

HEREN

VAN VENE





HEREN | & | MEESTERS

HEREN

VAN VENE

EERSTE KLAS WONEN IN DE STATIONSBUURT



06 EERSTE KLAS WONEN IN DE STATIONSBUURT



22 BEREIKBAARHEID



16 MAATWERK OP HET HOOGSTE NIVEAU



18 EEN COMFORTABEL STADSLEVEN

INHOUD

HET PROJECT

06
Eerste klas wonen in de Stationsbuurt

09
Unieke ligging in het hart van Zwolle

10
Architect aan het woord

14
Duurzaam en modern wonen in een historische omgeving

16
Maatwerk op het hoogste niveau

LOCATIE

18
Een comfortabel stadsleven

20
Voorzieningen en highlights in de buurt

22
Bereikbaarheid

110
Historische stad met een bruisend hart

HERENHUIZEN

24
Kavelkaart

26
Herenhuis, bouwnummer 1

46
Herenhuis, bouwnummer 2

68
Herenhuis, bouwnummer 3

82
Duurzaamheid

INTERIEUR

86
Domotica

88
De keuken: Het beste van Italiaans en Duits design

94
De badkamer: Luxe hotelgevoel met een serene uitstraling

EXTERIEUR

98
Vogelvlucht

100
De terrassen: buitenleven op een hoger niveau

102
De tuin: zonnig buitengeluk op het zuidoosten

108
Parkeren

PARTNERS

114
Wij een huis, zij een huis

116
Over Hesco Bouw

118
Urban Innovators

119
Admono Makelaars

HEREN

VAN VENE

EERSTE KLAS WONEN IN DE STATIONSBUURT

In de geliefde stationsbuurt in zwolle worden in de Venestraat drie exclusieve herenhuizen en in de Derk Buismanstraat drie stijlvolle stadswoningen gerealiseerd. De architectuur sluit op eigentijdse wijze zorgvuldig aan op de omliggende monumentale bebouwing, waardoor de nieuwe woningen straks een mooie bijdrage leveren aan het fraaie bestaande straatbeeld. Hier woont u met het comfort van nu, midden in een buurt vol karakter.



Inrichting AFAC stalling



Aanzicht AFAC Venestraat



Ophalen van fiets



UNIEKE LIGGING IN HET HART VAN ZWOLLE

Het nieuwbouwproject Heren & Meesters wordt gerealiseerd op een toplocatie in Zwolle, in de geliefde Stationsbuurt, een wijk die bekendstaat om zijn karakteristieke straatbeeld, monumentale panden en directe verbinding met het stadshart en het station.

VAN AFAC-LOCATIE NAAR HOOGWAARDIGE WONINGEN

De projectlocatie beslaat de ruimte waar voorheen de AFAC (Algemene Fiets Afhandel Centrale) stond, aan de Derk Buismanstraat 23 en Venestraat in Zwolle. Tot begin 2026 was dit de plek waar verkeerd gestalde en verweerde fietsen van de stad verzameld en beheerd werden door de gemeente Zwolle.

De huidige functie van het bedrijfspand wordt nu beëindigd: de AFAC verhuist begin 2026 naar een tijdelijke locatie in de Bogenhal op de Nieuwe Veemarkt, zodat de ruimte vrij komt voor de ontwikkeling van zes nieuwe woningen.

Deze transformatie van een functioneel stedelijk bedrijfspand naar hoogwaardige woonruimte markeert een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de Stationsbuurt. De architectuur sluit aan op het historische straatbeeld, maar is tegelijkertijd eigentijds en toekomstbestendig. Nieuwbouw betekent hier: comfort, energie-efficiëntie en duurzaamheid, gecombineerd met uitstraling en luxe.

STRATEGISCHE STADSLOCATIE

- De locatie is strategisch te noemen:
- Vlakbij station Zwolle ideaal voor reizigers en forenzen.
 - De Zwolse historische binnenstad met winkels, cafés cultuur en dagelijkse voorzieningen is op loopafstand.
 - Gelegen midden in een sfeervolle historische wijk met karakter.

De combinatie van stedelijke levendigheid, uitstekende bereikbaarheid en woonkwaliteit maakt deze plek tot een van de meest gewilde woonlocaties van Zwolle, perfect voor dit nieuwe woonproject met 3 herenhuizen aan de Venestraat (Heren van Vene) en 3 stadswoningen aan de Derk Buismanstraat (Meesters van Buisman).



VOORGEVEL VENESTRAAT (vlak getekend)

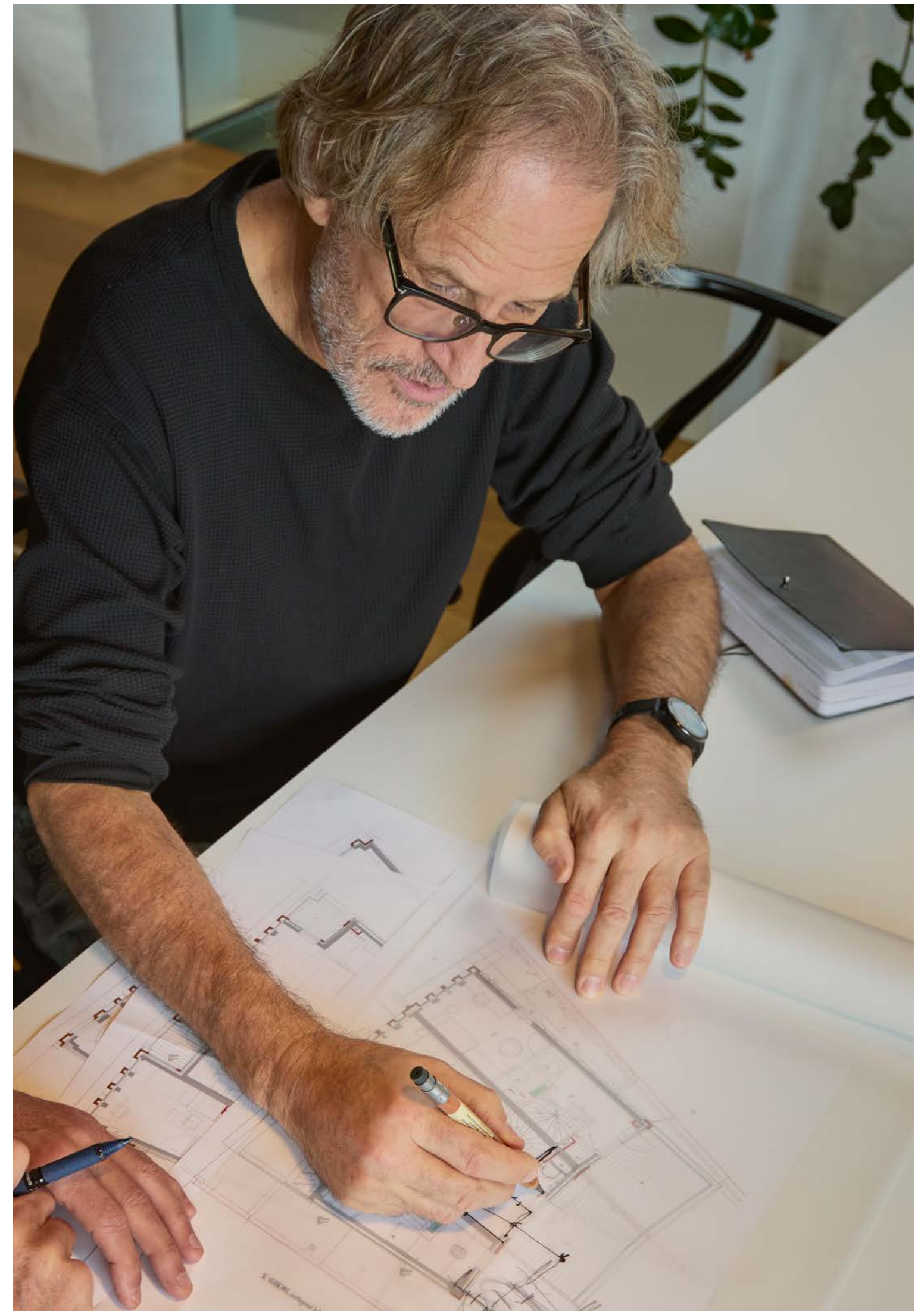
DE ARCHITECT AAN HET WOORD

Bouwen in een bestaande, historische omgeving vraagt om respect voor wat er al staat én de ambitie om iets toe te voegen dat kwaliteit uitstraalt. Die balans vormt precies de uitdaging die mij enthousiast maakt. Het doel is om deze plek op een waardige manier terug te geven aan de stad.

Aan de Venestraat zijde komen royale moderne herenhuizen, aan de Derk Buismanstraat zijde stijlvolle eigentijdse stadswoningen. Binnen die context is gekozen voor een projectmatige aanpak, maar met veel ruimte voor maatwerk. De herenhuizen aan de Venestraat bieden bewoners de mogelijkheid om hun huis écht persoonlijk te maken. Met alle ruimte voor een indeling en afwerking op maat kan je hier echt uw droomhuis realiseren. Zo komen particulier en projectmatig bouwen hier op een bijzondere manier samen.

Het resultaat van het project is een zestal unieke woningen met een eigen stijl die ondanks hun moderne architectuur naadloos opgaan in het historische straatbeeld van de Venestraat en Derk Buismanstraat. Geen standaard nieuwbouw, maar woningen met karakter en een hoogwaardige afwerking waar verleden en toekomst elkaar ontmoeten.

- Bert Bulthuis

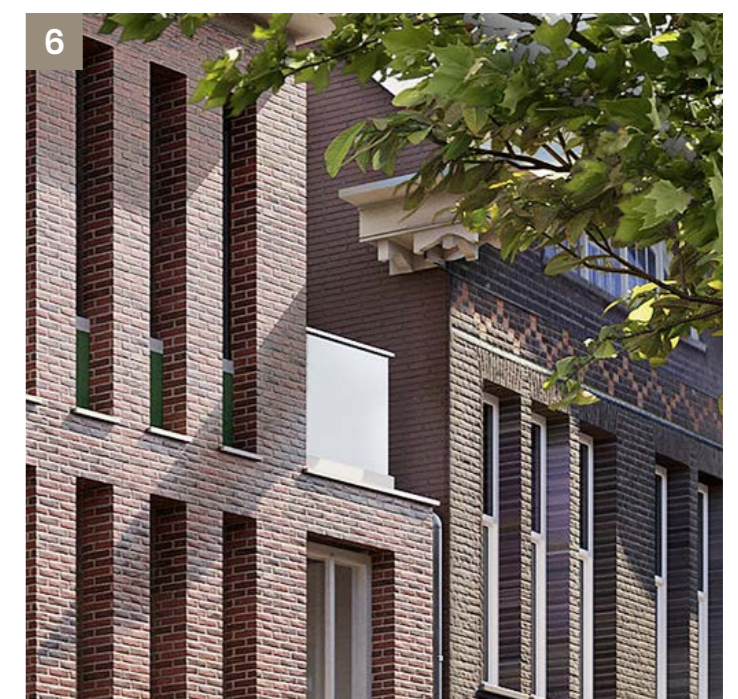
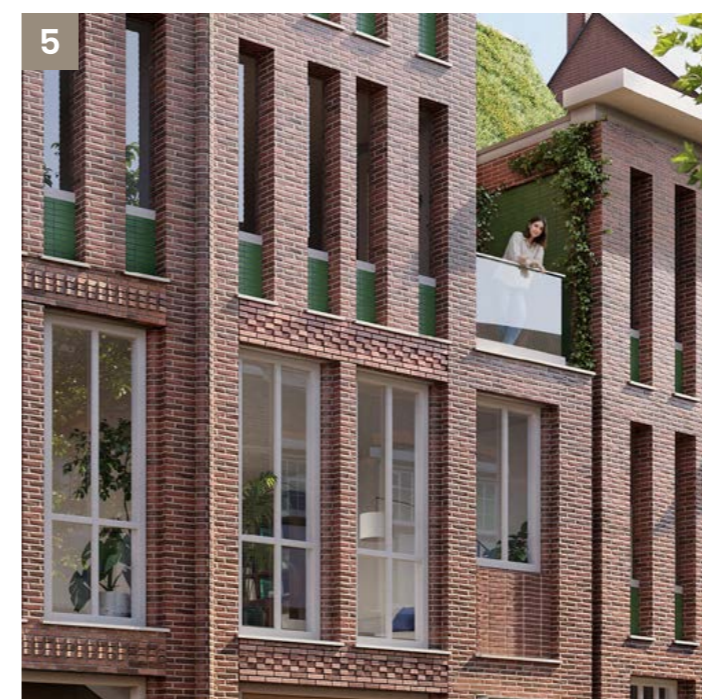
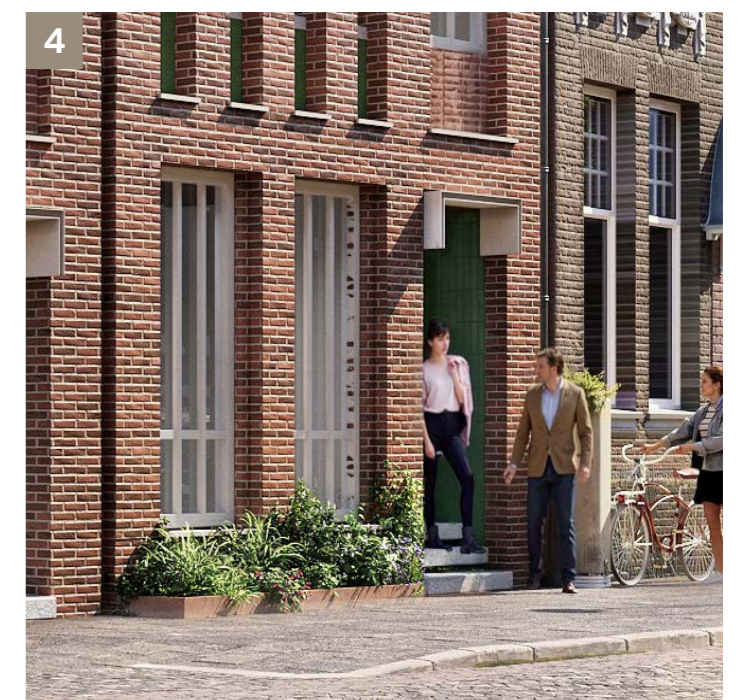
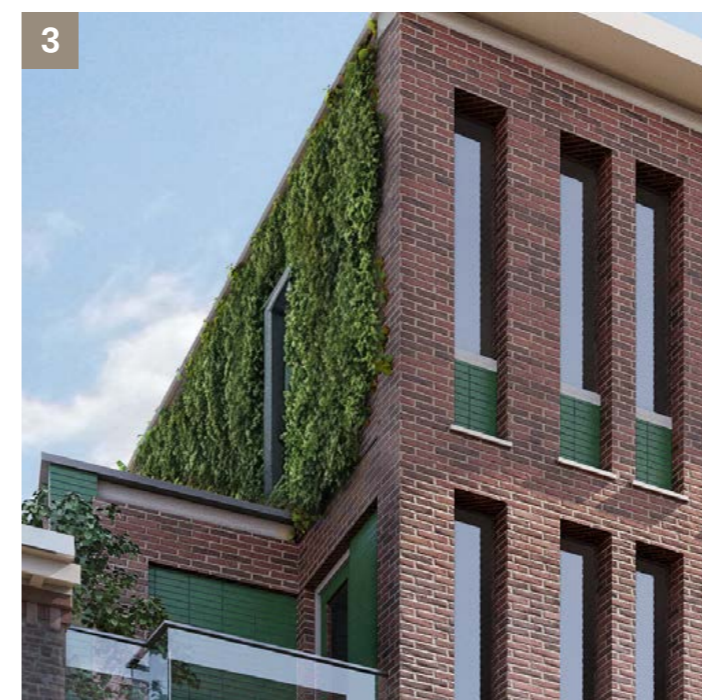




SPECIAAL TOT IN DE DETAILS

De gevels van de herenhuizen aan de Venestraat bevatten tal van bijzondere detailleringen. Architect Bert Bulthuis geeft hieronder een korte toelichting bij ieder onderdeel:

1. De entree van de woning is subtiel verdiept in de gevel en licht verhoogd, vergelijkbaar met de voordeuren van het naastgelegen monument. De natuurstenen trede, ambergroene wandtegels, hoogwaardige bronzen plafondverlichting en een eikenhouten voordeur met een persoonlijke signatuur creëren een entree die perfect aansluit bij de uitstraling van de Venestraat.
2. Het metselwerk, uitgevoerd in een diepe terrakleur, wordt in diverse patronen toegepast om de architectonische rijkdom van de aangrenzende gevels te weerspiegelen. De toepassing van halfronde vormstenen versterkt deze variatie en zorgt voor een harmonieuze afwisseling in de gevel.
3. Groene gevels en daken dragen zowel in zomer als winter bij aan de warmere uitstraling van de architectuur. Ook bevorderen natuur-inclusieve beplantingen de biodiversiteit binnen de wijk.
4. Het ontwerp hecht waarde aan het contact met de straat; de verhoogde begane grond en het toegevoegde stadstuintje bieden privacy zonder afbreuk te doen aan de verbinding met de omgeving.
5. Een variatie in raamafmetingen en de verdiepingsopbouw reflecteert de historische context en sluit aan bij de functies van de achterliggende ruimtes: woonvertrekken hebben een open karakter richting de straat, terwijl de slaapkamers juist meer privacy bieden. Een mooi gedetailleerde uitstekende dakrand beëindigt de gevel aan de bovenzijde.
6. Naast de achtertuinen beschikken de woningen over fraaie buitenruimtes op de verschillende verdiepingen en zorgt de gedeeltelijke terugligging van de gevel voor een geleidelijke opbouw welke ruimte geeft aan de monumentale details van de buurpanden.



DUURZAAM EN MODERN WONEN IN EEN HISTORISCHE OMGEVING

Heren van Vene verbindt het beste van twee werelden: de charme van een historische Zwolse omgeving met het comfort en de duurzaamheid van een volledig nieuw herenhuis. Achter de strakke opvallende gevels schuilen drie woningen die klaar zijn voor de toekomst, gebouwd volgens de hoogste hedendaagse normen.

Elk herenhuis is uitgerust met een energiezuinige warmtepomp, hoogwaardige isolatie en zonnepanelen, waardoor wooncomfort en duurzaamheid hand in hand gaan. Slimme domotica zorgt ervoor dat verlichting en klimaat moeiteloos aansluiten op uw leefritme. Alles is gericht op efficiëntie, gemak en een laag energieverbruik, zonder concessies te doen aan luxe en uitstraling.

De combinatie van moderne techniek en hoogwaardige afwerkingen maakt deze woningen niet alleen comfortabel, maar ook toekomstbestendig. U woont in een huis dat stil, behaaglijk en intelligent is, midden in een sfeervolle, karaktervolle omgeving. Heren van Vene is duurzaam wonen met respect voor de monumentale omgeving en een duidelijke blik op morgen.



DE MAKELAAR AAN HET WOORD

Wat ons aanspreekt in Heren & Meesters, is dat hier alles samenkomt: de locatie, de schaal en de zorgvuldige manier waarop het plan is ingepast in de Stationsbuurt. Geen grootschalige nieuwbouw, maar een kwalitatief woonproject met oog voor architectuur, de omgeving en duurzaam wooncomfort. Precies de benadering die bij deze plek past.

De Stationsbuurt is een wijk met karakter. U woont hier tussen het station en de binnenstad, maar ervaart tegelijkertijd rust en geborgenheid. Die combinatie maakt de locatie bijzonder én schaars. Vanuit ons kantoor aan de Van Karnebeekstraat 1, op loopafstand van het project, zijn wij dagelijks actief in en rondom dit gebied en weten we als geen ander wat een fijne woonomgeving dit is.

De herontwikkeling van het voormalige AFAC-terrein zien wij als een waardevolle toevoeging aan de buurt. Dit zijn woningen die klaar zijn voor de toekomst, maar die ook het gevoel van historisch wonen uitstralen.

Als makelaar begeleiden wij dagelijks mensen bij één van de belangrijkste keuzes in hun leven. Heren & Meesters is een project waarin zorgvuldigheid en visie samenkomen, met aandacht voor duurzame woonkwaliteit en leefbaarheid. Daar worden we enthousiast van, en we kijken ernaar uit om de juiste bewoners hier een nieuw thuis te zien vinden.



Alexander Barelds



Kyra Willems

Interesse in een van de drie unieke herenhuisen?

Schrijf u in via herenenmeesters.nl of neem contact met ons op. Onze contactgegevens vindt u op pagina 117 van deze brochure.

MAATWERK OP HET HOOGSTE NIVEAU

Wat de Heren van Vene zo bijzonder maakt, is de vrijheid om écht iets van uzelf te creëren. Hier krijgt u de ruimte om uw woning tot in detail vorm te geven. Van de indeling tot de afwerking en van de materialen tot de sfeer. Elk element kan worden afgestemd op uw persoonlijke stijl en wensen. Zo ontstaat niet zomaar een huis, maar een maatwerk-woning die uw karakter weerspiegelt binnen de grandeur van monumentaal wonen.

In de meeste nieuwbouwprojecten kiest u een kavel of een standaard woning. In 'Heren van Vene' kiest u voor een visie, om die vervolgens volledig naar uw eigen hand te zetten. Dit is geen standaardontwikkeling; dit is een samenwerking tussen u, en interieurarchitect Sander Beumers of uw eigen interieurarchitect. Hier is maatwerk de standaard.

De vrijheid van functie

Droomt u van een volledige verdieping als mastersuite met eigen sauna en jacuzzi? Of heeft u behoefte aan een inspirerende werkkamer die de grandeur van de stationsbuurt ademt? Bij Heren van Vene bepaalt u de functie en de afmetingen van de kamers. De plattegrond is niet meer dan een suggestie; uw levensstijl is de leidraad.

U staat er niet alleen voor. Interieurarchitect Sander Beumers begeleidt u in dit proces. Met zijn ervaring in het absolute topsegment zorgt hij dat uw keuzes samensmelten tot één harmonieus geheel.

UW UNIEKE VOORDEUR

Uw signatuur op de gevel

De ultieme vorm van personalisatie vindt u tevens aan de buitenzijde. Als blijvende herinnering aan uw rol in de historie van de Venestraat, krijgt u de unieke mogelijkheid om samen met een ontwerper en edelsmid Martin Niemeijer uw eigen metalen deurornament te ontwerpen die op de voordeur voor het glas zal worden aangebracht. Laat uw familienaam, een betekenisvol jaartal of een unieke illustratie over uw familie uitwerken tot een uniek design.

Zo wordt het huis niet alleen door u bewoond, maar is het door deze persoonlijke en duurzame toevoeging onlosmakelijk met u verbonden.



HEREN

VAN VENE

SPECIALE KENMERKEN

- Een luxe keuken van Bulthaup of Modulnova
- Een badkamer van een geselecteerde topleverancier
- Een geïntegreerd domoticasysteem
- Een ingebouwde pakketkluis
- Volledig maatwerk in samenwerking met Sander Beumers en/of uw eigen interieurontwerper
- Een uniek, persoonlijk accent – ontwerp uw eigen voordeurornament i.s.m edelsmid Martin Niemeijer

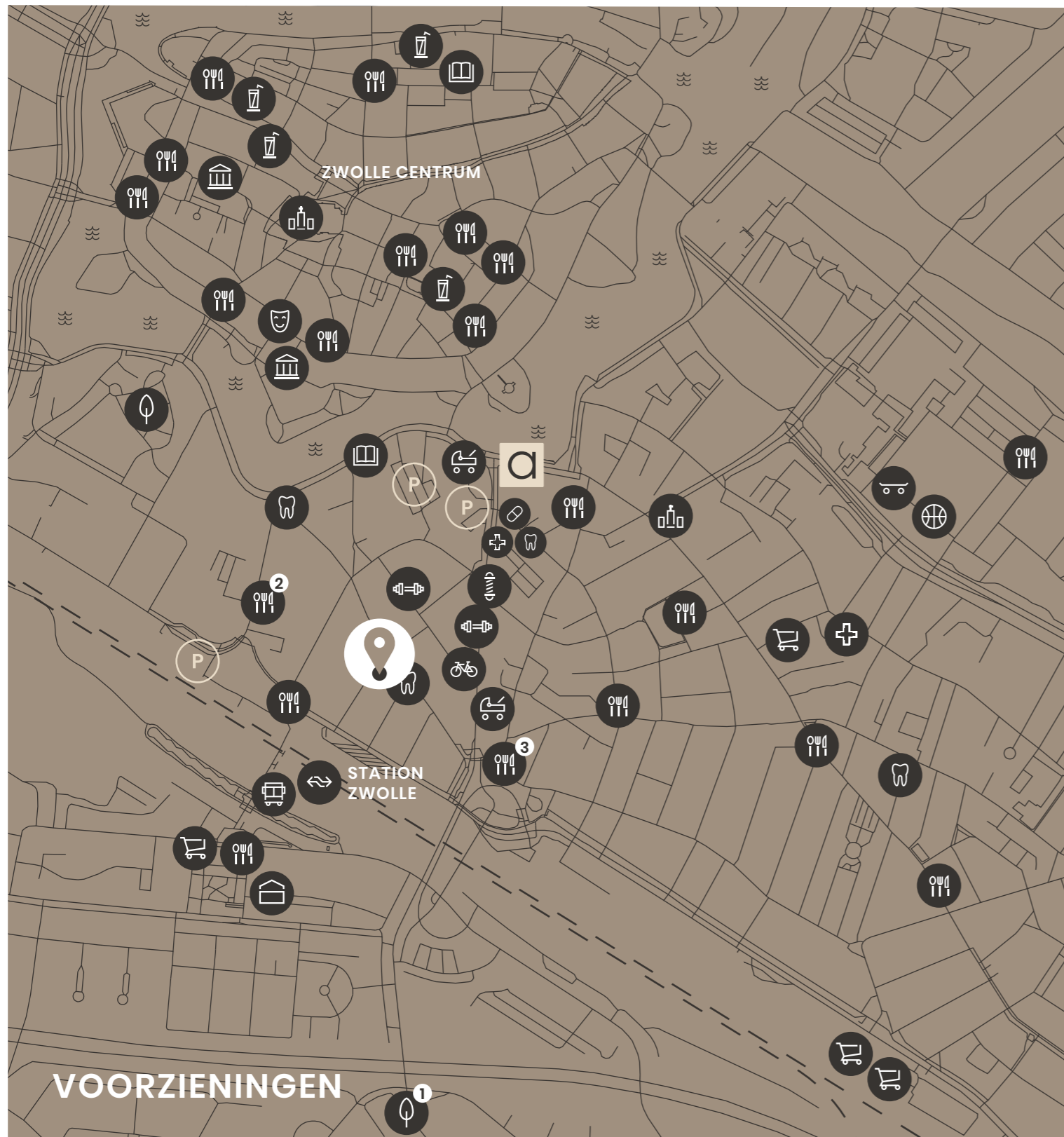
COMFORTABEL STADSLEVEN

Wonen bij Heren & Meesters is wonen met gemak. Alle voorzieningen die u nodig heeft voor een comfortabel stadsleven, vindt u dichtbij. Verschillende supermarkten, sportvoorzieningen, gezellige cafés en restaurants bevinden zich op loopafstand.

De bruisende binnenstad van Zwolle, met haar rijke aanbod aan winkels, restaurants, musea en theaters, ligt ook op korte afstand van uw nieuwe huis. U loopt zo de stad in voor een drankje op het terras, een mooie theatervoorstelling of de nieuwste bioscoopfilm.

Ook voor uw gezin, gezondheid en ontspanning is hier alles geregeld. Verschillende scholen en kinderopvang, medische voorzieningen, sportfaciliteiten en het fraaie IJssellandschap liggen in de buurt. Zo is een wandeling of een actief uitje altijd dichtbij.

**KIJK OP PAGINA 108 VOOR ONZE FAVORIETE PLEKKEN
VAN ZWOLLE.**



VOORZIENINGEN

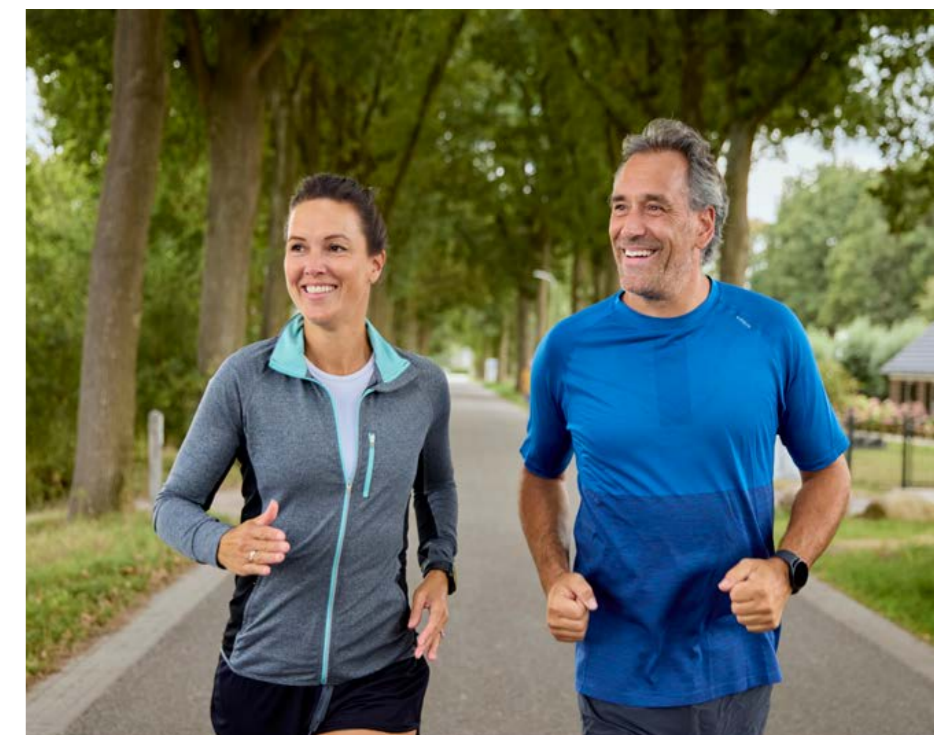
- | | | | | |
|--------------|--------------|---------------|--------------|--|
| Supermarkt | Apotheek | Sportschool | Museum | Bussen |
| Winkels | Kapper | Basketbalveld | Bibliotheek | Parkeerplaats |
| Kinderopvang | Fietsenmaker | Skatepark | Kerk | Admono Makelaars/
Nieuwbouwmeesters |
| Huisarts | Restaurant | Park | Stadskantoor | |
| Tandarts | Drinken | Theater | Station | Heren van Vene |

HIGHLIGHTS IN DE BUURT



IJSSELLANDSCHAP

Het is de ideale plek om na een drukke werkdag de zinnen te verzetten. Terwijl de ondergaande zon boven de uiterwaarden glinstert, bieden de slingerende paden langs de rivier het perfecte decor voor een ontspannende workout. Of u nu kiest voor een stevige hardloopsessie in de frisse buitenlucht of een rustige wandeling om de dag af te sluiten, het landschappelijke groen van de IJssel is uw eigen achtertuin.



PILLOWS COPERTO RESTOBAR

Op 2 min. loopafstand van Heren van Vene vindt u restobar Coperto, een geliefd adres voor een heerlijk diner in een ontspannen, stijlvolle setting. De keuken is geïnspireerd op Italiaanse en Franse klassiekers en vertaalt deze naar eigentijdse gerechten. Kies voor kleine gerechten om te delen, verse oesters of laat je verrassen door de chef. Coperto is dé plek voor ongedwongen en bijzonder goed eten op een paar honderd meter van uw nieuwe woning.



LA TERRA

Ook op steenworpafstand van de Venestraat vindt u La Terra. Sinds 2011 brengen tweelingbroers Ruben en Bjorn hun passie voor de Napelse keuken naar Zwolle, waar hun droom is uitgegroeid tot een waar begrip in de stad. Het restaurant staat bekend om het vakmanschap van de broers en hun oprechte Italiaanse gastvrijheid, waardoor u zich direct onderdeel voelt van de familie.





DE WERELD AAN U VOETEN VANAF DE DREMPEL VAN UW NIEUWE HUIS

BEREIKBAARHEID

De ligging van Heren en Meesters in de historische Stationsbuurt past perfect bij u als u mobiliteit en vrijheid waardeert.

U loopt vanaf uw voordeur in een paar minuten naar het station van Zwolle, het tweede spoorwegknooppunt van Nederland. Met uw beker koffie nog in uw hand stapt u zo de trein in, voor directe verbindingen naar de Randstad, Noord- of Oost-Nederland. Ideaal voor u als forens of frequente reiziger die graag de wereld verkent.

Ook met de auto bent u snel onderweg. Binnen slechts enkele minuten rijdt u de A28 op en steden als Utrecht, Amsterdam, Arnhem en Groningen liggen op een uur of minder dan een uur reistijd. En voor uw dagelijkse ritjes? Zwolle is een echte fietsstad en is uitgeroepen tot 'beste grote fietsgemeente' van Nederland. Uitgebreide fietsroutes en fijne fietssnelwegen zorgen ervoor dat u zich snel en gemakkelijk door de stad beweegt. Wist u dat Zwolle met bijna twee op de drie van de verplaatsingen binnen de stad op de fiets, het hoogste fietsgebruik in Nederland heeft?

Kortom: Hier geniet u van de ultieme combinatie: de rust en kwaliteit van uw eigen stijlvolle woning, met de hele wereld – van de bruisende binnenstad tot verre bestemmingen – letterlijk om de hoek. Dit is wonen op het perfecte kruispunt van comfort en verbinding.



AMSTERDAM ZUID	01 UUR 10 MIN	01 UUR
SCHIPHOL	01 UUR 20 MIN	01 UUR 9 MIN
UTRECHT	01 UUR 5 MIN	47 MIN
AMERSFOORT	50 MIN	35 MIN
GRONINGEN	01 UUR 05 MIN	56 MIN
ARNHEM	01 UUR 00 MIN	58 MIN
APELDOORN	35 MIN	38 MIN
LEEUWARDEN	01 UUR 00 MIN	56 MIN
ENSCHEDÉ	01 UUR 10 MIN	47 MIN
ASSEN	55 MIN	39 MIN



HEREN | VAN VENE |

BOUWNR.

1

BOUWNR.

2

BOUWNR.

3

VENESTRAAT

HERTENSTRAAT

DERK BUISMANSTRAAT

DRIE HEREN HUIZEN

BOUWNR. 1
BOUWNR. 2
BOUWNR. 3

BOUWNR. 6
BOUWNR. 5
BOUWNR. 4

Bouwnummers 4, 5 en 6 vallen onder Meesters van Buisman. Hiervoor is een aparte brochure beschikbaar.



HERENHUIS

BOUWNUMMER 1

Bouwnummer 1 biedt circa 175 m² aan woonruimte en daarnaast een inpandige garage van circa 19 m². Dit is geen huis met een vast script, maar een huis dat zich aanpast aan uw leven. De lagen geven vrijheid om functies te kiezen, van koken en wonen tot werken of ontspannen. Wat vaststaat is de kwaliteit: hoogwaardige materialen, slimme techniek en een verfijnde architectonische basis. Hier woont u in een modern herenhuis met vele mogelijkheden, klaar om uw signatuur te dragen.



WOONOPPERVLAK
(EXCL. GARAGE)
CA. 175 M²



CA. 19 M² INPANDIGE
GARAGE



DUURZAAM, GASLOOS
EN ENERGIEZUINIG HUIS
MET WARMTEPOMP, TRIPLE
GLAS, ZONNEPANELEN EN
VLOERVERWARMING



KAVELOPPERVLAK
CIRCA 100 M²



3 TOT 5 SLAAPKAMERS



CIRCA 24 M² ACHTERTUIN
MET ACHTEROM,
SFEERVOLLE DAKTERRASSEN
OP DE 2^E EN 3^E VERDIEPING



4 VOLLEDIGE WOONLAGEN



2 BADKAMERS,
EN 2 APARTE TOILETTEN



MAATWERK MOGELIJK



HOOGWAARDIG GROEN SCHUIN
DAK MET VOLAUTOMATISCH
IRRIGATIESYSTEEM



Impressie keukenontwerp door keukenontwerpers van Bulthaup Zwolle i.s.m. interieurarchitect Sander Beumers.



BOUWNR. 1 • BEGANE GROND

De begane grond vormt de stijlvolle basis van uw woning: de plek waar u binnenkomt én waar u samenkomt. Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken met een royale eethoek direct aan de tuin; de perfecte setting voor avondvullende diners of een verstillend moment in de vroege ochtendzon.

Aan de voorzijde geniet u van het privilege van een inpandige garage—uw eigen parkeerplek in een monumentale wijk waar ruimte schaars is. De diepe hal biedt volop gelegenheid voor een representatieve garderobe. Wenst u een andere indeling? Het is ook mogelijk de keuken naar de eerste verdieping te verplaatsen, waardoor de ruimte aan de tuin vrijkomt als inspirerend atelier of prestigieus kantoor. Laat u verrassen door de mogelijkheden op pagina 40 van deze brochure.



BOUWNR. 1
1^E VERDIEPING



BOUWNR. 1 • EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is de plek waar wonen en werken op harmonieuze wijze samenkomen. Aan de voorzijde bevindt zich de royale zithoek; een heerlijke plek om te loungen en de dynamiek van de dag achter u te laten. De achterzijde biedt de ideale ambiance voor een sereen kantoor of een sfeervolle leeshoek, rustig gesitueerd met een inspirerend uitzicht op uw tuin. Dankzij de centrale positionering van de trap ontstaat er een natuurlijke, elegante verdeling tussen beide woonfuncties. Indien u dat wenst, transformeert u deze verdieping eenvoudig tot een luxe slaapverdieping of een gecombineerde woon- en kookruimte. Laat u inspireren door de mogelijkheden op pagina 43 van deze brochure.



BOUWNR. 1 • TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping staat uw comfort centraal. De masterbedroom aan de voorzijde is een oase van rust en biedt direct toegang tot een besloten terras, waar u in alle privacy uitkijkt over de karakteristieke Venestraat. De tweede kamer aan de achterzijde is naar eigen wens in te richten als logeerkamer, kinderkamer of extra werkkamer. Met twee volwaardige badkamers op deze verdieping geniet u van maximale flexibiliteit en luxe voor het hele gezin. Het separate toilet op de overloop onderstreept het doordachte ontwerp van dit woonniveau.



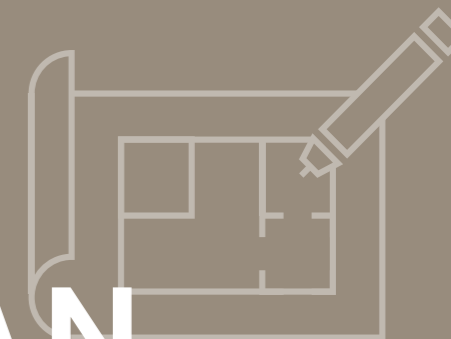
BOUWNR. 1
2^E VERDIEPING



BOUWNR. 1 • DERDE VERDIEPING

De derde verdieping is ontworpen om u even helemaal los te maken van de stadse hectiek. Hier vindt u een ruime slaap- of werkkamer waar rust en licht de boven- toon voeren. Via de royale overloop met glazen pui betreedt u het riante dakterras aan de achterzijde; een beschutte plek die uitnodigt tot lange zomeravonden in een comfortabele lounge- of eethoek. Ook tijdens de koelere maanden biedt deze verdieping pure kwaliteit: het lichte voorportaal is de perfecte zonnige plek om achter het glas te ontspannen. Kortom: een verdieping die uw woonplezier verrijkt met een ongekeende binnen- en buitenbeleving.

INSPIRATIE VAN DE SPECIALISTEN

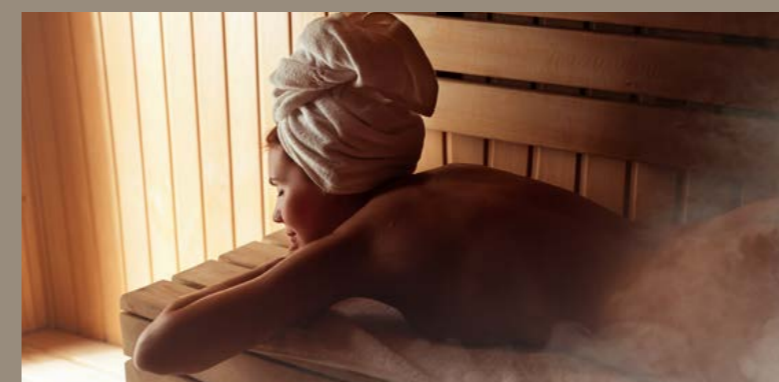


Een huis is meer dan wonen alleen. De ruimte in de herenhuizen biedt mogelijkheden die verder gaan dan een standaard indeling. Denk aan een plek om te creëren, te ontspannen of geconcentreerd te werken. De drie bouwnummers bieden hiervoor verschillende aanknopingspunten. Per bouwnummer hebben onze architect Bert Bulthuis en interieurarchitect Sander Beumers een inspirerende invulling van 1 of meerdere ruimtes ontworpen. Het betreft:



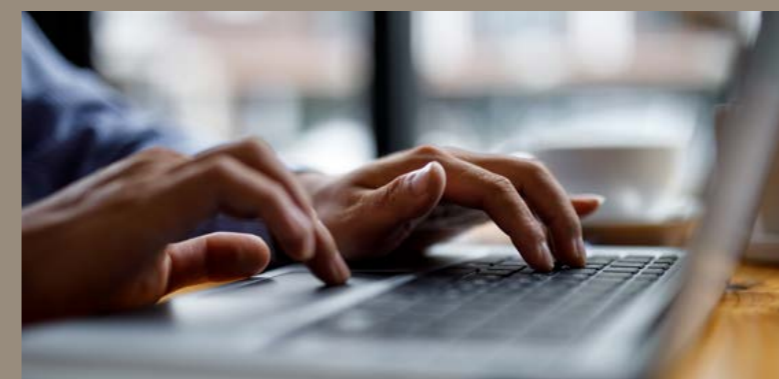
BOUWNR. 1. KUNSTATELIER

Bert en Sander tonen in dit ontwerp de mogelijkheid om de lichte kamer op de begane grond, aan de achterzijde van het huis, in te richten als atelier of creatieve studio. Hier creëert u een inspirerende werkplek waar uw ideeën vorm krijgen. Bovendien biedt deze ruimte u de gelegenheid om bezoek te ontvangen, terwijl uw privédomein volledig gescheiden blijft.



BOUWNR. 2 HOME SPA

In dit ontwerp schetsen Sander en Bert een plan waarin op de derde verdieping een persoonlijke wellness-studio wordt gerealiseerd. Een plek om de dag in alle rust te beginnen of juist ontspannen af te sluiten, in de volledige privacy van uw eigen woning.



BOUWNR. 3 HOME OFFICE

Steeds vaker vraagt werk om een hoogwaardige eigen plek in huis. Een ruimte die rust biedt, afgezonderd van de dagelijkse huiselijke dynamiek, maar wel met het comfort van uw eigen woonkeuken om de hoek. Doordat de home office zich direct naast de entree van het huis bevindt, kunt u hier op een uiterst professionele wijze uw cliënten ontvangen.



EEN INSPIRERENDE SCHETSSESSIE

De synergie tussen Sander en Bert is een totaalontwerp. Ze ontwerpen geen huis waar een interieur in moet, maar een thuis waarbij de scheidslijn tussen de stenen en de inrichting volledig vervaagt. Een raampartij die Bert ontwerpt, is bij Sander direct de basis voor een lichtplan of een zichtlijn in de woonkamer.

Op een middag in het najaar van 2025 kwamen ze bij elkaar om voor ieder van de herenhuizen van Heren van Vene een extra inspirerend interieurontwerp uit te werken.

Sander Beumers

Sander Beumers staat bekend als een gedreven interieurarchitect die esthetiek naadloos weet te verbinden met functionaliteit. Als voormalig eigenaar van Nibourg heeft Sander vele high-end interieurs ontworpen en is hij gewend om alleen met de beste materialen te werken.

Met een scherp oog voor detail creëert hij ruimtes die niet alleen visueel aantrekkelijk zijn, maar ook de persoonlijkheid van de gebruiker weerspiegelen.

Voor het project Heren van Vene is Sander verantwoordelijk voor de interieurvisie en is hij beschikbaar als sparringpartner voor de kopers van de herenhuizen, waarbij hij persoonlijke en vaak complexe woonwensen vertaalt naar tastbare, sfeervolle ontwerpen.

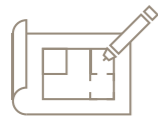
“EEN GOED INTERIEUR MOET VOELEN ALS EEN MAATPAK: HET PAST PERFECT, BIEDT COMFORT EN VERSTERKT WIE JE BENT.”

Bert Bulthuis / Studio Sitec

Bert Bulthuis is een ervaren architect met een loopbaan die meer dan 30 jaar omspannt. Nadat hij in 1993 zijn eigen architectenbureau in Nederland oprichtte, breidde hij zijn werkveld in 2012 uit naar Azië met een vestiging in Hong Kong.

Voor Bulthuis is bouwen in de historische context van Zwolle een passie. Er zijn al vele fraaie projecten in de stad die zijn signatuur dragen. Zijn doel is niet om simpelweg een 'nieuwbouwplannetje' neer te zetten, maar om een nieuwe tijdlaag toe te voegen aan de stad. Het streven naar perfectie en synergie met de omgeving zorgt ervoor dat Bert's projecten uniek zijn. Wellicht worden het de monumenten van de toekomst.

“ARCHITECTUUR GAAT OVER HET CREËREN VAN EEN OMGEVING WAAR MENSEN ZICH THUIS, VEILIG EN VERBONDEN MET HUN IDENTITEIT VOELEN.”



Inspiratie door Bert Bulthuis en Sander Beuwers

KUNST ATELIER



BOUWNR. 1
BEGANE GROND

In het ontwerp van Bert en Sander transformeert de lichte kamer aan de achterzijde van de begane grond tot een inspirerend kunstatelier. Dit is niet zomaar een werkplek, maar een persoonlijke studio waar de grens tussen verbeelding en werkelijkheid vervaagt en waar de rust van de achtertuin als een levend schilderij achter het glas prijkt.

Stelt u zich voor: de ochtendzon stroomt door de hoge ramen en werpt een helder, natuurlijk licht over uw werktafel. Hier krijgt elke creatieve impuls direct de ruimte. Via de schuifpui haalt u de buitenlucht naar binnen of stapt u even de tuin in om met een frisse blik naar uw werk te kijken; de perfecte dynamiek voor wie in alle rust wil creëren.

De kracht van deze ruimte ligt in de slimme positionering. Omdat het atelier zich op de begane grond bevindt, kunt u hier in stijl bezoekers of opdrachtgevers ontvangen in een professionele setting. Zo blijft uw passie verbonden met uw huis, terwijl uw privé domein op de bovenliggende verdiepingen volledig geborgen en gescheiden blijft.

Of u de dag nu begint met een eerste schets of tot in de late uurtjes doorwerkt aan een nieuwe compositie; dit atelier is de ultieme plek voor vakmanschap en visie. Een ruimte waar licht en privacy samenkomen in de luwte van uw eigen herenhuis.



INSPIRATIE BOUWNR.1 • BG

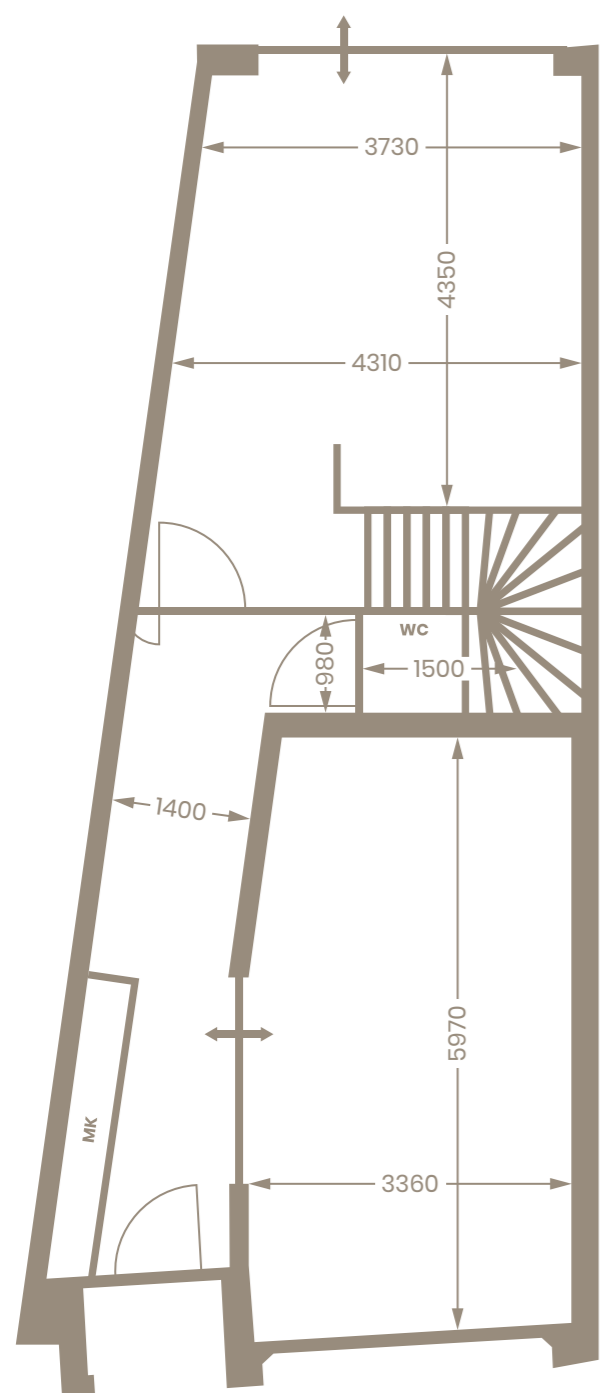
Heeft u al nagedacht over een eigen atelier of een creatieve studio aan huis? De lichte ruimte aan de achterzijde op de begane grond van bouwnummer 1 leent zich bij uitstek voor deze functie. U geniet hier van een prettige lichtinval en een royaal oppervlak voor een werktafel, ezel of presentatiewand. Dankzij de nabijgelegen entree aan de voorzijde verloopt de aanvoer van materialen moeiteloos. Door uw creatieve domein op een eigen woonlaag te situeren, creëert u een heldere scheiding tussen werk en privé. Zo ontvangt u gasten of opdrachtgevers in stijl, zonder dat zij uw private woonruimtes betreden.



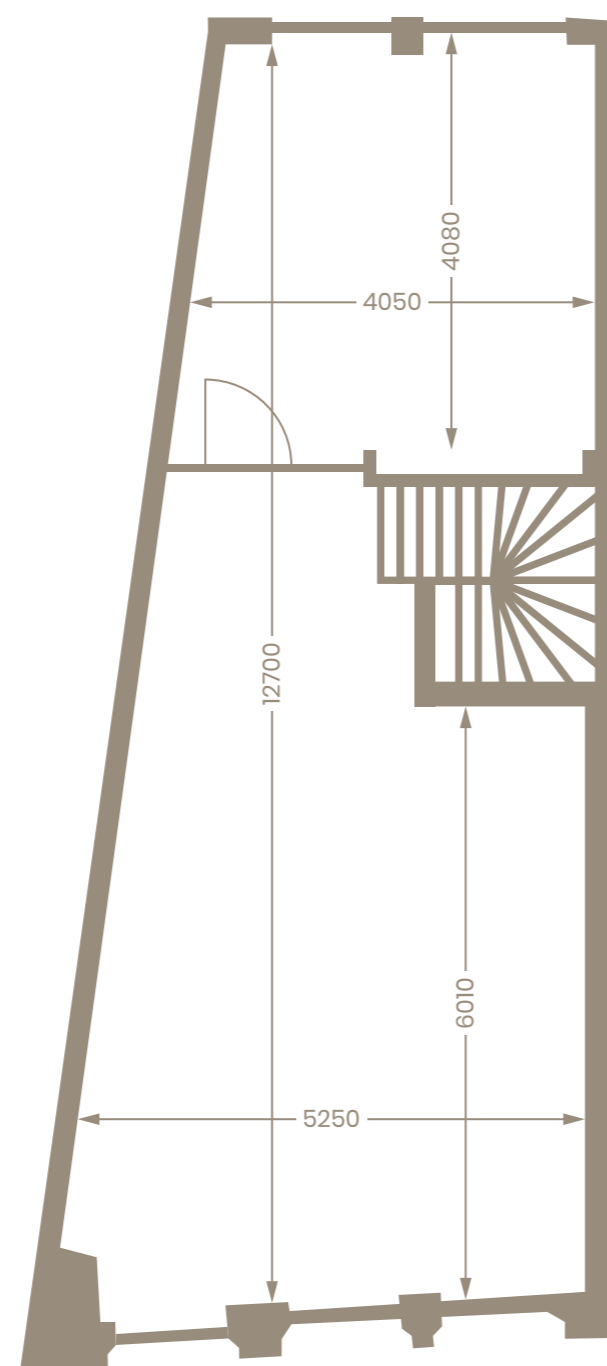
INSPIRATIE BOUWNR. 1 • EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping realiseert u een indrukwekkende leefruimte waar de woonkamer en keuken naadloos in elkaar overgaan. Het centraal geplaatste kookeiland vormt het kloppend hart van de woning en fungeert als natuurlijk ontmoetingspunt, met volop ruimte voor een vorstelijke eettafel. De sfeervolle living aan de achterzijde biedt een geborgen plek voor ontspanning. De royale lengte van de woning zorgt voor een vanzelfsprekende zonerings tussen koken, dineren en rusten. Deze woonlaag is daarmee perfect in balans: uiterst comfortabel voor dagelijks gebruik en een prestigieus decor voor lange avonden met uw gasten.

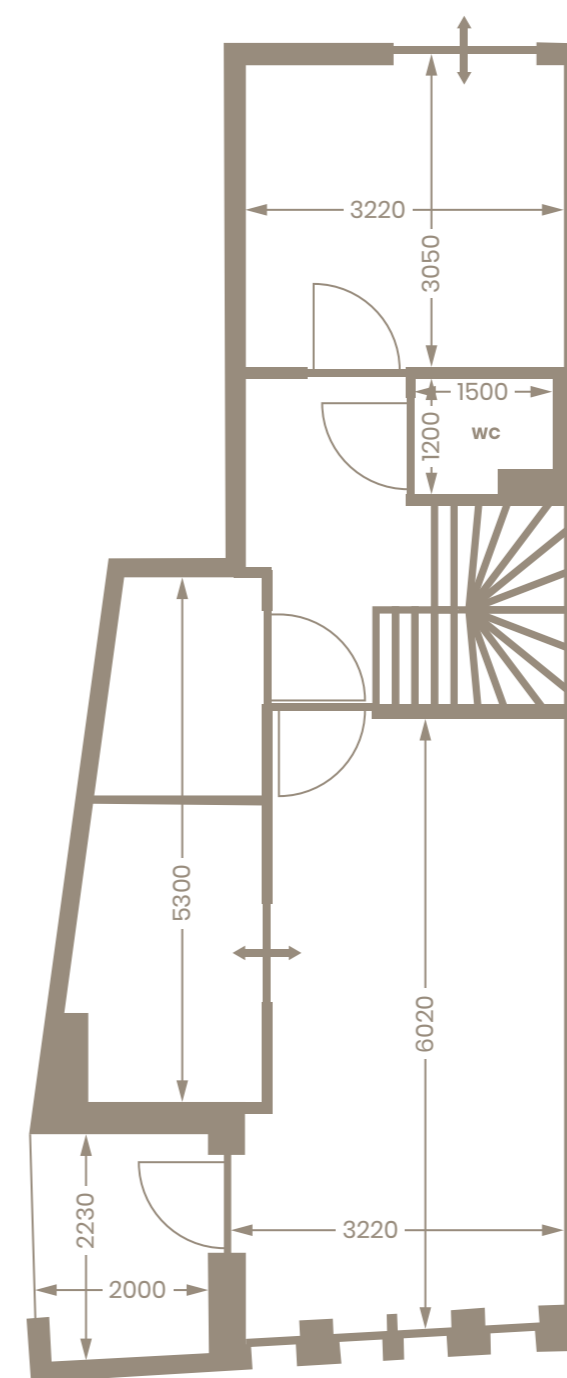
BOUWNR. 1 • SCHETS UW EIGEN INDELING



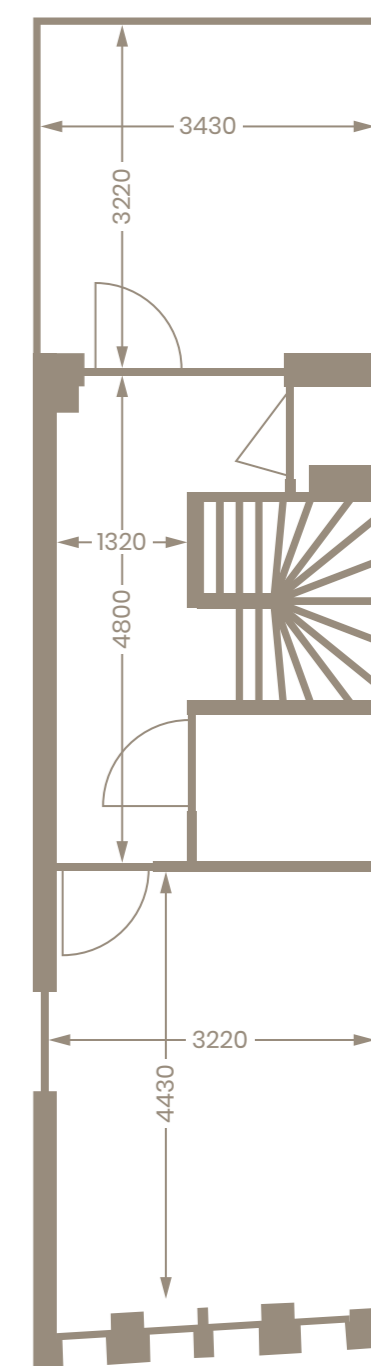
BEGANE GROND



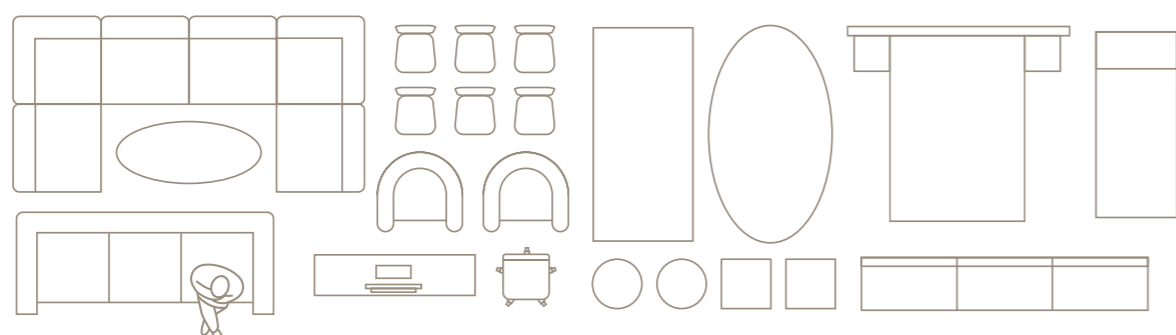
1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING



3^E VERDIEPING



HOE ZIET UW IDEALE INDELING ERUIT?

Hoe zou u bouwnummer 1 zelf indelen? Gebruik de schetsplattengronden om te tekenen, schuiven en uit te proberen. Kiest u voor een atelier op de begane grond, een royale leefkeuken op de eerste verdieping of juist extra kamers boven? Met deze schetsen verkent u de mogelijkheden en maakt u het huis helemaal eigen, passend bij uw woonwensen. Op de pagina hiernaast staan onderin een aantal meubels getekend die overeenkomen met de schaal van de plattengrond.



HERENHUIS

BOUWNUMMER **2**

Bouwnummer 2 biedt circa 189 m² aan woonoppervlak en daarnaast een inpandige garage van circa 18 m². Dit is het grootste herenhuis van de drie met alle ruimte die u nodig heeft voor een comfortabel leven. De verdiepingen geven u de mogelijkheid om functies te scheiden of juist te verbinden. Een woonlaag voor ontvangst, een laag voor rust, een plek voor focus of sporten. De indeling is flexibel, de schaal royaal. Hier creëert u een huis dat past bij uw ritme, zonder concessies aan comfort of uitstraling.



WOONOPPERVLAK
CA. **189 M²** (EXCL. GARAGE)



CA. **18 M²** INPANDIGE
GARAGE



DUURZAAM, GASLOOS
EN **ENERGIEZUINIG** HUIS
MET WARMTEPOMP, TRIPLE
GLAS, ZONNEPANELEN EN
VLOERVERWARMING



KAVELOPPERVLAK
CA. **100 M²**



3 TOT 5 SLAAPKAMERS



CIRCA **28 M²** ACHTERTUIN
MET ACHTEROM,
SFEERVOLLE **DAKTERRAS-**
SEN OP DE 2^E EN 3^E
VERDIEPING



4 VOLLEDIGE WOONLAGEN



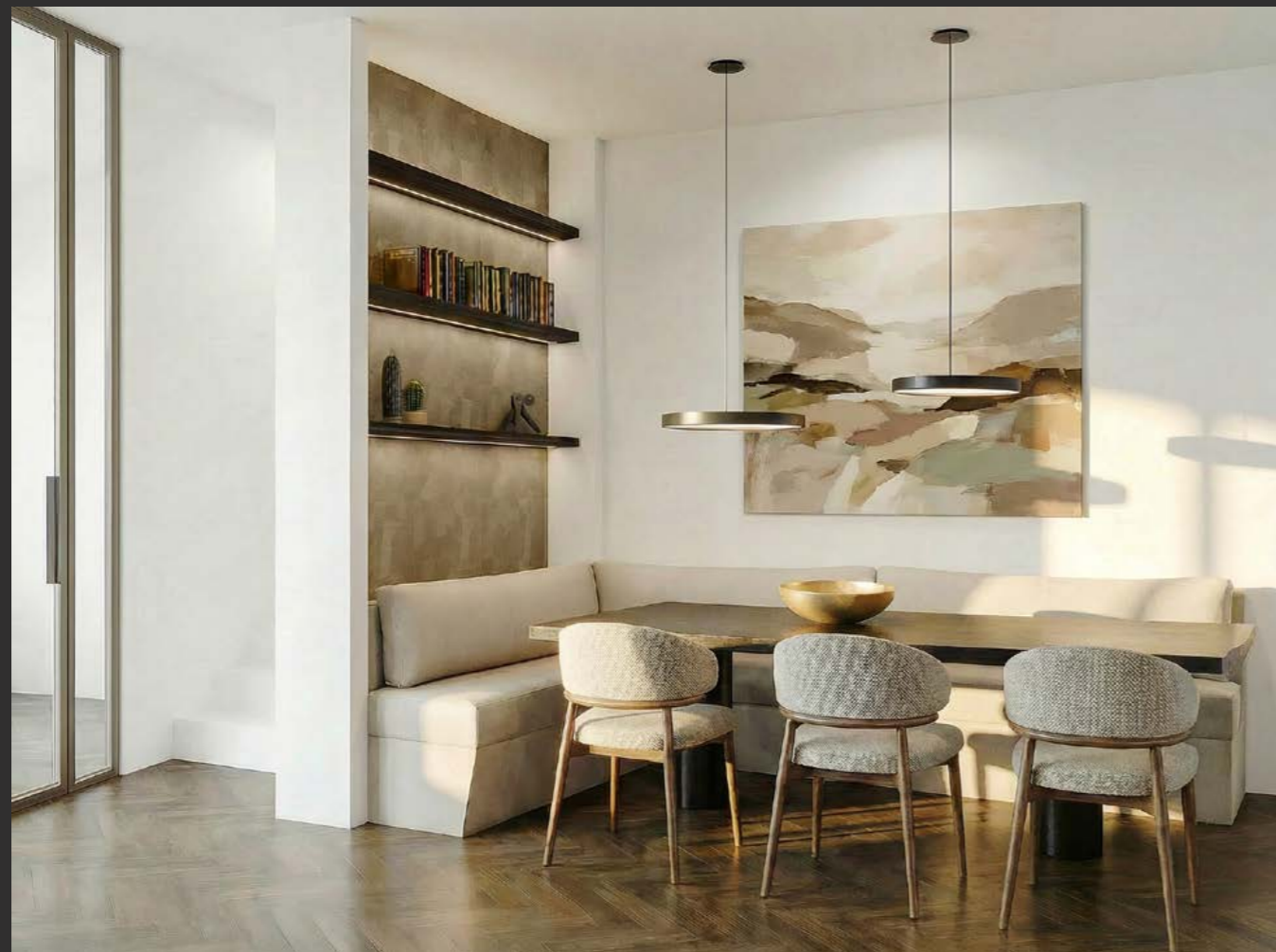
2 BADKAMERS,
EN **2** APARTE TOILETTEN



MAATWERK MOGELIJK



HOOGWAARDIG **GROEN SCHUIN**
DAK MET VOLAUTOMATISCH
IRRIGATIESYSTEEM



Impressie keukenontwerp door keukenontwerpers van Bulthaup Zwolle i.s.m. interieurarchitect Sander Beumers.



BOUWNR. 2 • BEGANE GROND

De begane grond van bouwnummer 2 combineert een representatieve entree, privaat parkeren en hoogwaardig wonen op één niveau. Aan de voorzijde geniet u van het gemak van uw inpandige garage, die direct verbonden is met de diepe hal. De architectuur leidt u via een natuurlijke routing naar de achterzijde, waar de riante woonkeuken het hart van de verdieping vormt. Hier dineert u met uitzicht op de tuin, omringd door rust en licht. Dankzij de logische indeling sluiten ontvangst, opbergen en culinair genieten naadloos op elkaar aan—een doordachte basis voor uw dagelijkse comfort.



BOUWNR. 2
1^E VERDIEPING



BOUWNR. 2 • EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping is ontworpen als een royale woonlaag waar ontspannen samenzijn de hoogste prioriteit heeft. Aan de straatzijde bevindt zich de sfeervolle living met een karakteristiek uitzicht op de Venestraat, terwijl de achterzijde plaats biedt aan een exclusieve cinema room—uw eigen privédomein voor film avonden in alle rust. De centrale trap zorgt voor een elegante verdeling tussen beide leefruimtes. Met volop gelegenheid voor een maatwerkkastwand langs de wanden, biedt deze verdieping u de perfecte balans tussen esthetiek en functionaliteit.



BOUWNR. 2 • TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping ervaart u de onmiskenbare luxe van een internationaal boetiekhôtel. Hier bevinden zich twee riante slaapvertrekken, standaard elk voorzien van een eigen luxe badkamer voor maximale privacy. De masterbedroom aan de voorzijde beschikt over een charmant besloten balkon met uitzicht op de Venestraat. Wenst u een nog exclusievere ervaring? U heeft de mogelijkheid om de badkamer aan de achterzijde te transformeren tot een prestigieuze walk-in closet met Italiaanse allure. Deze verdieping ademt weelde en biedt u de volledige vrijheid om uw ideale rustpunt te creëren, verbonden door een overzichtelijke en lichte overloop. Laat u inspireren door de mogelijkheden op pagina 58 van deze brochure.



BOUWNR. 2 • DERDE VERDIEPING

De derde verdieping voelt als een eigen domein binnen de woning, hoog boven de dynamiek van de stad. De royale kamer aan de voorzijde laat zich moeiteloos transformeren tot een inspirerende studio of verstilde werkplek. Op de ruime overloop creëert u uw eigen wellness-hoek voor yoga of fitness, direct naast de praktisch wegwerkte wasruimte. Het beschutte dakterras aan de achterzijde nodigt uit tot ongestoorde momenten in de buitenlucht. Wenst u nog meer luxe? Laat u verrassen door de mogelijkheden voor een complete home spa op de volgende pagina's.





Inspiratie door Bert Bulthuis en Sander Beuwers

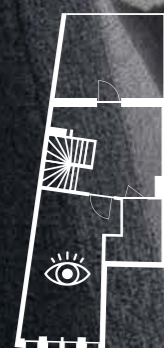
HOME SPA

In het speciale ontwerp van Sander en Bert transformeert de derde verdieping van het herenhuis tot een exclusieve wellness-studio. Dit is niet zomaar een badkamer, maar een persoonlijk toevluchtsoord waar de hectiek van de dag direct naar de achtergrond verdwijnt.

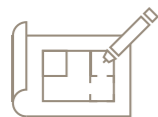
Stel u voor: u opent de glazen deur van de sauna, waar de diepe warmte en de geur van hout u direct omarmen. Het is de perfecte plek om de dag in alle rust te overdenken of uw spieren te laten ontspannen na een drukke week.

De ervaring reikt verder dan de muren van de studio. Via de schuifpui stapt u het besloten balkon op voor een unieke buitenbeleving. Laat u wegzakken in het warme water van het buitenbad terwijl de avond valt over de stad. In de privacy van uw eigen woning geniet u hier van de frisse lucht, omringd door totale rust. Voor de ultieme verfrissing na een saunagang staat de buitendouche klaar. Een koude straal onder de open hemel revitaliseert het lichaam en maakt de wellness-ervaring compleet.

Of u de dag nu energiek begint in de ochtendzon of de sterrenhemel bewondert vanuit het bad voordat u gaat slapen; deze verdieping is volledig gewijd aan uw welzijn. Een plek waar luxe en privacy samenkomen in het hart van uw eigen herenhuis.



BOUWNR. 2
3^E VERDIEPING



BOUWNR. 2
3^E VERDIEPING

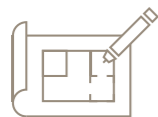


INSPIRATIE • HOME SPA



BOUWNR. 2 • DERDE VERDIEPING

De derde verdieping staat volledig in het teken van ontspanning en comfort. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime master bedroom die vloeiend overgaat in het wellnessgedeelte aan de achterzijde van het huis. Aan de achterzijde is de sauna gesitueerd, als plek voor u om te vertragen en op te laden. Buiten op het dakterras staat de hottub, beschermd en met voldoende privacy. Zo ontstaat een eigen wellness-verdieping, waar binnen en buiten samenkomen in rust en comfort. Ten slotte is in dit ontwerp wederom een apart toilet op deze verdieping aanwezig.



WALK-IN CLOSET



BOUWNR. 2
2^E VERDIEPING

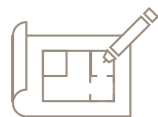
DE ULTIEME SUITE-ERVARING: UW PERSOONLIJKE DRESSING MET ITALIAANSE ALLURE

In de royale herenhuizen van Heren van Vene is luxe geen optie, maar de standaard. Een van de meest opvallende mogelijkheden om uw woning te verrijken, is het realiseren van een maatwerk walk-in closet. Hier transformeert u een vertrek tot een privé-domein dat de sfeer ademt van een high-end boetiek in Milaan of een vijfsterrenhotel.

EEN DOMEIN VOOR UW COLLECTIE

Vergeet de standaard garderoberuimte; we spreken hier over een 'dressing' die volledig is afgestemd op uw persoonlijke levensstijl. Stel u voor: strakke zichtlijnen met transparante vitrines waarin uw favoriete kledingstukken en accessoires als kunstobjecten worden gepresenteerd, subtiel uitgelicht door geïntegreerde led-verlichting.





ITALIAANS RAFFINEMENT EN DETAIL

De ruimte leent zich bij uitstek voor een inrichting met onmiskenbare allure. Denk aan fluwelen laden voor uw horlogecollectie – inclusief geïntegreerde watch winders – of een elegante make-up tafel met een verfijnd marmeren blad. Of u nu kiest voor de warme texturen van donker notenhout of het moderne contrast van staal en glas, de afwerking is altijd van het hoogste niveau.

REGIE OVER UW RITUEEL

Bij Heren van Vene voert u zelf de regie. Samen met onze interieurarchitecten geeft u deze ruimte een eigen dimensie. Wordt het een dynamische plek om de dag energiek te beginnen, of een verstillend domein met een comfortabel zitmeubel waar u in alle rust uw garderobe samenstelt?

Door maatwerk en functionaliteit te verenigen, creëert u een hoogwaardig domein dat naadloos aansluit bij uw woonwensen. Een plek waar elk detail – van de zachte touch van de laden tot de perfecte spiegelwand – bijdraagt aan het dagelijkse gevoel van exclusiviteit.

BENIEUWD NAAR INDELINGSMOGELIJKHEDEN?

Op de inspiratieplattegrond op de pagina hiernaast ziet u hoe een vertrek kan worden ingericht als een luxueuze walk-in closet. Uiteraard is het ook mogelijk om op een andere wijze en op een van de andere verdiepingen uw inloop garderobe te realiseren. Onze interieurarchitecten denken hier graag met u over mee.

INSPIRATIE • WALK-IN CLOSET

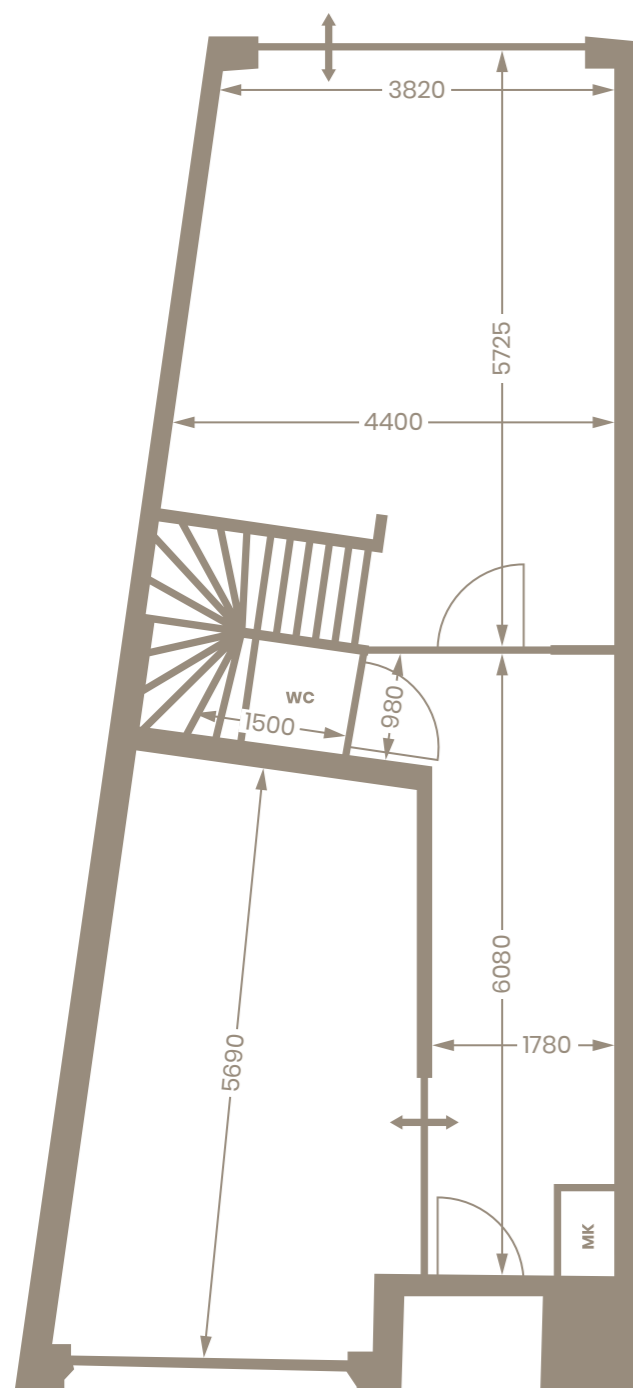


BOUWNR. 2 • TWEDE VERDIEPING

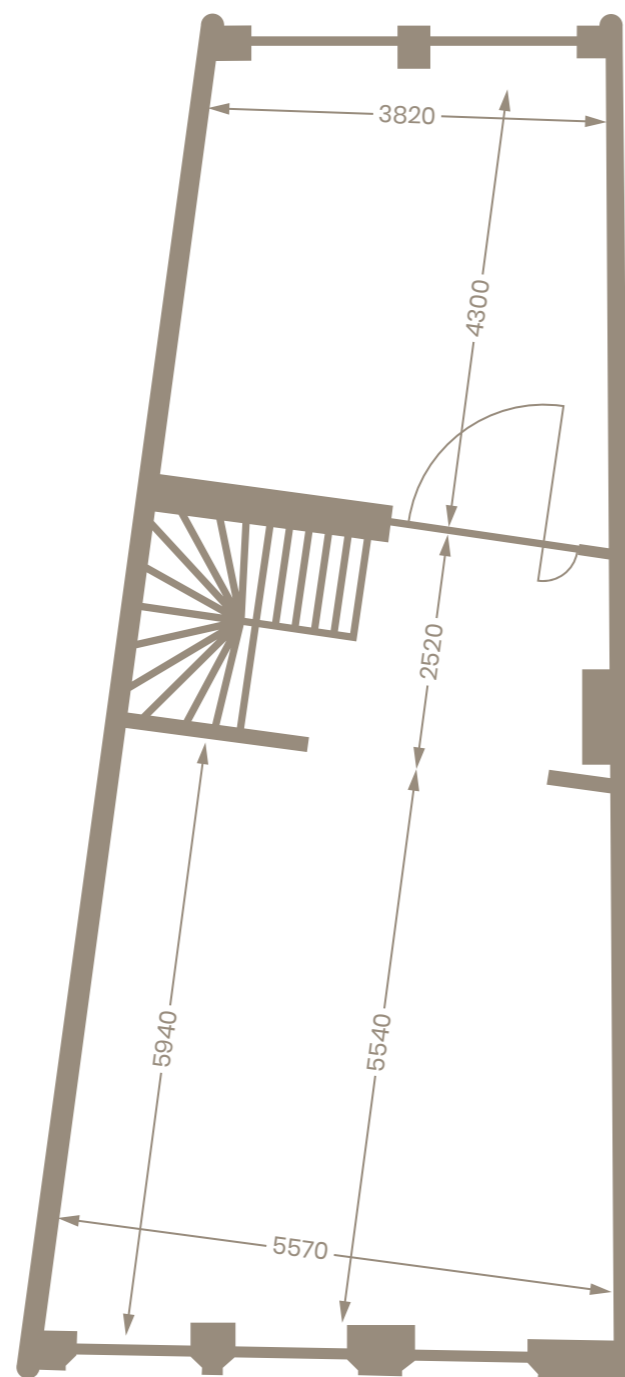
Binnen dit indelingsplan van Sander en Bert is de tweede verdieping iets anders ingericht dan in het basisvoorbeeld op pagina 53 en is ruimte gereserveerd voor de realisatie van een walk-in closet. Deze luxe privékamer biedt u veel praktische opbergruimte, zodat de slaapkamers op de tweede verdieping ruimtelijk en overzichtelijk kunnen worden ingericht. Net als in het andere voorbeeld vindt u op deze verdieping twee slaapkamers. Aan de voorzijde vindt u een kinderslaapkamer of logeerkamer, aan de achterzijde een royale hoofdslaapkamer. De badkamer is bewust compacter gemaakt, passend bij het wellnessprogramma op de derde verdieping. Ten slotte biedt dit ontwerp een apart toilet naast de trap.



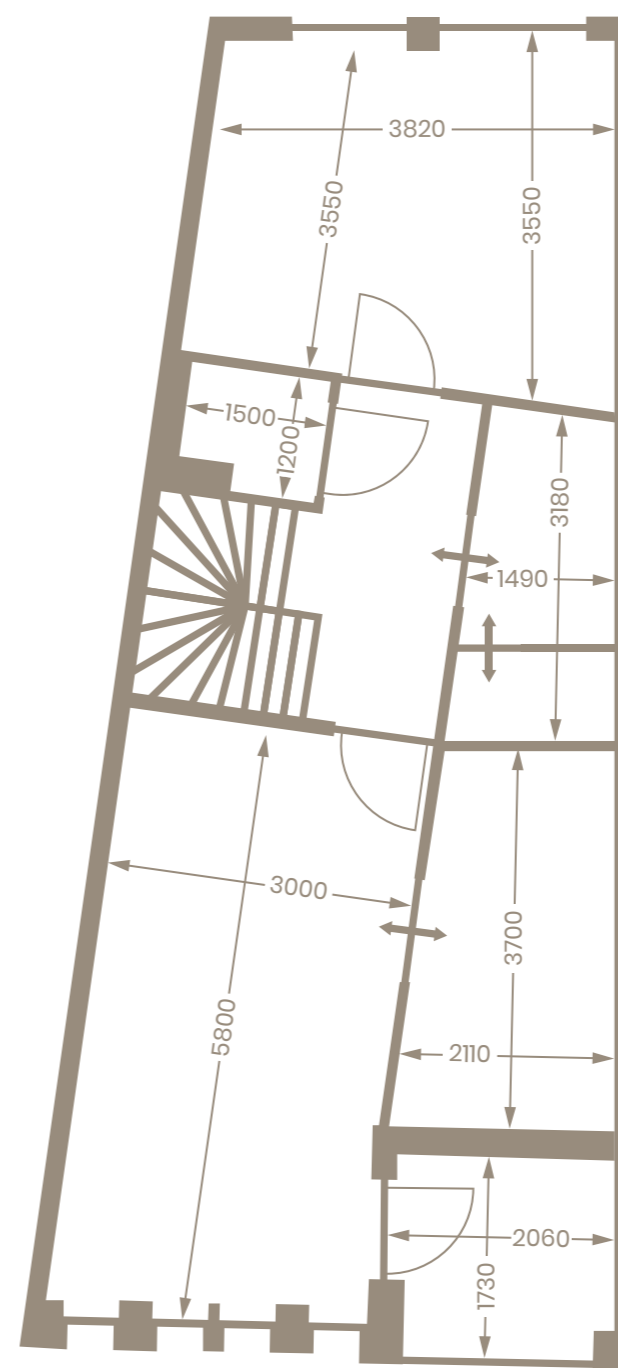
BOUWNR. 2 • SCHETS UW EIGEN INDELING



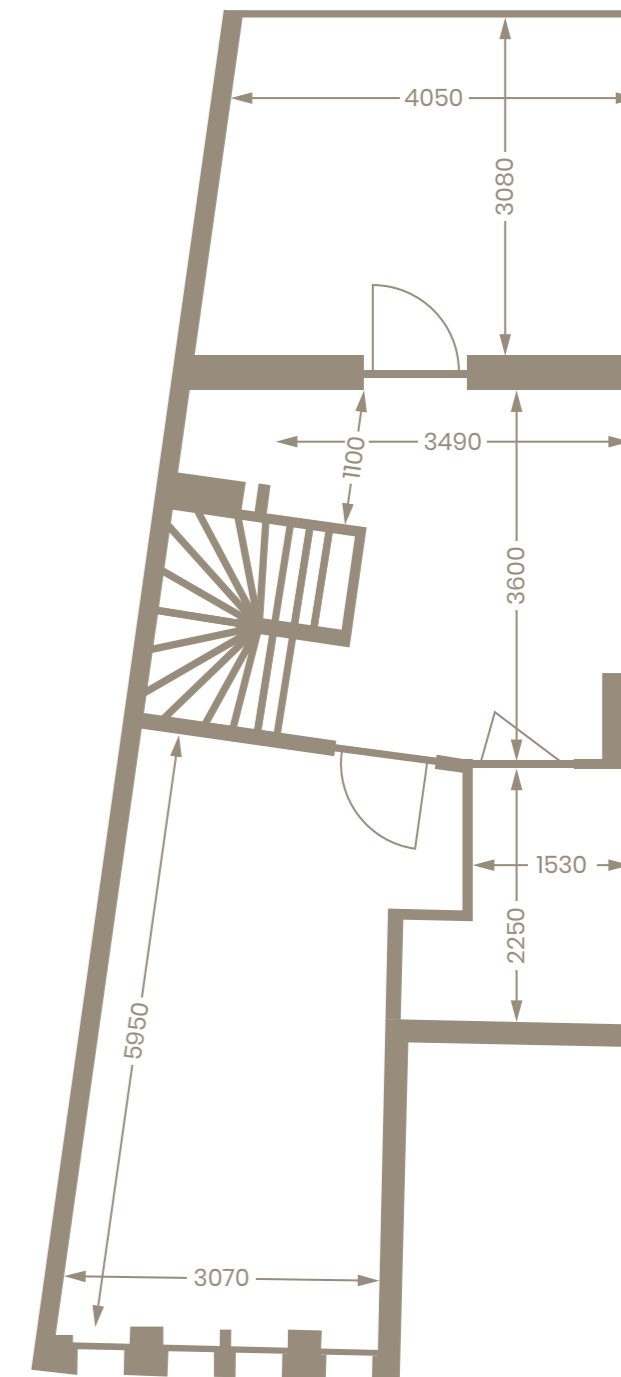
BEGANE GROND



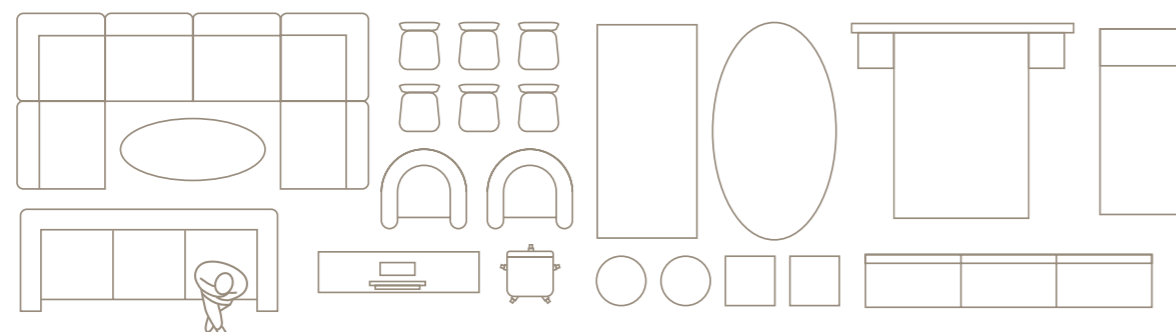
1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING



3^E VERDIEPING



ONTWERP UW EIGEN INDELING

Bouwnummer 2 biedt u alle ruimte voor al uw woonwensen. Op deze pagina kunt u uw ideale indeling verkennen. Knip, plak of schets verschillende opstellingen en ontdek wat het beste past bij uw manier van wonen, werken en ontspannen. Zo ontstaat een woning die aansluit bij uw ritme en levensstijl. Op de pagina hiernaast staan onderin een aantal meubels getekend die overeenkomen met de schaal van de plattegrond.



HERENHUIS

BOUWNUMMER **3**

In dit herenhuis draait het om balans. Met circa 166 m² woonoppervlak biedt dit ruime herenhuis een basisindeling die perfect klopt in maat en ritme. De verdiepingen laten zich flexibel organiseren, van wonen en werken tot rust en ontspanning. De ruimtes voelen royaal, maar nooit overdadig. Alles is doordacht, zonder overbodige meters. Een huis dat ruimte biedt om riant te leven, met comfort en verrassende unieke ruimtes.



WOONOPPERVLAK
CIRCA 166 M²



DUURZAAM, GASLOOS
EN ENERGIEZUINIG HUIS
MET WARMTEPOMP, TRIPLE
GLAS, ZONNEPANELEN EN
VLOERVERWARMING



KAVELOPPERVLAK
CIRCA 106 M²



3 OF 4 SLAAPKAMERS



CIRCA 29 M² ACHTERTUIN
MET ACHTEROM,
SFEERVOL **DAKTERRAS** OP
DE 2^E VERDIEPING



4 VOLLEDIGE WOONLAGEN



2 BADKAMERS,
EN 1 APART TOILET



MAATWERK MOGELIJK



HOOGWAARDIG **GROEN SCHUIN
DAK** MET VOLAUTOMATISCH
IRRIGATIESYSTEEM



BOUWNR. 3 BEGANE GROND

Impressie keukenontwerp door keukenontwerpers van Bulthaup Zwolle i.s.m. interieurarchitect Sander Beumers.



BOUWNR. 3 • BEGANE GROND

De begane grond van bouwnummer 3 verwelkomt u in een wereld van licht en ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer, terwijl enkele treden lager de leefkeuken aan de tuinzijde gesitueerd is. Dit subtiele hoogteverschil creëert een natuurlijke zonering en geeft de woning een uniek architectonisch karakter. De optionele vide boven de keuken versterkt dit gevoel van ruimte en brengt u in direct contact met de bovenliggende etage. Hier ontstaat de perfecte balans tussen een intiem werkgedeelte en een royale setting voor uw diners. Een doordachte basis, waar de centrale hal met representatieve garderobe en toilet de stijlvolle entree completeren.



BOUWNR. 3 • EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping ervaart u een harmonieuze mix tussen rust en openheid. De royale masterbedroom aan de voorzijde is een ware suite, waar een vrijstaand bad voor het raam u uitnodigt voor een moment van pure verwennen. De centraal gelegen badkamer is van alle gemakken voorzien, inclusief een dubbele wastafel en inloopdouche. Aan de achterzijde bevindt zich de indrukwekkende videkamer; een ideale plek voor een prestigieuze lounge of inspirerende werkruimte. Dankzij de open verbinding met de begane grond geniet u hier van een unieke ruimtelijke beleving en een continu contact met het hart van uw woning.





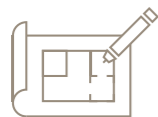
BOUWNR. 3 • TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping biedt een efficiënte en slimme indeling die volledig is afgestemd op uw comfort. Hier vindt u twee ruime slaapvertrekken, verbonden door een centraal geplaatste, moderne badkamer. De kamer aan de achterzijde biedt alle ruimte voor een combinatie van rust en focus, terwijl de kamer aan de voorzijde uitstekend fungeert als gastenverblijf of tweede slaapkamer. Als kers op de taart beschikt u aan de voorzijde over een compact privéterras; een heerlijke plek om in alle rust van de buitenlucht te genieten.



BOUWNR. 3 • DERDE VERDIEPING

De derde verdieping vormt een compacte en uiterst flexibele woonlaag, die zich moeiteloos aanpast aan uw persoonlijke levensstijl. Of u nu droomt van een verstilde hobbyruimte, een professioneel atelier of een rustige 'retreat' om u even terug te trekken; de open indeling en het prettige daglicht aan de achterzijde bieden u alle vrijheid. Een aparte ruimte aan de voorzijde herbergt de praktische functies, waardoor de rest van de verdieping volledig beschikbaar blijft voor uw passies. Een waardevolle toevoeging aan uw huis die meebeweegt met uw dagelijkse ritme.



Inspiratie door Bert Bulthuis en Sander Beuwers

HOME OFFICE



In het doordachte ontwerp van Sander en Bert transformeert de ruimte naast de entree tot een representatief en hoogwaardig home office. Dit is niet zomaar een werkplek, maar een persoonlijke uitvalsbasis waar u de focus vindt die uw ambities verdienen, zonder de verbinding met het comfort van uw eigen huis te verliezen.

Stelt u zich voor: u begint de werkdag in de serene stilte van uw eigen studio, terwijl de dagelijkse huiselijke dynamiek volledig naar de achtergrond verdwijnt. De strategische ligging direct naast de entree zorgt ervoor dat u klanten en relaties in alle professionaliteit kunt ontvangen, terwijl uw privé domein strikt gescheiden blijft. Het is de ultieme balans tussen zakelijk succes en de geborgenheid van uw herenhuis.

De ervaring van rust wordt versterkt door de nabijheid van uw eigen woonkeuken, die zich net om de hoek bevindt voor een moment van ontspanning. Hier geniet u van de luxe van een perfecte koffie in uw vertrouwde omgeving, om vervolgens weer met hernieuwde energie aan de slag te gaan. De ruimte biedt de ideale condities voor diepe concentratie en creatieve doorbraken.

Of u nu de dag efficiënt opstart in de vroege ochtendzon of in de avonden de laatste hand legt aan een belangrijk project; deze werkplek is volledig afgestemd op uw persoonlijke ritme. Een plek waar zakelijke klasse en huiselijk comfort samenkomen in het hart van uw eigen herenhuis.



BOUWNR. 3
BEGANE GROND

INSPIRATIE • HOME OFFICE



BOUWNR. 3 • BEGANE GROND

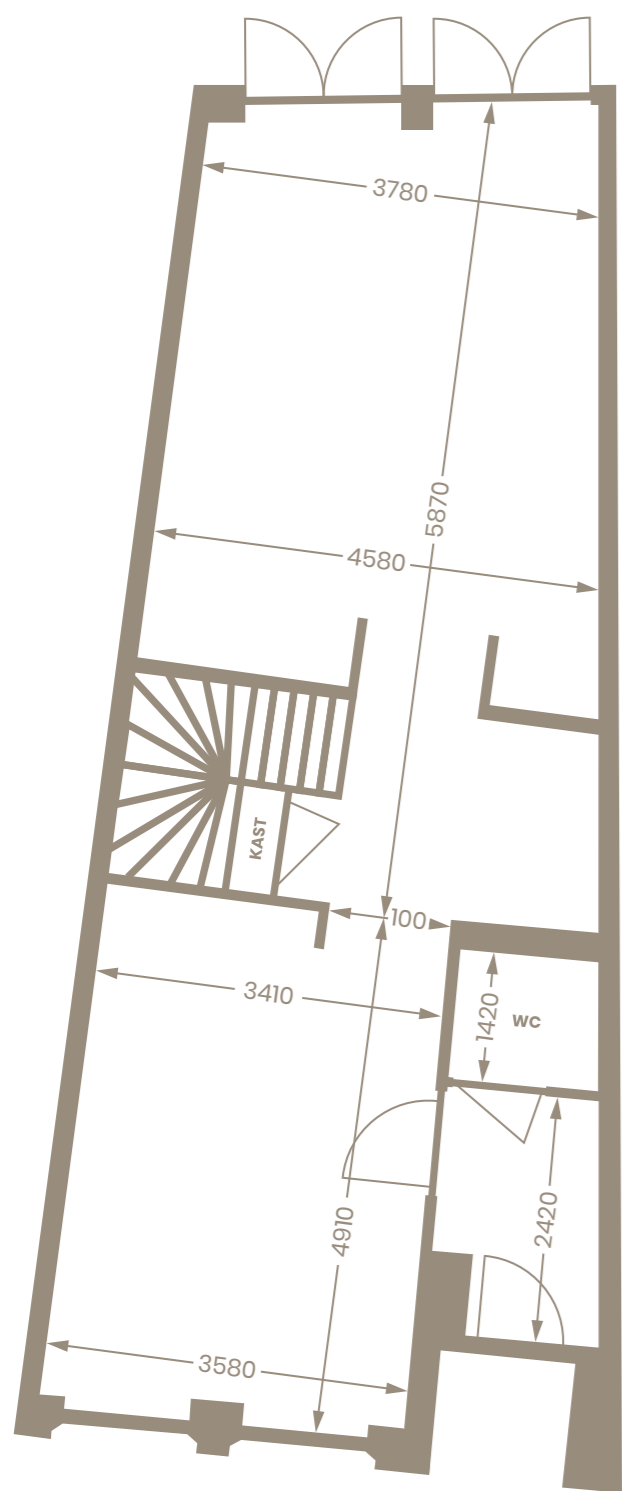
De begane grond is in dit ontwerp ingericht als een royaal kantoor aan huis. Aan de voorzijde vindt u een riante werkplek met ruimte voor meerdere bureaus; de ideale setting voor zowel geconcentreerd werken als representatief overleg. Het subtiele niveauverschil met de achtergelegen woonkeuken zorgt voor een duidelijke, natuurlijke scheiding tussen uw zakelijke activiteiten en uw privéleven. Dankzij het centraal geplaatste toilet geniet u van een professionele en rustige werkomgeving, met alle luxe en het comfort van uw eigen woning binnen handbereik.



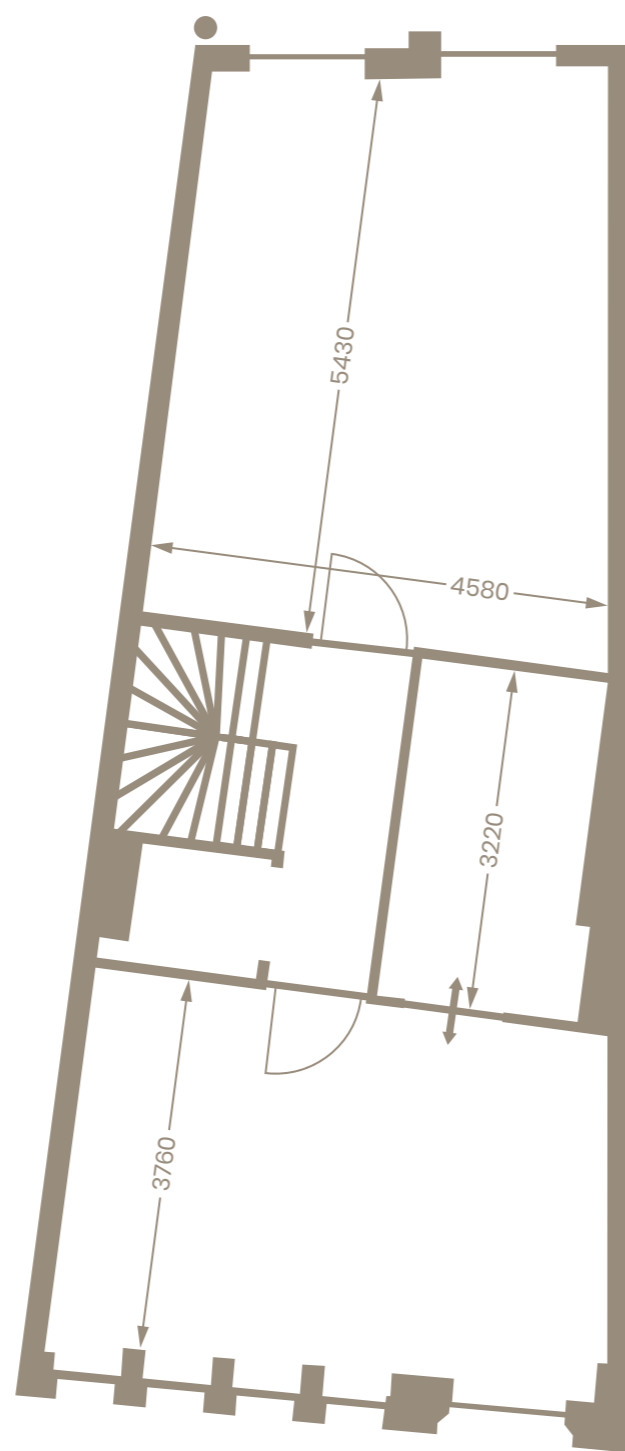
BOUWNR. 3 • EERSTE VERDIEPING

In deze speciale uitvoering is de sfeervolle woonkamer naar de eerste verdieping verplaatst. Vanuit uw zithoek geniet u hier van een prachtig en rustgevend zicht op uw eigen besloten tuin. De zeer royale master bedroom bevindt zich aan de voorzijde van deze verdieping, wat zorgt voor een gevoel van allure en privacy. Centraal op de etage vindt u de luxe en-suite badkamer, die met een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet volledig is ingericht om u een optimaal gevoel van welzijn te bieden.

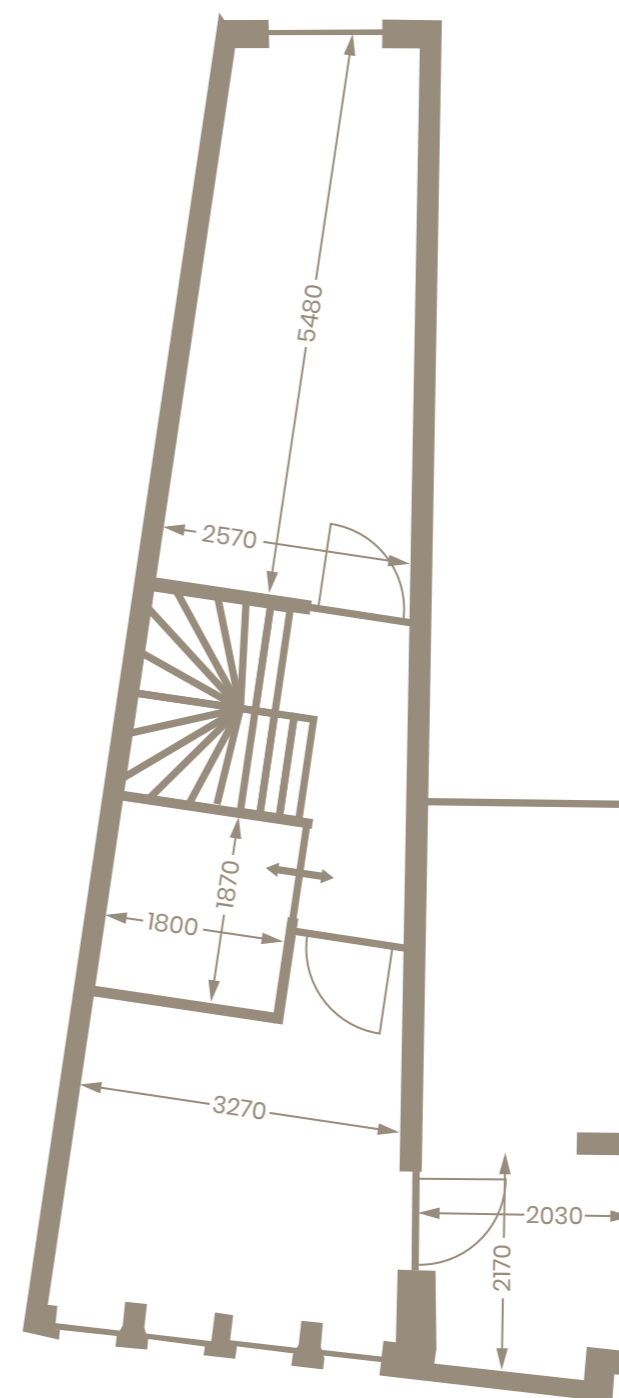
BOUWNR. 3 • SCHETS UW EIGEN INDELING



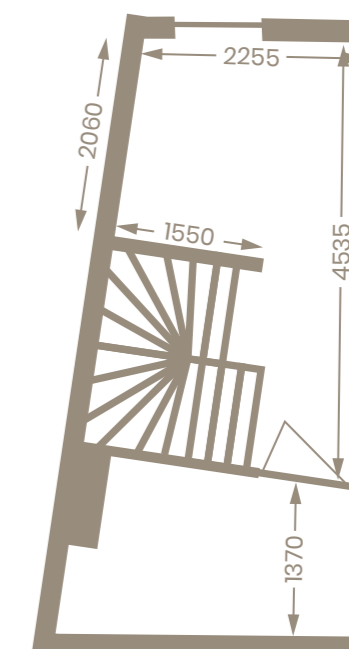
BEGANE GROND



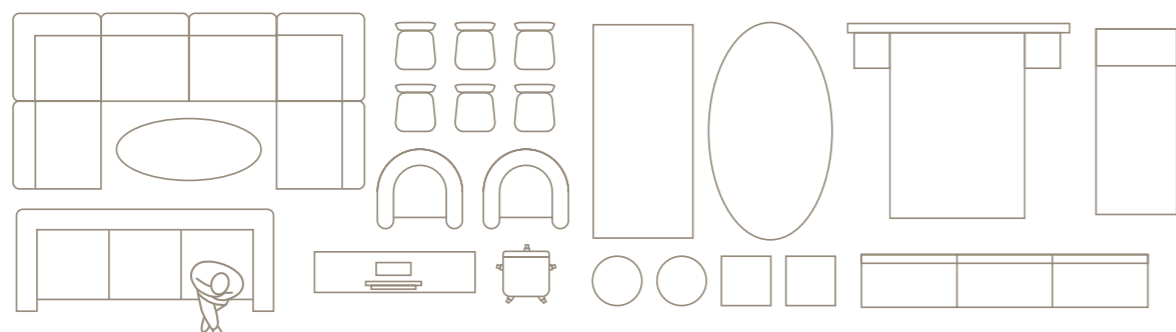
1^E VERDIEPING



2^E VERDIEPING



3^E VERDIEPING



TEKEN, SCHUIF, ONTDEK

Met bouwnummer 3 bepaalt u zelf hoe de ruimtes zich tot elkaar verhouden. Gebruik de plattegronden als basis om te tekenen en te schuiven. Waar komt de leefruimte, waar creëert u rust of juist activiteit? Op de pagina hiernaast staan onderin een aantal meubels getekend die overeenkomen met de schaal van de plattegrond.



DUURZAAM WONEN: COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG

Een nieuwbouwwoning biedt comfort en past bij de manier van wonen van vandaag. U voldoet aan de nieuwste duurzaamheidsnormen, woont gasloos en profiteert van lage energielasten. Alles is nieuw, modern en gebouwd volgens de hoogste eisen van nu.

Dankzij hoogwaardige isolatie, slimme installaties en moderne technieken geniet u van een stabiele temperatuur, frisse lucht en minimale warmteverliezen. Dat voelt u niet alleen in uw lagere maandlasten, maar vooral in het dagelijkse comfort.

Energiezuinig volgens de BENG-norm

De woningen worden gerealiseerd conform de geldende BENG-berekening (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en krijgen een uitstekend energielabel (indicatief A+++). Dit betekent: minimale energiebehoefte, maximaal rendement en lagere maandlasten. Duurzaam wonen is hier geen extra optie, maar de standaard.

WAT UW HUIS ECHT DUURZAAM MAAKT:

ZONNEPANELEN: ZELF DUURZAME ENERGIE OPWEKKEN

De woningen worden voorzien van zonnepanelen op het dak. Hiermee wekt u een aanzienlijk deel van uw eigen elektriciteit op. De opgewekte energie wordt direct gebruikt in de woning, bijvoorbeeld voor de warmtepomp, huishoudelijke apparatuur en verlichting.

GASLOOS WONEN MET EEN LUCHT/WATER WARMTEPOMP

Elke woning wordt uitgerust met een moderne lucht/water warmtepomp. De binnenunit en het buffervat (circa 180 liter, 55°C) bevinden zich in de technische ruimte. De buitenunit wordt op het dak geplaatst. Deze installatie voorziet de woning op duurzame wijze van verwarming en warm water. Zo is de woning volledig gasloos en klaar voor de toekomst.

COMFORTABELE VLOERVERWARMING IN DE HELE WONING

Op zowel de begane grond als de verdieping wordt vloerverwarming toegepast. Dit zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een aangenaam woonklimaat.

ENERGIEZUINIGE VENTILATIE MET WARMTETERUGWINNING

Een gezond binnenklimaat is essentieel. Daarom is gekozen voor een energiezuinig ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer (WTW-unit). Deze installatie:

- Hergebruikt warmte uit de afgevoerde lucht.
- Is voorzien van CO₂-regeling in de woonkamer.
- Past automatisch de ventilatie aan op basis van de luchtkwaliteit.

OPTIMALE ISOLATIE EN HOOGWAARDIGE BEGLAZING

De woningen zijn uitstekend geïsoleerd en voorzien van triple glas conform het Bouwbesluit. Dit zorgt voor:

- Minder warmteverlies
- Extra geluidscomfort
- Lagere energiekosten

Bij de realisatie van deze woningen kijken we verder dan de esthetiek; we bouwen aan een wereld die ook voor volgende generaties leefbaar blijft. Achter de fraaie gevels schuilt een innovatieve, circulaire basis. Door slimme materiaalkeuze en het hergebruik van grondstoffen verkleinen we de ecologische voetafdruk van uw nieuwe thuis, zonder concessies te doen aan kwaliteit of stevigheid.

INNOVATIE IN BETON: MINDER EMISSIE, MEER TOEKOMST

Beton is de ruggengraat van de bouw, maar de productie ervan heeft traditioneel een grote impact op het milieu. In dit project maken we het verschil door waar mogelijk gebruik te maken van duurzame betonmortel.

Door de hoeveelheid cement te reduceren en te vervangen door alternatieve materialen zoals kalksteenmortel of vliegashoudend beton dringen we de CO₂-uitstoot aanzienlijk terug. Bovendien passen we betongranulaat toe: gerecycled beton dat een tweede leven krijgt in uw fundering. Zo bouwen we letterlijk mee aan de circulaire economie.

CIRCULAIRE VLOEREN:

30% GERECYCLED, 100% HOOGWAARDIG

Ook de constructieve vloeren dragen bij aan de duurzame missie. In zowel de kanaalplaat- als breedplaatvloeren wordt minimaal 30% betongranulaat verwerkt. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van uw woning is opgebouwd uit hergebruikte grondstoffen, wat de behoefte aan nieuwe winning uit de natuur minimaliseert.

DE KRACHT VAN CALDUBO: WANDEN MET EEN VERHAAL

De dragende wanden en gevels worden opgetrokken uit Caldubo kalkzandsteen. Dit materiaal staat bekend om zijn uitstekende stabiliteit en duurzame karakter. Bij deze specifieke stenen is het grove zand voor maar liefst 40% vervangen door gerecyclede grondstoffen, zoals puingranulaat.

EEN BEWUSTE KEUZE

Met deze combinatie van duurzame mortel, circulaire vloeren en gerecyclede kalkzandsteen leggen we een solide en milieuvriendelijke basis. Het resultaat? Een woning die niet alleen vandaag fantastisch aanvoelt, maar ook morgen de wereld een beetje mooier laat.

VERANTWOORD HOUTGEBRUIK EN FSC-KEURMERK

Ook in de materiaalkeuze voor hout maken we bewuste stappen. Al het toegepaste hout in uw woning is voorzien van het FSC-keurmerk, wat garandeert dat het afkomstig is uit verantwoord beheerde bossen. In het kader van duurzaamheid streven wij ernaar om het gebruik van tropisch hardhout tot een absoluut minimum te beperken en waar mogelijk te kiezen voor duurzame alternatieven. Voor de meeste toepassingen in de woning is dit uitstekend haalbaar; voor specifieke onderdelen zoals de gevelkozijnen wordt bij de definitieve materiaalkeuze nauwkeurig gekeken naar de meest verantwoorde en kwalitatieve oplossing.

GEBOUWD VOOR DE TOEKOMST: DUURZAAMHEID IN DE FUNDAMENTEN



EEN GEAVANCEERD SMART HOME- PLATFORM

Homey Pro heeft alles wat u nodig hebt voor uw slimme huis. Advanced Flow, Energy, Dashboards, Insights en nog veel meer.

Cloud-services zoals toegang op afstand, de Homey App Store en integratie met spraakassistenten zijn ook allemaal inbegrepen.

UW WONING, SLIM GEREgeld

Met het Smart Home-platform van Homey Pro wordt uw wonen comfortabeler, veiliger en energiezuiniger. Verlichting, verwarming en andere slimme apparaten werken naadloos samen in één overzichtelijke omgeving. Via de app of spraakbediening regelt u eenvoudig wat er in huis gebeurt, waar u ook bent.

Homey Pro kan communiceren met uw LAN-only apparaten, zoals Google Chromecast en uw zonnepanelen, maar ook met uw e-bike, robotstofzuiger en uw wasmachine. Zo kunt u uw stroomverbruik afstemmen op uw stroomopwekking.

De installatie vormt een solide basis die voorbereid is op uitbreiding. Zo groeit het systeem mee met uw wensen en maakt u van uw woning een toekomstbestendig thuis.

HOMEY PRO



Start uw filmavond met een enkel gebaar. Met één druk op de knop dimt u de lichten, activeert u de sfeervolle elektrische haard en verspreidt de geurdiffuser een subtiel aroma. Terwijl de raamwering elegant zakt geniet u van het ultieme comfort—geheel vanaf uw bank.

BOUWNUMMER 1 & 2

De basis installatie bestaat uit:

- Een basis smart home door middel van Homey pro;
- Een uitbreiding van de basis smart met verwarmingsregeling voor vloerverwarming;
- Het integreren van 5 lichtpunten op de woonverdieping in smart home. Dit is voor deze twee bouwnummers op de eerste verdieping;
- Het aanbrengen twee alles aan/ uit tasters (schakelaars) voor slimme lichtpunten. Met deze schakelaars kan alles aan of uit worden gezet.

Pair & Play

Apparaten toevoegen aan Homey is een fluitje van een cent. In de meeste gevallen vindt Homey uw apparaten automatisch. Zo niet, dan kunt u simpelweg filteren op het merk en uw apparaat aanklikken.

BOUWNUMMER 3

De basis installatie bestaat uit:

- Een basis smart home door middel van Homey pro;
- Een uitbreiding van de basis smart met verwarmingsregeling voor vloerverwarming;
- Het integreren van 5 lichtpunten op de woonverdieping in smart home. Dit is voor dit bouwnummer op de begane grond;
- Het aanbrengen één alles aan/ uit taster (schakelaar) voor slimme lichtpunten op de begane grond. Met deze schakelaar kan alles in een keer aan of uit worden gezet.

DE KEUKEN

In de herenhuizen van Heren van Vene vormt de keuken het kloppend hart van het huis: een plek waar architectuur, ambacht en dagelijks comfort samenkomen.

Als koper kiest u voor een keuken van bulthaup of Modulnova: twee internationaal toonaangevende merken met een geheel eigen signatuur, maar verbonden door een compromisloze benadering van kwaliteit. Het team van keukenarchitecten van bulthaup Zwolle staat klaar met expertise en maatwerkadvies om, samen met u, deze ontwerpen verder te verfijnen tot uw ultieme droomkeuken. Om u te inspireren, heeft interieurontwerper Sander Beumers in nauwe samenwerking met de keukenarchitecten voor ieder herenhuis al een uniek ontwerp gemaakt. Deze fraaie maatwerkopstellingen zijn reeds verwerkt in de impressiebeelden van de huizen (zie pag 28, 48 en 68), zodat u direct ziet hoe esthetiek en functionaliteit elkaar kunnen versterken.

Mocht uw voorkeur uitgaan naar een ander merk keuken dan is dat uiteraard ook mogelijk. Welke keuze u ook maakt, u geniet van de volledige vrijheid om de ruimte samen met een interieurexpert tot in de kleinste details vorm te geven. Van de indeling en de tactiele materiaalkeuze tot de hoogwaardige apparatuur en afwerking: alles wordt afgestemd op uw persoonlijke levensstijl.

Exclusief wonen vraagt om uitzonderlijke details en maatwerk. Daarom is er een ruime waardecheque voor de keuken reeds opgenomen in de koopsom van uw woning.*

Hier creëert u niet zomaar een keuken, maar een persoonlijke leefruimte die het karakter van uw herenhuis versterkt en vanaf de eerste dag écht van u is.

HET BESTE VAN ITALIAAANS EN DUIITS DESIGN

bulthaup **MODULNOVA**





DE KEUKEN – BULTHAUP

bulthaup staat bekend om zijn heldere, bijna architectonische ontwerpen. De keukens kenmerken zich door pure lijnen, eerlijke materialen en een uitzonderlijke ergonomie. Alles is logisch doordacht: van werkhoogtes tot looplijnen en geïntegreerde opberg-ruimte. bulthaup voelt ingetogen en tijdloos aan, ontworpen om jarenlang mee te groeien met uw manier van leven en koken.

Met bulthaup kunt u uzelf vrij ontplooiën. U kunt uw eigen leefruimte vormgeven met een keur van met de hand geselecteerde materialen. Die materialen sluiten aan op het karakter van de ruimte en van de mensen die erin leven. Met op maat gemaakte vormen die passen bij de ergonomie van de mens, maar ook bij de architectuur die hem omgeeft. En met functies die als vanzelfsprekend voor u beschikbaar zijn.





DE KEUKEN – MODULNOVA

Modulnova is een Italiaans familiebedrijf dat sinds 1988 staat voor eigentijds design, vakmanschap en innovatie. Het merk ontwerpt en produceert hoogwaardige keukens, badkamers en livingconcepten waarin esthetiek en functionaliteit naadloos samenkomen.

Modulnova vertegenwoordigt de verfijnde Italiaanse benadering van luxe: krachtige, architecturale vormen worden gecombineerd met warme materialen, rijke texturen en innovatieve afwerkingen. Natuursteen, hout en hightech oppervlakken vloeien harmonieus in elkaar over en creëren een tijdloze, elegante uitstraling. Elk ontwerp is flexibel en tot in detail af te stemmen op de ruimte en de levensstijl van de gebruiker, met als doel één samenhangende, hoogwaardige woonomgeving te realiseren.



DE BADKAMER ALS INTIEM RETRAITE: SANDER BEUMERS OVER DE 'ART OF THE COCOON' IN HEREN VAN VENE

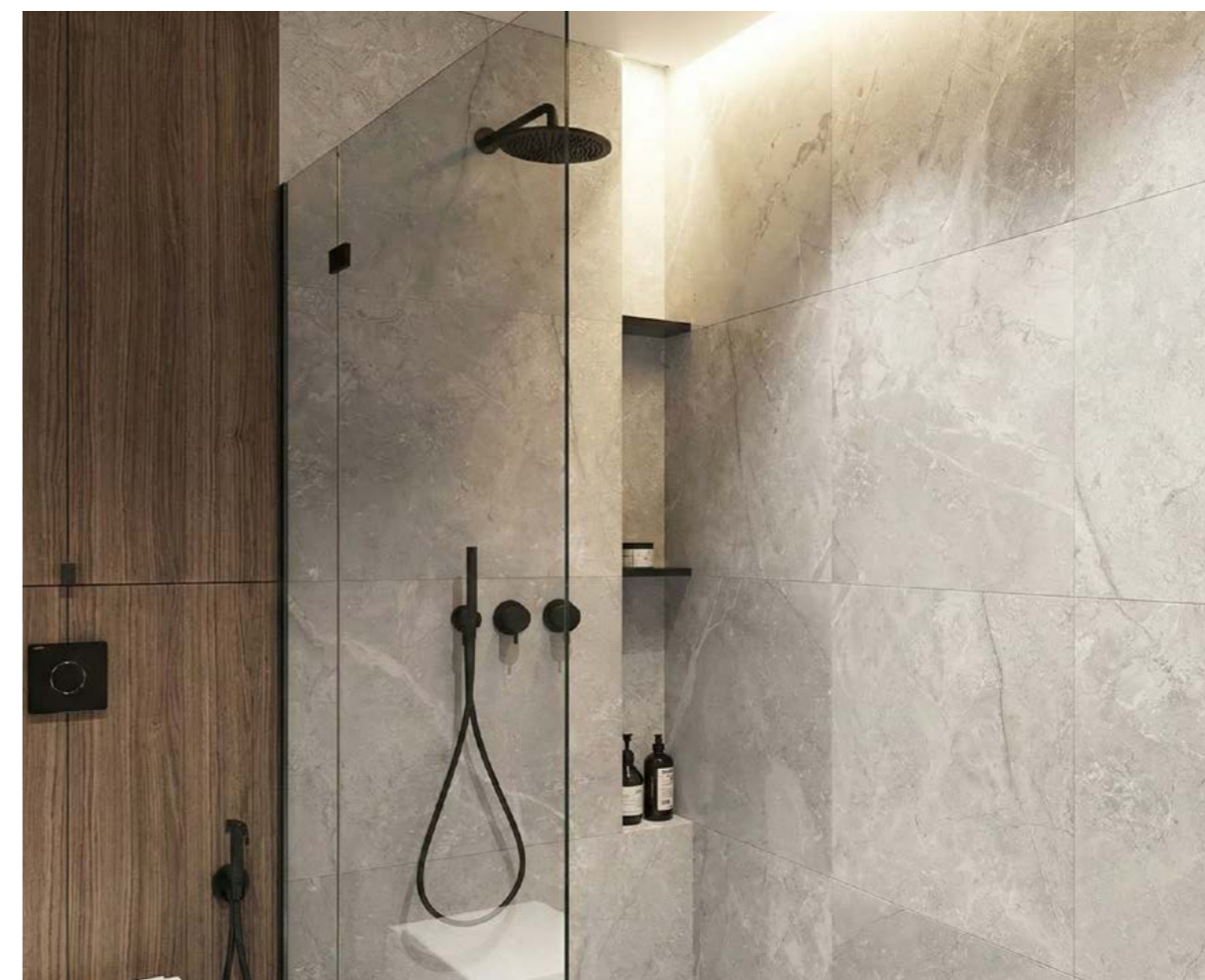
In de statige herenhuizen van het project Heren van Vene in de Zwolse stationsbuurt draait alles om balans. Architect Bert Bulthuis creëerde de indrukwekkende, monumentale buitenschil, maar binnenin is het interieurarchitect Sander Beumers die de emotie toevoegt. Voor de badkamers in dit project heeft hij een uitgesproken visie: het creëren van een private spa waar de buitenwereld even volledig naar de achtergrond verdwijnt.

EEN WERELD OP ZICHZELF

"Een badkamer in een woning van dit kaliber moet aanvoelen als een warme omhelzing," begint Sander Beumers. Waar u in de woonkamers van Heren van Vene de connectie met de historische Venestraat opzoekt, kiest u in de badkamer juist voor geborgenheid. "Ik zie de badkamer als een luxueuze cocon. Het is de enige plek in huis waar u de regie over de sfeer volledig in eigen hand heeft. Door de focus naar binnen te richten, creëren we een constante, serene ambiance die niet wordt beïnvloed door het weer of het tijdstip van de dag."

MEESTERLIJK LICHTSPEL

Zonder afhankelijk te zijn van veranderlijk licht van buiten, kan Sander een perfect uitgebalanceerd lichtplan voor u ontwerpen. "Licht is in deze woningen een architectonisch element op zich," legt hij uit. "We werken met gelaagdheid: subtiele indirecte verlichting achter de spiegels die de huid flatteert, en warme accentverlichting in nissen die de textuur van het natuursteen tot leven wekt. Het resultaat is een hotel-waardige luxe waarbij de ruimte voor u groter en zachter aanvoelt dan deze in werkelijkheid is."



LUXE HOTEL-
GEVOEL MET
EEN SERENE
UITSTRALING



“In Heren van Vene ontwerpen we geen badkamers, we ontwerpen een rustmoment. Een plek waar de architectuur van Bert en mijn interieurvisie samensmelten tot de ultieme woonervaring.”

TRENDS 2026: TACTILITEIT EN ‘CLOUD DANCER’

De trends voor het komende jaar sluiten naadloos aan bij de visie voor Heren van Vene. Sander wijst op een verschuiving naar meer tactiele materialen.

Zachte texturen: “We zien veel handgevormde tegels en natuursteen met een matte, zijdezachte afwerking. De kleur Cloud Dancer – een romige, warme wittint – vormt de perfecte basis. Het straalt rust uit en reflecteert de verlichting op een zeer natuurlijke wijze.”

Verticale ritmiek: Geribbeld glas en houten lattenstructuren zorgen voor diepte en een spannend schaduwspel, wat de ruimte een dynamisch karakter geeft.

IN HEREN VAN VENE HEBBEN BEWONERS DE UNIEKE KANS OM SAMEN MET ONS DIE LAATSTE STAP NAAR PERFECTIE TE ZETTEN.

Warme metalen: Geborsteld brons en messing kranen zijn de ‘juwelen’ van de badkamer. Ze brengen een knipoog naar het rijke Zwolse verleden van de stationsbuurt naar de moderne badkamer van nu.

DE PERSOONLIJKE TOUCH IN NIEUWBOUW
Sanders achtergrond bij het gerenommeerde Nibourg is duidelijk zichtbaar in zijn pleidooi voor maatwerk. “Persoonlijkheid ontstaat in de details die u aanraakt.

Een op maat gemaakt eikenhouten wastafelmeubel of een doucheplateau dat naadloos overloopt in de vloer; dat zijn de elementen die een huis ‘eigen’ maken. In Heren van Vene heeft u de unieke kans om samen met ons die laatste stap naar perfectie te zetten.”

Zijn advies voor de toekomstige bewoners? “Durf te kiezen voor een rijke sfeer. Een badkamer hoeft niet wit en steriel te zijn om schoon aan te voelen. Juist door te kiezen voor diepere tinten en hoogwaardige materialen, transformeert u een functionele ruimte tot een privé-wellness waar u elke dag opnieuw de batterij oplaadt.”



badkamer designed by Robert Kolenik



BESLOTEN BUITEN LEVEN

Van de eerste zonnestrallen bij het ontbijt tot de warme gloed in de namiddag; de stadstuinen en de besloten dakterrassen op de verdiepingen zijn ontworpen om u optimaal van het buitenleven te laten genieten.

In dit katern nemen we u mee langs de mogelijkheden. Ontdek hoe u de zon-
overgoten stadstuin op de begane grond transformeert tot een duurzame
'buitenkamer' en hoe de dakterrassen op de tweede en derde verdieping
u een unieke kans bieden voor een heel eigen sfeer op grote hoogte.

A **Ramen pand Hertestraat** De ramen van het rechts aangrenzende pand maken deel uit van een vide waar geen appartementen zijn gesitueerd. Hierdoor geniet u van volledige privacy zonder inblik. De doordachte architectuur van de achtergevel van de Meesters van Buisman-woningen waarborgt een serene en optimale beslotenheid in uw tuin van Heren van Vene.

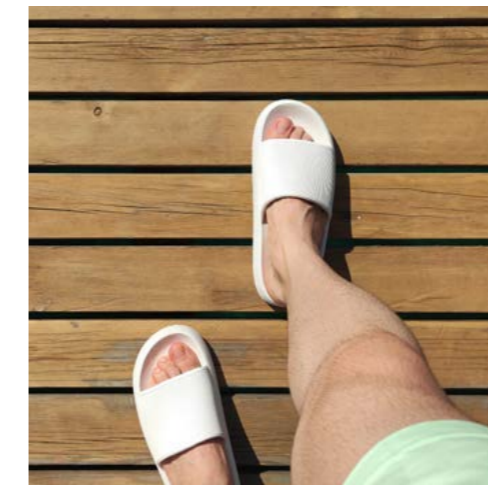
GENIETEN OP EEN HOGER NIVEAU



TERRASSEN OP DE VERDIEPINGEN

Naast de tuin op de begane grond bieden de besloten dakterrassen op de tweede en derde verdieping een unieke kans. Omdat deze terrassen hoger liggen, vangt u hier vaak nog meer zon en heeft u volledige privacy. Het zijn de ideale plekken om een compleet andere sfeer te creëren dan in de tuin beneden.

Hier zijn **DRIE CONCEPTEN** om deze dakterrassen optimaal te benutten:



1. DE 'WELLNESS & RELAX' ZONE

Omdat u op de hogere verdiepingen vaak geen inkijk heeft, leent een dakterras zich uitstekend als een privédomain om volledig tot rust te komen.

- **INRICHTING:** Denk aan een comfortabel dagbed of twee luxe ligstoelen met dikke kussens.
- **AANKLEDING:** Het terras wordt voorzien van houten vlondertegels voor een warme, blote-voeten-vriendelijke ondergrond. Plaats hierop grote potten met wuivende grassen (zoals *Stipa tenuissima*). Deze zorgen voor een rustgevend geluid en privacy zonder uw uitzicht te veel te blokkeren.
- **EXTRA TOUCH:** Een jacuzzi en buitendouche op het dakterras op het zuidoosten bieden u een absolute luxe waar u, in combinatie met een sauna, het gehele jaar plezier van heeft (zie special bouwnummer 2).



2. DE URBAN KITCHEN GARDEN

Dakterrassen vangen vaak de meeste zonuren en zijn daardoor perfect voor een intensieve moestuin in bakken.

- **INRICHTING:** Gebruik kweektafels op werkhoogte. Dit ontlast uw rug en maakt optimaal gebruik van de wanden.
- **BEPLANTING:** Op deze hoogte hebben planten minder last van slakken. Het is de plek bij uitstek voor zoonaanbidders zoals cherrytomaten, pepers, aubergines en aardbeien.
- **FOCUS:** Maak er een 'plukterras' van waar u direct vanuit de aangrenzende kamer verse kruiden of vruchten kunt oogsten voor uw ontbijt of diner.

3. DE AVOND SKY LOUNGE

Een dakterras op de tweede verdieping is de perfecte plek om de dag af te sluiten terwijl u de zon ziet ondergaan in de straat.



- **INRICHTING:** Kies voor een compacte barset of een hoge tafel met krukken.
- **VERLICHTING:** Gebruik subtiele wandverlichting of lichtsnoeren die u langs de reling vlecht. Omdat het op grotere hoogte vaker waait, zijn stormlantaarns met kaarsen of verzwaarde windlichten hier praktischer voor u dan losse fakkels.

ZONNIG BUITENGELUK OP HET ZUIDOOSTEN

Stelt u zich voor: de stad ontwaakt, maar bij u heerst de rust. De stadstuinen van Heren van Vene zijn uw persoonlijke oase waar binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan. Ontdek hoe u van uw zonnige tuin op het zuidoosten een sfeervolle buitenkamer maakt; een plek om elke dag weer even helemaal tot uzelf te komen.

DE BELOFTE VAN DE OCHTENDZON

Wie zegt dat u een landgoed nodig heeft om de kracht van de natuur te ervaren? Juist in de beslotenheid van een luxe stadstuin vindt u een unieke rust die zeldzaam is in de dynamiek van alledag. De drie exclusieve woningen van Heren van Vene bieden niet alleen een hoogwaardig interieur, maar ook een buitenruimte die fungeert als het natuurlijke verlengstuk van uw woonkamer. Het is een kostbaar bezit: een eigen plek waar de geluiden van de stad naar de achtergrond verdwijnen en plaatsmaken voor het geritsel van bladeren, zodra de tuinpoort achter u dichtvalt.

In een tijd waarin stedelijke ruimte schaarser wordt, is zo'n persoonlijke buitenruimte de ultieme luxe om op te laden. Omdat de tuinen van Heren van Vene perfect op het zuidoosten zijn georiënteerd, geniet u van een benijdenswaardige dosis natuurlijk licht. Van de allereerste zonnestrallen tijdens een rustig ontbijt tot ver in de namiddag, blijft de tuin een lichte en warme plek die u voortdurend uitnodigt om het leven naar buiten te verplaatsen.

EEN LEVEND DECOR

De moderne stadstuin is tegenwoordig veel meer dan slechts een betegeld terras; het is een ecosysteem dat leeft en meebeweegt met de seizoenen. U kiest tegenwoordig vaker voor een tuin die niet alleen visueel aantrekkelijk is, maar ook functioneel en duurzaam. Door te kiezen voor planten die van nature thuishoren in de regio, creëert u een sterke groene basis die moeiteloos bestand is tegen de zon en tegelijkertijd een paradijs vormt voor vlinders en bijen.

Dankzij de gunstige ligging op het zuidoosten leent uw tuin zich uitstekend voor een 'eetbaar' accent. Stelt u zich voor dat u tijdens het koken even naar buiten stapt voor verse mediterrane kruiden, of geniet van dwergvijgen en tomaten die gerijpt zijn in de middagzon. Vers eten uit eigen tuin geeft een enorme voldoening, zelfs op een compact oppervlak. Door deze beplanting te combineren met slimme, duurzame oplossingen zoals subtiel weggewerkte regentonnen en meubilair van natuurlijke materialen, ontstaat een harmonieus geheel dat zowel de lokale fauna als uw eigen welzijn ondersteunt.



GROENE INSPIRATIE VOOR DE ZUIDTUIN

Omdat uw tuin op het zuidoosten ligt, zijn zonzonbidders de ideale bewoners. Denk aan de **Sterjaswijn** die tegen een warme muur klimt en in de zomer een bedwelmende geur verspreidt. Voor kleur en structuur zijn de compacte **Verbena 'Lollipop'** en de klassieke **Lavendel** onmisbaar; zij vangen het zonlicht prachtig en trekken leven aan. Vergeet de bodem niet: **Tijm** en **Salie** voelen zich heerlijk in de warme aarde en zijn direct door u bruikbaar in de keuken.



SLIM ONTWERPEN MET DIEPTE EN HOOGTE

In een exclusieve stadstuin telt elke centimeter, maar dat betekent niet dat u concessies hoeft te doen aan het gevoel van vrijheid. De kunst is om de beschikbare oppervlakte strategisch te benutten. Wanneer uitbreiden in de breedte niet mogelijk is, biedt de verticale ruimte uitkomst. Wandrekken met hangende planten of elegante klimmers tegen de erfafscheiding besparen kostbare vloerruimte, terwijl u toch volledig omringd wordt door weelderig groen.

Een andere methode om de tuin groter te laten lijken, is het werken met duidelijke zones. Door het gebruik van luxe buitenkleden, strategisch geplaatste plantenbakken of een doordachte meubelopstelling, creëert u verschillende 'kamers'. Zo kan een zonnige ontbijthoek naadloos overgaan in een weelderige groene zone, zonder dat de tuin volgebouwd oogt. Ook optische trucs spelen een rol: een grote buitenspiegel tegen een schutting reflecteert niet alleen het zonlicht, maar ook de beplanting, waardoor de tuin direct meer diepte en een open karakter krijgt. Rust en overzicht zijn hierbij de sleutelwoorden; rommel wordt slim weggewerkt in multifunctionele meubels, zodat de focus op de natuur blijft liggen.



*Marina stoel
gemaakt door
Emmanuel
Gallina*

Studio Borek zweefparasol



*Minotti
Lido Cord Outdoor bank*



*Blauwe
regen*

TIPS VOOR EEN SFEERVOLLE AVOND

- **LICHTPLAN:** Combineer warm wit licht met lampionnen op zonne-energie om de tuin ook na zonsondergang diepte en gezelligheid te geven.
- **SEIZOENSBELEVING:** Plant voorjaarsbollen tussen de vaste planten voor de eerste kleur na de winter; zo leeft uw tuin het hele jaar rond.
- **ZACHTE TEXTUREN:** Gebruik luxe buitenkussens en een warm plaid voor de koelere avonden. Dit maakt uw loungehoek direct uitnodigend en comfortabel.
- **PERSOONLIJKE TOUCH:** Een bescheiden kunstwerk of een unieke waterschaal reflecteert uw persoonlijke stijl en maakt de tuin echt 'eigen'.



*Andry
tafellamp*

ONTSPANNEN IN DE BUITENKAMER

De loungehoek is het hart van uw stadstuin, de plek waar de grens tussen binnen en buiten definitief vervaagt. In een tuin op het zuidoosten is het essentieel om hier een balans te vinden tussen zon en koelte. In plaats van een traditionele parasol, die vaak kostbare ruimte inneemt op de grond, kunt u kiezen voor een zweefparasol, een luchtig schaduwdoek of een pergola. Begroeid met een klimplant vormt een pergola een natuurlijk dak dat verkoeling biedt en de tuin een romantische, mediterrane sfeer geeft.

Kies voor een fraaie loungebank van lichte materialen en in zachte tinten zoals zand of lichtgrijs; deze kleuren absorberen minder hitte en versterken het ruimtelijke gevoel. Door de loungehoek niet direct tegen een blinde muur te plaatsen, maar er een smalle strook met wuivende siergrassen of geurende lavendel tussen te laten, creëert u een gelaagdheid die elke rustperiode tot een zintuiglijke ervaring maakt. Zo wordt uw tuin bij Heren van Vene niet alleen een plek om te zijn, maar een bestemming op zich.

EENHEID IN VERSCHIEDENHEID: DE VISIE VAN HARRY PIERIK OP DE HEREN VAN VENE-TUINEN

Topontwerper Harry Pierik, een begrip in Assendorp en ver daarbuiten, heeft speciaal voor dit project zijn visie vertaald naar een handgetekende schets van zijn ideale Heren van Vene-tuin. In zijn ontwerp staat het groen niet aan de zijlijn; het vormt het kloppende hart van uw woning.

EEN WERELDSE BLIK UIT DE BUURT

Harry Pierik staat internationaal bekend om zijn geheel eigen stijl. Zijn aanpak is niet gebaseerd op vluchtige trends, maar op een ongeëvenaarde natuur- en plantenkennis. Voor Heren van Vene hanteert hij een integrale benadering: de tuin is geen los extraatje, maar een natuurlijk verlengstuk van de architectuur en de lokale Zwolse omstandigheden.

COMPOSITIE VAN VERWONDERING

Waar traditionele tuinen vaak werken met grote groepen van dezelfde plant, kiest Harry voor 'eenheid in verscheidenheid'. Zijn ontwerpen zijn rijk gedetailleerde composities van honderden verschillende soorten.

- **Biodiversiteit als Basis:** Door een enorme variëteit aan soorten te gebruiken, versterkt hij de lokale natuur en creëert hij een paradijs voor vogels en insecten.
- **De Jaarrond Beleving:** De tuin is een schouwspel dat elke dag verandert. Harry kijkt verder dan alleen bloemen; hij speelt met de texturen van bladeren, de vormen van bessen, vruchtendozen en de belofte van knoppen.



HARRY'S VISIE OP DE HEREN VAN VENE ACHTERTUINEN

- **ONTSPANNEN:** U stapt uw huis uit en betreedt de buitenkamer; vanaf het vroege voorjaar tot laat in de herfst een verlengstuk van uw woning met een heerlijke loungebank, enkele vrij te plaatsen compacte buitenfauteuils en een bijpassende tafel. U wordt omringd door soortenrijke borders die uw tuin in elk seizoen een ander uiterlijk geven.
- **SAMEN BUITEN ETEN:** Achter een fraaie haag, die voor beschutting zorgt en een natuurlijke afscheiding vormt, vindt u het eetgedeelte met ruimte voor een royale buitentafel en zes tot zeven zitplaatsen. Hier komt u samen voor een zomerse lunch of diner, met een fraai zicht op de paradijselijke borders achterin.
- **OPBOUW IN HOOGTE:** De borders worden in hoogte opgebouwd: beginnend met lagere bodembedekkers, gevolgd door middelhoge planten en eindigend met fraaie klimmers en hoge grassen tegen de wanden. Zo ontstaat een gevarieerde diepte en 'gumt u de stedelijke omgeving uit', zoals Harry dat treffend omschrijft.
- **ZONES:** Door zones te creëren met eigen functies en natuurlijke afscheidingen, ontstaat er een sfeer van creativiteit en verrassing.



GEVELTUINEN

De op het werk van Harry Pierik geïnspireerde geveltuinen doen veel meer dan alleen het verfraaien van de architectuur. Groenstroken tegen de muren laten straten en stegen direct vrolijker en gezelliger ogen.

NATUURLIJKE KRACHTPATSER

In een stedelijke omgeving als die rondom de Venestraat vervult dit gevelgroen essentiële functies die bijdragen aan een prettig leefklimaat:

- **Luchtzuivering:** De dichte beplanting vangt effectief fijnstof op uit de omgeving.
- **Klimaatbeheersing:** Het groen werkt als een natuurlijke isolatielaag; het houdt de woning warmer tijdens koude dagen en zorgt voor verkoeling in de zomer.
- **Waterbeheer:** De geveltuinen helpen bij de natuurlijke afwatering, waardoor het riool bij hevige regenval minder wordt belast.

INSPIRATIE IN ELK SEIZOEN

Geheel volgens de filosofie van Harry Pierik zijn ook de geveltuinen zeer gevarieerd samengesteld. Laat u verrassen door een gevel die in elk jaargetijde een ander kleur- en vormenspel laat zien, terwijl het tegelijkertijd de biodiversiteit in hartje Zwolle een fijne impuls geeft.



PARKEREN

COMFORT EN GEMAK

Wonen in de sfeervolle stationsbuurt van Zwolle betekent genieten van de dynamiek van de stad met de rust van een karaktervolle woonwijk. Bij de realisatie van Heren van Vene is optimaal rekening gehouden met uw mobiliteit en comfort.

Voor de toekomstige bewoners van twee van de drie royale herenhuisen is parkeren een luxe op zich: u beschikt over een eigen inpandige garage. Uw auto staat hier veilig, droog en direct bij de woning—een zeldzaamheid in dit historische deel van de stad.

Voor het derde herenhuis streven we naar een passende oplossing die aansluit bij het zorgeloze karakter van het project. De mogelijkheden voor een parkeervergunning (straatparkeren) in deze zone voor u zijn momenteel in onderzoek bij de gemeente Zwolle. Indien dit niet mogelijk blijkt te zijn, kunt u een parkeerabonnement afsluiten bij de gemeente voor de nabijgelegen parkeerterreinen. Deze liggen op circa 3 minuten loopafstand. Wij houden u op de website nauwgezet op de hoogte van de ontwikkelingen.

Kijk voor actuele informatie op:
herenenmeesters.nl



HISTORISCHE STAD MET EEN BRUISEND HART

DE KUNST VAN HET EVENWICHT.

Zwolle heeft geen grootstedelijke bravoure nodig om indruk te maken. De stad overtuigt subtiel. In de manier waarop historie en hedendaagse architectuur elkaar versterken. In hoe monumentale panden, nieuwe ontwikkelingen en groene ruimtes samen een vanzelfsprekend geheel vormen.

Wat hier opvalt, is de rust in het ritme. De binnenstad leeft, maar zonder haast. Ondernemerschap en cultuur zijn zichtbaar aanwezig, maar nooit schreeuwerig. Alles voelt zorgvuldig gekozen en in balans. Dat geeft ruimte. Aan ideeën, aan ontmoeting, aan kwaliteit van leven.

Zwolle trekt mensen die de dynamiek van een stad waarderen, maar ook de ruimte zoeken om zich eraan te onttrekken. Hier gaan ambitie en ontspanning moeiteloos samen.

Misschien is dat de echte luxe: een omgeving die klopt, elke dag opnieuw.

BIJZONDER ZWOLLE

Zwolle bewijst zich niet met grootse gebaren, maar in de verfijning van het dagelijks leven. In de historische binnenstad lopen cultuur, gastronomie en stijl vanzelf in elkaar over. Bij **Van der Velde** in de Broerenkerk stapte u niet alleen een boekwinkel binnen, maar een monumentaal gebouw waar architectuur en inhoud elkaar versterken. Even verderop brengt **Museum De Fundatie** internationale en Nederlandse kunst samen onder één iconische koepel. Ook in de avond blijft de stad cultureel in beweging, met voorstellingen en concerten in **De Spiegel** en **Odeon**. Het is typerend voor Zwolle: kwaliteit zit hier in de combinatie.

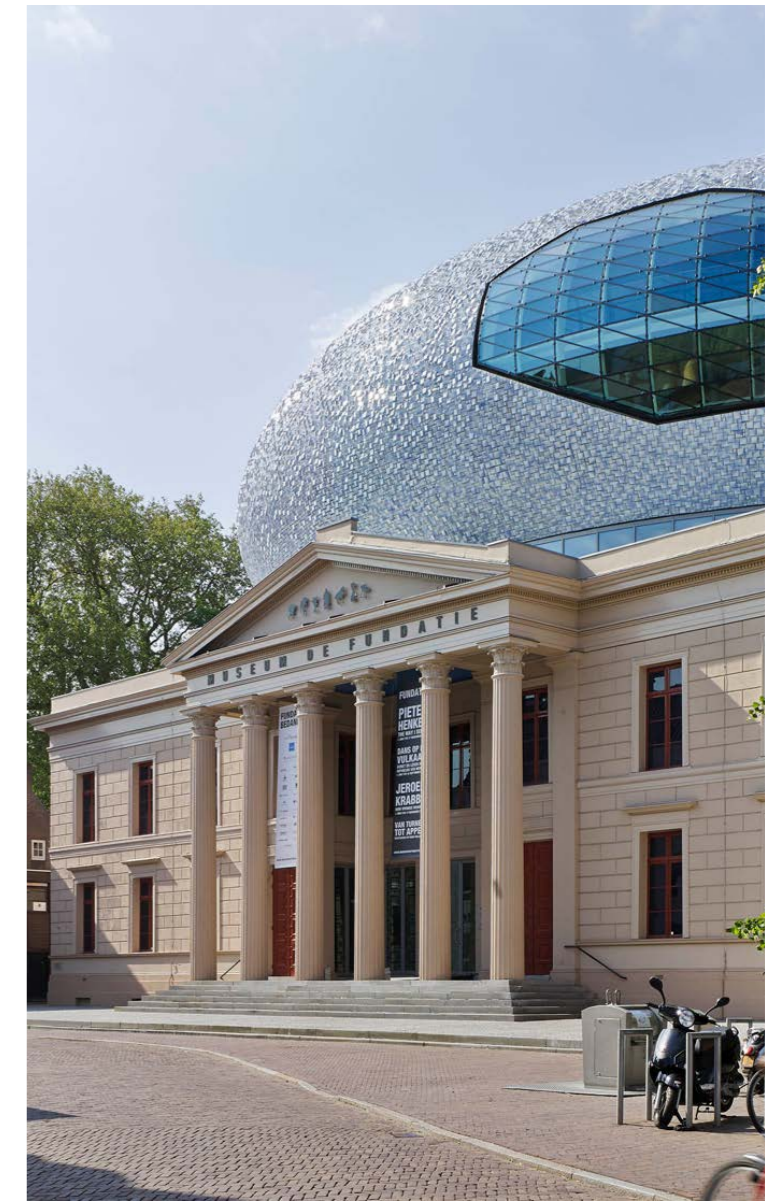
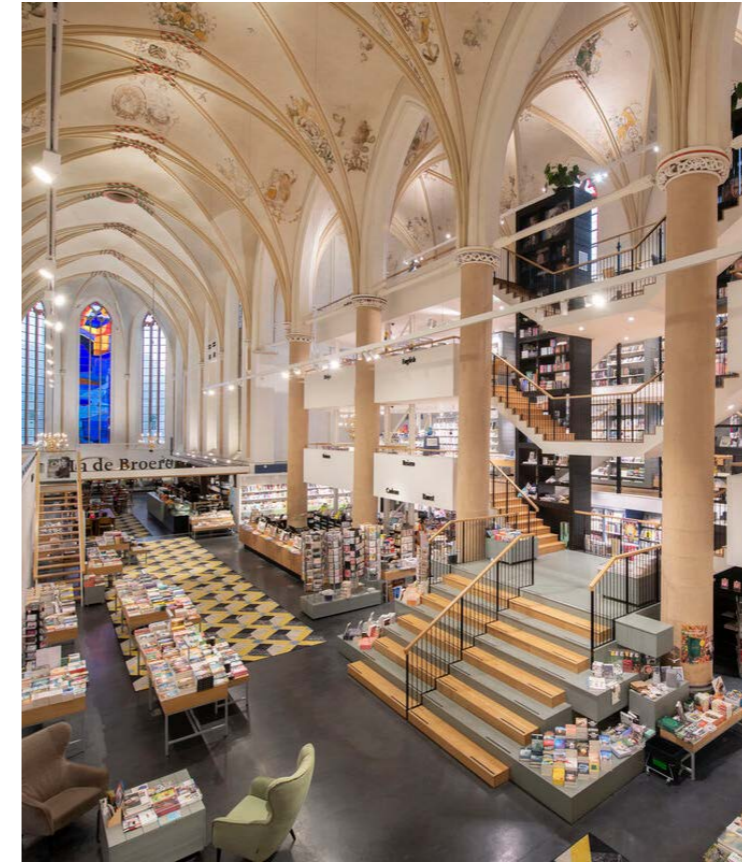
Ook op het gebied van mode en lifestyle ontwikkelt de stad zich gestaag. Diverse boetieks, zoals **Kootuur** (fashion), **Old Vic** (Italiaanse mode) en **Klup de Dag** (Streetwear) tonen een zorgvuldig geselecteerde collectie, met aandacht voor materiaal en signatuur. Geen overdaad, maar keuzes. Dat ziet u vaker terug in het straatbeeld: winkels met een eigen karakter, ondernemers met een duidelijke visie.

HET IS DIE COMBINATIE VAN HISTORIE, AANDACHT EN AMBITIE DIE ZWOLLE ZIJN EIGEN KARAKTER GEEFT.

Tijdens het shoppen gaat u voor een heerlijke espresso even langs **Maling** of **CHCO café** en voor een lekkere lunch landt u even bij **Het Vliegerhuis** of bijvoorbeeld **Trattoria Tabacchi**. Culinair groeit Zwolle door in niveau en nuance. Restaurants als **Os en Peper** en **Ember** combineren verfijnde gerechten met een ontspannen sfeer. Wijnbars en kleinere eetgelegenheden zoals **Het Wijnhuis**, **Nerbo** en **Oak** zorgen voor plekken waar u gemakkelijk binnenloopt, maar net zo goed uitgebreid blijft zitten. En voor wie het absolute topniveau zoekt, is er **De Librije** als internationaal erkend adres.

Buiten de singels biedt de stad ruimte. **Het Engelse Werk** langs de IJssel, het **Wezenlandpark** en **Park Eekhout** geven lucht en ritme aan het stedelijk leven. Hier wisselt u moeiteloos tussen dynamiek en stilte.

Het is die combinatie van historie, aandacht en ambitie die Zwolle zijn eigen karakter geeft.



WIJ EEN HUIS, ZIJ EEN HUIS!



FOUNDATION BANGLADESH

Ongeveer één op de zes mensen wereldwijd heeft geen fatsoenlijk dak boven het hoofd. Uw aankoop maakt de bouw van een huis mogelijk voor een familie in Bangladesh die dit op eigen kracht niet kan realiseren. Voor elke verkochte woning in dit project wordt een directe bijdrage geleverd aan de bouw van ecologische woningen voor de allerarmsten. Zo bouwen we hier aan uw toekomst, terwijl we daar een leven veranderen.

Duurzaam bouwen met een missie

In samenwerking met de Bengaalse NGO MATI richten we ons specifiek op families met een laag inkomen die wel over eigen grond beschikken, maar geen toegang hebben tot bankleningen of microkrediet. Zonder hulp van buitenaf is een eigen huis voor hen onbereikbaar. Wij bieden hen niet zomaar een woning, maar een duurzaam thuis dat met respect voor de planeet is gebouwd.

'DE ECO-BLOCKS BESTAAN UIT AARDE, ZAND EN EEN MINIMAAL PERCENTAGE CEMENT. EEN BEWEZEN TECHNIEK DIE WIJ EERDER AL SUCCESVOL TOEPASTEN BIJ DE BOUW VAN EEN UNIEKE, VIJF VERDIEPINGEN TELLENDE SCHOOL VOOR MATI.'

In plaats van de traditionele, vervuilende bakstenen maken wij gebruik van zogenaamde Eco-blocks (CSEBs). Deze blokken worden niet gebakken, waardoor ze tot wel tien keer minder CO2 uitstoten dan de lokale gebakken stenen. Gezien de 7.000 primitieve steenbakkerijen de grootste bron van vervuiling in Bangladesh vormen, maken we hiermee een wezenlijk verschil voor het klimaat.

Lokale wortels, wereldse impact

De uitvoering ligt in handen van NGO MATI, een organisatie die diep geworteld is in de lokale gemeenschap. Van de leraressen op de Montessori-school tot de vakmensen in de coöperatie: MATI werkt met en voor de dorpingen.

Door deze nauwe samenwerking weten we zeker dat de hulp terechtkomt bij de mensen die het 't hardst nodig hebben.

Door de aankoop van uw woning geeft u een familie in Bangladesh de kans op een menswaardig bestaan in een stevig, ecologisch huis. Een plek waar zij, net als u, kunnen bouwen aan een veilige toekomst.





OVER DE BOUWER

Hesco Bouw is een bouwer die houdt van mooie plekken maken waar mensen zich echt thuis voelen. Met veel aandacht voor kwaliteit, detail en samenwerking werken we elke dag aan woningen die niet alleen goed gebouwd zijn, maar ook prettig aanvoelen.

Voor dit project in het centrum van Zwolle zijn we extra enthousiast. Bouwen op zo'n plek – midden in de stad, met een rijke historie – vraagt om zorg en aandacht. Juist die combinatie van oud en nieuw maakt het bijzonder. We vinden het belangrijk dat de nieuwe woningen niet alleen passen in de omgeving, maar er ook echt iets aan toevoegen.

De woningen in dit plan hebben ieder hun eigen karakter. Aan de Venestraat komen ruime herenhuizen met volop mogelijkheden om er een persoonlijk thuis van te maken. Aan de Derk Buismanstraat ontstaan sfeervolle stadswoningen die mooi aansluiten op de bestaande straat. Samen vormen ze een gevarieerd en levendig geheel.

Wat ons drijft, is het maken van woningen waar mensen zich jarenlang prettig voelen. Daarom besteden we veel aandacht aan hoe iets wordt gemaakt én hoe het uiteindelijk wordt beleefd. We werken daarin nauw samen met alle betrokken partijen, zodat alles klopt – van de eerste schets tot het moment dat u de sleutel krijgt.

Met dit project hopen we bij te dragen aan een fijne nieuwe plek in Zwolle, waar u met plezier kunt wonen – nu en in de toekomst.

Hesco Bouw

Hesco Bouw heeft per 1 april een nieuwe vestiging geopend in Zwolle. Vanuit de Biljartfabriek start het bouwbedrijf met een enthousiast team van medewerkers, deels afkomstig uit het hoofdkantoor in Stadskanaal en deels nieuw aangetrokken uit de regio. Met deze uitbreiding speelt Hesco Bouw in op de toenemende vraag naar bouwprojecten in Midden-Nederland.





URBAN INNOVATORS

BOUWEN AAN HET ZWOLLE VAN MORGEN

Urban Innovators is geen traditionele ontwikkelaar. Met Zwolle als kloppend hart en een rebels karakter, transformeren zij de stad door gebouwen en gebieden een compleet nieuwe ziel te geven. Hun projecten zijn niet alleen een verrijking voor het straatbeeld, maar ook een belofte voor de toekomst.

VERNIEUWENDE CONCEPTEN, VERNUFTIG INGEPAST

Voor Urban Innovators is de stad meer dan een verzameling stenen; het is hun missie. Waar anderen beperkingen zien in de bestaande omgeving, zien zij kansen voor vernieuwing. Met een pioniersgeest en een flinke dosis lef ontwikkelen zij concepten die naadloos aansluiten bij de historische context van de stad, maar tegelijkertijd een gedurfde, moderne stap voorwaarts zetten.

EEN NIEUWE ZIEL VOOR DE STAD

Als 'innovators van de nieuwe stempel' kijkt het team met een frisse, tikkeltje rebelse blik naar vastgoed. Zij geloven dat de stedelijke leefomgeving continu aan verandering toe is. Door buiten de gebaande paden te treden, realiseren zij plekken die mensen verrassen en verbinden. Zo dragen ze actief bij aan de verrijking van Zwolle, een stad waar ze zich diep mee verbonden voelen.

URBAN
INNOVATORS

FUTURE PROOF: DUURZAAMHEID ALS STANDAARD

Duurzaamheid is bij Urban Innovators geen modewoord, maar een vanzelfsprekend fundament. Zij bouwen met oog voor de mens, het milieu én de lange termijn.

- Circulaire materialen: Er wordt bij voorkeur gewerkt met materialen die herbruikbaar zijn en een lage CO2 afdruk hebben.
- Balans: Elk project streeft naar de perfecte harmonie tussen ecologische impact, maatschappelijk welzijn en een gezond rendement.
- Vooruitstrevend: Door nu al te bouwen volgens de normen van morgen, zijn hun ontwikkelingen werkelijk future proof.

“Met lef en liefde zetten wij Zwolle in bloei. Wij creëren unieke plekken die niet alleen vandaag van betekenis zijn, maar ook in de toekomst blijven inspireren.”

ADMONO MAKELAARS

LOKALE ROOTS, NIEUWBOUW EXPERTISE

Als een van de grootste makelaars van Zwolle zijn wij al sinds 2014 diep verankerd in deze stad. Wat begon in de binnenstad, groeide uit tot een organisatie die de Zwolse wijken door en door kent. Vanuit ons kantoorpand aan de Van Karnebeekstraat – slechts een steenworp van de Stationsbuurt – begeleiden we dagelijks kopers en verkopers.

‘We kennen de Stationsbuurt van binnen en van buiten.’

Bij 'Heren en Meesters' combineren we die lokale kennis met onze nieuwbouw expertise via Nieuwbouwmeesters. We begrijpen niet alleen het proces van nieuwbouw verkopen, maar ook wat het betekent om in deze historische omgeving te bouwen. Van eerste kennismaking tot sleuteloverdracht begeleiden we u door elk detail, met korte lijnen en vaste gezichten. Zo sluit uw nieuwbouwhuis perfect aan bij uw wensen én de karakteristieke buurt waarin het komt te staan. Transparant, persoonlijk en altijd in uw belang.



Alexander Barelds



Kyra Willeus

Telefoon: 038 - 2022078
E-mail: info@admono.nl
Website: www.admono.nl

Van Karnebeekstraat 1
8011 JA Zwolle

admono makelaars NIEUWBOUW MEESTERS

COLOFON

Heren & Meesters is een ontwikkeling van Urban Innovators

Ontwikkelaar

Urban Innovators
Noordzeelaan 50, 8017 JW Zwolle
Telefoon: 085 - 060 6796
E-mail: info@urbaninnovators.nl
Website: www.urbaninnovators.nl

Informatie en verkoop

Admono makelaars / Nieuwbouwmeesters
Van Karnebeekstraat 1, 8011 JA Zwolle
Telefoon: 038 - 20 22 078
E-mail: info@admono.nl
Website: www.admono.nl

Architect

Studio Sitec
Thorbeckegracht 12A, Zwolle
Telefoon: +31 (0)653793952
E-mail: enquiries@studiositec.com
Website: www.studiositec.com

Bouwer

Hesco Bouw
Vestiging Stadskanaal • Electronicaweg 8, 9503 EX Stadskanaal
Vestiging Zwolle • Bijlartfabriek, Grote Voort 5, 8041 AM Zwolle
Telefoon: 0599 - 696 969
E-mail: info@hescobouw.nl
Website: www.hescobouw.nl

Disclaimer

Niets van deze uitgave mag worden veeleenvoudigd en/of overgenomen zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Uitdrukkelijk voorbehouden worden echter eventuele wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede eventuele wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de voorbereiding en/of uitvoering van het werk noodzakelijk blijken. De weergegeven perspectiefafbeeldingen zijn uitsluitend bedoeld om een impressie van het project te geven. De bemeubelde plattegronden zijn illustratief. Maten en kleuren zijn indicatief. Hetzelfde geldt voor de plankaart en de inrichting van de openbare ruimte daarop. Ook hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Deze brochure is geen contractstuk. Bij aankoop van een woning in Heren & Meesters ontvang je alle contractstukken behorende bij de koop-/aannemings-overeenkomst.

© Urban Innovators, 2026

Artist impressions Woningen: BI Design

Artist impressions Keuken: Sander Beumers, bulthaup Zwolle & Viesrood Ontwerpers

Concept en opmaak: Viesrood Ontwerpers

Tekstredactie: Viesrood Ontwerpers & Admono Makelaars

Plattegronden: Viesrood Ontwerpers & Admono Makelaars

Interieur-, keuken- en badkamerideeën: Sander Beumers & bulthaup Zwolle

URBAN
INNOVATORS

admono
makelaars
NIEUWBOW
MEESTERS

STUDIO
SITEC

Hesco
Bouw

HERENENMEESTERS.NL

