

An aerial photograph of a coastal town, likely Grou in the Netherlands. The town features numerous houses with red-tiled roofs, a church with a tall spire, and a harbor with many wooden piers and boats. The water is a deep blue, and the sky is overcast. The text 'It Grouster Hof' is overlaid in large, white, sans-serif font.

It Grouster Hof

2 Woningen op een unieke locatie in Grou

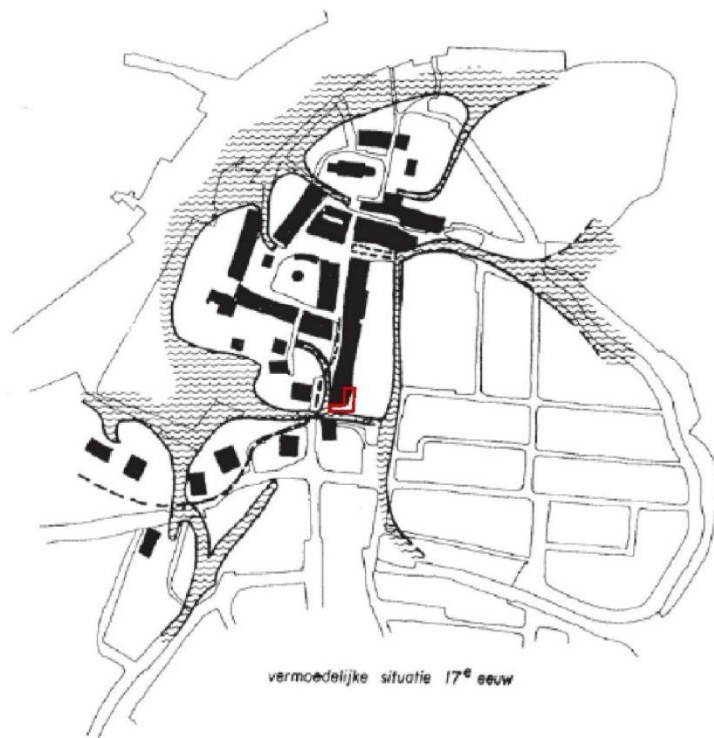
A decorative horizontal band at the bottom of the page, consisting of a blue background with a wavy yellow line running across it.A decorative horizontal band at the bottom of the page, consisting of a blue background with a wavy yellow line running across it.

Inhoud

- Luchtfoto
- Buurt
- Geschiedenis
- Situatie
- Plattegrond
- Gevels
- Gebiedskaart & notities



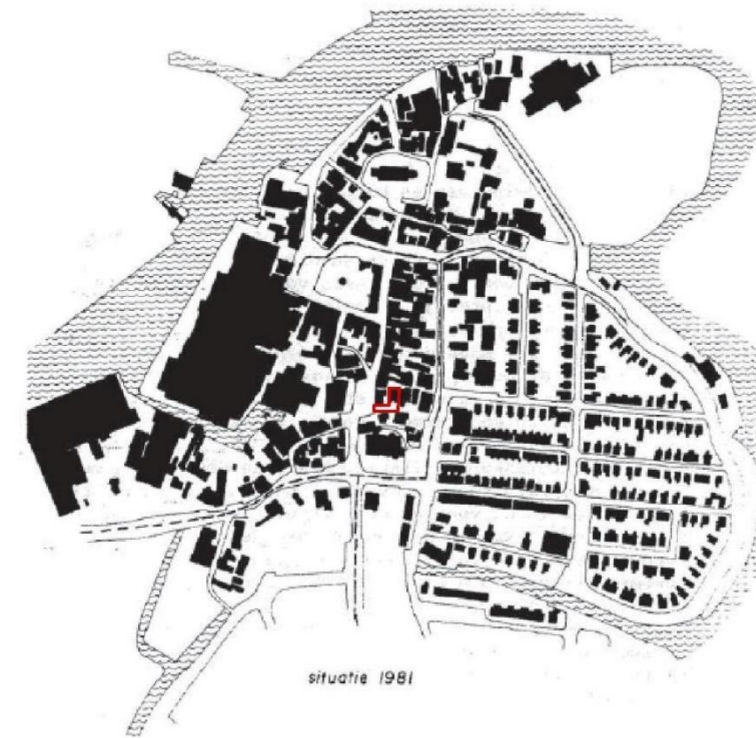




- De locatie is nog achtererf van de 'lint' bebouwing aan de Hoofdstraat.
- In 1696 wordt hier een vermaningskerk + consistorie gebouwd die ontsloten wordt door de Fermanjesteek en het achterliggende water.



- De bebouwing wordt een woning met schuur/werkplaats, er ontstaat meer bebouwing richt de (gedempte) haven



- De waterwegen in het dorp zijn veelal gedempt, het archipelkarakter is echter nog duidelijk aanwezig door de wirwar an straatjes.



westzijde



oostzijde

Geschiedenis “Het kleine huis”

Plantoelichting 'Het Kleine Huis'

Grou is van oorsprong een vroeg middeleeuws terpdorp in het Lage Midden met een agrarisch karakter. Dankzij de centrale ligging tussen talrijke waterverbindingen kon het zich vanaf de 15de eeuw tot een nederzetting van handel en scheepvaart ontwikkelen. Het dorp groeide daardoor flink en wordt dan ook een vlekke genoemd. Het dorp ligt niet alleen aan en tussen het water, maar met allerlei vaartjes wordt het ook doorsneden door water. Het oudste gedeelte tussen Pikmeer en Rechte Grouw is dan ook wel een archipel dorp genoemd. De watertjes zijn inmiddels allemaal gedempt maar door de wirwar van straatjes is dat archipelkarakter nog te ervaren. In de 19e eeuw nam het belang van de scheepvaart af, maar dat werd goed opgevangen door de komst van goede verbindingen over wegen en het spoor. In de loop van de 20ste eeuw richtte het dorp zich steeds meer op de watersport en het toerisme.

De planlocatie ligt in de beschermde dorpskern aan de Fermanjesteek. Aan de zuidzijde werd de kavel ontsloten door een watertje die in verbinding stond met het Pikmeer en de Rechte Grouw. De volledig vervallen bebouwing kent een bijzondere geschiedenis waarbij er altijd sprake is geweest van een dubbelfunctie, dit is aan de steegzijde nog steeds duidelijk herkenbaar aan de beide toegangen. Volgens overlevering is het in 1696 gebouwd als vermaningskerk Het Kleine Huis' voor de Lamisten die zich daarmee afscheidden van de Zionisten. De kerk en de consistorie hadden beiden hun eigen ontsluiting aan de steeg. Nadat de kerken in 1825 geld moeten betalen aan Napoleon gaan de Lamisten en Zionisten in Grou weer samen verder waardoor de vermaningskerk in 1829 haar functie verliest. Tjalling Halbertsma, botenverkoper en verhalenmaker, koopt het. Het achterliggende water ondersteunt de bedrijvigheid. Later hebben er nog koeien gestaan voor een slachterij en Bottema, een timmerman, had er nog zijn timmerwerkplaats en bijhorende woning. Na het dempen van het water is het geheel in verval geraakt.

Er werd bij de planvorming kort getwijfeld tussen volledige sloop en behoud van karakteristieke delen van de bebouwing. Wij hebben ervoor gekozen om de gevel aan de steeg te willen behouden. De geschiedenis kan haar eigen verhaal vertellen en er met dit nieuwe ontwerp weer een episode bij kan voegen. We hebben gekozen voor de bouw van twee woningen benodigd welke beide ontsloten worden aan de steegzijde, dit komt ook overeen met de dubbelfunctie die deze locatie altijd heeft gehad. Deze twee woningen worden beide gesitueerd in twee volumes met een kap haaks op de steeg waarvan 1 woning zich terug rooit om het volume aan de steeg niet te overdadig te laten zijn, ook aan de zuidzijde komt het volume op deze manier beter tot haar recht.

Voor de woning aan de oostzijde die terug wordt gerooid situeren we de woonkamer en keuken op de verdieping, zo voorkomen we de visuele relatie met de voorruimte waar mogelijk ook de fietsen hun plek gaan vinden. Voor de westelijk gelegen woning situeren we de woonkamer en keuken op de begane grond zodat er op maaiveld een aardige privé buitenruimte kan worden gecreëerd. De westelijk gelegen woning heeft een loggia aan de buitengevel zodat de buitenruimtes elkaar niet hinderen.

De nieuwe volumes worden beide als monoliet op en achter de bestaande gemetselde gevel gesitueerd. De eenvoud in materiaal en detail doet het bestaande metselwerk met al haar detaillering en verhalen recht aan. *De geschiedenis van Het Kleine Huis' leeft voort.*

De woningen zijn comfortabel en duurzaam

Zo worden er standaard en aantal PV zonnepanelen geplaatst en is de woning zeer goed geïsoleerd. Er wordt standaard 3-laags beglazing toegepast met het bijzondere Zweedse kantelraam systeem en iedere woning wordt voorzien van een lucht-water warmtepomp. De woningen voldoen aan de eisen van morgen. Het is mogelijk om jouw woning nog energiezuiniger te maken.



westzijde



woning 4A

woning 4B



begane grond

woning 4A

woning 4B



1e verdieping

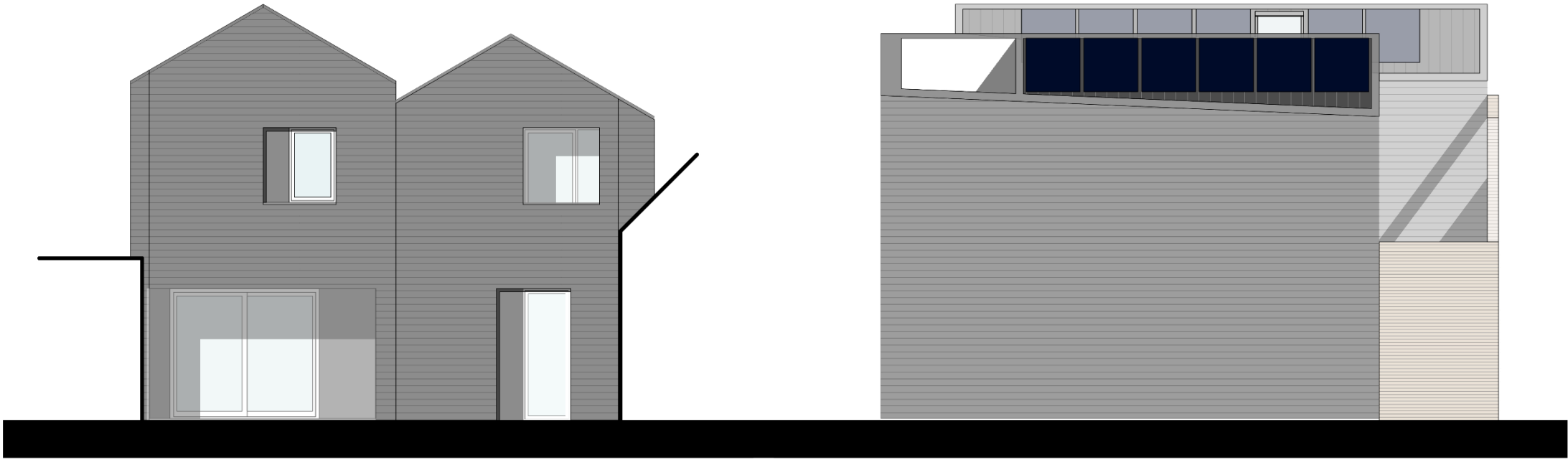


plattegronden
schaal :100



Voorgevel (Noord)

Zijgevel (Oost)



Achtergevel (Zuid)

Zijgevel (West)



gevels
schaal :100

Algemene & Technische informatie

Bouwkundige omschrijving

Grondwerk

Voor de fundering en de riolering zullen de nodige graafwerkzaamheden worden verricht. De woning wordt aangevuld met uitkomende grond en de overgebleven grond wordt verspreid over het perceel. We spreken hiermee van een zogenaamde gesloten grondbalans.

Fundering

Er is gerekend met betonnen funderingsbalken, inclusief een paalfundatie. De onderkant van de fundering komt op een diepte van circa 80 centimeter diep (vorstvrije diepte).

Beganegrondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonvloer met daarop een cementdekvloer van 70mm waarin leidingwerk verwerkt is. Rondom de beganegrondvloer wordt een geïsoleerde kantplank toegepast met roosters waar nodig om de kruipruimte te ventileren. De isolatiewaarde van de vloer bedraagt Rc 3,5.

Buitenwanden

De woningen worden uitgevoerd als houtskeletbouwsysteem. De woning wordt dan ook voor zover mogelijk in zijn geheel geprefabriceerd. Aan de buitenzijde wordt onder andere hoogwaardig Zweeds fijnbezaagd houtwerk toegepast. De wanden aan binnenzijde van de woning worden geheel voorzien van OSB met daaroverheen gipsplaten. Ter plaatse van het woongedeelte bedraagt de Rc 5.

Woningscheidende wanden

Er worden ter afscheiding van de woning geprefabriceerde houtskelet woningscheidende wanden toegepast. Tussen de woningscheidende wanden is een spouwruimte toegepast.

Verdiepingsvloer

De geïsoleerde houten verdiepingsvloer wordt als cassettes geprefabriceerd. De bovenzijde van de balken is voorzien van plaatmateriaal. De onderzijde, de plafondzijde ter plaatse van de beganegrond, wordt voorzien van regels, isolatie en gipsplaten. Over de houten vloer wordt een variokomp plaat aangebracht waarin de vloerverwarming is verwerkt.

Dakconstructie

Het geïsoleerde dak wordt als cassettes geprefabriceerd. Er worden isolatie, folies, ventilatielatten en panlatten vanuit de fabriek aangebracht. De isolatiewaarde bedraagt Rc 6. De binnenzijde van de dakcassettes zijn voorzien van groen plaatmateriaal.

Binnenwanden

De binnenwanden worden geprefabriceerd. Tussen het regelwerk komt isolatie en beide zijden worden voorzien van OSB en gips.

Binnendeuren en binnen kozijnen

Er worden stompe Svedex superlakdeuren toegepast. De binnendeurkozijnen zijn van hout en wit gegrond. Er wordt een vrij-bezet garnituur en een dorpel van kunststeen toegepast bij de natte ruimtes.

Trappen

Er wordt van de beganegrond naar de eerste verdieping een gesloten trap toegepast. Trappen wordt uitgevoerd als gegronde, vuren open trappen met slijtstrips. Er wordt een gegronde houten leuning en een gegrond hekwerk waar nodig geplaatst.

Lijstwerk

Er worden plafondplinten (12x55mm) en architraven (12x45mm) om binnendeurkozijnen (tweezijdig) toegepast. Deze plinten en architraven zijn gegrond.

Koven

Het leidingwerk zal zo efficiënt en slim mogelijk worden aangelegd. Ondanks deze uitgangspunten ontkomen wij er niet aan om waar nodig koven toe te passen.

Buitendeuren, - en kozijnen

De houten kozijnen en tuindeuren, gefabriceerd uit vacuüm geïmpregneerd Zweeds vuren, zijn fabrieksmatig gelakt en voorzien van drie laags glas. De dagkanten en negge van de binnenzijde worden voorzien van gips. Er wordt een Werzalit vensterbank toegepast met een diepte van 250mm. De Nederlandse buitendeuren met driepuntssluiting worden in geval van aanwezigheid van glas voorzien van tweelaags glas. De deuren worden op locatie afgeschilderd.

Technische installaties

Verwarmingsinstallatie

Het verwarmingstoestel is een lucht-water warmtepomp. Deze is uitgevoerd met een ingebouwde warmwatervoorziening met een voorraadvat. Daarnaast is het systeem voorzien van automatische ontluchter, een vul- aftapkraan en een overstortventiel. De binnenunit van de warmtepomp in de technische ruimte geplaatst. Nabij de warmtepomp wordt een expansievat toegepast met een inhoud van 18 liter. De buitenunit wordt in de tuin geplaatst. Optioneel is er een akoestische omkasting verkrijgbaar.

Het afgiftesysteem wordt op de beganegrond uitgevoerd als vloerverwarming door middel van leidingwerk in de cementdekvloer op de beganegrond. In de te verwarmen vertrekken op de verdieping wordt vloerverwarming verwerkt in de variokomp vloerplaten.

De temperatuur regeling vindt plaats doormiddel van een twee zone (beganegrond / verdieping) programmeerbare, bedrade digitale kamerthermostaat. Naast verwarmen biedt de warmtepomp mogelijkheid tot topkoeling waarmee u de woning een aantal graden kunt koelen.

Het leidingwerk ten wordt uitgevoerd met behulp van flexibel kunststof leidingwerk met een aluminium inlage. Het leidingwerk wordt gekoppeld door middel van r.v.s. persfittingen en waar mogelijk weggewerkt in vloeren en plafonds.

Woonkamer/ keuken	20 graden Celsius.
Hal & overloop	18 graden Celsius.
WC	geen verwarming.
Techniekruimte	geen verwarming
Bergkast	geen verwarming
Studie/ slaapkamers	18 graden Celsius.
Badkamer	22 graden Celsius.

Koud- en warmwater

Er is gerekend met één groeps koudwaterleiding naar de op de tekening staande lozingstoestellen. Voor de warmwaterleiding is gerekend met één groeps waterleiding van de ketel naar de op de tekening staande lozingstoestellen met warmwateraansluiting.



Elektrische installatie

Er wordt een complete elektrische installatie volgens NEN 1010 norm geleverd en aangebracht inclusief aarding. Er wordt een negen groepen installatiekast geplaatst met benodigde aardlekschakelaar(s). Er worden twee extra loze leidingen naar de keuken gelegd en op de beganegrond wordt een UTP en CAI aansluiting aangebracht.

In de geprefabriceerde binnen, - en buitenwanden worden wanddozen en loze leidingen aangebracht die op de bouwlocatie verder bedraad worden. De hoogte van wandcontactdozen (dubbel-doosstelsel) vanaf vloerhoogte bedraagt +300mm. De lichtschakelaars worden op een hoogte van +1050mm gemonteerd. Het schakelmateriaal is van Busch-Jaeger Balance SI wit. Waar nodig conform het bouwbesluit worden rookmelders geplaatst. De voordeurbel is een eenvoudige met trafo.

Zonnepanelen

Er worden op het dakvlak 6 all black zonnepanelen à 425Wp per stuk toegepast. De panelen worden gericht naar het westen.

Ventilatie

Er wordt een “Duco all-in one” ventilatiesysteem aangelegd. Dit is een afzuigsysteem met aanvoer van lucht doormiddel van roosters boven de kozijnen). het systeem wordt uitgevoerd met Co2 en vochtsturing. Het systeem wordt nabij de verwarmingsinstallatie geplaatst. Voor luchtafvoer wordt een geïsoleerde (dak)doorvoer aangebracht en worden ventilatieventielen geplaatst. Er wordt één standenschakelaar geplaatst in de badkamer

Riolering

De buiten- en binnenriolering wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel

Dakgoten

De woning wordt voorzien van zinken (krimp)goten. De goten worden geplaatst op de rechter- en linkerzijde van iedere woning. Een krimpgoet wordt geplaatst tussen de twee woningen. uiteraard inclusief de nodige uitlooppijpjes, eindschotten en hulpmaterialen.

Hemelwaterafvoer

Iedere woning wordt voorzien van voldoende hemelwaterafvoeren (hwa's). De afvoerpijpen zijn van zink.

Sanitair

Er is geen post meegenomen voor het leveren en/of aanbrengen van het sanitair. Dit wordt door de opdrachtgever/koper, op eigen risico en verantwoordelijkheid geleverd en aangebracht.

Inloopdouche

Het is niet toegestaan om tegelwerk toe te passen op de houten vloer waarop gedoucht wordt. Er dient te allen tijde een douchebak te worden toegepast op de houten badkamervloer. Er zijn douchebakken verkrijgbaar met een hoogte van slechts circa 3,5 centimeter welke verzonken kan worden in het plaatmateriaal van de verdiepingsvloer en vloertegel.

Tegelwerk,

Er is geen post meegenomen voor het leveren en/of aanbrengen van het tegelwerk. Dit wordt door de opdrachtgever/koper, op eigen risico en verantwoordelijkheid geleverd en aangebracht.

Wandafwerking

De wanden van de ruimtes (met uitzondering van de ruimtes waar tegelwerk beoogd is) worden behang klaar opgeleverd. Er wordt een houten dagkantaafwerking geplaatst. de dagkantaafwerking steekt circa 5mm door ten opzichte van de buitenwand.

Plafondafwerking

De vlakke plafonds worden uitgevlakt. Dit betekent dat de langs en kopnaden tussen gipsplaten worden weggewerkt. Vervolgens worden de vlakke plafonds (op beganegrond en verdieping) voorzien van wit spack-spuitswerk. Plafonds van bijvoorbeeld een bergzolder worden niet voorzien van gipsplaat en spuitswerk.

Schilderwerk,

Het fijnbezaagde hout is af fabriek voorzien van een grondlaag. Op de bouwlocatie wordt het fijnbezaagde hout voorzien van twee lagen Jotun Demidekk Optimal. De voordeur wordt op locatie afgelakt.

Keuken

Er wordt geen keuken geleverd/ aangebracht. De water-, en stroomaansluitingen worden conform installatieschema van de keukenleverancier aangelegd. Indien er meer voorzieningen aangelegd dienen te worden dan standaard is gerekend wordt dit (na akkoord van opdrachtgever) verrekenend via het meer-, & minderwerk.

Bestrating

De patio aan de voorzijde (van woning 4b) wordt bestraat met een grijze betontegel. Daarnaast wordt in de achtertuin, ter de breedte van de woning, bij een diepte van circa 1 meter bestrating toegepast. In de achtertuin wordt eveneens een grijze betontegel toegepast.

Algemeen

Een houtskeletbouwwoning wordt gebouwd uit natuurlijke materialen. Dit kan inhouden dat er eventuele scheurtjes kunnen ontstaan in het stukadoorswerk en in de hoeken waar de wandelementen aan elkaar zijn gekoppeld en gevelhout kan werken. Tevens zouden deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit worden voorkomen. Na de oplevering is er een onderhoudsperiode van 30 dagen. Binnen deze termijn kunt u ons schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik en het “werken” van materialen.

Omwille van de brandwerendheid van de woningscheidende wanden kunnen er geen elektrapunten of ander leidingwerk in de woningscheidende wanden worden verwerkt.

Leges en aansluitkosten

Omdat u een projectmatig ontwikkelde woning koopt, koopt u vrij op naam. Dit betekent dat notariskosten, leges, aansluitkosten voor elektra, gas, water en riolering zijn verwerkt in de koopsom. De kosten voor de hypotheekverstrekking, notariskosten voor hypothecaire akte, andere premies of niet benoemde kosten zijn niet meegenomen.

Uitzetten

Het uitzetten wordt conform vergunde bouwtekeningen uitgevoerd onder toezicht van de gemeente. Het peil (bovenkant beganegrondvloer) is eveneens vastgelegd in de omgevingsvergunning./ omgevingsplanactiviteit.

Verzekeringen

In verband met de ARBO wet, VCA en CAR (Construction All Risk) & WA-verzekering is het niet toegestaan om de bouwlocatie op eigen gelegenheid te betreden. Betreding geschiedt altijd op eigen risico. Dit tot en met de dag van oplevering.

Termijnen en betalingen

De termijnen vervallen naar gelang de bouw vordert. De termijn grondkosten wordt u in rekening gebracht nadat de vergunning onherroepelijk is geworden. Wij vragen u erop toe te zien dat de termijnen tijdig worden voldaan door uzelf of de geldverstrekker. Met het tijdig voldoen van de facturen voorkomt u rentefacturen.



Bouwvergaderingen

Voorafgaand aan en tijdens de bouwperiode worden bouwvergaderingen belegd waaraan de direct betrokken partijen deelnemen. Tijdens de bouwvergaderingen, waarvan er 3 plaatsvinden, wordt u geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang met betrekking tot de bouw van uw woning. Tijdens de eerste bouwvergadering kunnen wij kennismaken van uw individuele wensen om deze te verwerken in uw woning.

Na afloop van de bouwvergadering op de bouwlocatie heeft u toegang tot uw woning. Tot en met de opleverdag is het niet toegestaan om de bouwlocatie op eigen gelegenheid te betreden. Betreding van de bouwlocatie geschiedt altijd op eigen risico.

Bouwstroom en bouwwater

Tijdens de bouwperiode wordt gebruik gemaakt van een bouwstroomkast en een tijdelijke waterput. De verbruikte hoeveelheden energie en water tot het moment van oplevering zijn voor rekening van de bouwer.

Meer & minderwerk

U zult merken dat er door de geboden opties voldoende ruimte is om uw nieuw te bouwen woning af te stemmen op uw persoonlijke wensen.

Het is vanwege de werkvoorbereidingen en het bouwproces erg belangrijk om zo spoedig mogelijk uw opgave van het meer- en minderwerk inzichtelijk te hebben. Het afstemmen van het meer en minderwerk zal plaatsvinden tijdens de eerste twee bouwvergaderingen. Na de tweede bouwvergadering kunnen om organisatorische redenen geen wijzigingen meer gehonoreerd worden.

Showrooms

U wordt nader geïnformeerd over de leverancier van tegelwerk en sanitair.

Wijzigingen

De fabrikant behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan materialen en constructies van de woningen aan te brengen. De eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekeningen met de koper. Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en de wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Oplevering

Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd over de voortgang en prognose van het bouwproces. Twee tot drie weken voorafgaand aan de oplevering nodigen wij u uit om de woning aan u op te leveren. Gezamenlijk inspecteren wij de woning op gebreken. Indien gewenst kunt u een bouwinspecteur uitnodigen van Vereniging Eigen Huis om deel te nemen aan de oplevering.

De onvolkomenheden worden genoteerd, het opleveringsrapport wordt door de bouwer en de opdrachtgever getekend en genoteerde onvolkomenheden worden binnen een zo kort mogelijke periode verholpen.

Houdt u er rekening mee dat onze verzekeringen lopen tot het moment van opleveren? Op de dag van opleveren dient u de woning in verzekering te nemen.

Indien de betreffende gemeente aanvullende eisen stelt of aanpassingen van de tekeningen wil, welke niet voorzien of gecalculeerd zijn, moet het ontwerp gewijzigd worden. De benodigde wijzigingen kunnen een meerprijs tot gevolg hebben, welke aan de opdrachtgever doorberekend wordt. Hierover kan niet worden gecorrespondeerd.

Aanvullend

De fabrikant behoudt zich het recht voor om wijzigingen van materialen en constructies van de woningen te wijzigen c.q. aan te brengen. De eventuele wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekeningen met de koper. Tevens wordt voorbehoud gemaakt ten aanzien van maatafwijkingen en de wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Na de sloop van bestaande bebouwing zal de bouwlocatie exact worden ingemeten. Maatafwijkingen ten opzichte van hetgeen wat getekend is niet ondenkbaar. Afwijkingen (plus of min) bieden geen aanleiding tot enige verrekening.

Verschil tussen op tekening of in berekening opgegeven afmetingen/ oppervlaktes/inhouden zijn niet opeisbaar of verrekenbaar.

Houdt u rekening met het houden van voldoende afstand (circa 10 à 15 centimeter) tussen de tuinhoogte en onderzijde gevelhout aan de buitenzijde van de woning? Ook dienen ventilatieroosters ten behoeve van kruipruimteventilatie vrij te blijven.

Om de cementdekvloer voldoende droog te maken en gelijkmatig aan te warmen ter voorkoming van scheurvorming dient de vloerverwarming gelijkmatig ingeschakeld te worden. Dit noemt men een opstookprotocol. Het opstookprotocol wordt normaliter door de opdrachtgever uitgevoerd na oplevering.

Kleurschema

De kozijnen zullen in het wit worden uitgevoerd en de gevels in een grijs tint. Kleuren worden nader bepaald.

Als dakpan wordt een betonpan van het type “sneldekker” toegepast in de kleur zwart. (exacte kleur en dakpantype wordt nader bepaald door de ontwikkelaar).

Kleuren

Kleurverschillen en/of kleurwijzigingen zijn onder voorbehoud.

Verkoopinformatie

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, dient zij slechts als indicatie en kunnen er in geval van afwijkingen geen rechten aan ontleend worden.

Enkel de omschreven zaken worden uitgevoerd/ geleverd. Op tekening getoonde zaken die niet benoemd en omschreven zijn in dit bestek zijn niet inbegrepen in de levering van de woning. Hierbij kunt u denken aan bijvoorbeeld ingetekende items als wasmachine, bank, bed, bureaus, keukens, kasten, haard, haardkanaal etc.

Garanties

Garantiedocumentatie wordt separaat verstrekt.

Parkeren

Het adres Hoofdstraat 4a/4b valt binnen parkeergebied A. Binnen dit gebied is er sprake van wijkgebonden parkeren. Dit betekent dat binnen gebied A geparkeerd kan worden.

Het is voor de bewoner van de woningen 4a en 4b mogelijk om (per woning) ten minste één parkeervergunning in parkeergebied A te verkrijgen. Zie voor meer informatie de gemeentelijke parkeerverordening Grou.

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.



In opdracht van
OUK Vastgoed B.V.
Leeuwarden



Realisatie
www.planhus.nl
info@planhus.nl
058-2157040



Realisatie
www.kimsma.nl
info@kimsma.nl
058-2883006