



VOORMALIGE KAZERNE, GORINCHEM
BURGSTRAAT 60 | DALEMSTRAAT 1

redres de bouwkunstmakelaar 
/erfgoed /vintage /architectuur /design





IN ÉÉN OOGOPSLAG

VOORMALIGE BRANDWEERKAZERNE | WONEN EN WERKEN AAN DE MOOISTE VESTINGWAL VAN NEDERLAND.

Aan de rand van de historische binnenstad van Gorinchem staat een voormalige brandweerkazerne uit 1939, tegenwoordig ingericht als woon-werkgebouw. Het gebouw werd in 1957 als compleet bouwvolume enkele meters verplaatst en bleef tot 1984 in gebruik bij de brandweer.

De indeling volgt nog altijd de oorspronkelijke logica van het gebouw. Op straatniveau ligt de voormalige brandweergarage, nu werkplaats en studio. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. Helemaal bovenin ligt de open woonruimte met keuken, zit- en eetgedeelte en terrassen rondom.

Het perceel meet 109 m². Aan het object zijn de adressen Burgstraat 60 en Dalemstraat 1 gekoppeld. De gebruiksoppervlakte wonen bedraagt circa 223 m², met daarnaast circa 49 m² gebouwgebonden buitenruimte. De bruto inhoud bedraagt circa 857 m³. Het gebouw beschikt over energielabel A.



INLEIDING

Op de hoek van de Burgstraat en de Dalemstraat staat een compact, vrijstaand bouwvolume met een vlak dak en een vrijwel grafisch patroon van donkerblauwe stalen luiken. De brede dubbele deuren aan de Dalemstraat verraden direct het oorspronkelijke gebruik, hier stonden eens brandweerwagens. Boven het gesloten en robuuste casco bevindt zich tegenwoordig een veel opener woonruimte, met terrassen en zicht over de historische stad.

De kracht van het gebouw zit in het contrast tussen die werelden. Beneden overheersen beton, staal, grote deuren en een directe relatie met de straat. Een verdieping hoger wordt het gebouw privé. Boven opent het huis zich naar licht, lucht en uitzicht. De opeenvolging van werkplaats, slaapverdieping en woonruimte geeft het gebouw een logica die niet voortkomt uit een conventionele woningplattegrond, maar uit de geschiedenis van het pand.

Dat maakt Burgstraat 60 in de eerste plaats een woon-werkgebouw. Geen woning met ergens een werkkamer, maar een gebouw waarin wonen, werken, maken, ontvangen en opslaan ieder een eigen plaats hebben gekregen. De voormalige kazerne biedt daarmee een manier van wonen die nauw verbonden blijft met het oorspronkelijke gebruik van het gebouw.





GESCHIEDENIS

De voormalige brandweerkazerne heeft een geschiedenis die direct samenhangt met de ontwikkeling van Gorinchem. In 1939 namen de brandweer en de luchtbeschermingsdienst het gebouw in gebruik als kazerne voor de Bovenstad. Toen in 1957 de verkeersdoorstroming moest worden verbeterd, stond de kazerne letterlijk in de weg. In plaats van sloop werd besloten het complete gebouw enkele meters te verplaatsen. De kazerne werd op rollen gezet en naar de huidige positie geschoven. De operatie trok destijds zoveel belangstelling dat een touw werd gespannen waarachter het publiek de verplaatsing kon volgen.

Daarmee veranderde niet alleen de positie van het gebouw, maar ook de stedelijke structuur rondom de Burgstraat en Dalemstraat. De kazerne bleef vervolgens nog bijna drie decennia in gebruik bij de brandweer. Pas in 1984 kwam daar een einde aan en werd het pand ingericht als woonhuis met studio.

De huidige verschijningsvorm is het resultaat van die opeenvolgende gebruikperiodes. De oorspronkelijke hoofdstructuur en delen van het functionele karakter van de kazerne zijn behouden, terwijl wonen zich later over en boven het bestaande casco heeft ontwikkeld. Daardoor is geen historische reconstructie ontstaan, maar een gebouw dat telkens opnieuw is aangepast aan een andere gebruikersvraag.





ARCHITECTUUR & ERFGOED

De oorspronkelijke kazerne is ontworpen als doelmatig overheidsgebouw. De architectuur komt rechtstreeks voort uit functie en constructie. Grote gevelopeningen maakten het mogelijk de brandweerwagens snel naar buiten te rijden. Stalen ramen zorgen voor daglicht. Betonnen vloeren en balken maakten intensief gebruik mogelijk. De zware deuren en stalen luiken boden afsluitbaarheid. Die rationele opzet is nog steeds zichtbaar. De dubbele deuren aan de Dalemstraat, de stalen raamprofielen, betonnen draagstructuur, betonnen trap en vrije werkvloer vormen de materiële basis van het gebouw.

Binnen is de geschiedenis minder letterlijk aanwezig. Er staat geen verzameling brandweerattributen en het interieur probeert het verleden niet na te bootsen. De betekenis zit vooral in de typologie en de ruimtelijke structuur. De grote toegang vanaf de straat, de maat van de werkruimte en het constructieve karakter herinneren aan het vroegere gebruik. De stalen buitenluiken zijn daarbij een belangrijk onderdeel van het gevelbeeld. Open tonen zij het ritme van de ramen; gesloten wordt het bouwvolume veel compacter. Samen met het metselwerk geven zij het gebouw een herkenbare positie op de hoek van Burgstraat en Dalemstraat.

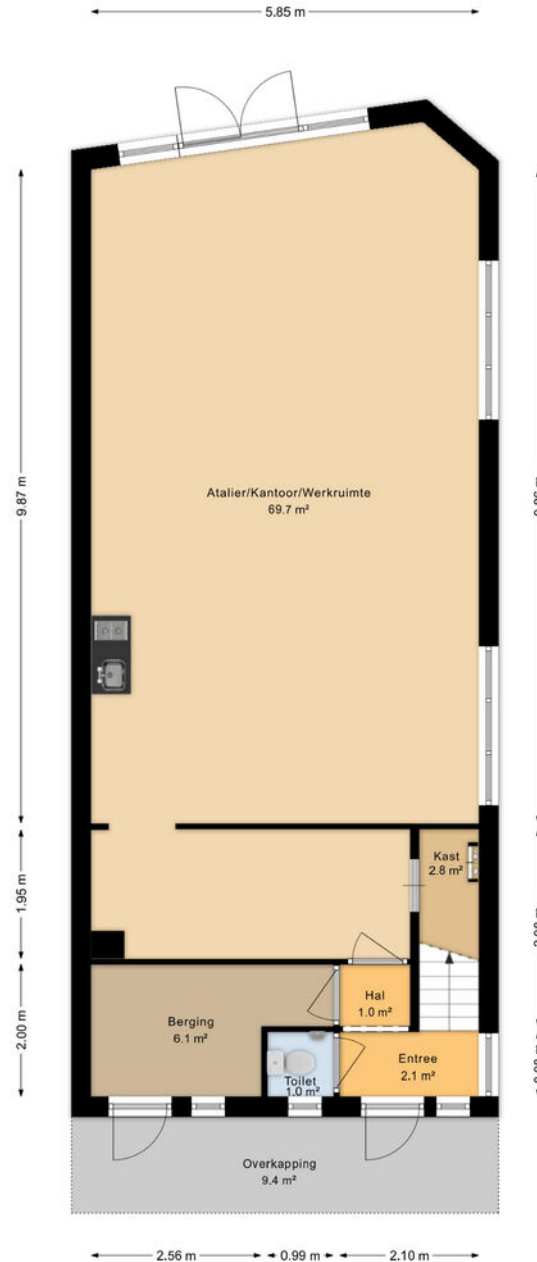
De latere woonopbouw vormt architectonisch een duidelijk tegenbeeld. Deze dakopbouw, toegevoegd in de jaren negentig, behoort niet tot de oorspronkelijke kazerne uit 1939. Daar waar het oorspronkelijke gebouw gesloten, robuust en functioneel is opgezet, is de woonopbouw juist transparant en sterk naar buiten gericht. Aan meerdere zijden valt daglicht naar binnen en vanuit de woonruimte is er zicht op de historische stad. De terrassen liggen rondom de woonverdieping en maken het mogelijk vrijwel om de opbouw heen te lopen. Daardoor ontstaat boven op de voormalige kazerne een veel lichter en opener woonmilieu, zonder dat het contrast met het bestaande gebouw wordt weggewerkt.

DALEMSTRAAT

FIETSKAZERNE



PLATTEGROND BEGANE GROND



BEGANE GROND

De entree van de woning bevindt zich aan de oostzijde. Hier liggen ook een afsluitbare overdekte fietsenstalling en berging. Vanuit de entree zijn het toilet, de trap en de werkruimte bereikbaar. De voormalige brandweergarage beschikt daarnaast over een eigen toegang via de dubbele deuren aan Dalemstraat 1.

Deze verdieping is ingericht als werkplaats en studio. De betonvloer met vloerverwarming, betonnen balken, vrije vloer en brede toegang maken de ruimte geschikt voor veelzijdig gebruik. Momenteel is hier een fietsenwerkplaats gevestigd; eerder functioneerde een gedeelte als fotostudio.



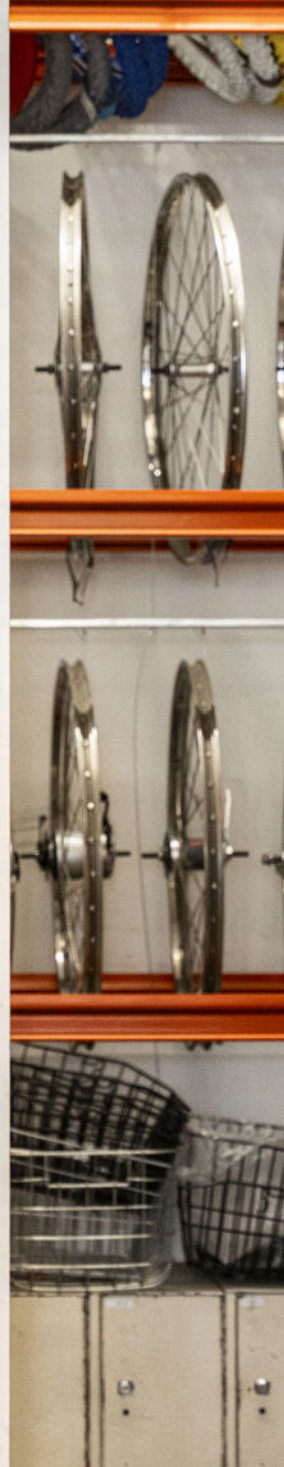


WERKRUIMTE

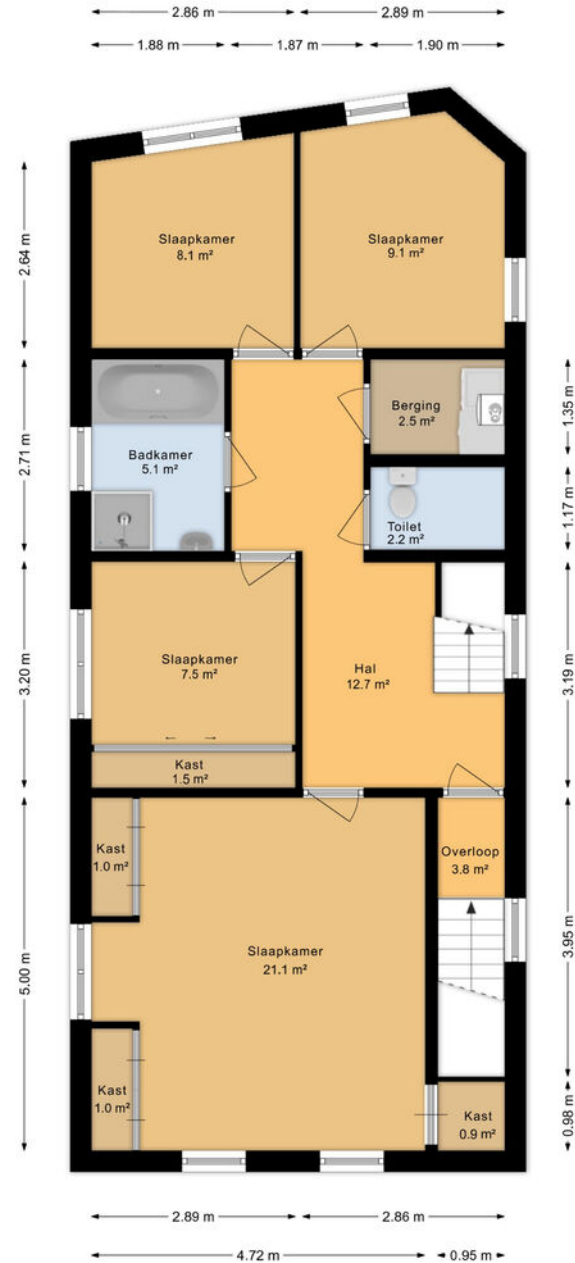
De atelier-, kantoor- en werkruimte meet circa 70 m². Het gaat daarmee niet om een werkplek als toevoeging aan het wonen, maar om een volwaardige ruimte die een belangrijk deel van het gebouw inneemt. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping onder meer een berging van circa 6 m² en aanvullende kastruimte. Er zijn een pantry, kastruimte, archief- en opslagmogelijkheden, bekabeling en een waterontharder aanwezig.

Het interessante zit vooral in de zelfstandigheid van deze ruimte. Klanten, opdrachtgevers of bezoekers kunnen hier worden ontvangen zonder door het woonhuis te gaan. Voor een maker is er ruimte voor materiaal en productie, voor een adviseur of ontwerper kan de verdieping als kantoor, studio of presentatieplek functioneren.





PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING







EERSTE VERDIEPING

De betonnen trap voert naar de slaapverdieping. Rond de overloop liggen vier slaapkamers, een badkamer, separaat toilet en een technische ruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

De hoofdslaapkamer ligt aan de zuidoostzijde en meet circa 21 m². De kamer beschikt over drie vaste kasten, een inloopkast en dubbele deuren naar een Frans balkon op het zuiden. Naast ruimte voor een groot bed is er ook voldoende plaats voor aanvullende meubels, zoals een kast, bureau of zitgedeelte. De verschillende raamopeningen zorgen daarbij voor prettig daglicht en dragen bij aan het ruime karakter van de kamer.











SLAAPKAMERS

Aan de westzijde van de eerste verdieping bevinden zich drie aanvullende slaapkamers van circa 9 m², 8 m² en 8 m². De kamers zijn afzonderlijk vanaf de overloop bereikbaar en hebben ieder een eigen raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

De huidige inrichting laat ook zien dat de kamers eenvoudig verschillend kunnen worden benut: van volwaardige slaapkamer tot speel-, hobby- of studeerruimte. Daarmee biedt de verdieping naast de royale hoofdslaapkamer voldoende flexibiliteit voor verschillende woon- en gezinssituaties.







BADKAMER EN KANTOOR

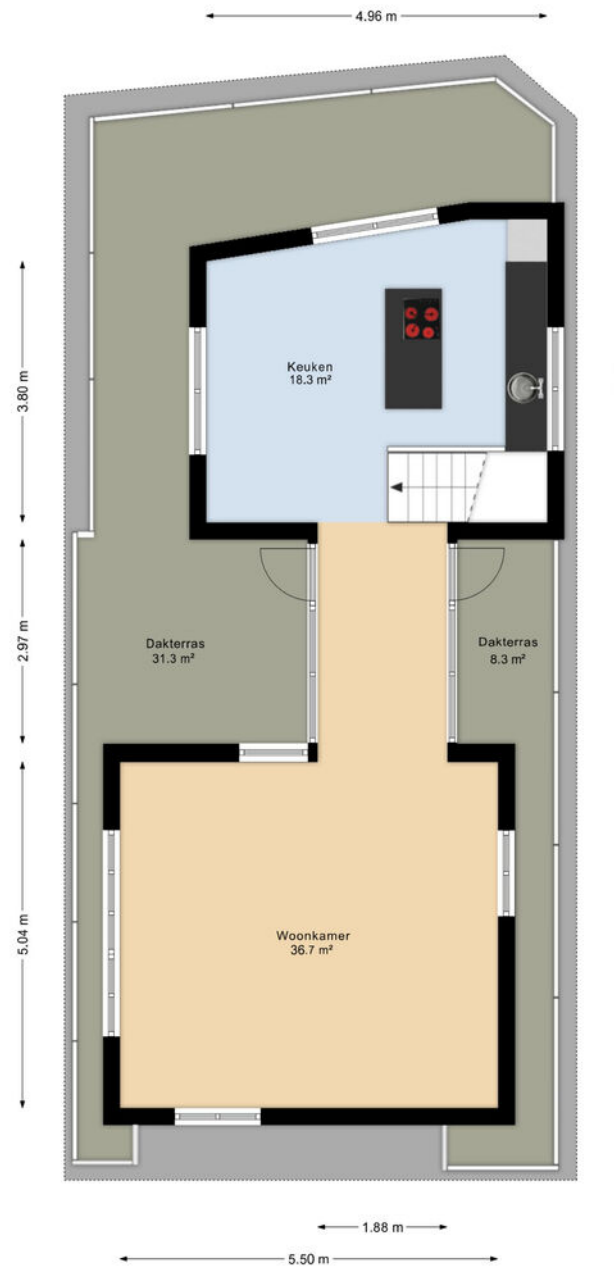
De badkamer meet circa 5 m² en is voorzien van een ligbad, inloopdouche met regen- en handdouche, houten meubel met hardstenen waskom, inbouwkransen, designradiator en vloerverwarming.

De vierde kamer wordt momenteel mede als studeerkamer/kantoor gebruikt. De vaste bergruimte is hier praktisch opgelost, waardoor de bovenste woonverdieping grotendeels vrij blijft van opslag.





PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING





TWEEDE VERDIEPING

Helemaal bovenin verandert het gebouw van karakter. De dakopbouw bestaat uit één open woonruimte met keuken, eetgedeelte en zitgedeelte. De opbouw is transparanter en aan meerdere zijden geopend naar het licht. Ramen, deuren en schuifpuien verbinden de woonruimte direct met de terrassen rondom. Vanuit vrijwel iedere zijde is er zicht op de historische stad en door de opzet van de terrassen kan vrijwel rondom de woonverdieping worden gelopen.



RUIMTES

De woonkamer meet circa 37 m². De keuken van circa 18 m² staat als een lang meubel vrij in de ruimte en is voorzien van RVS werkblad, greeploze fronten en apparatuur van Gaggenau, waaronder kookzones, teppanyakiplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast, oven en stoomoven. Aan weerszijden van de keuken blijft voldoende ruimte voor een grote eettafel en een afzonderlijke zithoek.

Vanuit de woonruimte en de terrassen zijn onder meer de Grote Toren, de watertoren, molen en delen van de vesting zichtbaar. Juist hier komt de kwaliteit van de latere ingreep het sterkst naar voren: boven op het zware kazerne deel ligt een lichte woonruimte die aan bijna alle kanten contact maakt met stad, lucht en buitenruimte.







BUITENRUIMTE

Het perceel meet 109 m² en is vrijwel volledig bebouwd. Een traditionele achtertuin ontbreekt. De buitenruimte bevindt zich vooral rondom de bovenste woonverdieping. Hier liggen meerdere terrassen, deels doorlopend rondom de woning. De twee belangrijkste dakterrassen meten circa 31 m² en 8 m². Aan de zuidzijde staat een lamellen overkapping met automatische windsensor. Dakramen en zonwering kunnen gedeeltelijk automatisch reageren op wind, regen en zon.

Deze manier van buiten wonen past bij de binnenstedelijke ligging. Niet een tuin achter het huis, maar terrassen direct aan de woonruimte, met zon, uitzicht en afstand tot straatniveau. Doordat de terrassen grotendeels rondom de woonopbouw liggen, kan buiten op verschillende momenten van de dag een andere plek worden gezocht. De vestingwal ligt bovendien vrijwel voor de deur met vele mooie wandelgebieden in de uiterwaarden.









NADERE INFORMATIE

BESTEMMING, GEBRUIK & MOGELIJKHEDEN

Voor het perceel geldt de bestemming 'Gemengd - 1'. Wonen is toegestaan, inclusief een aan huis verbonden beroep. Op de eerste bouwlaag zijn onder voorwaarden daarnaast onder meer kantoren en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning en persoonlijke dienstverlening mogelijk.

Dat sluit direct aan op de bestaande indeling. De begane grond kan functioneren als atelier, ontwerpstudio, werkplaats, praktijk, kantoor of ontvangstruimte, terwijl daarboven volledig wordt gewoond.

Voor een fotograaf kan beneden een studio met ontvangst ontstaan. Een architect of ontwerper kan er kantoor, materiaalbibliotheek en presentatie combineren. Voor een restaurator, meubelmaker, instrumentenbouwer of andere maker biedt de voormalige garage ruimte voor werk en materiaal. Ook een verzamelaar kan hier opslag, collectie en presentatie combineren.

Volledig wonen behoort eveneens tot de mogelijkheden. De huidige werkruimte kan dan bijvoorbeeld dienst doen als bibliotheek, muziekrimte, speelruimte, hobbyruimte of aanvullend woonprogramma.

De vier slaapkamers op één verdieping maken het gebouw daarnaast geschikt als gezinswoning. De verticale organisatie vraagt wel een bewuste keuze: een lift is niet aanwezig. Eventuele woningsplitsing, een zelfstandige bedrijfsunit, garage functie of ingrijpende bouwkundige wijziging moet vooraf met de gemeente worden afgestemd.

ENERGIE & DUURZAAMHEID

Het object beschikt over energielabel A. Dat is relevant bij een gebouw dat oorspronkelijk in 1939 als utiliteitsgebouw werd neergezet en later een woonfunctie kreeg. Op het dak liggen zonnepanelen. Verder zijn een hybride warmtepomp/cv-installatie van Daikin en Intergas uit 2017, vloerverwarming in meerdere ruimten, dubbele beglazing, voorzetvoorzieningen en vacuümglas in een deel van de oorspronkelijke stalen ramen aanwezig. Ook is een waterontharder geïnstalleerd.

Vooraf de combinatie van de oorspronkelijke stalen ramen en het toegepaste vacuümglas is interessant. De ranke raamprofielen behoren tot het architectonische karakter van de voormalige kazerne. Bij dergelijke ramen is verbetering van thermisch comfort niet vanzelfsprekend zonder het oorspronkelijke aanzicht te veranderen. Het dunne vacuümglas maakt het mogelijk een deel van het bestaande staal te behouden en tegelijkertijd het comfort te verbeteren.

Ook de vloerverwarming past goed bij het gebruik van de voormalige brandweergarage en de woonruimten erboven. De verduurzaming is daardoor niet alleen technisch van aard, maar sluit aan op de bestaande constructie en manier waarop het gebouw wordt gebruikt. Het resultaat is een woon-werkgebouw met een oorspronkelijke constructie van beton, staal en metselwerk, maar met een voorzieningenniveau van nu.



LOCATIE

BEREIKBAARHEID

De voormalige brandweerkazerne staat aan de oostzijde van de historische binnenstad van Gorinchem, op de overgang tussen stad, vestingwal en rivier. Juist die positie bepaalt veel van de kwaliteit van het wonen hier.

De vestingwal ligt op circa 50 meter van de voordeur en vormt een vrijwel aaneengesloten groene route rondom de historische stad. De Dalempoort uit 1597, de enige bewaard gebleven stadspoort van Gorinchem, ligt eveneens vlakbij. Vanaf de poort loopt de route verder richting de Merwede, de stadswallen en molen De Hoop.

Gorinchem maakt als vestingstad deel uit van de Hollandse Waterlinies, sinds 2021 UNESCO Werelderfgoed. De ligging van het huis binnen die historische structuur is dagelijks merkbaar. Vanuit de bovenste woonverdieping zijn torens, molens en delen van de vesting zichtbaar en vanuit de voordeur is binnen enkele minuten de overgang van de compacte binnenstad naar groen en water bereikt.

Tegelijk ligt het gebouw midden in de stad. Winkels, horeca, theater en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loop- en fietsafstand. Gorinchem beschikt daarnaast over scholen, sportvoorzieningen, een ziekenhuis, jachthaven en station. De ligging maakt een groot deel van het dagelijks leven mogelijk zonder afhankelijk te zijn van de auto.

Voor mensen die wonen en werken combineren, is dat eveneens relevant. Een opdrachtgever of bezoeker kan de werkruimte aan Dalemstraat 1 rechtstreeks vanaf de straat bereiken, terwijl het centrum en station dichtbij liggen.

Gorinchem ligt bij het knooppunt van de A15 en A27 en heeft daardoor een centrale positie tussen meerdere stedelijke regio's. Utrecht, Rotterdam, Breda en 's-Hertogenbosch liggen binnen goed bereik. Via het station is Gorinchem aangesloten op de MerwedeLingelijn richting Dordrecht en Geldermalsen.

Ook de ligging in het Rivierengebied draagt bij aan de positie van het huis. Aan de ene kant ligt de historische binnenstad, aan de andere kant begint vrijwel direct een landschap van rivieren, dijken en polders. De Alblasserwaard, Biesbosch en Betuwe liggen dichtbij. Wandelen, fietsen en varen zijn daardoor onderdeel van de directe omgeving en niet alleen van een recreatief uitstapje verder weg.

Voor kopers van buiten Gorinchem is juist die combinatie interessant: wonen in een compacte historische stad, centraal in Nederland, met voorzieningen op korte afstand en tegelijkertijd rivier, vestingwallen en landschap vrijwel direct voor de deur.

PARKEREN

Parkeren vindt plaats in de gereguleerde binnenstad. Bewoners kunnen een bewonersparkeervergunning aanvragen; per adres zijn maximaal twee vergunningen mogelijk. Voor bezoekers bestaat een aparte bezoekersregeling. De exacte parkeerrechten zijn afhankelijk van het vergunninggebied waarin het adres valt.



KORTOM

Burgstraat 60 is vooral interessant door de samenhang tussen geschiedenis, architectuur en gebruik. De voormalige brandweergarage biedt op straatniveau ruimte om daadwerkelijk te werken, maken, ontvangen of verzamelen. Daarboven ligt het private gedeelte met vier slaapkamers en helemaal boven het wonen, met terrassen en uitzicht over Gorinchem.

Voor iemand die wonen wil combineren met een onderneming, atelier, studio, praktijk of collectie biedt die verticale organisatie mogelijkheden die binnen een reguliere stadswoning nauwelijks voorkomen.

Daarbij is ook de plek bepalend. De historische binnenstad ligt rondom het gebouw, terwijl de vestingwal, de Dalempoort en de Merwede vrijwel direct voor de deur beginnen. Het is juist die combinatie van een voormalige kazerne, een bruikbaar woon-werkprogramma en de positie aan de rand van de vesting die het geheel zijn eigen karakter geeft.



BURGSTRAAT 60 | DALEMSTRAAT 1

10 REDENEN OM DE VOORMALIGE BRANDWEERKAZERNE TE KOPEN

1. Voormalige brandweerkazerne met nog zichtbare grote deuren, stalen ramen, betonconstructie en vrije werkvloer.
2. In 1957 als compleet gebouw op rollen enkele meters verplaatst naar de huidige positie.
3. Wonen en werken onder één dak, met circa 70 m² werk-/atelierruimte op de begane grond.
4. Heldere verticale organisatie: werken beneden, slapen op de eerste verdieping en wonen boven.
5. Latere transparante dakopbouw uit PM, met veel daglicht, uitzicht over de historische stad en terrassen rondom.
6. Zelfstandige toegang aan Dalemstraat 1, waardoor professioneel gebruik mogelijk is zonder door het privédeel te gaan.
7. Wonen boven de stad, met zicht op torens, molens en delen van de vesting.
8. Energielabel A, zonnepanelen, hybride warmtepomp/cv, vloerverwarming, isolerende beglazing en een waterontharder.
9. Vestingwal, Dalempoort en Merwede, vrijwel voor de deur, met winkels, horeca en voorzieningen op korte afstand.
10. Een gebouw met ruimte voor wonen, werken, maken, ontvangen en verzamelen, nu en in de toekomst.

WAAROM REDRES

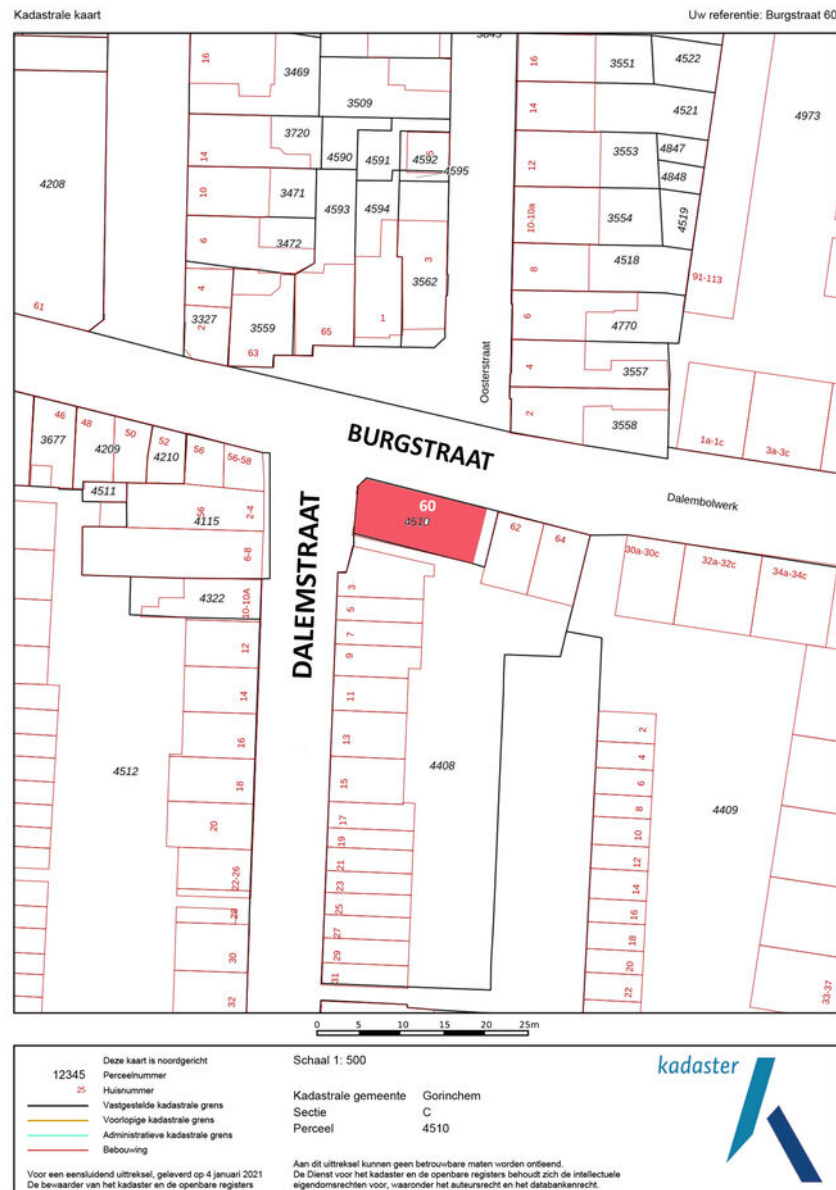
Deze voormalige brandweerkazerne past binnen het werkterrein van Redres omdat architectuur, gebouwd erfgoed, transformatie en toekomstig gebruik hier sterk met elkaar samenhangen. De oorspronkelijke functie, de verplaatsing van het gebouw, de relatie tussen werkruimte en woning en de positie binnen de vestingstad zijn bepalend voor de manier waarop het pand wordt gebruikt en voor de koper bij wie het past.

Redres werkt sinds 2003 met architectuur, monumenten, erfgoed, vintage en andere gebouwen waarbij kennis van het gebouw onderdeel is van de verkoop.

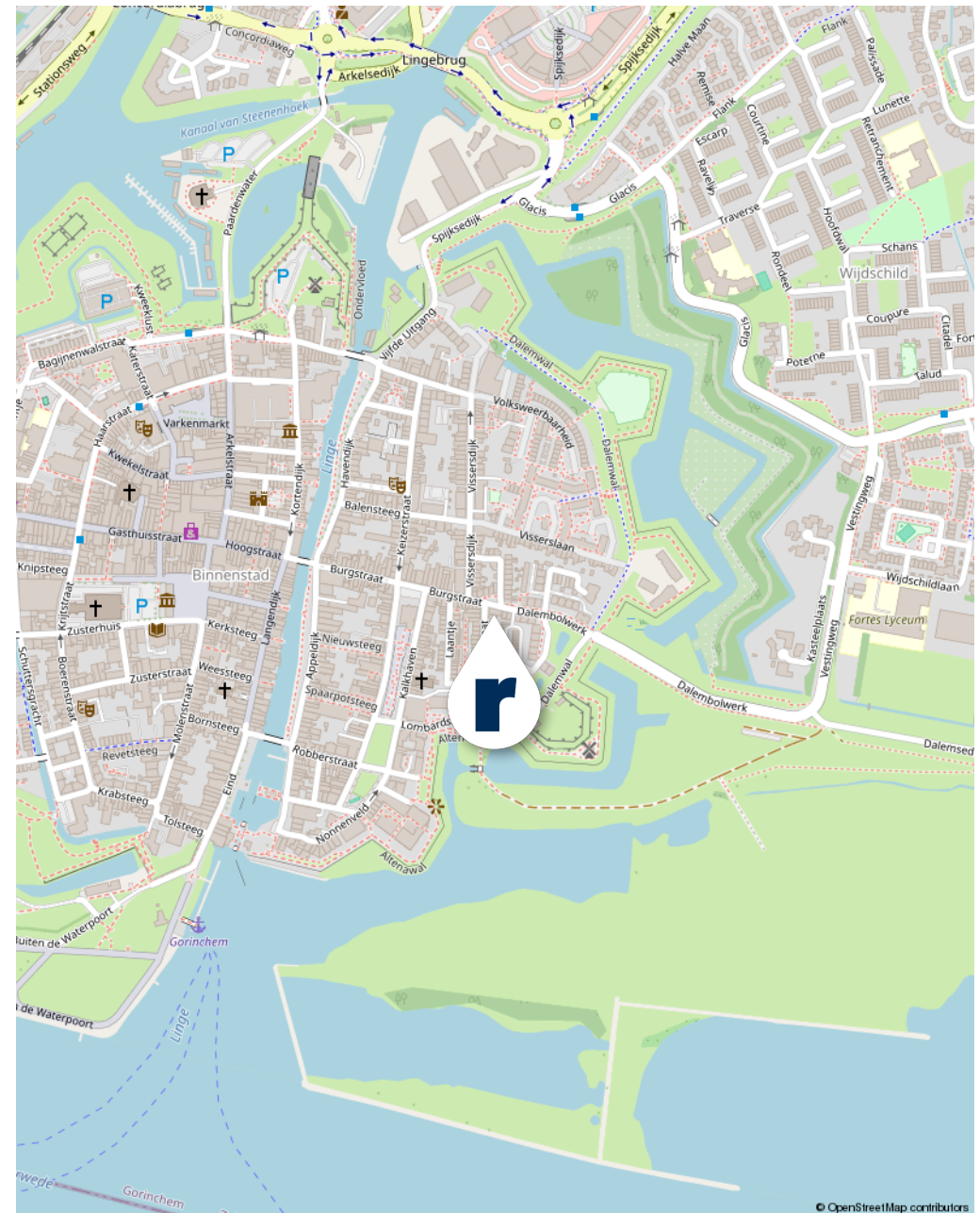
INTERESSE & BEZICHTIGING

Voor wie zich aangesproken voelt door de mogelijkheden en het karakter van dit gebouw, is een nadere kennismaking vanzelfsprekend mogelijk. Redres geeft graag inzicht in de historie, huidige staat en toekomstscenario's. Een bezichtiging kan in overleg worden gepland.

KADASTRALE KAART



LOCATIE



GEGEVENS

Adres	Burgstraat 60 Dalemstraat 1
Kadastraal	Gemeente Gorinchem, sectie C, nummer 4510
Vraagprijs	zie www.redres.nl
Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	223 m ²
Werk-/atelierruimte	70 m ²
Inhoud	857 m ³
Perceel oppervlakte	109 m ²
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1
Dakterras oppervlakte	40 m ²
Energie label	A
Bestemming	Gemengd - 1
Huidig gebruik	Wonen en werken
Bijzonderheden en beperkingen	Voormalige brandweerkazerne en luchtbeschermingsdienst

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend en

de prospectus maakt geen deel uit van de koopovereenkomst en is derhalve geen contractstuk. Ouderdomsclausule van toepassing tenzij anders vermeld. Gunning voor-behouden aan eigenaars.





SCAN DE QR-CODE



CONTACT

Redres de Bouwkunstmakelaar is gevestigd in de charmante torenkamer van de rijksmonumentale villa Ostwalt in Hilversum. Deze prachtige eclectische villa ontworpen in Art Nouveaustijl met chalet-invloeden werd in 1898 gebouwd in opdracht van de Amsterdamse zakenman Ostwalt. Ook de tuinaanleg is bijzonder fraai en ontworpen door de bekende tuinarchitect H. Copijn.

Villa Ostwalt is gelegen in de wijk "Trompenberg", één van de eerste villaparken die gebouwd werd in Hilversum. Kortom, dit prachtige Rijksmonument is de ideale huisvesting voor dé erfgoed,- en bouwkunstmakelaar van Nederland!



team redres.

erfgoed - bouwkunst - vintage - architectuur

Villa Ostwalt
Witte Kruislaan 6
1217 AP HILVERSUM

T +31 (0)35-647 08 78
E info@redres.nl
W www.redres.nl

© 2026, Redres de Bouwkunstmakelaar. De vermelde informatie is van algemene aard. Aan de inhoud hiervan kunnen géén rechten worden ontleend. Algemene Voorwaarden Redres de Bouwkunstmakelaar maart 2019 van toepassing.

redres • de bouwkunstmakelaar





VERWONDEREN



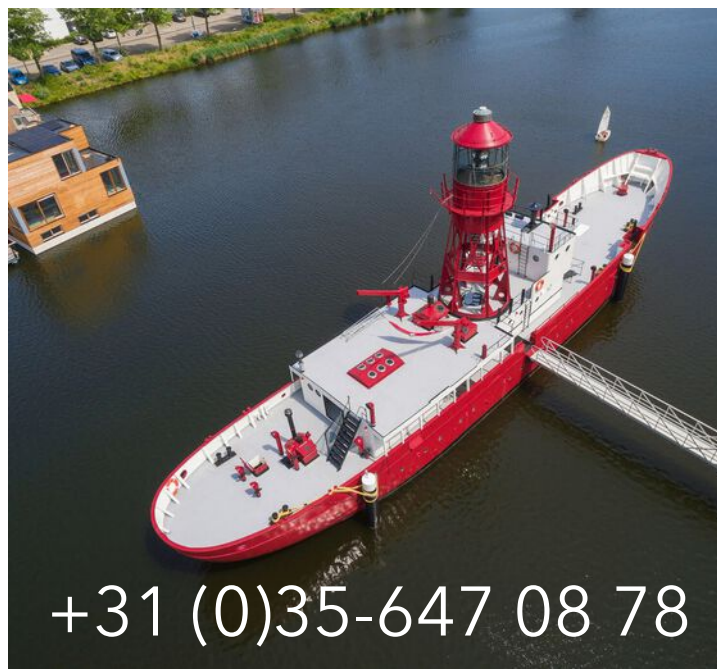
VERLEIDEN



VERKOPEN



info@redres.nl



+31 (0)35-647 08 78



redres de bouwkunstmakelaar / 
/erigoed / vintage architectuur / design