



Woningpresentatie Huys Hazel

| BOUWNUMMERS 4 T/M 12



't Hof
van Dorth

NATUURLIJK WONEN IN 'T GROEN



COLOFON

Deze verkoopbrochure is een uitgave van:
Opmaat Wonen B.V.

Foto's en illustraties: in eigendom van Opmaat Wonen
Druk: 1.0

Drukwerk: minimaal en uitsluitend in overleg met
Opmaat Wonen.

© Opmaat Wonen B.V., april 2026.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd,
opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand,
of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige
wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door
fotokopieën, opnamen of op enige andere manier,
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van
de uitgever. Afbeeldingen kunnen afwijken. Onder
voorbehoud van eventuele toekomstige wijzigingen.
Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden
ontleend.

Inhoud

- pag 4.** Wonen in 't Hof van Dorth
- pag 6.** Alles in de buurt
- pag 8.** Unieke woonlocatie
- pag 12.** De visie van 't Hof van Dorth
- pag 14.** De duurzaamheidsthema's van Onze Buurt
- pag 20.** Het inrichtingsplan
- pag 28.** Het woningaanbod in project 't Hof van Dorth
- pag. 32** De situatie van bouwnummers 4 t/m 12
- pag. 36** Woning Huys Hazel
- pag. 48** Plattegronden Tussenwoning
- pag. 52** Optioneel Tussenwoning
- pag. 56** Plattegronden Hoekwoning
- pag. 60** Optioneel Hoekwoning
- pag. 62** Het beheer van de duurzame leefomgeving
- pag. 64** De partners van project 't Hof van Dorth
- pag. 66** Van financiële check naar jouw hypotheek
- pag. 68** Contact

Wonen in 't Hof van Dorth

Je hebt jouw oog laten vallen op deze bijzondere woonlocatie en bent nieuwsgierig naar de mogelijkheden.

Dat begrijpen we maar al te goed. Aan de rand van de wijk Het Diekman en in het verlengde van het villapark in het gemoedelijke Epse ontstaat met 't Hof van Dorth een bijzonder woonproject. Hier woon je op een open plek in het bos, waar natuur, betaalbaar wonen en een sociaal woonklimaat samenkomen. De plek ademt een ontspannen sfeer en voelt bijna als vakantie – niet zo vreemd, aangezien dit gebied ooit dienstdeed als campingterrein. Tegelijkertijd zijn dorpen als

Gorssel en steden als Deventer en Zutphen heel dichtbij, waardoor je geniet van rust, maar de voorzieningen kan opzoeken wanneer je dat zelf wenst.

In deze brochure nemen we je mee in alle ins en outs van 't Hof van Dorth. Je leest alles over de kavels, de kwaliteit van de omgeving en woning Huys Hazel die met aandacht zijn ontworpen. Ook vind je meer informatie over onze visie en de partners die dit plan mogelijk maken.

Veel leesplezier!

Team Opmaat Wonen



Natuurlijk wonen, dichtbij Deventer en
op 3 minuten van de A1 naar Enschede en Amsterdam



BEELD DEVENTER CENTRUM

Alles in de buurt

Rust & ruimte

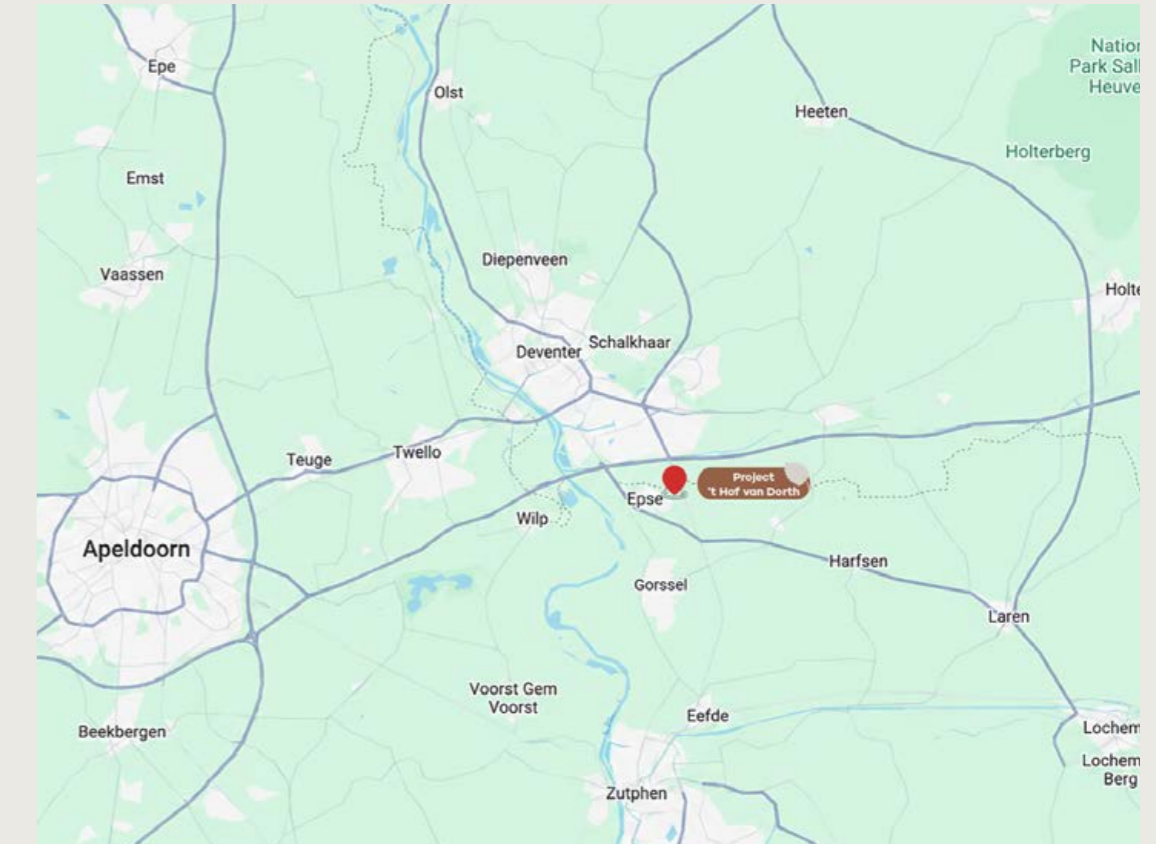
In Epse woon je midden in een groene, rustige omgeving waar je elke dag het buitenleven ervaart. Vanuit 't Hof van Dorth stap je zo de natuur in: perfect voor een ontspannen wandeling of een mooie fietstocht langs weilanden, bossen en landgoederen. Hier vind je de rust en ruimte om echt tot jezelf te komen.

Voorzieningen

In het dorp Epse vind je een basisschool, kinderopvang en een sportvereniging waar diverse sporten worden aangeboden. Voor de dagelijkse voorzieningen liggen dorpen als Gorssel en Bathmen op korte afstand. Hier vind je onder andere supermarkten, scholen, winkels en gezellige eetgelegenheden. Zin in wat meer levendigheid? De steden Deventer en Apeldoorn bieden volop mogelijkheden: van sfeervolle terrassen en goede restaurants tot cultuur, winkels en een bruisend stadsleven.

Deventer

Binnen 10 minuten fiets je naar Deventer, een historische Hanzestad aan de IJssel. Met haar charmante straatjes, levendige pleinen en rijke historie is het een plek waar altijd iets te beleven valt.



Afstanden (auto)

A1 richting Amsterdam - Hengelo	: 3 min.
A50 richting Zwolle - Arnhem	: 10 min.
Deventer	: 5 min.
Gorssel	: 6 min.
Apeldoorn	: 15 min.
Zutphen	: 20 min.

Unieke woonlocatie in het hart van groen

Aan de rand van Epse, tussen de groene landgoederen en het karakteristieke IJssellandschap, ligt een omgeving die rust, ruimte en historie op een vanzelfsprekende manier samenbrengt. In 't Hof van Dorth woon je op een plek waar het landschap voelbaar is in alles — een ideale locatie voor wie bewust kiest voor kwaliteit van leven.

Waarom wonen in 't Hof van Dorth

1. Rust en ruimte

De omgeving wordt gekenmerkt door groen, openheid en een ontspannen sfeer. Hier ervaar je dagelijks de vrijheid van buiten wonen, met ruimte om je heen en zicht op het landschap.

2. Nabijheid van natuur en groen

Het project is perfect voor natuurliefhebbers. Met landgoederen, bossen en het IJsseldal op korte afstand is er volop gelegenheid om naar buiten te gaan. Wandelen, fietsen of simpelweg genieten van de natuur: het ligt hier letterlijk om de hoek. De eekhoortjes en egels leven in de bossen en je start de dag met het gefluit van de vogels.

3. Historie en karakter

De omgeving van Epse kent een rijke geschiedenis die nog altijd zichtbaar is in het landschap. Zo diende de locatie als voetbalveld, schietpark en later als camping. Dit geeft de plek een eigen identiteit en karakter.

4. Goede bereikbaarheid

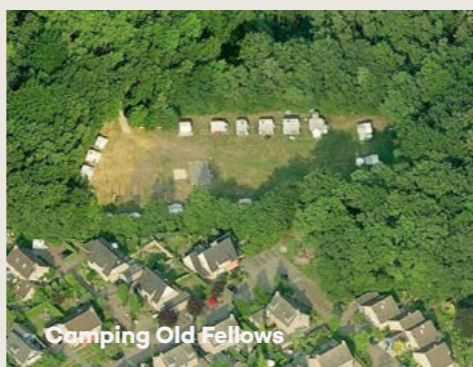
Ondanks de groene boomrijke omgeving is 't Hof van Dorth goed verbonden met omliggende steden en dorpen, wat zorgt voor een evenwicht tussen rust en toegang tot stedelijke voorzieningen.

5. Duurzaam en toekomstgericht

Er is veel aandacht voor het behoud en het versterken van de natuur in deze nieuwe leefomgeving. Dat maakt wonen hier niet alleen aantrekkelijk voor vandaag, maar ook met het oog op morgen.

6. Sociale verbinding

De inrichting biedt privacy én geborgenheid. Je woont hier niet alleen. De inrichting nodigt uit tot spontane ontmoetingen en het versterkt het gevoel van veiligheid.





Luchtshot locatie



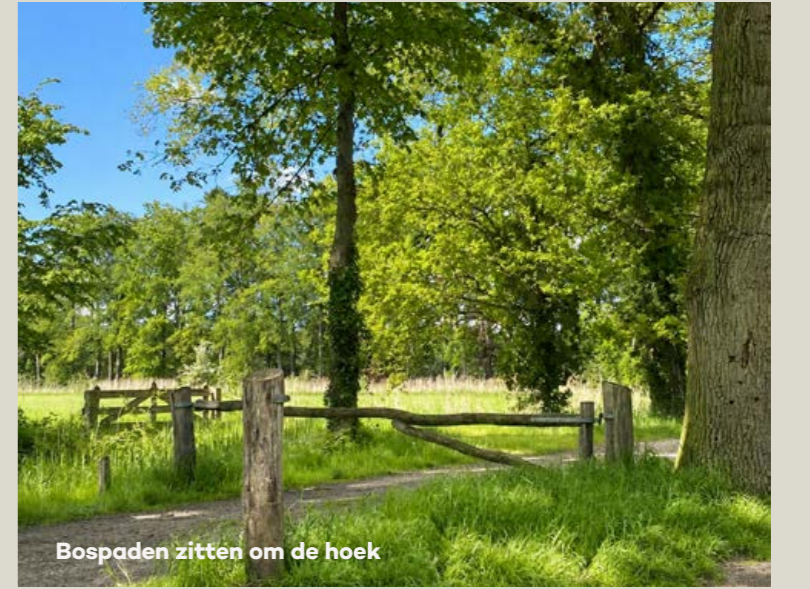
Entree Dortherweg



De locatie



Gorselse Heide



Bospaden zitten om de hoek



Vogelrijk gebied



Het IJsselpad



“ Hier woon je niet naast de natuur, maar er middenin. We hebben gekeken hoe we woningen kunnen toevoegen zonder het karakter van de omgeving te verliezen.”

JORIS HULSEBOS, CONCEPT- EN PROJECTONTWIKKELAAR

Onze visie op ‘t Hof van Dorth

Groen, rustig en gezond wonen op een unieke bosrijke locatie. Dat is wonen ‘t Hof van Dorth.

De natuur als startpunt

Stel je voor: wakker worden in een hof met alleen maar groen om je heen. Echt een plek waar je rust vindt. Waar je de seizoenen ziet veranderen, vogels hoort fluiten en het buitenleven vanzelf onderdeel wordt van je dag. Een buurt waar wonen en natuur naadloos in elkaar overgaan.

Dit is geen standaard buurt. Het ontwerp is ontstaan vanuit de kwaliteiten van de omgeving: het groen, de geborgenheid in een bos en de bijzondere ligging aan de rand van Epse. De woningen zijn zorgvuldig gepositioneerd, zodat je altijd verbonden blijft met het groen. Waar je je ook bevindt in het hof, je ervaart altijd groen en ruimte. De wandelpaden, natuurinclusieve

zones en ontmoetingsplekken zorgen voor verbinding binnen de buurt én met de omgeving eromheen.

Een buurt met karakter

Wonen in ‘t Hof van Dorth is ontwikkeld vanuit de visie van Onze Buurt, onze aanpak voor natuurinclusieve projectontwikkeling.

Onze ontwerper Joris heeft deze principes tot in detail toegepast. Het natuur bepaalt de buurt, niet andersom. De buurt is autoluw, natuurinclusief en ontworpen met aandacht voor klimaat en biodiversiteit. Groen, water en verblijfskwaliteit vormen de basis, waardoor een gezonde leefomgeving ontstaat. Kinderen spelen hier vrij in het groen, burens ontmoeten elkaar in de gezamenlijke buitenruimte en rondom het groene hart – De Boskamer – ontstaat een gevoel van samenleven.

Klaar voor de toekomst

Het resultaat is een kleinschalige buurt die natuurlijk aanvoelt met ruimte voor verschillende doelgroepen – van starters tot gezinnen en ouderen. De woningen zijn energiezuinig, in hout gebouwd en toekomstbestendig, met aandacht voor comfort. Hier woon je niet alleen in een huis, maar in een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en genieten van het buitenleven. Lees snel verder en laat je verrassen door zijn ontwerp!

Welkom thuis.
Hier begint jouw
nieuwe verhaal.

Ontworpen met respect voor de omgeving.



Onze Buurt

Gezonde wijken beginnen bij een gezonde leefomgeving.

Een duurzame ontwikkeling vraagt om een integrale aanpak. Met Onze Buurt brengen we onze visie en werkwijze samen in een natuurinclusieve projectaanpak, waarin de leefomgeving altijd centraal staat. We ontwerpen buurten waar natuur, gezondheid en samenleven het uitgangspunt vormen. Zo ontstaan buurten waar mensen graag wonen, elkaar ontmoeten en zich verbonden voelen met hun omgeving.

Voor iedere locatie kiezen we de best passende oplossingen voor het project. Dat doen we vanuit drie thema's en met Onze Buurt-toolbox. Een maatwerkoplossing voor een buurt waar je prettig en gezond woont en leeft.

We ontwikkelen buurten waar:

- > **Duurzaam** wonen de norm is: biobased, circulair en energiezuinig bouwen
- > **Gezonde** leefomgeving vanzelfsprekend is: ruimte voor groen, water en biodiversiteit
- > **Sociale** verbinding wordt versterkt: buurten die ontmoeting en samen zijn stimuleren

**In Onze Buurt
is het prettig wonen!**

WAT MAAKT ONZE BUURT UNIEK?

- > Natuurinclusief vanaf dag één: groen is geen extraatje, maar de basis van het ontwerp.
- > Gebouwd met bewoners: participatie, betrokkenheid en co-creatie staan centraal.
- > Duurzaam wonen: circulaire materialen, houtskeletbouw met een hoge isolatiewaarde voor een hoog comfort en slimme energieoplossingen die toekomstbestendig zijn.
- > Ruimte voor ontmoeting en rust: slim ingerichte buurten met aandacht voor sociale en individuele behoeften.
- > Altijd afgestemd op de plek: elke buurt heeft een uniek karakter, passend bij het landschap en de regio.

't Hof van Dorth

| Onze Buurt-thema's

Groen, gezond en verbonden wonen op een unieke landelijke locatie.
Dat is wonen in 't Hof van Dorth.



Comfortabel, energiezuinig wonen met respect voor de omgeving.

Duurzaam wonen

Hier woon je in een woning die klaar is voor de toekomst. Duurzaamheid zit in het ontwerp, de materialen en de technieken, zodat je comfortabel en energiezuinig woont.



- **Energiezuinige woningen**
goed geïsoleerde woningen met zonnepanelen en slimme installaties.
- **Circulaire materialen**
natuurlijke en herbruikbare materialen.
- **Sneller en duurzamer bouwen**
bouwen met (semi)modulaire / prefab systemen.
- **Gezond binnenklimaat**
hoogwaardige ventilatie en duurzame materialen.
- **Voorbereid op de toekomst**
volledig klaar voor nieuwe energieoplossingen, elektrische mobiliteit en slimme technologie.

Een gezonde, groene woonomgeving die goed is voor mens, dier en natuur.

Gezonde leefomgeving

Wonen in 't Hof van Dorth betekent wonen te midden van het groen. De natuur maakt deel uit van je dagelijkse leven en het ontwerp houdt rekening met klimaat, biodiversiteit en een prettige woonbeleving.



- **Groen en biodiversiteit**
inheemse beplanting, bloemrijke bermen, nestkasten, insectenhôtels.
- **Natuurinclusief ontwerp**
woningen, tuinen en openbare ruimtes sluiten aan op de natuur.
- **Groene doorzichten en openheid**
ruimtelijke opzet met uitzicht op het groen.
- **Autoluwe buurt**
parkeren aan de rand zorgt voor rust en veiligheid.
- **Wandel- en fietspaden**
directe verbinding met het omliggende landschap en recreatieve routes.
- **Waterberging en klimaatadaptief ontwerp**
wadi's, groene zones en water-doorlatende bestrating zorgen voor slimme opvang en gebruik van regenwater.
- **Klimaatadaptief ontwerp**
De sedum daken beschermen tegen hittestress, droogte en wateroverlast.
- **Veiligheid en verlichting**
prettige verlichting en overzichtelijke zichtlijnen dragen bij aan een veilig gevoel.
- **Afval en recycling:**
gescheiden inzameling.

Een buurt waar je woont met een veiliger gevoel, meer lichaamsbeweging en minder stress.

Sociale verbinding

Hier woon je in een buurt waar ontmoeten vanzelf gaat, waar je je buren leert kennen, maar waar je ook gewoon je eigen plek hebt.



- **De Boskamer**
de centrale plek om elkaar te ontmoeten, te wandelen en samen te genieten van de seizoenen.
- **Gezamenlijke tuinen en kleine binnenplaatsen**
plekken om buren te ontmoeten en samen te tuinieren, ook in de moestuin.
- **Speelplekken**
ruimte voor kinderen om buiten te spelen en nieuwe vriendjes te maken.
- **Ruimte voor beweging**
wandelpaden, speelzones en sportieve plekken stimuleren een actieve levensstijl.
- **Groene overgangen**
natuurlijke erfafscheidingen en zachte randen zorgen voor een vriendelijke uitstraling.
- **Divers woningaanbod**
geschikt voor starters, stellen, alleenstaanden, gezinnen en senioren; een buurt voor iedereen.
- **Groen als verbindende factor**
gezamenlijk onderhoud van de groenvoorzieningen versterkt de betrokkenheid.
- **Buurtactiviteiten**
meer verbinding door het organiseren van gezamenlijke activiteiten.

Een buurt volgens Onze Buurt

| De 10 voordelen van project 't Hof van Dorth

In Project 't Hof van Dorth laten we zien hoe de principes van Onze Buurt, duurzaam wonen, gezonde leefomgeving en sociale verbinding, samenkomen in de praktijk. Niet als losse onderdelen, maar als één samenhangend plan dat waarde toevoegt aan de plek en het dagelijks leven van de bewoners. De doordachte architectuur, duurzame materialen en zorgvuldige afwerking geven de wijk een eigentijdse uitstraling. Het resultaat: een gezellige, gezonde buurt waar mensen elkaar ontmoeten, zich thuis voelen en die er ook nog eens prachtig uitziet.

- 1. Energiezuinig en betaalbaar wonen**
Woningen met een energielabel van minimaal A+++ zorgen voor lagere energielasten. Je profiteert bovendien van de mogelijkheid voor extra voordelen op jouw hypotheek.
- 2. Gezond en comfortabel binnenklimaat**
Slimme ventilatie, hoge isolatiewaarden en veel daglicht zorgen voor een prettig, stil en gezond binnenklimaat.
- 3. Snelle, schone en stillere bouw**
Dankzij prefab- en houtskeletbouw wordt er sneller gebouwd, met minder transport, stikstof en geluid. Dat betekent minder overlast en snellere oplevering.
- 4. Autoluwe en veilige buurt**
Parkeren gebeurt aan de randen van het plan, bereikbaar via De Dortherweg en Het Diekman. De bestrating is waterdoorlatend, zoals bijvoorbeeld grasbeton. Energiezuinige en diervriendelijke ledverlichting langs de paden en op gezamenlijke ruimten zorgt voor veiligheid en sfeer, ook 's avonds.

- 5. Klimaatadaptieve inrichting**
Slim geplaatste woningen, de sedumdaken en een gevarieerde beplanting verbeteren de waterberging en beperken hittestress. Zo is de wijk beter voorbereid op veranderend klimaat.
- 6. Natuurinclusief ontwerp**
De bomen, inheemse beplanting en bloemrijke perken brengen biodiversiteit en seizoenbeleving tot leven. De diverse nestkasten en insectenhôtels trekken vogels, eekhoorns, bijen en vlinders aan.
- 7. Groen dat uitnodigt tot bewegen**
Doorlopende fiets- en wandelroutes verbinden de buurt met het omliggende netwerk en maken het aantrekkelijk om te bewegen en buiten te zijn.
- 8. Stressverlagende leefomgeving**
Het vele groen en de natuurlijke materialen zorgen voor rust en ontspanning, dat maakt wonen in deze buurt prettiger en gezonder.
- 9. Toekomstbestendig wonen**
Met duurzame materialen en (levensloopbestendige) plattegronden blijven de woningen aantrekkelijk voor toekomstige bewoners en veranderde behoeften.
- 10. Samen leven en ontmoeten**
De wijk is ontworpen voor sociale verbinding. De centrale Boskamer nodigt uit om elkaar te ontmoeten en samen activiteiten te organiseren. Zo ontstaat een buurt waar burens elkaar kennen en betrokkenheid vanzelf groeit.

Alle seinen
op groen.



't Hof van Dorth

| Het inrichtingsplan van een gezonde leefomgeving

Een groene woonomgeving die blijft groeien

De bestaande bosrand vormt het fundament van 't Hof van Dorth. Deze wordt versterkt met een uitgebreid pakket aan nieuwe (meerstammige) bomen, heesters, struiken, vaste planten en bloemrijke kruidmengsels. Hierdoor ontstaat een gevarieerde en natuurlijke woonomgeving die gedurende alle seizoenen kleur, geur en beleving biedt.

Verspreid door het plan worden nieuwe karakteristieke bomen aangeplant, waaronder bloesembomen zoals de kers, notenbomen zoals een walnoot en loofbomen zoals de eik. Dit wordt gecombineerd met inheemse struweelsoorten die voedsel en schuilgelegenheid bieden aan vogels, insecten en kleine zoogdieren. De sedumdaken op alle bergingen en woningen dragen bij aan biodiversiteit, waterberging en een groene uitstraling van het plan.

Natuurinclusief wonen

De buitenruimte is ingericht met aandacht voor flora en fauna. In het plan worden nestvoorzieningen voor vogels en vleermuizen geïntegreerd, aangevuld met insectenhôtels en bloemrijke beplanting.

Ook worden speciale voorzieningen gerealiseerd, zoals takkenrillen en faunapassages, voor kleine zoogdieren, amfibieën en reptielen. Dit versterkt het bestaande ecosysteem.



EPSE – Leerlingen van groep 8 van de Dr. J. van der Hoevenschool hebben in april bijgedragen aan de natuurontwikkeling van 't Hof van Dorth. Zij beschilderden vogelhuisjes en hingen deze op volgens het plan van de specialisten van Buro Ontwerp en Omgeving. Tijdens de activiteit leerden de leerlingen meer over het nut van de vogelhuisjes en natuurinclusief bouwen. Deze plaatsing is een volgende stap in de ontwikkeling van het gebied, waar eerder al nestkasten en andere faunavoorzieningen zijn gerealiseerd.



Gezonde leefomgeving

Natuurlijk spelen | Kinderen krijgen alle ruimte om op avontuur te gaan in een natuurlijke speelomgeving. Geen standaard speeltoestellen, maar speelaanleidingen gemaakt van natuurlijke materialen zoals robinia-hout, speelbomen, boomstammen en hoogteverschillen in het landschap. Zo ontstaat een speelplek die uitnodigt tot ontdekken, bewegen en ontmoeten.



Samen genieten in De Boskamer | In het midden van het plan ligt De Boskamer, een gezamenlijke ontmoetingsplek in een bloemrijk decor. De collectieve buitenruimte vormt het groene hart van de buurt en biedt ruimte voor spontane ontmoetingen. Je woont hier niet alleen.



Autoluw - parkeren aan de rand



Ontmoetingen onder de pergola | Midden in het plan ligt een gezamenlijke ontmoetingsplek met een pergola, zitgelegenheden en ruimte voor een moes- en kruidentuin en fruitdragende beplanting. Een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, ontspannen of samen activiteiten kunnen organiseren.

Zorgvuldig gekozen materialen

Binnen 't Hof van Dorth is bewust gekozen voor een afwisseling van natuurlijke en duurzame materialen die aansluiten bij het bosrijke karakter van de locatie.

- Toegangsweg uitgevoerd in gebakken klinkers.
- Een centraal pad uitgevoerd in klinkerverharding passend bij een autoluw woonhof.
- Parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbetonstenen waardoor groen en parkeren worden gecombineerd.
- Wandelroutes uitgevoerd in Achterhoeks Padvast
- Struin- en bospaden uitgevoerd als natuurlijke zandpaden die aansluiten op het bestaande bos.

Hierdoor ontstaat een woonomgeving waarin verharding ondergeschikt blijft aan het landschap en regenwater beter kan infiltreren.

Slim en netjes georganiseerd

Afvalinzameling is georganiseerd op een zorgvuldig ingepaste locatie binnen het plan. De afvalvoorziening is centraal geclusterd aan de rand van de wijk bij de parkeerplaatsen en afgeschermd met groen.

Verlichting met respect voor het donker

De verlichting binnen 't Hof van Dorth is terughoudend vormgegeven. Lage armaturen en sfeervolle verlichting zorgen voor een veilige woonomgeving zonder afbreuk te doen aan het natuurlijke karakter van het gebied. Hierdoor blijft de kwaliteit van het donkere boslandschap behouden voor mens en dier.



Landschappelijke details met karakter

Verspreid door het plan worden verschillende natuurlijke elementen toegepast die bijdragen aan de identiteit van het hof. Details die het informele, groene en dorps karakter van 't Hof van Dorth versterken.

- Schanskorven geïntegreerd in het landschap.
- Natuurlijke erfafscheidingen met hagen en heesters.
- Takkenrillen als ecologische verbindingen.
- Vlonders en zitplekken van natuurlijke materialen.
- Bijenhôtels geïntegreerd in landschappelijke elementen.





- Entree Dortherweg halfverharding
- Diverse nestkasten
- Duurzame sfeerverlichting en veiligheid
- Veel nieuwe planten, heesters en bomen
- Sedumdaken
- Natuurlijk bospad
- Natuurlijke beschutting door aanplanting bomen
- Bestaand bos behouden en versterkt door bosmix
- Centrale afvalinzameling
- Bloemrijke natuur & biodiversiteit
- Wadi
- Ontmoetingsplek met pergola
- Natuurlijk spelen
- Centraalpad voor fietsen en wandelen
- Entree Diekman klinkerbestrating
- Parkeren in grasbeton
- Elektrische laadpalen

INRICHTINGSPLAN
Er is een zeer uitgebreid plan beschreven met het behoud en alle verrijkingen voor de gehele leefomgeving van project 't Hof van Dorth.
Tijdens de verkoopgesprekken met de woning-optanten nemen we dit plan zorgvuldig door.

Het kavel en woningaanbod in het project

In 't Hof van Dorth woon je in een boomrijke en groene omgeving waar duurzaamheid, natuur en sociale verbinding samenkomen. Het project bestaat uit 22 (semi) modulaire houtbouwoningen ontworpen met aandacht voor een uitstraling passend en ondergeschikt aan de omgeving, verbonden aan het binnengebied en met privacy aan de buitenrand. Grote raampartijen voor veel licht, natuurlijke materialen en in houtskeletbouw voor een gezond binnenklimaat. Bovendien zijn de woningen energiezuinig.

't Hof van Dorth kent 3 woningtypen. Het plan biedt ruimte voor 9 rijwoningen, 10 appartementen en 3 (semi) vrijstaande woningen. De woningen kennen een samenhang in architectuur en zijn variërend in volume. Ook zijn ze beschikbaar in diverse prijsklasse zodat er ruimte is voor starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen, want de vrijstaande woningen en de appartementen zijn levensloopbestendig.

In het hart is De Boskamer: een gezamenlijke groene ruimte die uitnodigt tot spontane ontmoetingen. De percelen zijn compact en de woningen zijn dusdanig gepositioneerd zodat de voorzijde de connectie heeft met De Boskamer. De woningen grenzen met de achterzijde aan de (bos)randen van het ontwikkelgebied en bieden daardoor privacy. Zo kan je de ontmoeting zoeken wanneer jij dat zelf wilt.

Het plan is zorgvuldig ingericht met oog voor een gezonde en klimaatbestendige leefomgeving. De buurt is autoluw, met waterberging, natuurinclusieve inrichting en groene erfafscheidingen. Wandel- en fietspaden verbinden de nieuwe buurt met de naastgelegen buurt en het omliggende landschap.

Zo ontstaat een plek waar wonen en natuur hand in hand gaan: duurzaam, groen en toekomstbestendig.



Fase 1
Huys Hazel
| 9 rijwoningen



Fase 2
De Hoftuyn
| 10 appartementen



Fase 2
Het Boshuys
| 3 vrijstaanden woningen

De situatie van bouwnummers 4 t/m 12

Situatie

Omringd door groen en met aan de voorzijde uitzicht op de Boskamer liggen bouwnummers 4 t/m 12 met Huys Hazel. De percelen van de bouwnummers 4 t/m 9 hebben een grootte variërend tussen 104 en 109m² en bij bouwnummers 10 t/m 12 varieert dat tussen 69 en 72m². De achterzijde van alle percelen grenst aan bestaand groen of bosrand en biedt privacy. Gaaf! Je hebt namelijk altijd een groen uitzicht!

Buitenleven op je eigen kavel

Het groene uitzicht nodigt uit tot buitenleven: een fijn terras met een groene tuin of juist een beschutte zitplek. De ligging aan De Boskamer combineert een gevoel van verbondenheid met de vrijheid van je eigen privéruimte.



SITUATIEOVERZICHT 'T HOF VAN DORTH



Boshuys

Vrijstaand Bouwnr. 3
Semi vrijstaand Bouwnr. 1 en 2

Huys Hazel

Hoekwoning Bouwnr. 10 en 12
Tussenwoning Bouwnr. 11

Huys Hazel

Hoekwoning Bouwnr. 4 en 9
Tussenwoning Bouwnr. 5 t/m 8

Hoftuyn

Appartement Begane grond
Bouwnr. 13 t/m 16
Appartement Verdieping
Bouwnr. 17 t/m 22

Wandel -en fietspad

Parkeren aan de rand



BOUWNR. 4 Hoekwoning Huys Hazel
Perceel 109 m²

BOUWNR. 5 Tussenwoning Huys Hazel
Perceel 104 m²

BOUWNR. 6 Tussenwoning Huys Hazel
Perceel 104 m²

BOUWNR. 7 Tussenwoning Huys Hazel
Perceel 104 m²

BOUWNR. 8 Tussenwoning Huys Hazel
Perceel 104 m²

BOUWNR. 9 Hoekwoning Huys Hazel
Perceel 109 m²

BOUWNR. 10 Hoekwoning Huys Hazel
Perceel 72 m²

BOUWNR. 11 Tussenwoning Huys Hazel
Perceel 69 m²

BOUWNR. 12 Hoekwoning Huys Hazel
Perceel 72 m²

KAVELPASPOORTEN

De kavelpaspoorten van alle bouwnummers vind je bij de downloads op de projectwebsite.

Woning Huys Hazel





Het ontwerp

| Huys Hazel

Huys Hazel is een sfeervolle rijwoning. Compact en compleet door een slimme indeling. In dit project gelegen op de bouwnummers 4 t/m 12, met een perceelgrootte van ca. 69 tot 109 m².

Slim & Natuurlijk

De woning is ontworpen met oog voor detail. De gevels zijn uitgevoerd in thermisch gemodificeerd gevelbekleding in een natuurlijk warme houtkleur met alu-clad kozijnen. Zo ontstaat een sfeervol en natuurlijk karakter dat perfect past in het hof tussen de bomen. Het ontwerp zorgt voor optimaal lichtinval, uitzicht en privacy. Kortom een comfortabel woonklimaat.

Comfortabel leven

Binnen biedt Huys Hazel een slimme indeling met een open indeling waar de keuken overgaat in de living. De glaspui met deur naar de achtertuin laat het binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De entree met toilet en de trapopgang, maken de begane grond compleet. Op de 1e verdieping bevinden zich de master bedroom en een 2e slaapkamer en/of werkkamer. Ook vind je er een fijne badkamer en nog een separate ruimte voor de wasmachine en droger. Wie nog meer ruimte wenst, kan optioneel uitbreiden.

Duurzaam en toekomstbestendig

Dankzij hoogwaardige isolatie, een warmtepomp en zonnepanelen op het platte dak woon je energiezuinig met lage energielasten, prettig en duurzaam.

Berging

Bij de woning hoort een berging van ca. 6 m².





3D IMPRESSIE ACHTERGEVEL HUYS HAZEL



Inclusief Keuken & Sanitair

| Huys Hazel

Huys Hazel wordt aangeboden inclusief keuken, sanitair en tegelwerk. Wat hierbij standaard is inbegrepen, staat uitgebreid omschreven in het document 'Keuken en Sanitair', te vinden bij de downloads op de projectwebsite hethofvandorth.nl.

Natuurlijk is er daarnaast volop ruimte om de keuken, het sanitair en het tegelwerk af te stemmen op je eigen smaak en woonwensen. Denk bijvoorbeeld aan keuzes in kleuren, formaten, materialen en afwerkingen. Zo kun je de woning op diverse onderdelen nog persoonlijker maken, passend bij de sfeer en stijl die jij voor ogen hebt.



Kleur & materiaalgebruik

| Huys Hazel



Aluminium dakrand en
hemelwaterafvoer - donker bruin

Alu-clad kozijnen
donker bruin

Thermisch gemodificeerde
gevelbekleding - naturel bruin

Houten deur
donker bruin

Thermisch gemodificeerde
gevelbekleding - donker bruin

Natuurlijk wonen & duurzame materialen.

ALU-CLAD KOZIJN

Dit zijn houten kozijnen bekleedt aan de buitenzijde met aluminium. Een combinatie van een natuurlijk isolerende houten kern met een poedergecoate aluminium buitenkant. Zeer gunstig voor minder onderhoud, een lange levensduur en toch de natuurlijke uitstraling van hout aan de binnenzijde van de woning.

THERMISCH GEMODIFICEERD HOUT

Thermisch gemodificeerd is hout dat een speciale warmtebehandeling heeft ondergaan. Het hout is tijdens deze behandeling in een zuurstofarme omgeving verhit en met stoom behandeld. Hierdoor worden natuurlijke suikers in het hout afgebroken, waardoor het hout duurzamer en minder gevoelig voor schimmels wordt. Omdat dit proces uitgevoerd wordt zonder het gebruik van chemische middelen, is thermisch gemodificeerd hout 100% recyclebaar – en dus ook veel beter voor het milieu.

Duurzaam wonen

| Huys Hazel



Hou skeletbouw

De woning is opgebouwd uit een houtskelet met houten gevelbekleding. Hout is een hernieuwbaar materiaal met een lage CO₂-footprint en uitstekende isolerende eigenschappen. De constructie is licht, sterk en zorgt voor een aangenaam binnenklimaat door natuurlijke vochtregulatie.



Luchtdicht en comfortabel

Alle aansluitingen tussen gevel, dak en kozijnen zijn zorgvuldig uitgevoerd met dubbele kierdichting. Dit zorgt voor een hoge luchtdichtheid, minder warmteverlies en een gelijkmatig binnenklimaat zonder tocht.



Verwarming

De woning wordt volledig gasloos verwarmd met een lucht-water warmtepomp en lage-temperatuur vloerverwarming. Dit zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een laag energieverbruik, passend binnen de BENG-eisen.



Zonne-energie en energielabel

Op het dakvlak van de woning liggen 4 zonnepanelen die een deel van de elektriciteitsbehoefte dekken. In combinatie met de hoogwaardige isolatie en installaties resulteert dit in een woning met een energielabel minimaal A+++ en een zeer lage energierekening.



Compacte installatie en korte leidinglengtes

De keuken en badkamer liggen dicht bij elkaar gepositioneerd, wat leidt tot korte leidinglengtes en minimale warmteverliezen. Alle technische onderdelen zijn samengebracht in een afgesloten installatieruimte voor efficiënt onderhoud en geluidsreductie.




Natuurinclusief


De woning draagt bij aan biodiversiteit met nestkasten voor vogels en vlemmuizen, egeldoorgangen en een groene erfafscheiding. Het platte dak wordt voorzien van Sedum. Dat draagt bij aan de biodiversiteit en luchtkwaliteit. Sedum houdt ook neerslag langer vast, vermindert hittestress en zorgt voor een stillere leefomgeving.

Plattegronden Tussenwoning Huys Hazel



 woningtype
tussenwoning  gebruiksopp.
65 m²

 woonlagen
2 woonlagen

 slaapkamers
2 slaapkamers

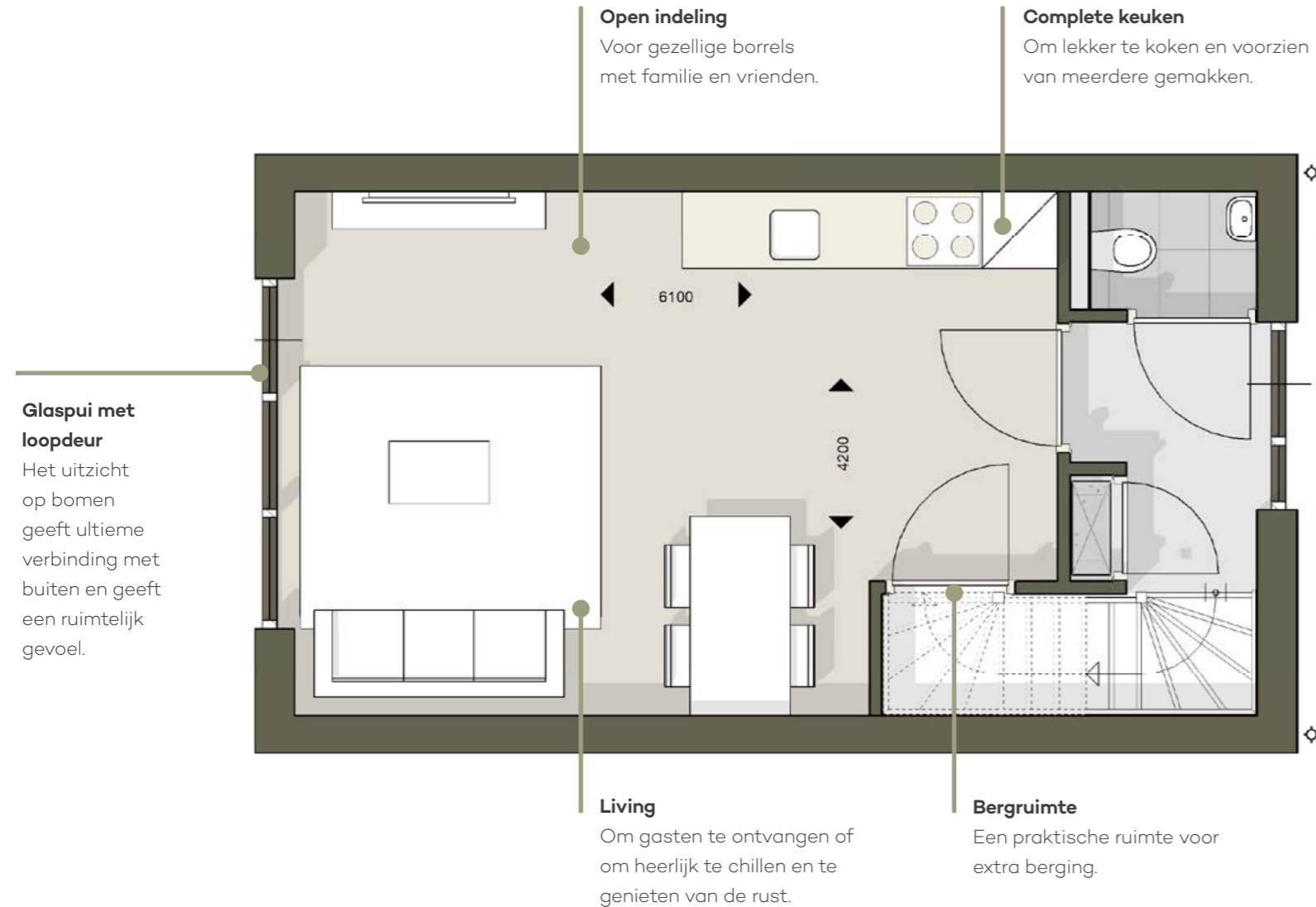
 extra ruimtes
berging 6m²

 entree
voorzijde

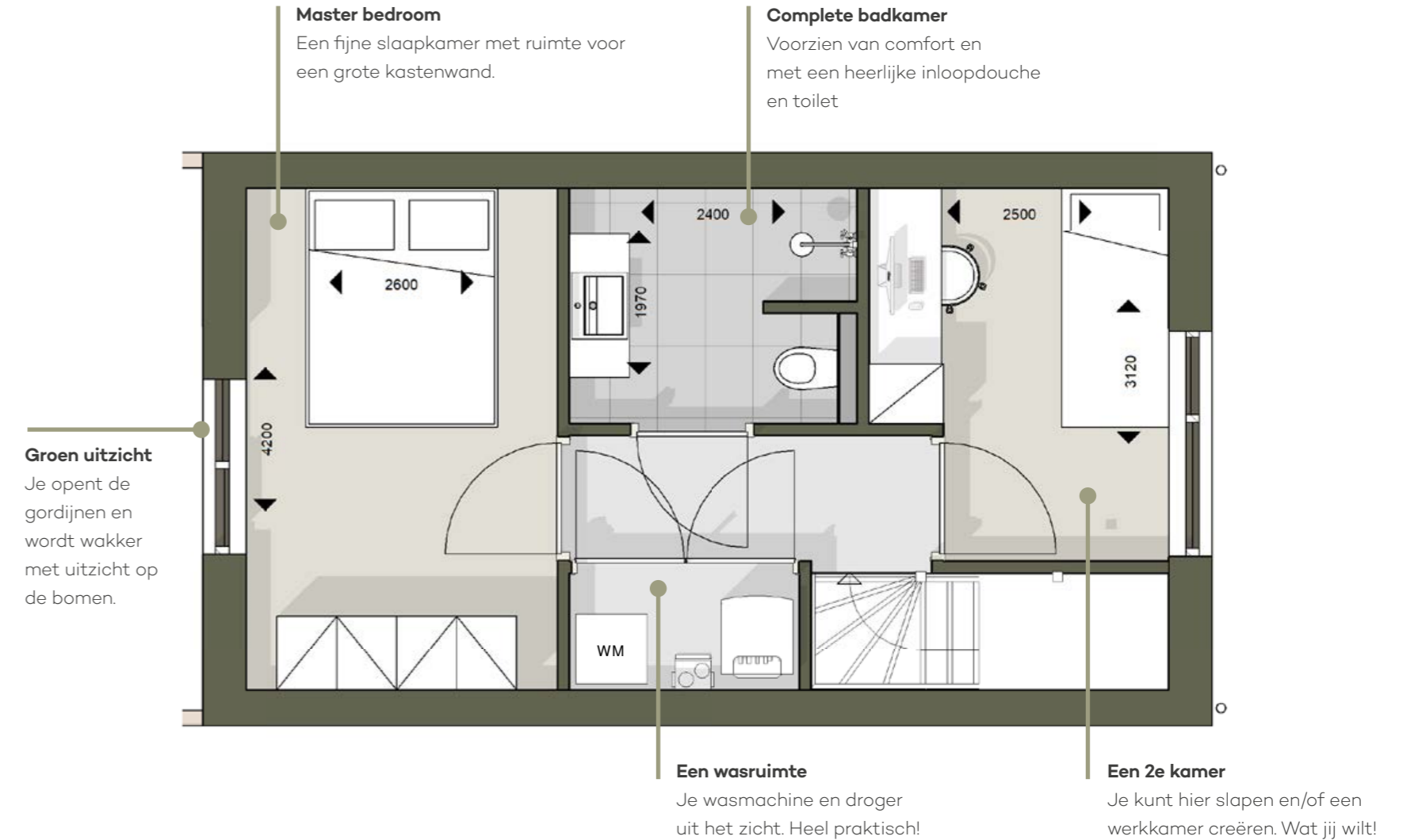
Plattegronden

I Huys Hazel **Tussenwoning**

Bouwnummers 5, 6, 7, 8 en 11



BEGANE GROND SCHAAL 1:50



1E VERDIEPING SCHAAL 1:50

Optioneel
Tussenwoning Huys Hazel

Passend bij jouw
woonwensen.

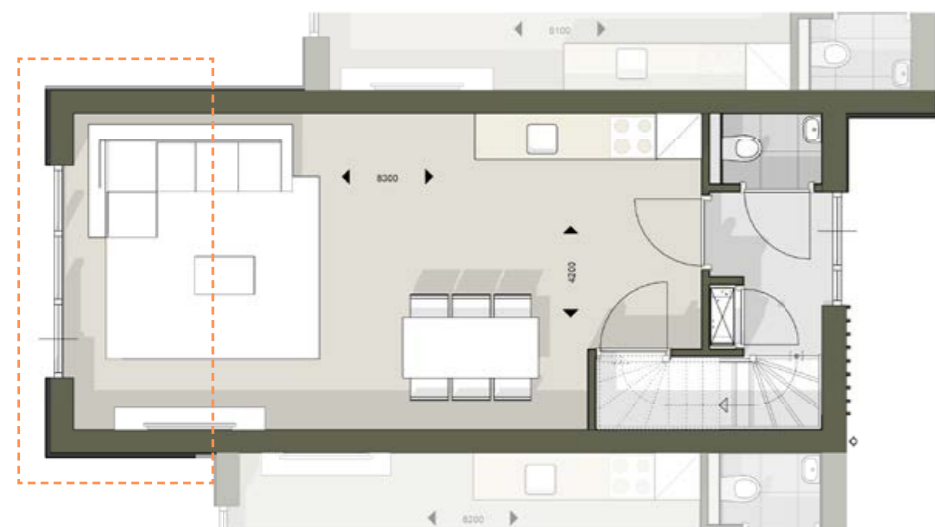


Plattegronden Optioneel T1

| Huys Hazel **Tussenwoning**

UITBREIDEN BEGANE GROND

Wie behoefte heeft aan extra leefruimte op de begane grond kan de woning uitbreiden over de gehele breedte aan de achterzijde met 2,20 m. Dit is goed voor 9,20 m² extra woonoppervlak.



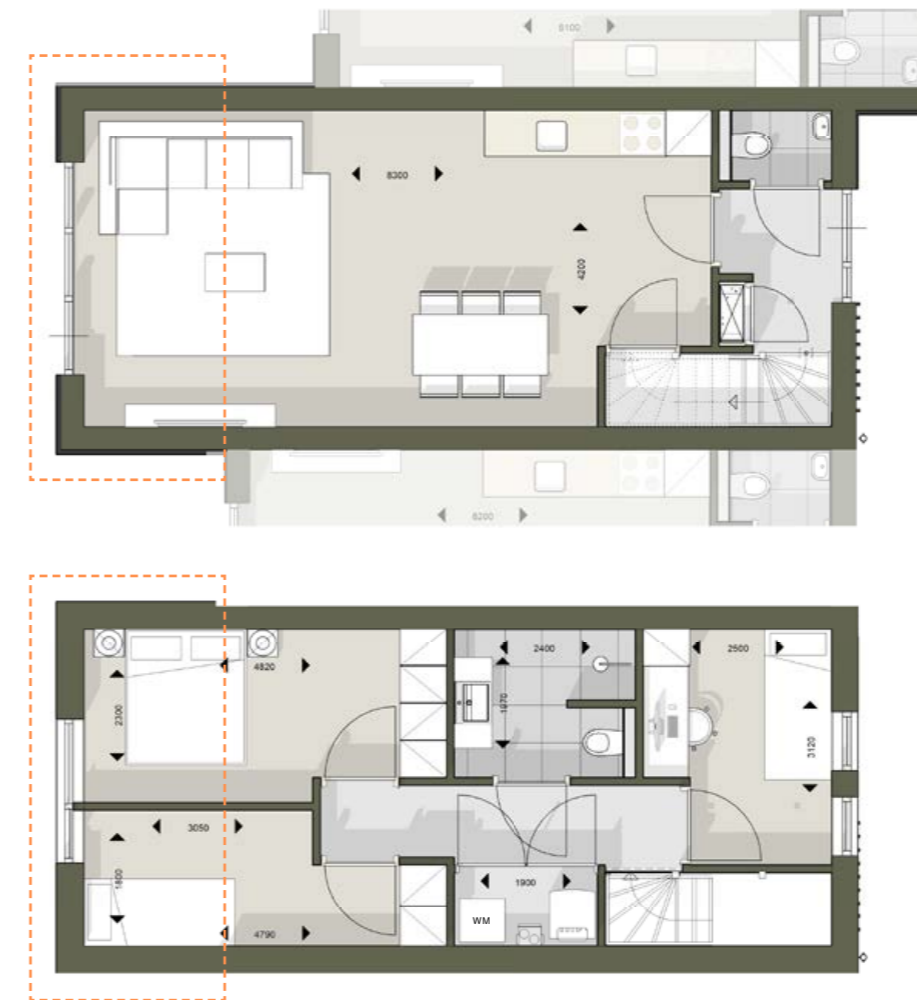
UITBREIDING BEGANE GROND SCHAAL 1:100

Plattegronden Optioneel T2

| Huys Hazel **Tussenwoning**

UITBREIDEN BG EN 1E VERDIEPING

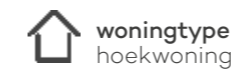
Wie ook nog behoefte heeft aan extra slaapkamer en/of werkkamer op 1e verdieping kan de woning uitbreiden over de gehele breedte aan de achterzijde met 2,20 meter. Dit is goed voor in totaal 18,00 m² extra woonoppervlak.



UITBREIDING BEGANE GROND EN 1E VERDIEPING SCHAAL 1:100

Plattegronden

Hoekwoning Huys Hazel



woningtype
hoekwoning



gebruiksopp.
75 m²



woonlagen
2 woonlagen



slaapkamers
2 slaapkamers



extra ruimtes
berging 6m²

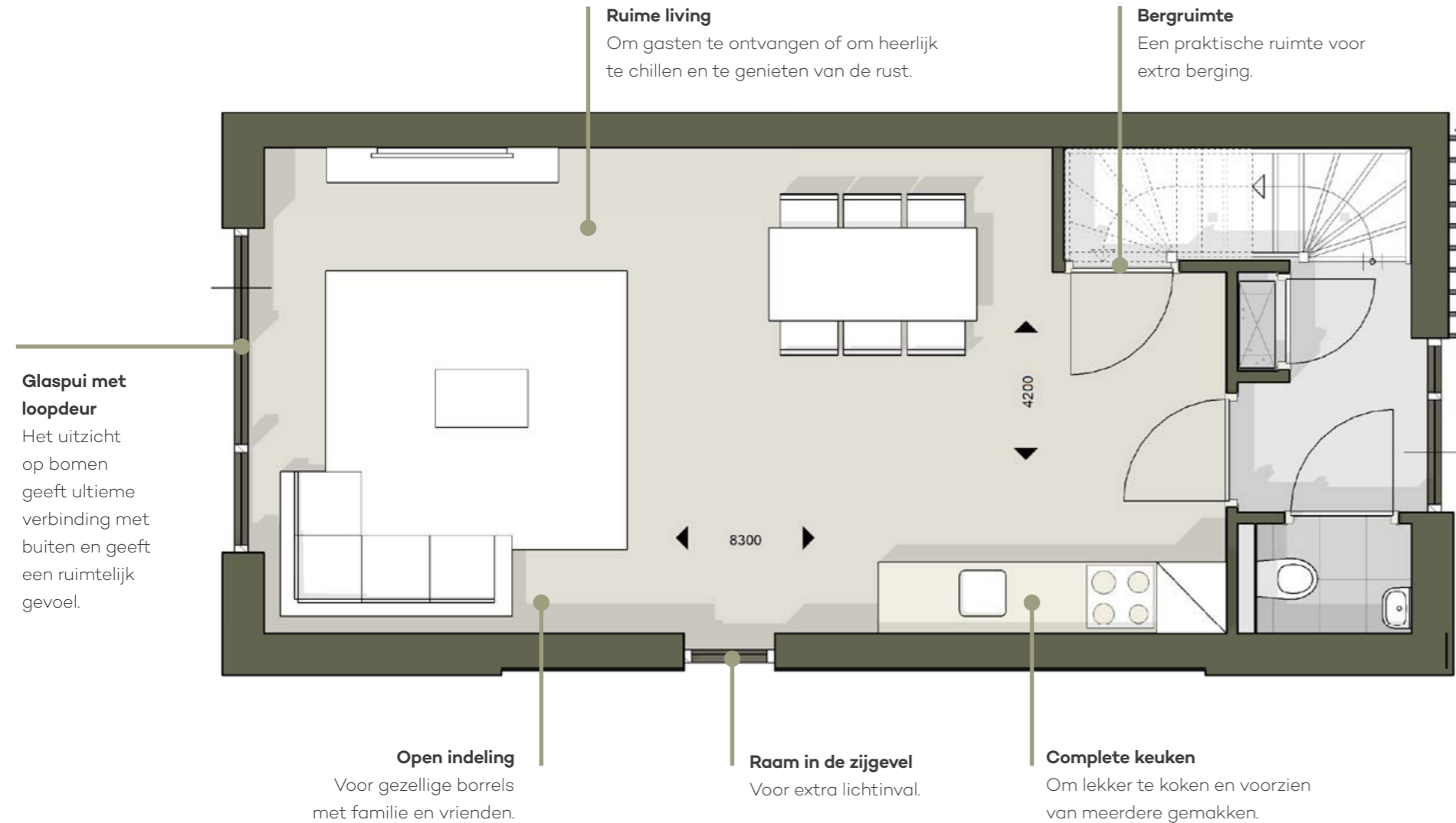


entree
voorzijde

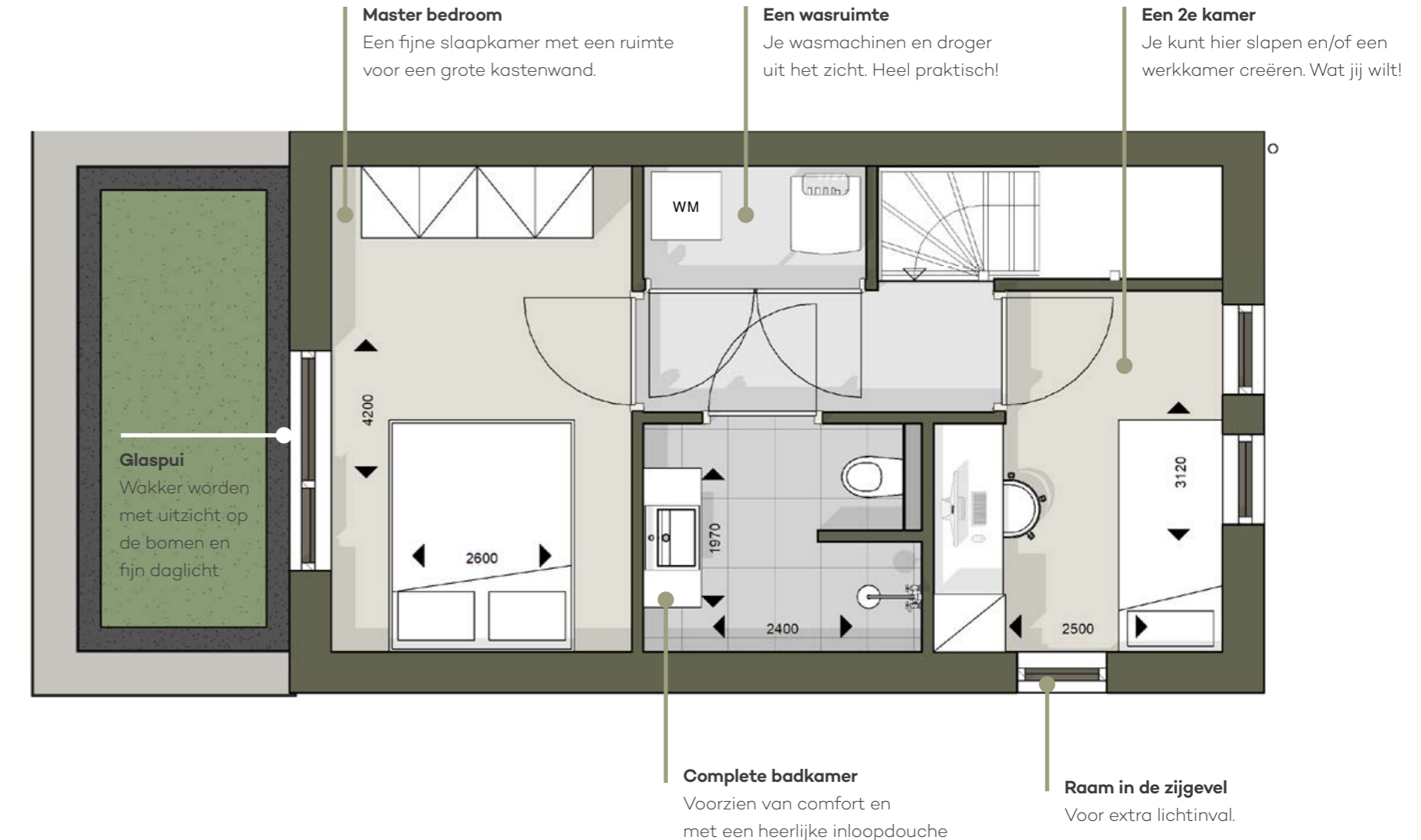
Plattegronden

I Huys Hazel Hoekwoning

Bouwnummers 4, 9, 10 en 12



BEGANE GROND SCHAAL 1:50



1E VERDIEPING SCHAAL 1:50

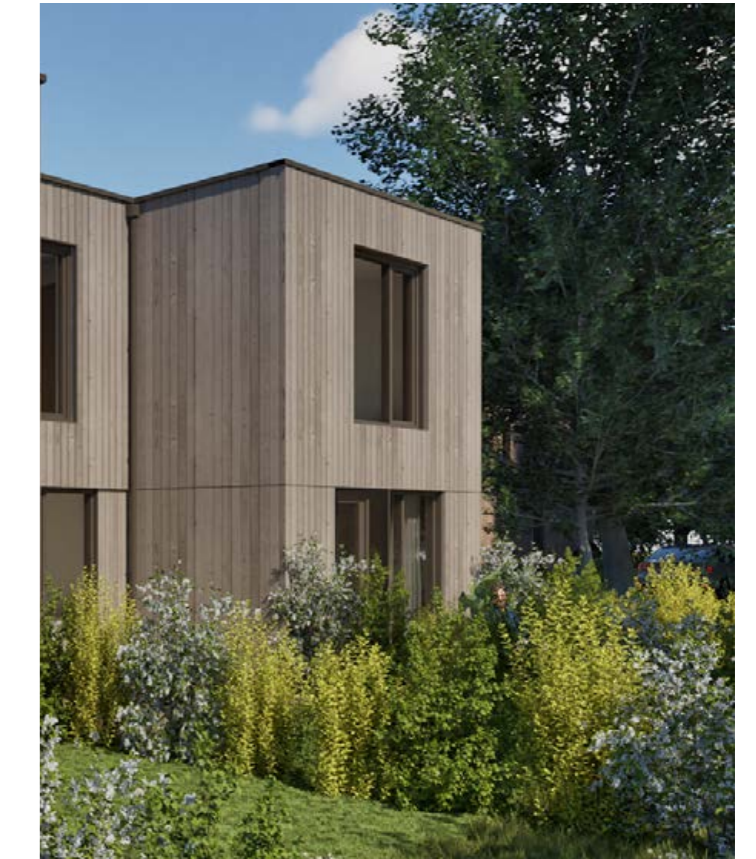
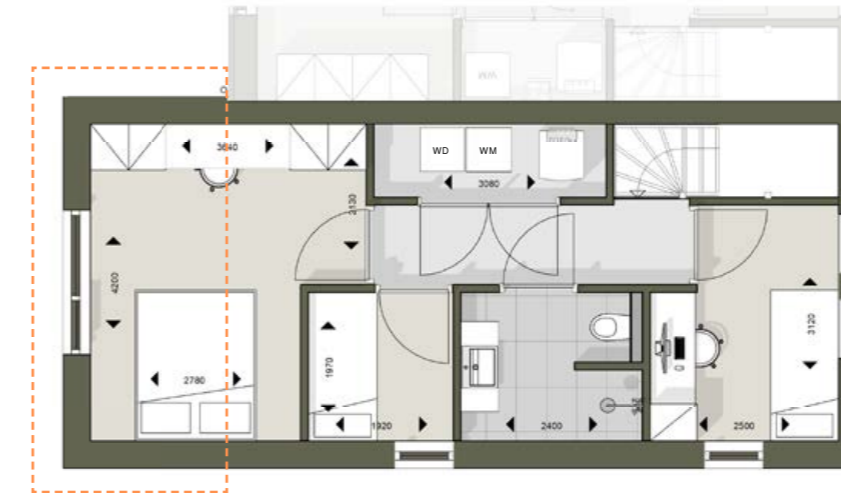
Optioneel Hoekwoning Huys Hazel

Plattegronden Optioneel H1

| Huys Hazel **Hoekwoning**

UITBREIDEN 1E VERDIEPING

Wie behoefte heeft aan een 3e slaapkamer (of werkkamer) op de 1e verdieping kan de woning uitbreiden over de gehele breedte aan de achterzijde met 2,20 meter, goed voor 9,20 m² extra woonoppervlak.



UITBREIDING 1E VERDIEPING SCHAAL 1:100

Het beheer van de gezonde leefomgeving

Beheerstructuur van 't Hof van Dorth

In 't Hof van Dorth woon je in een groene, gezonde leefomgeving. Naast je eigen woning of appartement ben je samen met je burens verantwoordelijk voor een aantal gezamenlijke onderdelen van het plan.

Mandeligheid

Het gezamenlijke groen en binnenterrein zijn mandelig. Mandeligheid betekent dat bewoners samen eigenaar zijn van deze delen en samen verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud.

Het gezamenlijke groen wordt onderhouden door de aangewezen hovenier: Ter Riele Hoveniersbedrijf. Opmaat Wonen neemt het onderhoud van het gezamenlijke groen het eerste jaar voor haar rekening. Daarna betalen de kopers maandelijks een bijdrage voor het onderhoud door de hovenier. Ook voor de overige gezamenlijke onderdelen van het plan wordt een maandelijkse bijdrage gevraagd. Op deze manier draagt iedereen zijn steentje bij en blijft 't Hof van Dorth mooi onderhouden.

Beheerplan en gezamenlijke afspraken

Alle afspraken over het beheer zijn vastgelegd in een beheerplan. Hierin staat onder andere welke onderdelen gezamenlijk worden beheerd, hoe het onderhoud wordt georganiseerd, welke bijdragen hiervoor gelden en hoe bewoners omgaan met het groen op hun eigen perceel.

Het volledige inrichtingsplan met alle gezamenlijke onderdelen en het beheerplan worden overhandigd aan de woning-optanten tijdens hun verkoopgesprek. Zo kunnen toekomstige bewoners precies nalezen wat er is afgesproken en waar zij aan bijdragen.

Samen Onze Buurt

Bij de start van de nieuwe buurt staat een buurtcoach klaar voor alle bewoners. De buurtcoach helpt met advies over prettig samenwonen met meerdere generaties, elkaar op een natuurlijke manier ontmoeten en iets voor elkaar betekenen. Zo ontstaat een verbonden buurt waar bewoners naar elkaar omzien.

Voor het beheer van de VvE (appartementen) en het mandelige groen/binnenterrein wordt een professionele beheerpartij aangesteld. Deze beheerpartij ziet toe op een zorgvuldige uitvoering van de gemaakte afspraken en is het aanspreekpunt voor zaken die betrekking hebben op de mandelige delen.

Het Notarieel uit Deventer

Het Notarieel uit Deventer begeleidt de juridische vastlegging van de afspraken rondom de VvE, de mandeligheid en het beheer. Zij nemen deze afspraken zorgvuldig op in de benodigde stukken, zodat het gezamenlijke beheer vanaf de start duidelijk en goed geregeld is. Zo blijft 't Hof van Dorth een groene en prettige leefomgeving voor iedereen.



hetnotarieel

Bergweidedijk 12
7418 AA Deventer
0570 – 619 792
deventer@hetnotarieel.nl

De partners van 't Hof van Dorth

Bij 't Hof van Dorth werken we samen met zorgvuldig geselecteerde bouwpartners, zodat jouw woning met vakmanschap en oog voor detail wordt gerealiseerd.



Barentsz Ontdekkingshuizen

De bouw van alle woningen in 't Hof van Dorth wordt verzorgd door Barentsz uit Hilversum. Deze ervaren partner staat bekend om het produceren en realiseren van duurzame woningen in hout. Zij produceren hoogwaardige prefab elementen uit hun eigen fabriek, met altijd aandacht voor de kleinste details en precisie in maatvoering.

Zij begeleiden het bouwproces van begin tot eind en zorgen ervoor dat jouw woning met zorg, aandacht en gebruik van (semi)modulaire bouwtechnieken wordt gerealiseerd. Zo kun je erop vertrouwen dat ze jouw woning met kwaliteit, duurzaamheid en oog voor detail bouwen. Na de aankoop van de woning word je uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek bij Barentsz. Tijdens dit gesprek kun je jouw persoonlijke wensen en voorkeuren bespreken, zodat jouw woning nog beter aansluit bij jouw leefstijl.

De garantie van Woningborg

Alle woningen in project 't Hof van Dorth worden gebouwd onder de garantie van Woningborg. Dit biedt jou als koper extra zekerheid en bescherming tijdens én na de bouw.

Met het Woningborg-certificaat ben je verzekerd dat jouw woning altijd wordt afgebouwd. Ook als de aannemer onverhoopt failliet zou gaan. Daarnaast zijn de woningen tijdens de bouw verzekerd tegen brand, storm en diefstal, en blijven ook na oplevering de garantieverplichtingen van de aannemer gewaarborgd.

Zo weet je zeker dat jouw nieuwe woning met zorg én zekerheid wordt gebouwd.



Boo en Studio D

De eerste mogelijkheden zijn verkend door Boo. Tevens hebben zij alle onderzoeken uitgevoerd, waaronder het jaarrond natuuronderzoek. Studio D heeft het stedenbouwkundig plan verder vorm gegeven en de basis gelegd voor deze leefomgeving.

K2 & Landlab

De landschapsarchitecten van K2 en Landlab hebben zich gebogen over de gehele uitwerking. Dit betreft een uitgebreid plan voor de gezamenlijke ruimten, paden en alle groenvoorzieningen, waarbij aandacht is voor veiligheid, toegankelijkheid en een prettige woonomgeving. Een combinatie van mooi, maar ook toekomstbestendig.

LightToday

Ook wordt in 't Hof van Dorth zorgvuldig aandacht besteed aan de verlichting van het hele plan. Voor deze taak werken we samen met LightToday, gespecialiseerd in sfeervolle en functionele buitenverlichting.

De verlichting geldt voor de gezamenlijke ruimten. Zo zorgen we dat alle paden en ontmoetingsplekken veilig, toegankelijk en prettig verlicht zijn, zowel 's avonds als in de wintermaanden. Mooie oplossingen die passen bij het natuurlijke karakter van het plan.

Enzerink

Het bouwrijp maken en de aanleg van de verharding komt in handen van onze partner Enzerink uit Hengelo.

Ter Riele

Voor de inrichting en het beheer van het groen in project 't Hof van Dorth werken we samen met hoveniersbedrijf Ter Riele B.V. uit Klarenbeek. Ter Riele is gespecialiseerd in creatieve tuinaanleg en groenvoorziening, en zorgt ervoor dat de buitenruimtes van het plan zowel sfeervol als functioneel worden ingericht volgens het ontwerp.



Van financiële check naar jouw hypotheek

Zie jij jezelf al wonen op deze unieke plek in Epse? Misschien heb je zelfs al een favoriet bouwnummer op het oog. Voordat je je inschrijft op een woning, is het prettig om te weten waar je financieel aan toe bent. Bij nieuwbouw koop je namelijk vaak al vóór de bouw start. Juist daarom is een financiële check een slimme eerste stap.

Voordelen van een financiële check:

- > Je krijgt inzicht in je financiële mogelijkheden
- > Je kunt gericht zoeken naar een woning die bij je past
- > Het gesprek is kosteloos en volledig vrijblijvend

Meer mogelijk dan je denkt
Bij nieuwbouw komt vaak meer kijken dan alleen de koop- en aanneemsom. Denk bijvoorbeeld aan een keuken, vloer of maatwerkoplossingen zoals een vaste kast. Veel van deze onderdelen kun je meefinancieren in je hypotheek. Zo richt je jouw huis direct compleet in.

Extra ruimte door duurzaam wonen

De woningen in 't Hof van Dorth zijn energiezuinig en hebben een hoog energielabel. Dat biedt extra financiële voordelen:

- > Lagere energielasten
- > Meer leencapaciteit
- > Vaak een rentekorting

Duurzaam wonen is dus niet alleen comfortabel, maar ook financieel aantrekkelijk.

Vraag direct jouw financiële check aan. Onze partner Rabobank helpt je graag met een gratis en vrijblijvend gesprek. Tijdens dit gesprek kijk je samen met een adviseur naar wat er financieel haalbaar is én hoe een nieuwbouwfinanciering precies werkt. Bij inschrijving is er de mogelijkheid om dit document te uploaden.

Tip voor starters: vraag naar de mogelijkheden van een starterslening

Vraag financiële check bij Rabobank aan >

Je bepaalt natuurlijk zelf of je een financiële check laat opstellen, en door wie. Jouw voordeel is dat de Rabobank bekend is met dit project en je daardoor snel kan helpen.

CONTACT RABOBANK

Niels Ronk en Inge Everhardt helpen jou graag bij het regelen van jouw financiering voor een woning in dit project.

Niels Ronk (06) 25 37 98 86
Inge Everhardt (06) 12 64 27 93
nieuwbouw@rabobank.nl





TEAM OPMAAT WONEN

Project 't Hof van Dorth is een initiatief van Opmaat Wonen B.V.

Opmaat Wonen ontwikkelt hoogwaardige, duurzame woonomgevingen voor mens en natuur door innovatieve bouwtechnieken te combineren met slimme ontwerpen.



Contact

Je hebt interesse in woning Huys Hazel in Project 't Hof van Dorth in Epse. Dat begrijpen wij heel goed. Want wie wil er nu niet wonen in zo'n groene omgeving omringd door bomen, dichtbij de historische binnenstad van Deventer én dichtbij snelwegen die leiden naar Apeldoorn, Zwolle, Arnhem en Enschede.

Verkoopteam

De verkoop van de woningen wordt verzorgd door Opmaat Wonen. Wij zijn dus het eerste aanspreekpunt voor de gehele inschrijfprocedure en begeleiden jou tot aan de koopovereenkomsten van de kavels en woningen.

Het verkoopproces en De leidraad, de weg naar jouw nieuwe (t)huis.

Je wilt dolgraag een woning in 't Hof van Dorth, maar dat geeft waarschijnlijk ook veel vragen. Daarom hebben wij 2 documenten op de website geplaatst. Het

verkoopproces en 'De leidraad, de weg naar jouw nieuwe (t)huis'. Hiermee proberen wij jou vooral te helpen door antwoorden te geven op veel vragen rondom dit proces en de planning. In de leidraad vind je alle fasen en stappen met een tijdsplan.

Inschrijven

Inschrijven voor een woning kan uitsluitend via het inschrijfformulier op de projectwebsite hethofvandorth.nl

Toewijzing

Per email krijg je bericht of je bent toegewezen aan een woning in project 't Hof van Dorth. In de inschrijfvoorwaarden op de projectwebsite lees je meer over de wijze waarop wij toewijzen.

Adviesgesprek

De woning-optanten zijn welkom voor een afspraak op het kantoor van Opmaat Wonen in Twello met

een verkoopadviseur. De adviseur legt alle documenten uit en de optanten gaan naar huis met de aanvullende documenten.

Tekenen koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt je aangeboden ter ondertekening. Dit betekent dat je (bijna) eigenaar bent van een prachtige woning in project 't Hof van Dorth.

Vragen?

Bel of mail voor meer informatie.

opmaat
wonen

Opmaat Wonen B.V.
Martinusweg 17
7391 AC Twello
T 0571-760010
E info@opmaatwonen.nl
I www.opmaatwonen.nl



Dankwoord

Graag bedanken wij de gemeente Lochem voor de prettige samenwerking en in het bijzonder voor haar betrokkenheid, open houding en enthousiasme bij de herontwikkeling van locatie Diekman-Oost. Dankzij de constructieve gesprekken en de gezamenlijke inzet is stap voor stap toegewerkt naar een plan dat recht doet aan de plek, de opgave en de toekomstige bewoners.

Ook bedanken wij alle betrokken buurtbewoners voor hun aanwezigheid, betrokkenheid en waardevolle inbreng tijdens de participatieavonden. Hun ideeën, vragen en aandachtspunten hebben een belangrijke rol gespeeld in de verdere uitwerking van het plan. Juist door met elkaar in gesprek te gaan, ontstaat inzicht in wat een buurt nodig heeft en wat ervoor zorgt dat een nieuwe ontwikkeling op een zorgvuldige manier kan landen in de bestaande omgeving.

Met onze ontwikkelmethode Onze Buurt werken wij niet alleen aan woningen, maar aan een woonomgeving die past bij de identiteit van de plek en bij de mensen die er wonen of gaan wonen. We kijken daarbij naar de bestaande kwaliteiten van de omgeving, de wensen vanuit de buurt, de ambities van de gemeente en de mogelijkheden van de locatie zelf.

Wij kijken met waardering terug op dit proces en danken iedereen die hieraan heeft bijgedragen.

I EPSE

't Hof van Dorth

NATUURLIJK WONEN IN 'T GROEN

opmaat[®]
wonen



Aan het samenstellen van deze brochure is de hoogste zorg besteed. Desondanks kan het voorkomen dat zich kleine onvolkomenheden voordoen. Aan de inhoud van het gepubliceerde kunnen op generlei wijze rechten worden ontleend. De getoonde informatie kan niet worden aangemerkt als een aanbod en is niet bedoeld ter vervanging van deskundig, persoonlijk advies.

UITGAVE OPMAAT WONEN B.V.