



Tekst: Jan-Kees Verschuure Beeld: Brand BBA | BBA Architecten

Dalemburch: conceptuele villawijk Gorinchem in fasen gerealiseerd

De huidige woningmarkt is weliswaar een kopersmarkt, maar van grote nieuwbouvvolumes is voornamelijk geen sprake. Merwestreek Groep ontwikkelt en bouwt voor Gorinchem een villawijk met 36 (half)vrijstaande woningen, die stap voor stap wordt gerealiseerd op basis van de verkoop. "Het aantal opties is zodanig dat je van woningtypen niet meer kunt spreken: iedere koper krijgt een woning naar wens in ontworpen in de geest van de Hollandse Waterlinie", vertellen ontwikkelaar Jan van Sorge en Jaap Brand van Brand BBA | BBA Architecten.

Architectenbureau Brand BBA | BBA Architecten en ontwikkelend bouwer Merwestreek Groep trekken al een aantal jaren samen op in het kader van Dalemburch, één van de 'eilanden' in het op de Waterlinie-architectuur geïnspireerde nieuwbouwpark Hoog Dalem, gesitueerd aan de oostzijde van Gorinchem in een inundatiegebied van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het eerste project werd onder de naam Signatura opgestart in de periode voor augustus 2008, de spreekwoordelijke 'goede tijd'. Van Sorge: "Wij hebben echter vastgehouden aan

de plankwaliteit: dit zijn en blijven woningen in het hogere segment. De randvoorwaarden van Dalemburch zijn als gevolg van de situatie op de markt wel wat minder strak geworden, waardoor het voor ons mogelijk werd de woningen nog meer toe te spitsen op de koper."

WONINGEN OP MAAT

De beoogde Hollandse Waterlinie-architectuur is echter overeind gebleven in de 'lommerrijke' buurt, zegt Brand. "De parabolische kappen, het metselwerk, de

natuurlijke kleurstelling, de kenmerkende aan- en uitbouwen, grote overstekken en uiteraard de prachtige ligging in het Hollandse landschap." Dalemburch is niet alleen een wijk op maat, iedere woning is maatwerk, vervolgt Van Sorge. "Je hebt in de eerste plaats het onderscheid tussen vrijstaande en halfvrijstaande villa's. Daarnaast is geen kap dezelfde, en kopers kunnen kiezen voor een rieten of pannendak, een half of geheel onderkelderde woning of een uitbouw. De woningen variëren ook in beukmaat. Wij bouwen deze wijk vanaf juli 2013 in fasen. >



Bij Van Mierlo Bouw & Ontwikkeling zijn we al 85 jaar trots op wie we zijn en wat we maken. We werken vanaf het eerste stadium samen met onze co-makers en luisteren naar onze klanten om het beste resultaat te behalen. Dit in combinatie met ons vakmanschap, zorgt ervoor dat wij de wensen van de klant optimaal kunnen vormgeven. Door op een professionele en resultaatgerichte manier onze middelen en kennis in te zetten, leveren wij toekomstbestendige gebouwen waarin de gebruikers zich thuis voelen.

Projectinfo

KEUZE VOOR RIETEN DAK BIJ HELFT GEBOUWDE WONINGEN

De kopers van de villa's in Dalemburch kunnen kiezen tussen een pannendak en een rieten dak.

Rietdekkersbedrijf 't Ambacht uit Maartensdijk heeft vijf van de twaalf inmiddels voltooide woningen mogen dekken, een werk dat startte in februari 2014. Volgens directeur Gijsbert van Ettehoven is het een keuze voor een "duurzaam dak met een niet te evenaren uitstraling."

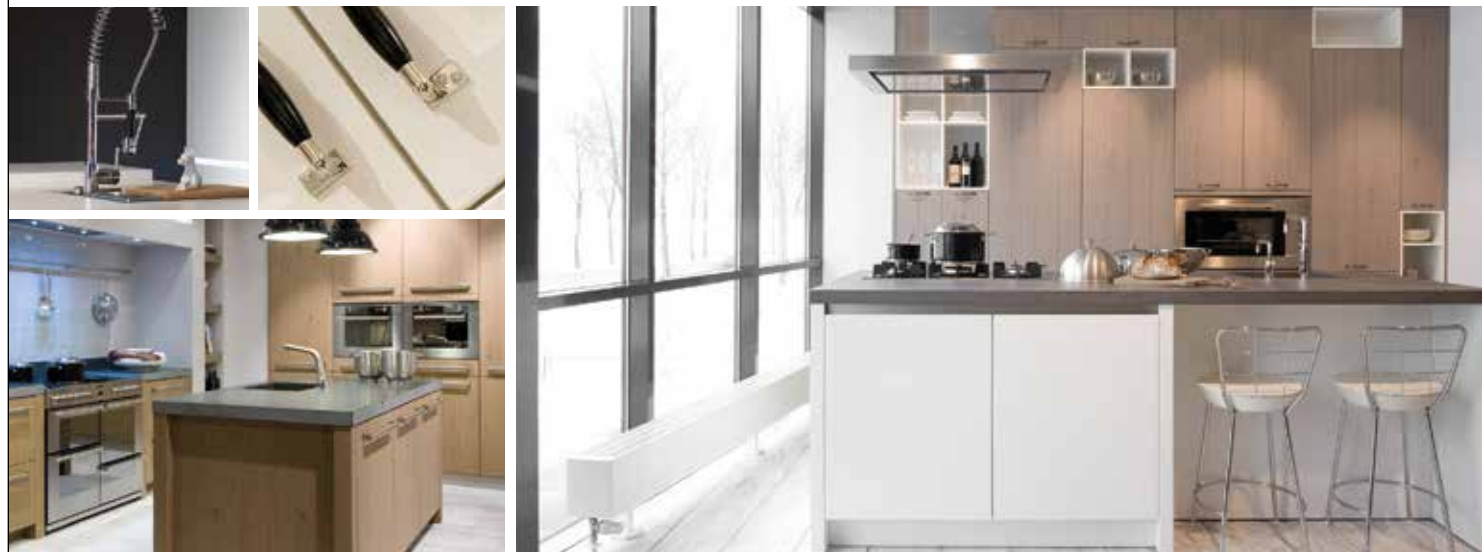
De woningen in de Gorinchemse villawijk zijn qua vorm uitdagend: verschillende kappen en ronde vormen. "Daartoe hebben wij bij onze vaste leverancier kort, buigzaam riet besteld - fijn en soepel en egaal van kleur", zegt Van Ettehoven. "De bijzondere architectuur vraagt om een eigen aanpak: staand beginnen en vervolgens rond naar boven dekken. Wat ook gezegd mag worden is dat de essentiële voorbereiding in samenwerking met hoofdaannemer Merwestreek prima verloopt. Wij kunnen wanneer nodig direct aan de slag en voltooien met drie man een woning in ongeveer anderhalve week."

www.ambachtrietdekkers.nl

Rietdekkersbedrijf
't Ambacht
Maartensdijk

M: 06-29 270 637
ambachtrietdekkers.nl

Uw keukenpartner in vastgoedontwikkeling!



Middelkoop mag al jarenlang vele aannemers en projectontwikkelaars tot haar klantenkring rekenen. Dankzij de gespecialiseerde kennis, de kwalitatief hoogwaardige producten en een vakkundige montage dienst kunnen we een totaalpakket aanbieden. Huur- of koopprojecten, renovatie of nieuwbouw, projectkeukens of designkeukens: **Middelkoop neemt u alle zorg uit handen.**

compleet persoonlijk

Beesdseweg 2
4104 AW Culemborg
Telefoon (0345) 51 20 20
www.middelkoopculemborg.nl

Middelkoop
keukens badkamers interieur

Als we het huidige verkoop- en bouwtempo in ogenschouw nemen wordt de laatste woning naar verwachting eind 2016 opgeleverd."

'SLAGVAARDIGE ORGANISATIE'

Ook aan duurzaamheid is gedacht in Dalemburch: iedere woning heeft een warmtepomp voorzien van een individuele bron en is 'all electric'. "De wijk heeft geen gasaansluiting meer, maar lagetemperatuurverwarming en -koeling. Dit is voor bewoners ideaal - in de winter en de zomer." Veel werk bevindt zich in de voorbereidingsfase, zoals de kopersbegeleiding die door Merwestreek met Woonaccent Makelaars is opgepakt. "Hier doet de kracht van een ontwikkelende bouwer zich gelden. Het belang van de koper kan immers goed worden gewaarborgd door de integrale aan-

pak van ontwikkeling en realisatie. Wij werken op basis van een slagvaardige organisatie. Kennis en expertise houden wij graag in eigen hand."

CONCEPT

"Je kunt in dit soort projecten misschien weinig standaardiseren op de bouwmethode na, maar de gefaseerde opzet maakt een project als Dalemburch realiseerbaar - ook in deze tijd", vervolgt Brand. Er is zelfs een tweede 'Dalemburch' in de maak, in het Brabantse Vlijmen - wederom ontworpen, ontwikkeld en te bouwen door Brand BBA | BBA Architecten en Merwestreek Groep. "Je zou in dit kader kunnen spreken van een concept", zegt Brand. "De opzet van Dalemburch heeft zich tijdens de realisatie al bewezen en blijkt voor herhaling vatbaar." ■



Bouwinfo

**OPDRACHT
ONTWERP
UITVOERING
BOUWPERIODE**

Merwestreek Groep
Brand BBA | BBA Architecten
Merwestreek Groep
juli 2013 - eind 2016

Projectinfo

'AANNEMER ONTZorgen; KOPER PERSOONLIJK BEGELEIDEN'

Middelkoop Culemborg levert en monteert complete keukens, sanitair inclusief tegelwerk en binnendeuren in de villa's van Dalemburch. Ontzorging van hoofdaannemer Merwestreek, waarmee Middelkoop een jarenlange relatie onderhoudt, én de koper staat centraal, vertelt projectmanager Jos Borst. "In dit segment van de kopersmarkt is alles maatwerk."

Wat voor de villa's in het algemeen geldt, geldt immers ook voor de keukens en het sanitair, vervolgt Borst. "Niets is standaard; dat geldt ook voor ons aanbod. De koper wordt persoonlijk begeleid, en dat betekent in dit project dat je al gauw tot een werkdag lang met een koper om de tafel zit, al dan niet in onze showroom. In dit soort projecten is het verwachtingspatroon en de betrokkenheid van de eindgebruiker hoog, en is maatwerk geboden. Wij kennen de persoonlijke situatie van de kopers. 70 à 80 procent kiest tot nu toe voor onze keukens; in het sanitair ligt dat percentage zelfs iets hoger. Daarnaast kiezen kopers in veel gevallen ook voor vloeren en/of inbouwkasten van Middelkoop."

Met Merwestreek is de samenwerking al even intensief. "Wij ontzorgen de aannemer volledig in ons segment, bijvoorbeeld op het gebied van werkvoorbereiding." De keukens, het sanitair en de binnendeuren worden door Middelkoop zelf gemonteerd - de keukens na oplevering, de rest tijdens de bouw. Dat betekent een sterke betrokkenheid in de bouwfasering - goed te hanteren op deze schaal voor een detailist, zegt Borst. "In een gelijkaardig toekomstig project van Merwestreek in Vlijmen trekken wij opnieuw samen op."

