1	Historische ontwikkeling	8
2.2	Mensinge	9
2.3	Ten westen van het Mensingebos	10
2.4	Verbinding met omgeving	11
2.5	Huidige situatie	12
2.6	Transformatie	14
3.	Drents idioom: huizen, schuren en schuurhuizen	16
4.	Welstandscriteria architectuur	20
4.1	Samenhang, situering en variatie van de woningen	21
4.2	Massa, vorm en gevelbeeld	22
4.3	Detailering, materiaaltoepassing en kleurstelling	23
4.4	Erfinrichting, beplanting en parkeren	24
4.5	Voorbeeld verkaveling	25
4.6	Kleur- en materialenpallet	26
5.	Bronnenlijst	27

1. Inleiding

1.1 Zorgneutraal wonen in Roden

Convenant initiatiefgroep Plan Dorado
Initiatief voor Zorg-Neutraal Wonen in Roden
Samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving
2 juli 2018

De initiatiefgroep “Plan Dorado” heeft de ambitie om een plan voor een nieuwe wijze van wonen te realiseren. Dit plan schept mogelijkheden voor een nieuwe leefstijl waarin duurzaamheid, gezondheid en geluk centraal staan. De gedachten gaan uit naar duurzaam bouwen, met waar gewenst gezamenlijke voorzieningen, maar ook naar duurzame inzet van de talenten van de inwoners, waar mogelijk ook hulp en steun aan elkaar. Dit alles kan zowel een energie-neutrale als een zorg-neutrale woonomgeving opleveren. Door duurzaam bouwen te koppelen aan duurzame inzet van het sociale kapitaal van de inwoners kan een nieuw woonconcept voor de toekomst ontstaan dat de kwaliteit van leven enorm versterkt. De initiatiefgroep van inwoners heeft een plek gevonden waar dit concept kan worden gerealiseerd: bij camping Dorado van de familie Land. Een dergelijk concept past ook prima in het provinciaal beleid inzake vitale vakantieparken. Dorado is niet langer levensvatbaar als vakantiepark en kan transformeren naar een woonzorglandschap.

De gemeente Noordenveld gaf tijdens een mini-symposium in oktober 2017 aan positief te staan tegenover het bouwen op deze plek en was enthousiast over het idee van een ‘zorg-neutrale wijk’. De initiatiefgroep heeft in werksessies de uitgangspunten voor ‘samen wonen, met zorg voor elkaar en de omgeving’ verder ingevuld.

De provincie Drenthe heeft camping Dorado op het oog voor een provinciale pilot die is gericht op het wijzigen van de bestemming van een bestaand recreatiepark. Het concept van wonen in een zorg-neutrale omgeving met inzet voor elkaar maakt de plek en het plan interessant voor de provincie en de gemeente. Er is ruimte voor tien woningen en er is op dit moment (voorjaar 2018) serieuze belangstelling voor de eerste vijf woningen.

De beoogde bewoners spreken zich in dit convenant uit over (a) het doel, (b) de uitgangspunten, de gedeelde wensen en ambitie, (c) het eigenaarschap, organisatiemodel en (d) de financiering / verdienmodel.

A. DOEL

Duurzaam en levensloopbestendig bouwen en het sociale kapitaal en de talenten van de bewoners inzetten om een vitale woonplek te realiseren. Een nieuwe ‘blue zone’, in een ‘zorg-neutrale wijk’.

B. UITGANGSPUNTEN, GEDEELDE WENSEN EN AMBITIE

Karakter van de woonomgeving: duurzaam, vitaal en zorgneutraal

- Karakter: een woonomgeving met
 - voldoende privacy voor ieder afzonderlijk
 - aandacht, betrokkenheid, zorg en steun aan elkaar
 - gezamenlijke inzet van eigentalenten voor het geheel
- Openbare ruimte: Een duurzame, groene, parkachtige inrichting van de openbare ruimte
- Collectieve inzet voor de openbare buitenruimte
- Delen van gezamenlijke voorzieningen en gezamenlijke activiteiten, gericht op gezonde en vitale leefstijl
- Ontwikkelen in eigen beheer

Zorg-neutrale woonomgeving

- Verder ontwikkelen van het concept van de zorg-neutrale woonomgeving
- Uitgangspunt is: zoveel mogelijk zelfvoorziening in zorgbehoefte en partnerschappen / samenwerking met maatschappelijke (zorg)partijen waar wenselijk en nodig.

De woningen

- Geen uniformiteit, maar wel eenheid in stijl van de woningen
- Alle mogelijkheden voor een duurzame en energie-zuinige bouw benutten
- Onderhoudsvriendelijk
- Individuele woonwensen moeten passen bij het karakter en de huisregels

C. EIGENAARSCHAP EN ORGANISATIEMODEL

Algemeen:

- Gezamenlijke start als gelijkwaardige partners.
- Het recreatiepark beëindigen.

Individuele woningen:

- Individueel eigendom van de kavels en de woningen (geen erfpacht, geen huurwoningen).

Overig:

- Voor de organisatie van gezamenlijke activiteiten, de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de openbare ruimte en voor de gedeelde ruimtes maken de bewoners een keuze voor een krachtig organisatiemodel waarin de leden de koers bepalen en het voor het zeggen hebben.
- Optie: een bewoners-coöperatie.
- Lidmaatschap is verplicht voor alle bewoners (de coöperatie stelt o.a. de huisregels vast).

D. FINANCIERING / VERDIENMODEL

Uitgangspunten:

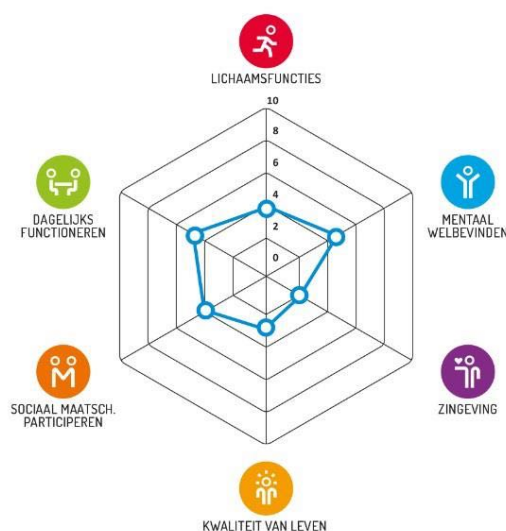
- Individueel eigendom van de kavels en de woningen
- Ieder voor zich maakt een eigen afweging voor de grootte en inrichting van de individuele woning (met inachtneming van wat daarover eerder is gezegd over het karakter van de woonomgeving en de gewenste eenheid in stijl)
- Streven is: keuze voor één architect en één aannemer voor alle woningen (kostenbesparing en eenheid in stijl), passend bij de financiële ruimte van de toekomstige bewoners
- Gezamenlijke ruimte: huren of kopen van de juridische opvolger van Camping Dorado
- Huisregels gelden voor alle bewoners, ook de toekomstige
- Bij verkoop van de nieuwe eigen woning wordt aan potentiële kopers gevraagd zich te conformeren aan de opzet, de ambitie en de huisregels van Dorado
- Vanuit Dorado zijn voorbereidingskosten gemaakt (onderzoek ter voorbereiding van de bestemmingswijziging, kosten architect, etc.). Deze kosten worden inzichtelijk gemaakt in het financieel plan, inclusief opties voor dekking.

De ondertekenaars van dit convenant spreken naar elkaar het volgende uit:

- Commitment aan de plannen en de uitgangspunten zoals hierboven omschreven.
- Actieve inzet voor het realiseren van de plannen, opzeggen/verkoopen van de huidige woning en verwerven van een kavel en woning bij Dorado.
- Bijdrage aan de zoektocht naar de beste organisatievorm (optie bewoners-coöperatie) voor het gezamenlijk gebruik en onderhoud van de openbare ruimte, openbaar groen en de huisregels voor de gezamenlijke woonomgeving Dorado.
- Inzet voor het ontwikkelen (met advies en ondersteuning vanuit CMO STAMM/Fenna Bolding) van het vernieuwende concept voor een zorg-neutrale woonomgeving die is ingericht om een gezonde en vitale leefstijl te stimuleren.
- Bijdragen aan het maken van een financieel plan voor het geheel (wordt voorbereid door drie leden van de initiatiefgroep). Zowel voor de eigen kavel en woning als voor de gemeenschappelijke ruimtes en activiteiten en de voorbereidingskosten.

Uitgangspunt voor eenieder is betaalbaarheid (en die wordt individueel bepaald).
Roden, 2 juli 20018

Oebele Land
Anita van der Noord
Jan Otto Blanken
Gerard Wilbrink
Sjoeke Land
Ijcke Schaepman
Sjoukje Blanken
Jeanette Smit





1.2 Concept

WISSELWERKING WOONZORGCONCEPT EN COLLECTIVITEIT

Alle woningen in Dorado zullen levensloopbestendig zijn, dus ook slaapkamer(s) en badkamer worden op de begane grond gerealiseerd. Alle woningen oriënteren zich met woonkamer, keuken en/of eetkamer op het gemeenschappelijke erf. Bewoners hebben in Dorado privacy naar de burens, maar openheid naar dat gemeenschappelijke erf, ook door hier juist lage beplanting te maken (en vast te leggen in de contractstukken). Het verlengen van de verharding van het erf op de privé kavel zorgt voor een wisselwerking tussen gemeenschappelijke ruimte en privéruimte en versterkt de onderlinge gemeenschap. Bewoners ontmoeten elkaar op het erf en zien elkaar op het erf en in de woning. De onderlinge band wordt nog versterkt door het gemeenschappelijk eigenaar zijn van de kwaliteiten van Dorado: het erf en de groene rand (de bosschages rondom het plan). De regelmatige ontmoetingen in de gemeenschappelijke ruimte voor het gemeenschappelijk eigendom dragen hier ook aan bij. Al met al een prima invulling van het door de initiatiefnemers gewenst noaberschap.

JURIDISCHE BORGING

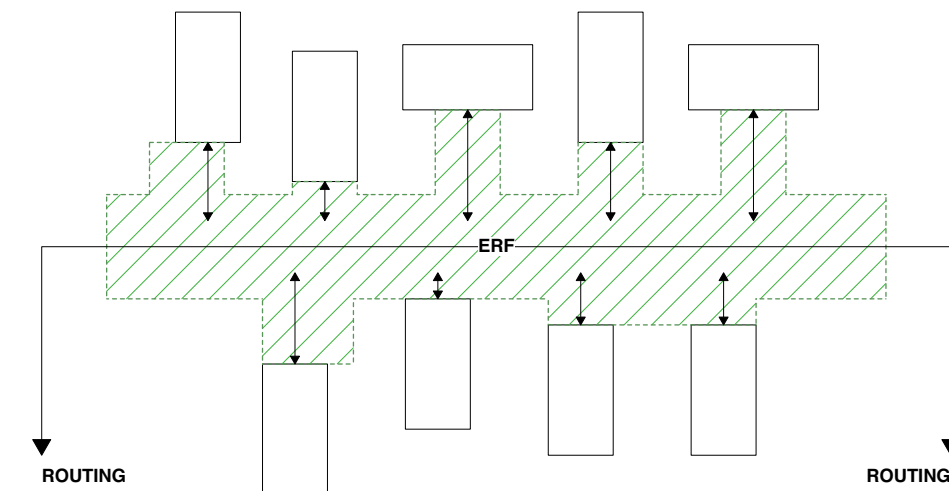
Voor Dorado is een plan van uitgifte opgesteld. Uitgangspunt in het plan is dat het erf en de groene rand eigendom worden van alle bewoners. De bewoners worden zelf eigenaar van hun kavel en woning. Voor het gemeenschappelijk eigendom wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht bij de notaris en worden concept-staturen vastgelegd. Dit wordt ook met een kettingbeding vastgelegd voor toekomstige bewoners, om de gemeenschap ook te waarborgen in de toekomst. Bewoners komen regelmatig bij elkaar in de gemeenschappelijke ruimte om het gedeeld eigendom te bespreken in de Vereniging, hetgeen ook weer bevorderend voor de onderlinge gemeenschap werkt.

BEBOUWINGSVLAK

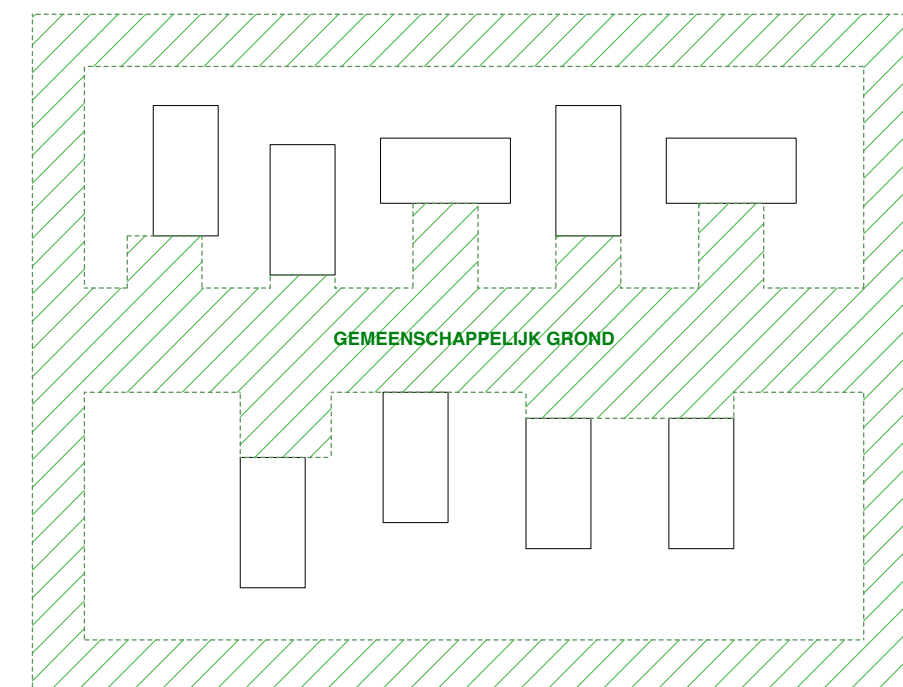
Gemeente Noordenveld hanteert een bebouwingsvlak van maximaal 150m². Als gevolg van het parkeren op eigen erf, zal een eventuele carport extra drukken op de maximale footprint. Daarom wordt de luifel bij de woning niet meegenomen in de maximale footprint, hetgeen voldoende ruimte zou moeten bieden.

SPANNINGSVELD RUIMTELIJKE KWALITEIT VS. UITBREIDING BEBOUWING

MSW meent dat Dorado een uitermate ontspannen plan is met veel ruimtelijke kwaliteit, door de instandhouding van de groene rand rondom het plan van bomen en struiken, de aanwezigheid van veel groen op het erf en de verplichte aanwezigheid van veel groen op de privé kavel. De ruime opzet van het gemeenschappelijke erf dat doorloopt op de kavel draagt daartoe ook bij. Ook uitgedrukt in getallen is Dorado een ontspannen plan. Het plangebied, incl. de huidige recreatiezaal en de bestaande woningen, is ruim 1 ha groot (ca. 10.300m²). Dit in relatie tot het aantal van 11 woningen (9 nieuwe, 2 bestaande) en een gemeenschappelijke erf maakt duidelijk dat Dorado voldoende ruimte biedt voor ruimtelijke kwaliteit in relatie tot de aantallen.



erfwonen / woonzorgconcept



Het erf en de groene rand is eigendom van alle bewoners.

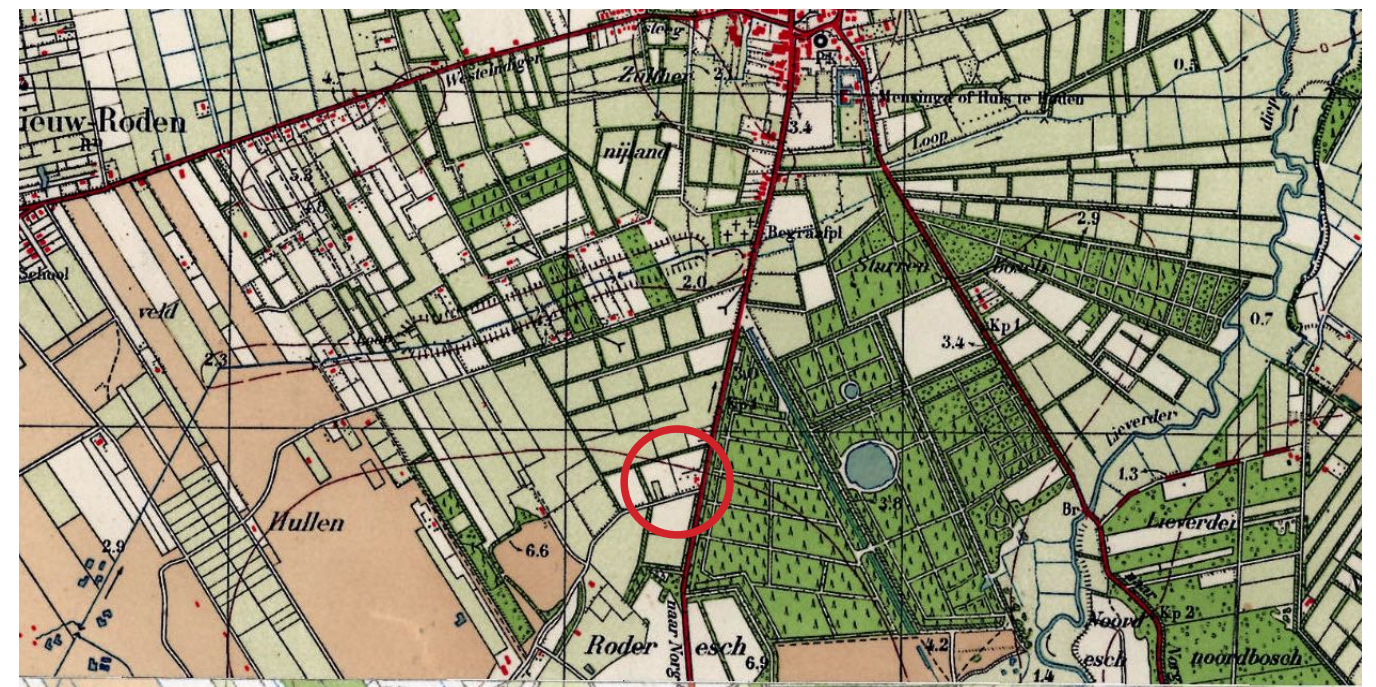
2. Analyse

2.1 Historische ontwikkeling



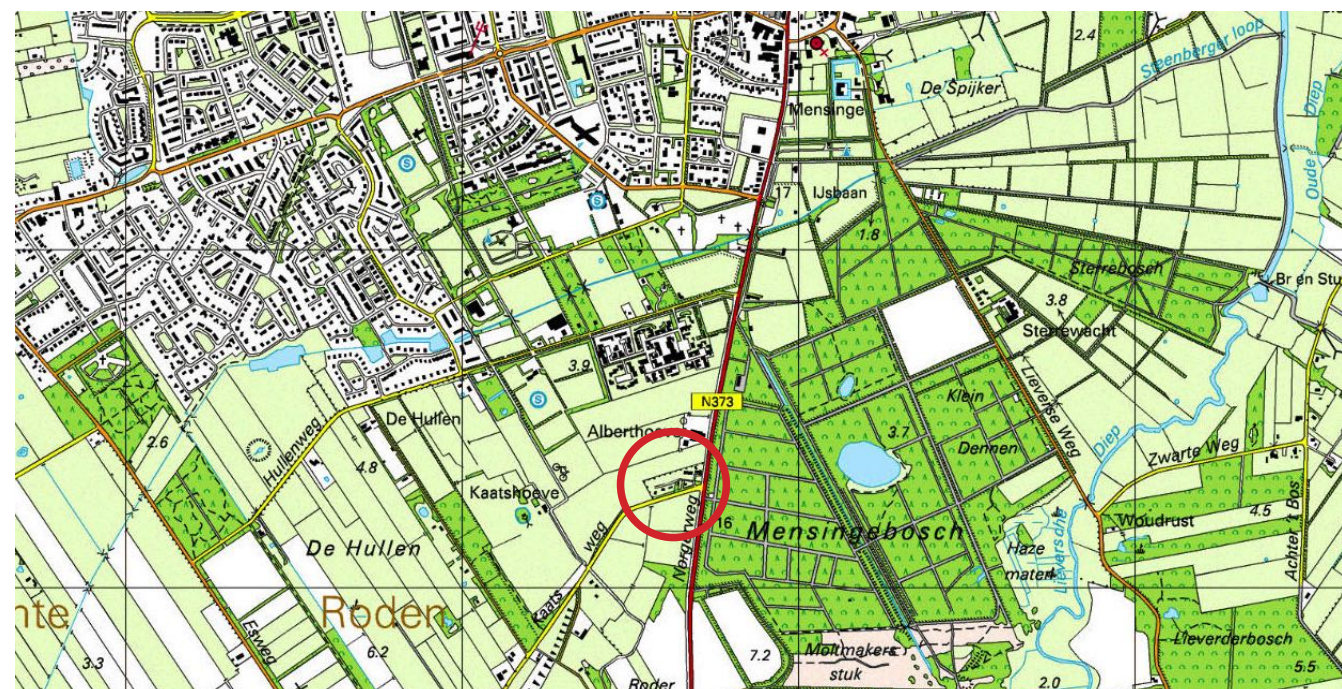
1900

- Esdorp Roden
- Verbinding tussen Roden en Roderesch
- Ontginning van woeste grond



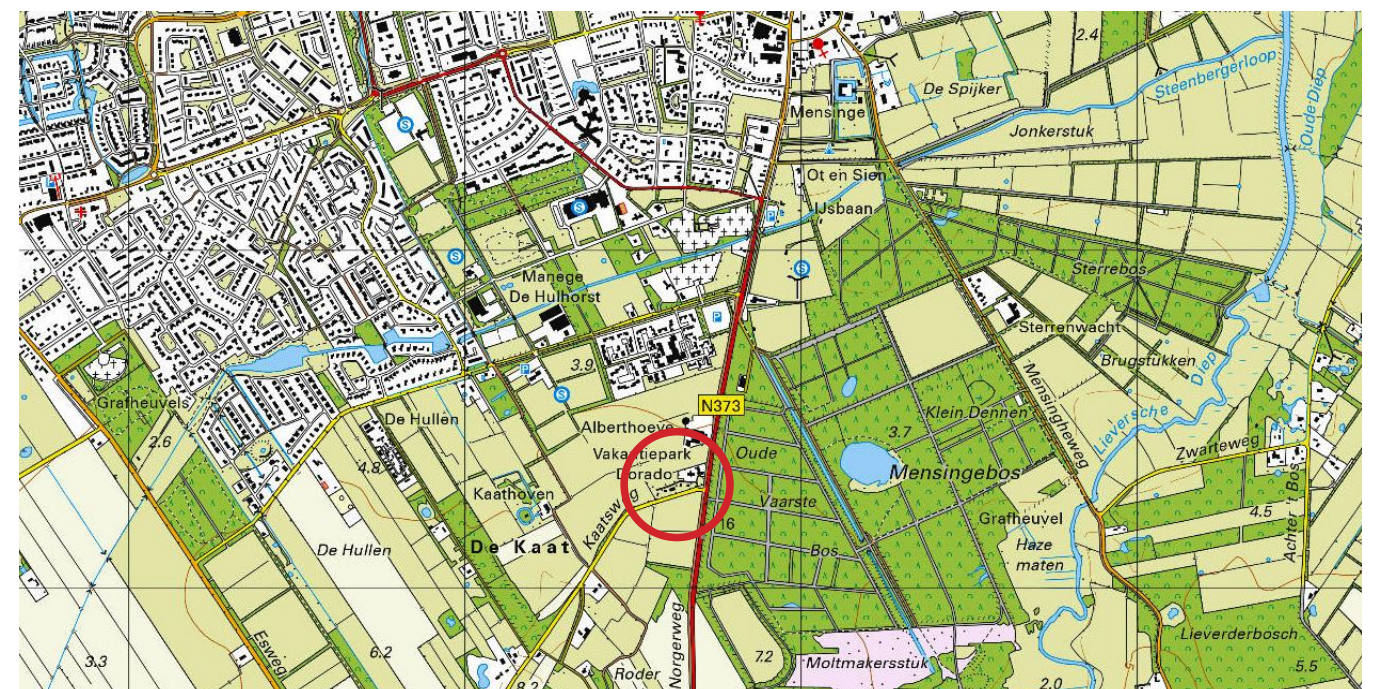
1950

- Mozaïek verkaveling
- Kleinschalig coulissenlandschap
- Boerderijen



2000

- Uitbreiding ten zuiden van Roden



2019

- Uitbreiding ten zuiden van Roden

2.2 Mensinge

Het Mensingebos is het bosgebied behorend bij het Landgoed Mensinge, gelegen rondom de havezathe Mensinge die is gesticht in 1381. Deze bossen liggen op een smeltwaterglooiing tussen twee beekdalen, waarvan de oostelijke ligt waar nu het Peizerdiep/Oudediep/Lieversche Diep stroomt. De bossen werden in de loop van de tijd aangelegd op heide in min of meer blokvormige percelen, die uitwaaierden tegen de groenlanden langs het Lieversche- en Peizerdiep.

De oudste bossen liggen direct ten zuiden en oosten van de havezate en dateren van rond 1790, maar deze gronden waren al in de Middeleeuwen met bos begroeid. De zuidwestelijke bosgedeelten (Alteveersebos) dateren uit de periode 1910 en 1920. Karakteristiek voor Mensinge is het patroon van eikenlanen, waarmee de bospercelen zijn omzoomd.

In de ondergrond van Mensinge komen diverse klei- en leemlagen voor; het hele bosgebied ligt 4-6m hoger dan de gronden in het smalle dal van het Lieversche Diep.



2.3 Ten westen van het Mensingebos

Het Mensingebos behoort wel tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. De westkant van de Norgerweg niet. De Norgerweg vormt de westelijke rand van het Mensingebos. De gronden ten westen van de Norgerweg zijn overwegend in gebruik voor agrarische doeleinden.

De westkant van de Norgerweg heeft daarom juist een open karakter. Dit contrast is verder versterkt doordat de beplanting van de landbouw perceelsgrenzen in de loop van de twintigste eeuw steeds verder is verdwenen. Afgezien van enkele kleine smalle bospercelen en laanbeplantingen, vormen alleen de woonpercelen / boerenerven meer gesloten clusters. Camping Dorado is er daar één van.

Kenmerkend voor dit landschap is de bebouwde percelen een groene inpassing hebben: de randen van de percelen zijn voorzien van meer of minder bomen en lagere beplantingen. Gevolg hiervan dat de bebouwing in het open gebied in het algemeen niet het meest gezichtsbepalend is in de vergezichten, maar de groene “blokken”. Het groen omsluit het bebouwingsperceel niet altijd volledig, maar is wel zeer bepalend voor het beeld en de beleving.

De bebouwde percelen in het open gebied bepalen hiermee de reikwijdte van het zicht en het karakter er van (zie afbeelding).



2.4 Verbinding met de omgeving

De inpassing in de omgeving en synergie met de ontwikkeling van Norgerweg 17 kan leiden tot een aanvullende padenstructuur. Dit leidt tot nieuwe verbanden met onder meer Noorderkroon, het dorp en het Mensingebos.

De inrichting van de tussenliggende kavels is afhankelijk van het toekomstige gebruik door de eigenaren en/of beheerders. In het onderstaande worden in ieder geval de kansen hiervoor belicht.

Om de identiteit van het gebied te versterken dient de invulling van het gebied tussen Noorderkroon en Dorado te zijn gebaseerd op de landschappelijke structuur zoals die aanwezig is geweest en nu nog zichtbaar is. Van groot belang hierbij is het behoud van de openheid ten westen van Norgerweg. De vergezichten die hier nu ervaarbaar zijn, zijn echter geen onderdeel van het cultuurlandschap van begin vorige eeuw. Ze zijn ontstaan als gevolg van latere schaalvergroting die ten koste ging van houtwallen / boomsingels.

Het terrein kent een mozaiekverkaveling: een orthogonaal patroon van structuurlijnen parallel aan de Hullenweg waarbij Norgerweg een schuine grens vormt. Ter plaatse van de sportvelden aan de Hullenweg is deze verkaveling nog goed ervaarbaar.

Als gevolg van schaalvergroting en ruilverkaveling en verstedelijking (Noorderkroon) is deze structuur in de tweede helft van de 20^e eeuw minder duidelijk geworden. De herontwikkeling van het gebied biedt kansen om de eigen herkenbaarheid van het landschap te versterken. Dit kan enerzijds door de kavelrichting als uitgangspunt te nemen en anderzijds door groenelementen toe te voegen die het landschap kleinschaliger maken.

Hier wordt alleen een suggestie gedaan voor een stelsel van verbindende informele voetpaden die de verschillende ontwikkelingen en entiteiten van het betreffende landschap met elkaar verbinden. Er ontstaan looproutes voor bewoners, omwonenden en recreanten. Er kunnen eenvoudig ook verbindingen worden gemaakt met het bestaande padenstelsel in het Mensingebos. Andere elementen die denkbaar zouden kunnen zijn, zijn graasgebied voor (hobby)dieren, waterberging, natuurlijke waterzuivering, broedgebied, ooievaarsdorp.



2.5 Huidige situatie

PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen bij het kruispunt van de Norgerweg en de Kaatsweg, ten zuiden van dorpje Roden. Het plangebied is ongeveer 1ha groot (ca. 10.300m²). Er zijn 3 bestaande gebouwen. Een woonhuis met aangebouwde schuur (01; zie google maps foto), een recreatiezaal (02) en nog een woonhuis (03). Deze gebouwen blijven bestaan, maar zullen meegenomen worden in het totaalontwerp waardoor er één ensemble van woningen ontstaat.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

- Veel licht en lucht in het plangebied.
- Zichtlijnen; niet alleen naar de groene omgeving maar ook tussen de verblijfsplekken door.
- Variatie in goot- en nokhoogtes.
- Scandinavische kleuren en materialen, ook op het dak (groen).





01

02

03

NORGERWEG

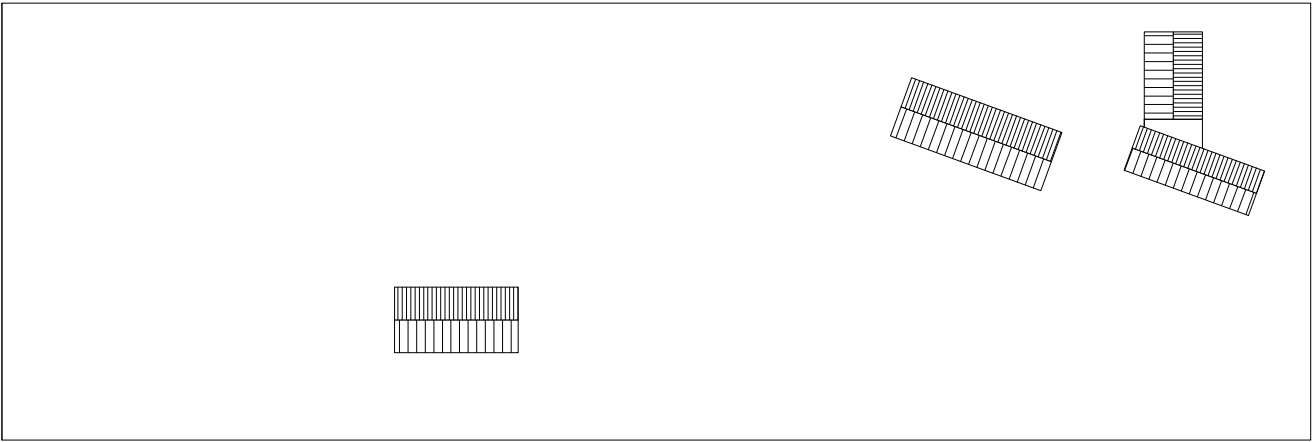
KAATSWEG

2.6 Transformatie

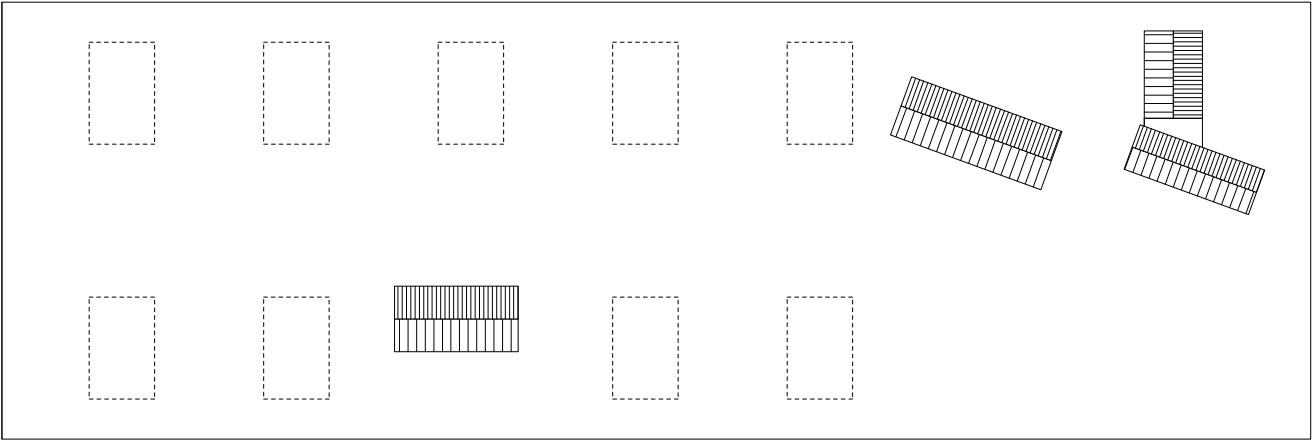
De ambitie voor de vormgeving van dit ‘erfwonen’ ligt hoog. Deze hoge ambitie betreft zowel de architectuur van de bebouwing, de inpassing in de omgeving, als ook de inrichting van het groen en ontsluiting in het plangebied. De samenhang hiertussen bepaalt de uitstraling als totaalconcept.

ERFWONEN; GEMEENSCHAP VOOR OUDEREN.

In 2017 is door onderzoek gebleken dat ca. 42% van de recreatieparken niet of nauwelijks toekomstperspectief heeft. Camping Dorado is daar één van. Vandaar dat transformatie nodig is. Dorado wil de zes bungalows en vier trekkershutten vervangen voor in totaal tien woningen. Het idee is om de camping om te vormen tot een gemeenschap voor ouderen. De Knarrenhof en de ‘Blauwe zones’ (waar mensen langer leven door een bepaalde levensstijl) zijn een inspiratie hiervoor geweest. Het plan is dat er tien woningen worden gebouwd op het stuk grond van de huidige camping. De woningen zijn bedoeld voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen en wanneer nodig op hun burens kunnen terugvallen. In een gemeenschappelijke ruimte is een keuken waar af en toe gezamenlijk gekookt kan worden, waardoor het sociale contact ook gewaarborgd blijft.



De bestaande situatie. Deze 3 gebouwen zullen blijven bestaan, maar dienen wel meegenomen te worden in het totaalontwerp waardoor er een integraal geheel ontstaat.



De opgave is om 9 woningen toe te voegen.

3. Drents idioom: huizen, schuren en schuurhuizen







Steeg 1-3

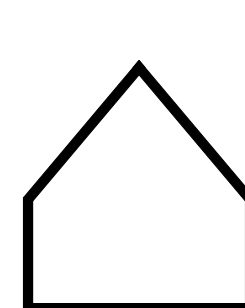
9

(Eshof 25)

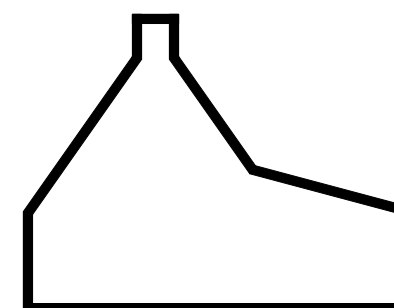
Steeg in Norg, Drents brinkdorp



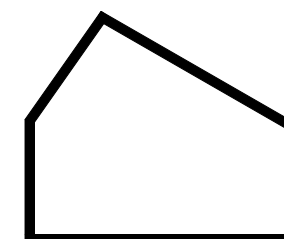
DRENTS VORMENTAAL:



STANDAARD SCHUUR



SLEEPKAP + SCHOORSTEEN



ASYMMETRIE

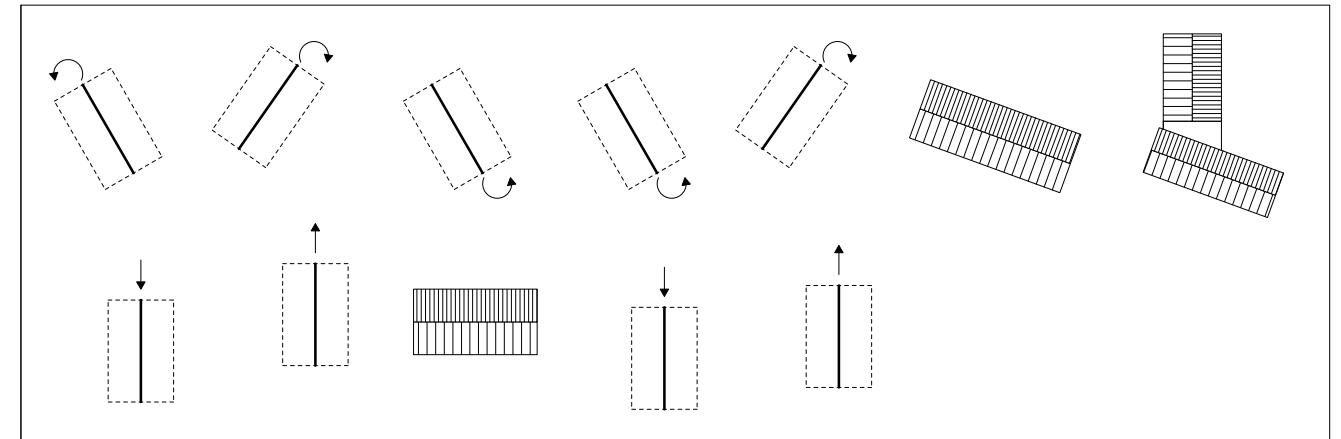
- 1 - sprong in kap
- 2 - combinatie van materialen
- 3 - sleepkap
- 4 - lage groene erfafscheiding
- 5 - zwart houten schuur
- 6 - erf
- 7 - karrenpad
- 8 - asymmetrische kap
- 9 - variatie in nok t.o.v. het erf / de weg

4. Welstandscriteria architectuur

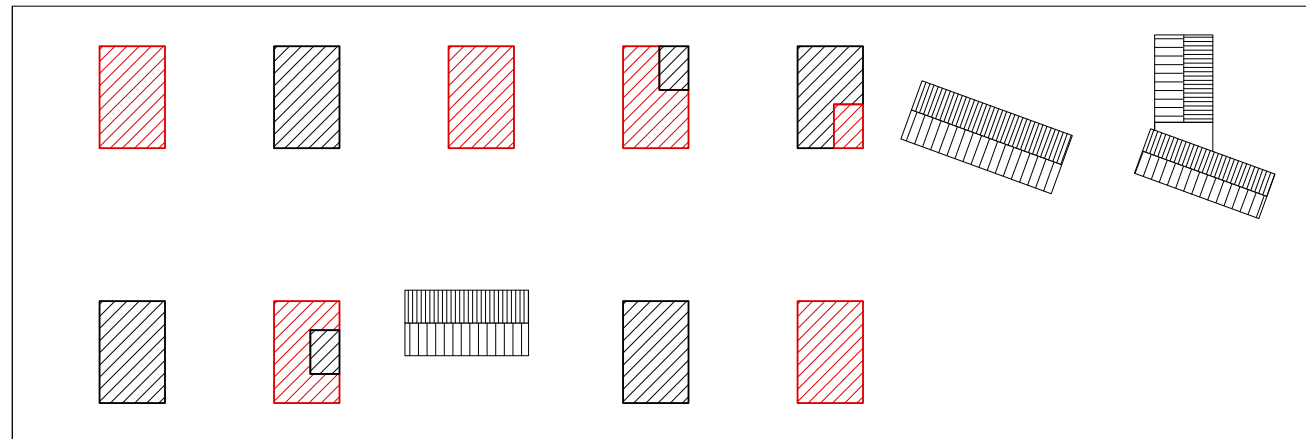
De hierna volgende criteria zijn gericht op het sturen van de uiterlijke verschijningsvorm om de karakteristieken van de gekozen architectuurstijl van dit plangebied te waarborgen. Maar vooral ook op het waarborgen van de realisatie van een bij elkaar passende groep woningen waarbij een duidelijke architectonische samenhang zichtbaar is en variatie per woning mogelijk is. Daarnaast is er aandacht besteed aan criteria die gericht zijn op de uitstraling van de erfinrichting die bijdragen aan de uitstraling als ‘erfwonon’.

4.1 Samenhang, situering en variatie van de woningen

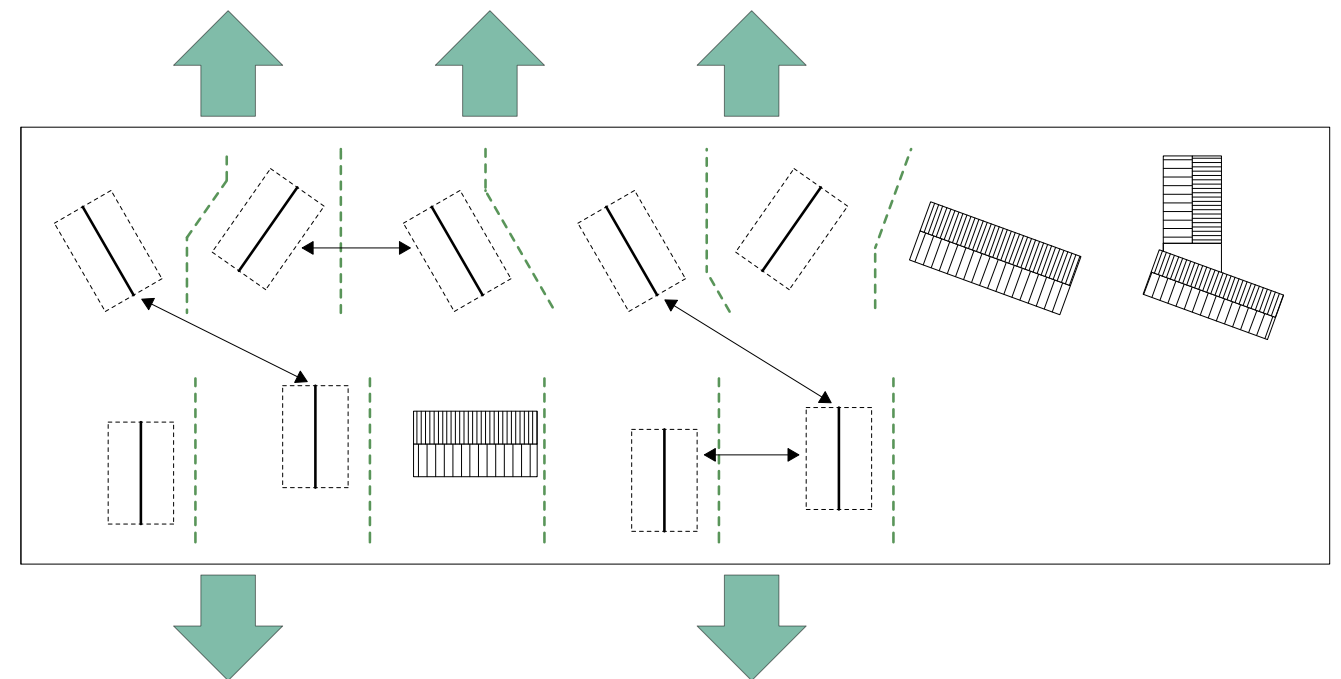
- De woningen zijn familie van elkaar, er is een samenhang tussen de verschillende woningen.
- Variatie in uiterlijke verschijningsvorm is gevraagd. Ook in materiaalkeuze kunnen verschillen worden gerealiseerd binnen de gestelde criteria.
- De zuidelijk gelegen woningen reageren op de Kaatsweg, de noordelijk gelegen woningen reageren op de bestaande recreatiezaal en het woonhuis.



Variatie in nokrichtingen en verspringing van voorgevellijn zorgt voor een speels karakter in de situering van de woningen.



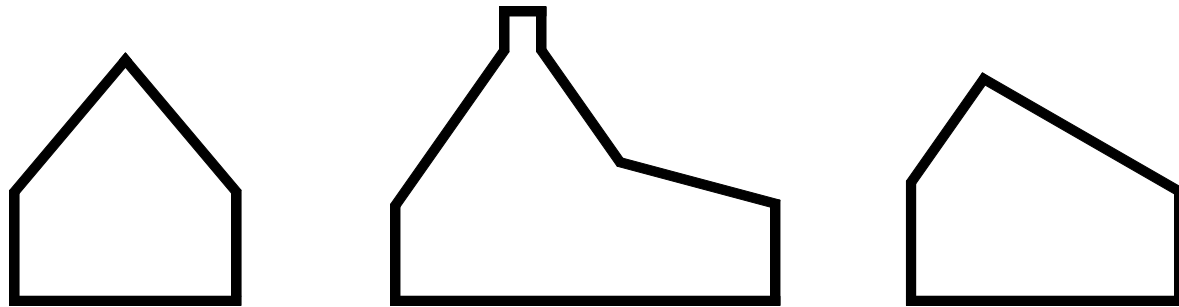
De woningen zijn familie van elkaar, maar door subtiele kleur- en materiaalverschillen en -toepassingen, ontstaat er een variatie in het totaalontwerp.



De woningen zullen naast het zicht op de landschap ook zicht hebben naar elkaar (noaberschap).

4.2 Massa, vorm en gevelbeeld

- De woningen zijn eenvoudig en hebben een duidelijke (nok)richting.
- Het woongebouw is afgedekt met een zadelvormige kap.
- De goothoogte ligt op maximaal 3.5m en de nokhoogte op maximaal 9m.
- De minimale hellingshoek van een dakvlak is 20° en de maximale hellingshoek is 50°.
- Dakkappen zijn niet toegestaan.
- Een uitbouw is toegestaan, mits deze qua uitstraling en materiaalgebruik in harmonie is met de woning. Bijgebouwen zijn niet toegestaan, deze tasten de karakteristiek van het 'erfwonen' te veel aan.
- De gevelopbouw is eenvoudig en harmonisch.
- Dakoverstekken en veranda's zijn gewenst.



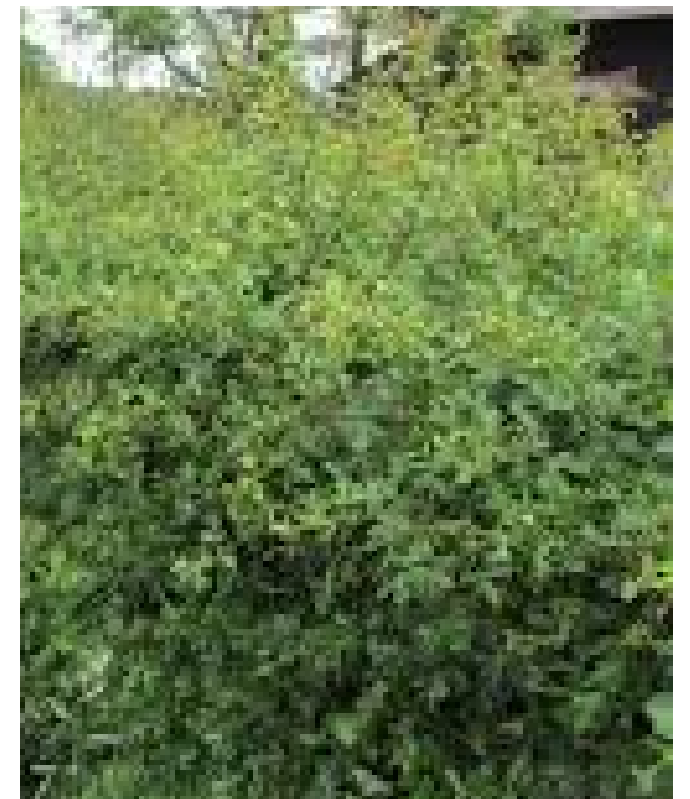
4.3 Detaillering, materiaaltoepassing en kleurstelling

- De woningen kunnen zowel uit hout als uit steen bestaan, zo ook een combinatie van deze twee materialen.
- Gevels van baksteen dienen in aardetinten, bijvoorbeeld rood/bruin gemaakt te worden, passend bij de referenties van Norg.
- Gevels van hout zijn donker van kleur, bijvoorbeeld antraciet, donkergrijs of donkerbruin.
- De kap bestaat uit keramische pannen die een donkere kleur hebben. Een sedumdak is ook toegestaan.
- Houten kozijnen, draaiende delen en daklijsten in de kleuren antraciet tot lichtgrijs of wit, of in houtkleur (naturel of gebeitst). Kunststof of aluminium kozijnen kunnen ook worden toegepast in dezelfde kleurstelling als eerder benoemd. Deze kozijnen zullen getoetst worden of uitstraling vergelijkbaar is met de houten kozijnen.
- Accenten zoals schoorstenen, luiken, rollagen of verbijzonderingen zijn toegestaan, mits het past bij de woning.
- Er zal worden aangestuurd op het toepassen van verholen goten, dit zal de eenvoud van de (hoofd)volumes benadrukken. Materialisering van de hemelwaterafvoer zal in overeenstemming zijn met de goot.
- Zonnepanelen zijn toegestaan. Deze zullen zoveel mogelijk naar het zuiden georiënteerd worden, indien mogelijk. Wanneer een gedeelte van het dak met zonnepanelen wordt bedekt, dient men met zorg te kijken naar een fraaie en evenwichtige verdeling op het dak.



4.4 Erfinrichting, beplanting en parkeren

- De erfinrichting is onderdeel van het bouwplan. De tuinontwerpen en het erf zijn onderdeel van het ensemble en zullen dan ook dusdanig gepresenteerd worden.
- De erfafscheiding tussen de woningen en tussen de woningen en het erf bestaat uit een groene haag met een hoogte van maximaal 1.2m.
- Ter plaatse van de rand van het plangebied zal singelbeplanting worden toegepast.
- De centrale ontsluiting van het plangebied zal bestaan uit een karrenpad, passend bij de referenties van Norg.
- Bomen zullen geplant worden in een type semi-verharding.
- Opstelplaats van de vuilcontainers dient naast de inrit van het plangebied gerealiseerd te worden.
- Het parkeren van de bewoners dient plaats te vinden in de gemeenschappelijke erf en/of bij de woningen.



4.5 Voorbeeldverkaveling



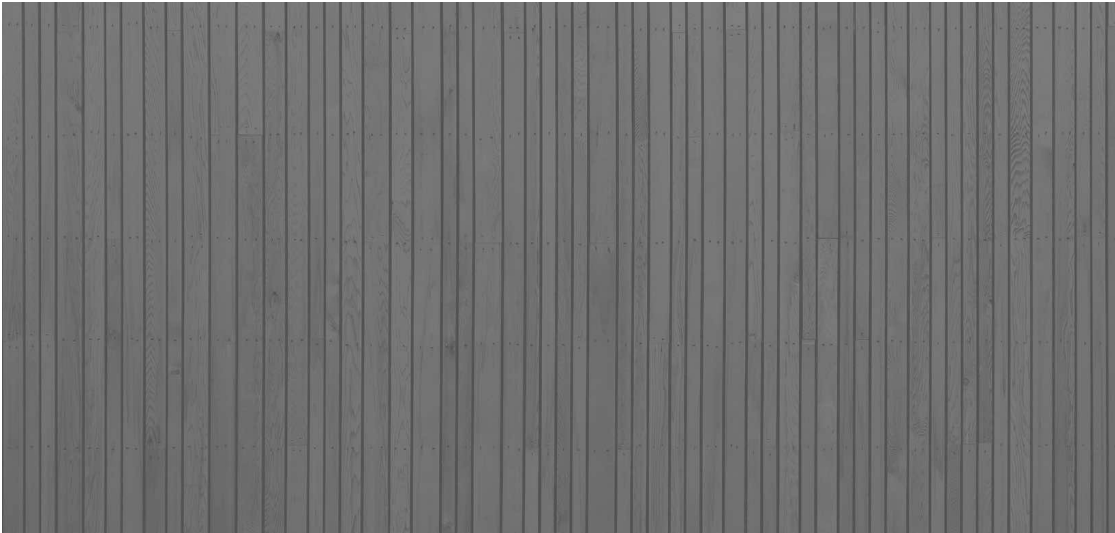
*De plattegronden van de woningen zijn in dit stedenbouwkundige opzet niet definitief vastgesteld.



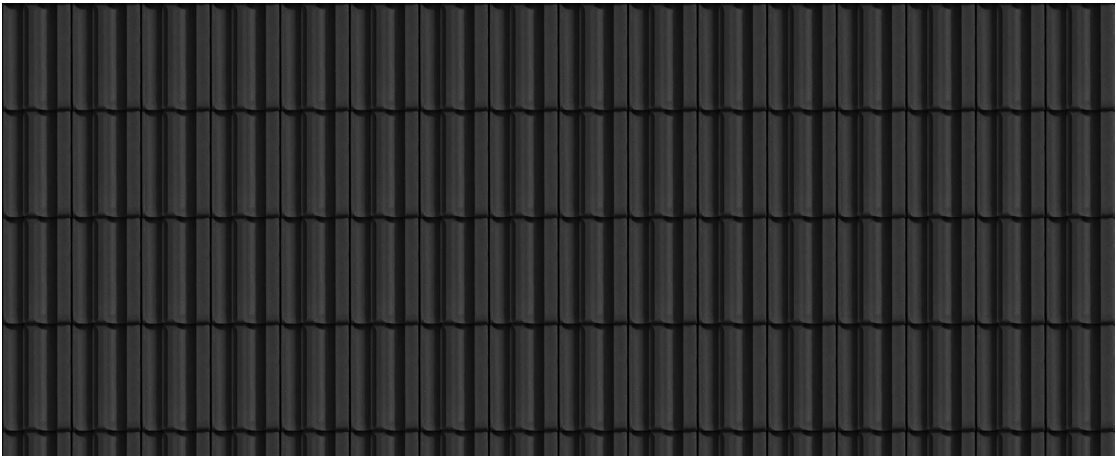
4.6 Kleur- en materialenpallet



zwart hout, wisselende breedtes



grijs hout, wisselende breedtes



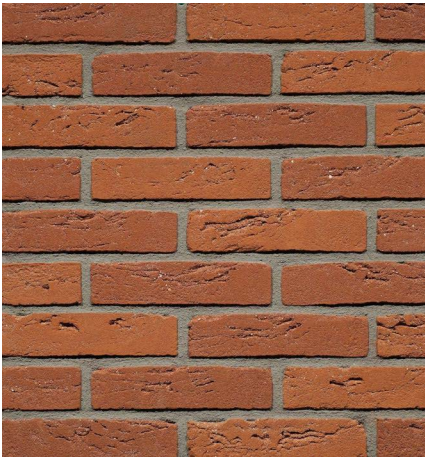
zwarte pan



felsplaten



groen dak

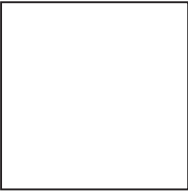


rood genuanceerde baksteen



pv-panelen, all-black

kozijnen



wit



zwart



grijs



donkergroen

5. Bronnenlijst

pagina 002

Luchtfoto. Google Maps, 18.09.2020

pagina 004 - 005

Zorg-neutraal wonen in Roden. Plan Dorado, 02.07.2018

pagina 006

Luchtfoto. Google Maps, 18.09.2020

pagina 007

Schema 'erfwonon'. VdpArchitecten, 23.10.2020

Schema 'eigendom'. VdpArchitecten, 23.10.2020

pagina 008

Onderzoek 'Historische ontwikkeling'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 009

Onderzoek 'Mensinge'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 010

Onderzoek 'Ten westen van het Mensingebos'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 011

Onderzoek 'Verbinding met de omgeving'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 012

Onderzoek 'Huidige situatie'. Adema Architecten, BKP Dorado, 29.03.2020

pagina 013

Luchtfoto. Google Maps, 18.09.2020

pagina 014

Situatie infrastructuur. Gemeente Noordenveld, 13.02.2020

pagina 015

Erfwonen; gemeenschap voor ouderen. RTV Drenthe, Marjolein Knol, 05.09.2019

Schema bestaande situatie. VdpArchitecten, 18.09.2020

Schema opgave. VdpArchitecten, 18.09.2020

pagina 016 - 017

Boerderijen Norg. Rijksmonumenten.nl

pagina 018

Cultuurhistorische analyse Norg. Territoria, 27.08.2013

pagina 019

Woningen Steeg. Google maps, 18.09.2020

Schema Drents vormtotaal. VdpArchitecten, 18.09.2020

pagina 021

Schema kleuren en materialen. VdpArchitecten, 18.09.2020

Schema nokrichtingen. VdpArchitecten, 18.09.2020

Schema zichtlijnen. VdpArchitecten, 18.09.2020

pagina 022

Schema Drents vormtotaal. VdpArchitecten, 18.09.2020

Impressie type Kelstrup. Colordot, 06.11.2018

pagina 023

Brinkwonen Schoonoord, AAS Groningen, 2019

pagina 024

Semi verharding.

Karrenpad. Google Maps, 18.09.2020

pagina 025

Voorbeeld verkaveling camping Dorado. VdpArchitecten, 18.09.2020

VdpArchitecten B.V.
Pottebakkersrijge 16
9718 AG, Groningen
050 313 68 00
info@vpdarchitecten.nl

Camping Dorado
Norgerweg 19
9301 JM, Roden
050 501 92 61
camping@dorado.nl

RUTGERGIETEMACOM
Redoute 7
9723 ZJ, Groningen
06 83 71 51 71
info@rutgergietema.com